



Estado de Santa Catarina
CÂMARA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO PIÇARRAS/SC
CNPJ: 83.551.523/0001-53



PROCESSO ADMINISTRATIVO LICITATÓRIO E-PAL Nº 37/2026
PREGÃO ELETRÔNICO N. 03/2026

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

**REGISTRO DE PREÇOS PARA EVENTUAL CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA NA
MANUTENÇÃO CORRETIVA E PREVENTIVA PREDIAL COM O FORNECIMENTO DE MATERIAIS,
DE ACORDO COM O MAIOR DESCONTO SOBRE O VALOR DA TABELA SINAPI.**



Estado de Santa Catarina
CÂMARA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO PIÇARRAS/SC
CNPJ: 83.551.523/0001-53



1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação tem por objetivo atender às necessidades da Câmara Municipal quanto à execução de serviços de manutenção predial preventiva, corretiva e de adequação das instalações físicas, visando garantir a conservação, segurança, funcionalidade e continuidade das atividades desenvolvidas pela Administração.

Considerando que os imóveis públicos demandam intervenções periódicas de manutenção, reparos, substituições e adequações em diversos sistemas e componentes construtivos, tais como instalações elétricas, hidráulicas, cobertura, alvenaria, pintura, revestimentos, esquadrias, estruturas e demais serviços correlatos, faz-se necessária a disponibilização de empresa especializada para execução dos serviços conforme demanda.

A contratação por meio de **Ata de Registro de Preços** justifica-se pela necessidade de atendimento de demandas futuras e eventuais, permitindo maior agilidade na execução dos serviços, melhor planejamento administrativo e otimização dos recursos públicos, uma vez que não é possível prever previamente todas as intervenções necessárias ao longo do período de vigência.

Dessa forma, busca-se assegurar a adequada conservação do patrimônio público, evitando a deterioração das instalações, reduzindo custos decorrentes de manutenções emergenciais e garantindo condições adequadas de funcionamento e segurança aos servidores, vereadores e usuários dos espaços da Câmara Municipal.

2. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A presente contratação está prevista no Plano de Contratações Anual da Câmara Municipal, estando alinhada ao planejamento estratégico da Administração.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação exige empresa especializada na prestação de serviços de manutenção predial preventiva, corretiva e de adequação, com capacidade técnica e operacional para execução dos serviços conforme as necessidades da Câmara Municipal, abrangendo reparos, substituições, ajustes e demais intervenções necessárias à conservação das instalações físicas.

A contratada deverá possuir equipe técnica qualificada e mão de obra compatível com os serviços a serem executados, bem como disponibilizar ferramentas, equipamentos, materiais e demais recursos necessários para a adequada execução das atividades, observando as normas técnicas aplicáveis, legislações vigentes e padrões de qualidade e segurança.

Os serviços serão realizados de forma **eventual e sob demanda**, mediante solicitação formal da Administração, conforme a necessidade identificada, sendo os valores dos serviços definidos



Estado de Santa Catarina
CÂMARA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO PIÇARRAS/SC
CNPJ: 83.551.523/0001-53



com base no percentual de desconto registrado sobre a **Tabela SINAPI – Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil**, vigente para o Estado de Santa Catarina, conforme critérios estabelecidos no Termo de Referência.

A empresa contratada deverá garantir a execução dos serviços dentro dos prazos estabelecidos pela Administração, mantendo condições adequadas de atendimento durante a vigência da Ata de Registro de Preços, de modo a assegurar a preservação do patrimônio público, a segurança dos usuários e a continuidade das atividades institucionais.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Os quantitativos foram estimados com base no levantamento das necessidades de manutenção, conservação e adequação das instalações físicas da Câmara Municipal, considerando o histórico de demandas, as condições atuais da estrutura predial e a previsão de intervenções necessárias durante o período de vigência da Ata de Registro de Preços.

Em razão da natureza dos serviços de manutenção predial, cujas necessidades podem variar conforme o surgimento de demandas preventivas, corretivas ou de adequação, os quantitativos possuem caráter estimativo, não representando obrigação de contratação integral pela Administração, sendo os serviços solicitados conforme a necessidade identificada e disponibilidade orçamentária.

A estimativa tem como finalidade proporcionar maior planejamento, agilidade e eficiência na execução das manutenções necessárias, garantindo a adequada conservação do patrimônio público e o atendimento das demandas da Câmara Municipal ao longo da vigência da Ata de Registro de Preços.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Foram analisadas as alternativas disponíveis no mercado para atendimento das necessidades de manutenção predial da Câmara Municipal, considerando aspectos relacionados à economicidade, eficiência administrativa, capacidade operacional e continuidade dos serviços, sendo identificadas as seguintes possibilidades:

- I – Execução dos serviços com equipe própria da Administração;**
- II – Contratação de empresas distintas para atendimento de demandas específicas de manutenção;**
- III – Contratação de empresa especializada por meio de Ata de Registro de Preços, com execução dos serviços conforme demanda.**



Estado de Santa Catarina
CÂMARA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO PIÇARRAS/SC
CNPJ: 83.551.523/0001-53



A alternativa **I** mostrou-se inviável, considerando que a Câmara Municipal não dispõe de quadro próprio de profissionais especializados, equipamentos, ferramentas e estrutura operacional suficientes para a execução dos serviços de manutenção predial, o que demandaria investimentos permanentes em pessoal e infraestrutura.

A alternativa **II** apresenta limitações quanto à eficiência administrativa, uma vez que a realização de contratações pontuais para cada necessidade identificada pode ocasionar maior tempo de tramitação dos processos, dificuldade de planejamento, aumento dos custos administrativos e ausência de padronização na execução dos serviços.

A alternativa **III** mostrou-se a solução mais adequada, pois permite maior agilidade no atendimento das demandas, planejamento das intervenções, padronização dos serviços e melhores condições de negociação, possibilitando que a Administração solicite os serviços conforme a necessidade, sem a obrigatoriedade de contratação integral dos quantitativos estimados.

Dessa forma, a utilização do **Sistema de Registro de Preços** apresenta-se como a alternativa mais vantajosa para a Administração, garantindo maior eficiência, economicidade e adequada gestão dos recursos públicos.

6. JUSTIFICATIVA DA SOLUÇÃO ADOTADA

A adoção do **Sistema de Registro de Preços** justifica-se pela natureza dos serviços de manutenção predial, cujas necessidades surgem de forma variável e não permitem a definição prévia da quantidade exata de intervenções que serão necessárias durante o período de vigência da contratação.

O registro de preços possibilita maior eficiência administrativa, permitindo que a Câmara Municipal realize as solicitações de serviços conforme as demandas efetivamente identificadas, evitando contratações desnecessárias e proporcionando melhor planejamento e controle dos recursos públicos.

A contratação de empresa especializada, com execução dos serviços mediante demanda e aplicação do percentual de desconto registrado sobre a **Tabela SINAPI – Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil**, apresenta-se como solução adequada para garantir maior transparência, padronização dos valores e segurança na formação dos preços dos serviços.

Quanto à divisão do objeto, optou-se pela contratação em **lote único**, considerando que os serviços de manutenção predial possuem natureza complementar e integrada, envolvendo diversas atividades relacionadas à conservação e adequação das instalações físicas. A fragmentação em diferentes lotes poderia ocasionar dificuldades de gerenciamento, perda de padronização, incompatibilidade entre serviços executados por diferentes empresas e aumento da complexidade administrativa.



Estado de Santa Catarina
CÂMARA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO PIÇARRAS/SC
CNPJ: 83.551.523/0001-53



Dessa forma, a solução adotada demonstra-se a mais vantajosa para a Administração, garantindo agilidade no atendimento das demandas, economicidade, padronização dos serviços e adequada preservação do patrimônio público.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do valor da contratação foi realizada com base nos parâmetros previstos no art. 23 da Lei Federal nº 14.133/2021, considerando como referência a **Tabela SINAPI – Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil**, referente ao Estado de Santa Catarina, na modalidade **não desonerada**, vigente na data da elaboração dos documentos da contratação.

Para a definição dos valores estimados, foram considerados os custos unitários constantes na referida tabela, aplicando-se o percentual de desconto estimado para os serviços de manutenção predial, conforme metodologia estabelecida no Termo de Referência.

A utilização da Tabela SINAPI como referência objetiva garantir maior transparência, padronização e confiabilidade na formação dos preços, permitindo que os serviços sejam remunerados de acordo com parâmetros oficiais de custos da construção civil.

O valor estimado da contratação corresponde ao limite previsto para a Ata de Registro de Preços, não representando obrigação de contratação integral pela Administração, sendo os serviços solicitados conforme a necessidade da Câmara Municipal e disponibilidade orçamentária durante a vigência da Ata.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Considerando a natureza dos serviços de manutenção predial, avaliou-se a possibilidade de parcelamento do objeto, conforme dispõe a Lei Federal nº 14.133/2021.

Embora os serviços possam envolver diferentes especialidades e tipos de intervenção, optou-se pela **não divisão do objeto em múltiplos lotes**, tendo em vista que a contratação de uma única empresa especializada possibilita maior eficiência na gestão dos serviços, melhor coordenação das atividades, padronização dos procedimentos e responsabilização única pela execução.

O parcelamento poderia ocasionar dificuldades de gerenciamento, necessidade de coordenação entre diferentes fornecedores, possíveis incompatibilidades na execução dos serviços e aumento dos custos administrativos para fiscalização e acompanhamento contratual.

Dessa forma, a contratação por lote único mostra-se a alternativa mais adequada para garantir maior agilidade no atendimento das demandas, uniformidade na execução dos serviços e melhor aproveitamento dos recursos públicos, sem prejuízo à competitividade do certame.



Estado de Santa Catarina
CÂMARA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO PIÇARRAS/SC
CNPJ: 83.551.523/0001-53



9. RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a presente contratação, espera-se garantir a adequada conservação, manutenção e funcionamento das instalações físicas da Câmara Municipal, proporcionando maior segurança, conforto e condições adequadas para o desenvolvimento das atividades institucionais.

Busca-se assegurar maior agilidade no atendimento das demandas de manutenção preventiva, corretiva e de adequação, evitando a deterioração do patrimônio público, reduzindo a necessidade de intervenções emergenciais e contribuindo para a preservação dos bens imóveis sob responsabilidade da Administração.

Pretende-se ainda obter maior eficiência na gestão dos recursos públicos, por meio da padronização dos serviços, utilização de referência oficial de custos (Tabela SINAPI) e contratação conforme a necessidade efetiva da Administração, garantindo economicidade, transparência e melhor planejamento das ações de manutenção predial.

10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Para a adequada execução da contratação, a Administração deverá designar fiscal do contrato, estabelecer fluxos internos para solicitação das demandas e acompanhar a execução dos serviços.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes para a execução do objeto.

12. IMPACTOS AMBIENTAIS

Não foram identificados impactos ambientais relevantes decorrentes da contratação, considerando a natureza dos serviços a serem prestados.

13. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Diante das análises realizadas, conclui-se que a contratação é viável, adequada ao interesse público e apresenta solução eficiente para atendimento das necessidades da Câmara Municipal.



Estado de Santa Catarina
CÂMARA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO PIÇARRAS/SC
CNPJ: 83.551.523/0001-53



Balneário Piçarras, 20 de julho de 2026.

Ana Paula Landal dos Santos
Diretora de Compras