Câmara de Vereadores de Balneário Camboriú

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP
Processo Softcam n° 10669/2026

I – INFORMAÇÕES GERAIS

1. Equipe de Planejamento

Nome	Cargo/função
João Pedro Rocha	Diretor de Administração e Planejamento
Geraldo Sergio Cemin	Oficial de Manutenção Predial

II – DIAGNÓSTICO SITUAÇÃO ATUAL

2. Descrição do problema a ser resolvido ou da necessidade apresentada (art. 18, § 1º, I, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

A Câmara de Vereadores de Balneário Camboriú possui edificação pública de uso permanente e contínuo, com área aproximada de 3.500 m², composta por subsolo, térreo, 1º pavimento, 2º pavimento e cobertura, apresentando infraestrutura predial complexa e intensa circulação de servidores, vereadores, prestadores de serviço e público externo.

Trata-se de prédio com grande quantidade de ambientes administrativos e institucionais, incluindo áreas de gabinetes, salas técnicas e operacionais, plenário, recepção, salas de reuniões, setores administrativos, depósitos e áreas de apoio, abrangendo, entre outros: garagem e áreas de apoio no subsolo; plenário e gabinetes no térreo; gabinetes e áreas administrativas nos pavimentos superiores; e cobertura com telha sanduíche, rufos, calhas e laje técnica impermeabilizada.

O edifício possui, ainda, 2 elevadores, aproximadamente 103 aparelhos de ar-condicionado, bombas de recalque de água fria e de águas pluviais, além de diversos elementos construtivos e acabamentos (paredes em alvenaria e drywall, forros, portas, rodapés e pisos diversos), os quais exigem manutenção contínua para preservação do patrimônio e garantia da funcionalidade dos ambientes.

Por se tratar de edificação pública em funcionamento regular, a estrutura está sujeita a desgaste por uso, envelhecimento de componentes, falhas operacionais e intervenções emergenciais que não podem ser previstas com exatidão quanto a local, tipo, quantitativo e momento da ocorrência. Os serviços de manutenção predial abrangem ações preventivas (para evitar falhas e prolongar a vida útil) e corretivas (para restabelecimento imediato das condições de segurança, salubridade e continuidade das atividades institucionais).

Registra-se que as demandas enquadradas como pequenas reformas restringem-se a intervenções de baixa complexidade, sem alteração estrutural, sem ampliação de área construída e sem modificação do uso do imóvel, não se caracterizando como obras nos termos do art. 6º, inciso XII, da Lei nº 14.133/2021, devendo cada solicitação ser precedida de análise técnica específica quanto ao enquadramento, escopo e quantitativos.

A inexistência de contratação vigente, ou a adoção de soluções fragmentadas, pode resultar em risco iminente de acidentes e danos ao patrimônio, especialmente em situações emergenciais (como panes elétricas, vazamentos hidráulicos, falhas em sistemas de prevenção contra incêndio e desprendimento de elementos construtivos), justificando a necessidade de atendimento rápido, coordenado e tecnicamente assistido.

Não obstante, cada intervenção, tanto de manutenção quanto de pequena reforma, deverá ser previamente analisada quanto à sua natureza, complexidade, escopo, responsabilidade técnica e

Documento assinado digitalmente por João Pedro Rocha (078.***.***-36) em 25/09/2026 13:37
Para verificar sua autenticidade, acesse: https://www.balneariocamboriu.sc.leg.br/cer e informe o código: 260924153839815 51

enquadramento jurídico, vedada a utilização da contratação para execução de objeto que caracterize obra.

3. Demonstração da previsão da contratação com o Plano Anual de Compras (art. 18, § 1º, II, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

A contratação encontra-se devidamente prevista no Plano de Contratações Anual – PCA da Câmara de Vereadores de Balneário Camboriú para o exercício de 2026, sob o ID do item 270, Classe/Grupo 0002.0150, em consonância com o planejamento institucional e a programação orçamentária do órgão, nos termos do art. 18, § 1º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021.

O valor consignado no PCA, no montante de R$ 1.000.000,00 (um milho de reais).

O ajuste decorre, especialmente, da consolidação do diagnóstico da edificação-sede da CVBC, que possui área aproximada de 3.500 m², múltiplos pavimentos, elevada circulação diária de pessoas e infraestrutura predial complexa, contemplando, entre outros, sistemas elétricos, hidrossanitários, civis, de climatização, cobertura, drenagem pluvial e sistema preventivo contra incêndio. Ademais, constatou-se a necessidade de atendimento integrado e contínuo não apenas para manutenções corretivas recorrentes, mas também para ações preventivas e pequenas reformas simples, de forma a mitigar riscos operacionais, evitar degradação acelerada do patrimônio público e assegurar a continuidade das atividades legislativas.

Ressalta-se, ainda, que a contratação será realizada sob a sistemática do Sistema de Registro de Preços, o que implica que o valor global estimado representa limite máximo de referência para fins de planejamento e reserva orçamentária, não constituindo obrigação de execução integral ou mínima. A adoção dessa metodologia é compatível com a natureza variável e imprevisível da demanda por serviços de manutenção predial, permitindo que a Administração contrate apenas os serviços efetivamente necessários, no momento oportuno, com maior eficiência, economicidade e controle.

Dessa forma, o ajuste do valor estimado no ETP não configura descompasso com o PCA, mas sim seu aprimoramento técnico, resultante do aprofundamento do planejamento da contratação, permanecendo plenamente alinhado às diretrizes orçamentárias, ao interesse público e aos princípios do planejamento, da eficiência e da economicidade que regem as contratações públicas.

4. Descrição dos requisitos da potencial contratação (art. 18, § 1º, III, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

Os requisitos abaixo descritos referem-se às características necessárias da solução a ser contratada, não se confundindo com exigências de habilitação jurídica, técnica ou econômico-financeira, as quais serão detalhadas oportunamente no Termo de Referência e no instrumento convocatório:

1. Execução de serviços de manutenção predial (preventiva e corretiva) e pequenas reformas, sem intervenção estrutural;
2. Atendimento especializado em serviços de engenharia, assistido por profissionais legalmente habilitados;
3. Utilização de insumos padronizáveis que possam ser preferencialmente referenciados na Tabela SINAPI e em tabela referencial de materiais padronizados da CVBC, acompanhados de preços de mercado;
4. Atendimento a chamados emergenciais, em prazo máximo de 4 (quatro) horas, dada a possibilidade de riscos à segurança - Consideram-se chamados emergenciais aqueles que envolvam risco iminente à segurança de pessoas, ao patrimônio público ou à continuidade das atividades institucionais;
5. Disponibilidade operacional compatível com sede da contratada localizada em raio máximo de 150 km da CVBC, garantindo pronta resposta, caso o serviços sejam prestados por terceiros - A exigência de estrutura operacional em raio máximo de 150 km visa exclusivamente assegurar o

Documento assinado digitalmente por João Pedro Rocha (078.***.***-36) em 25/09/2026 13:37
Para verificar sua autenticidade, acesse: https://www.balneariocamboriu.sc.leg.br/cer e informe o código: 260924153839815 51

atendimento tempestivo às demandas emergenciais, não se restringindo à localização formal da sede da empresa;

6. Fornecimento sob demanda, de forma parcelada, durante a vigência da Ata de Registro de Preços, caso os serviços sejam prestados por terceiros.

Conceituar Pequenas Reformas: caraterizadas por mudanças mais significativas do que a manutenção predial, mas que ainda não modificam a estrutura fundamental de um prédio nem o seu uso planejado. Essas intervenções têm como objetivo melhorar ou modernizar áreas específicas, como por exemplo, a reconfiguração de divisórias internas ou a modernização de acabamentos. Portanto, não se enquadram aí a ampliação de áreas, a criação de novos espaços ou a substituição completa de sistemas importantes.

5. Estimativas das quantidades para contratação, acompanhadas de memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte (considerar interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala) (art. 18, § 1º, IV, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

A estimativa das quantidades e do valor global da contratação foi estruturada a partir de memorial de cálculo resumido, considerando o histórico de contratações similares realizadas pela CVBC, a recorrência de manutenções preventivas e corretivas em edificações públicas de uso contínuo, a criticidade dos sistemas prediais (elétrico, hidráulico, civil e sistema preventivo contra incêndio) e as práticas consolidadas de mercado para contratações sob Sistema de Registro de Preços.

Levantamentos realizados em contratações análogas indicam que contratos de manutenção predial sob demanda, com fornecimento de materiais e mão de obra referenciados pela Tabela SINAPI, apresentam execução com maior incidência em serviços elétricos, hidráulicos e civis corretivos, além de intervenções pontuais enquadráveis como pequenas reformas.

Com base nessas referências, adotou-se metodologia de estimativa global por grupos de serviços, compatível com a natureza variável e imprevisível da demanda, conforme demonstrado no quadro-resumo a seguir:

Grupo de serviços	Referência de preços	Percentual estimado de utilização	Valor estimado (R$)
Manutenção elétrica preventiva e corretiva	SINAPI	30%	60.000,00
Manutenção hidráulica preventiva e corretiva	SINAPI	20%	40.000,00
Manutenção civil e pequenos reparos	SINAPI	25%	50.000,00
Sistema preventivo contra incêndio	SINAPI	15%	30.000,00
Pequenas reformas simples (sem intervenção estrutural)	SINAPI / materiais padronizados CVBC	10%	20.000,00
Total estimado		**100%**	**200.000,00**

A memória de cálculo que fundamenta a estimativa das quantidades e do valor global da contratação foi elaborada com base na análise do histórico de demandas de manutenção predial efetivamente registradas nos últimos 12 (doze) meses, considerando os protocolos de Requerimento de Compra nº 0958/2025, nº 5061/2025 e nº 8487/2025, bem como os respectivos documentos administrativos correlatos, tais como ordens de serviço, registros internos e demais informações constantes do sistema Softcam.

A partir desse levantamento, foi possível identificar o padrão recorrente de consumo por grupos de serviços, permitindo a definição de percentuais estimativos compatíveis com a realidade operacional da edificação e com a natureza variável e imprevisível das demandas de manutenção predial.

Documento assinado digitalmente por João Pedro Rocha (078.***.***-36) em 25/09/2026 13:37
Para verificar sua autenticidade, acesse: https://www.balneariocamboriu.sc.leg.br/cer e informe o código: 260924153839815 51

Adicionalmente, não foram identificadas interdependências técnicas ou econômicas relevantes com outras contratações vigentes ou planejadas que justificassem a agregação adicional de objetos ou a adoção de solução diversa, mostrando-se a alternativa escolhida a que melhor atende ao princípio da economicidade, à eficiência administrativa e à adequada gestão dos recursos públicos.

III – PROSPECÇÃO DE SOLUÇÕES

6. Levantamento mercadológico (que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar) (art. 18, § 1º, V, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

O levantamento mercadológico teve por objetivo identificar, no mercado, modelos contratuais, metodologias de precificação e formas de execução mais adequadas à contratação de serviços de manutenção predial e pequenas reformas para edificações públicas.

Foram analisadas contratações similares divulgadas no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e no Banco Nacional de Compras (BNC), bem como práticas adotadas por órgãos públicos municipais e estaduais, observando-se predominância das seguintes características:

1. Utilização do Sistema de Registro de Preços para atendimento sob demanda;
2. Adoção da Tabela SINAPI como principal referência de preços de serviços e insumos;
3. Critério de julgamento baseado no maior desconto percentual sobre tabelas referenciais;
4. Execução parcelada, conforme surgimento das necessidades, sem definição prévia de quantitativos fixos.

O mercado fornecedor mostrou-se amplo e competitivo, composto por empresas de engenharia de pequeno e médio porte com atuação regional, aptas a atender contratos dessa natureza, especialmente quando exigida resposta rápida a chamados emergenciais.

Foram avaliadas as seguintes alternativas de solução:

Solução 1 – Contratações individualizadas por demanda: embora permita especificação detalhada por serviço, mostrou-se operacionalmente ineficiente, onerosa e incompatível com situações emergenciais, além de elevar riscos de descontinuidade e aumento de custos administrativos.

Solução 2 – Registro de preços restrito à Tabela SINAPI: apresenta vantagem de padronização, porém não contempla materiais padronizados específicos da CVBC, exigindo contratações paralelas e ampliando riscos de conflitos de responsabilidade.

Solução 3 – Registro de preços com SINAPI: concentra responsabilidades em um único fornecedor, amplia a eficiência operacional, reduz riscos contratuais e assegura maior aderência às necessidades

Documento assinado digitalmente por João Pedro Rocha (078.***.***-36) em 25/09/2026 13:37
Para verificar sua autenticidade, acesse: https://www.balneariocamboriu.sc.leg.br/cer e informe o código: 260924153839815 51

reais do órgão, desde que acompanhada de comprovação de preços de mercado para os itens não constantes da SINAPI.

SOLUÇÃO 4 - Atendimento com servidor efetivo e oficial de manutenção terceirizado de natureza continuada, com aquisição de materiais e acompanhamento por parte de profissionais legalmente habilitados.

Sob o aspecto econômico, a adoção do critério de maior desconto sobre tabelas referenciais mostrou-se prática consolidada no mercado público, permitindo comparabilidade objetiva entre propostas e mitigando riscos de sobrepreço, especialmente em cenário de variação frequente dos custos da construção civil.

Diante desse contexto, conclui-se que a Solução 3 representa a alternativa tecnicamente adequada, economicamente vantajosa e alinhada às boas práticas de governança, atendendo ao interesse público.

A alternativa de execução direta dos serviços por meio de servidores efetivos e mão de obra terceirizada de natureza continuada foi avaliada e considerada inviável, em razão da insuficiência de quadro técnico permanente, da necessidade de múltiplas especialidades, da imprevisibilidade das demandas e do custo global potencialmente superior quando comparado à contratação sob Sistema de Registro de Preços, além de reduzir a flexibilidade operacional para atendimento sob demanda.

7. Estimativa do valor da contratação (art. 18, § 1º, VI, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

A estimativa do valor da contratação foi elaborada em conformidade com a Instrução Normativa SEGES/ME nº 65/2021, utilizando-se como referência principal a Tabela SINAPI, complementada por pesquisa em contratações similares registradas no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e pelo histórico de execução/demandas internas da CVBC. O valor global estimado de R$ 200.000,00 decorre da consolidação das estimativas por grupos de serviços, conforme metodologia descrita neste ETP, e não representa obrigação de execução mínima, compatibilizando-se com a lógica de contratação sob Sistema de Registro de Preços.

8. Comparativo das soluções

Requisitos de análise	**Solução 1 – Contratações individualizadas**	**Solução 2 – Contrato continuado sem SRP**	**Solução 3 – SRP com SINAPI (escolhida)**
I – Vantajosidade econômica	Não atende – custos administrativos elevados e perda de escala	Parcialmente atende – risco de superdimensionamento	Atende – contratação sob demanda e maior desconto
II – Ganhos de eficiência administrativa	Não atende – alto retrabalho e morosidade	Parcialmente atende	Atende – padronização e agilidade
III – Continuidade sustentável do serviço	Não atende – risco de descontinuidade	Parcialmente atende	Atende – fornecimento contínuo sob demanda

Documento assinado digitalmente por João Pedro Rocha (078.***.***-36) em 25/09/2026 13:37
Para verificar sua autenticidade, acesse: https://www.balneariocamboriu.sc.leg.br/cer e informe o código: 260924153839815 51

IV – Sustentabilidade social e ambiental	Parcialmente atende	Parcialmente atende	Atende – menor desperdício e racionalização de recursos
V – Incorporação de tecnologias e controle	Não atende – baixa rastreabilidade	Parcialmente atende	Atende – controle por medições, registros e sistemas
VI – Possibilidade de compra ou locação	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica – serviços sob demanda
VII – Opções menos onerosas (art. 17)	Avaliada – inviável para serviços contínuos	Avaliada – inviável	Avaliada – inviável
Estimativa de valor anual	**R$ 600.000,00 (estimado)**	**R$ 520.000,00 (estimado)**	**R$ 500.000,00**

IV – SOLUÇÃO ESCOLHIDA

9. Descrição da solução escolhida (art. 18, § 1º, VII, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

A solução proposta consiste na contratação, por meio de Pregão Eletrônico com Sistema de Registro de Preços, de empresa especializada em serviços de engenharia para execução de manutenção predial preventiva e corretiva e pequenas reformas simples, com fornecimento de materiais e mão de obra, sob demanda, durante a vigência da Ata.

A solução foi concebida de forma integrada e sistêmica, considerando todo o ciclo de vida dos serviços, desde a identificação da demanda até a entrega final e a avaliação pós-execução, contemplando, no mínimo:

1. Atendimento a chamados ordinários e emergenciais, com prazo máximo de resposta de até 4 (quatro) horas para situações críticas, especialmente aquelas que envolvam riscos iminentes à segurança das pessoas, ao patrimônio público e à continuidade das atividades institucionais, como panes elétricas, vazamentos hidráulicos, falhas estruturais aparentes ou comprometimento de sistemas essenciais;
2. Execução dos serviços com base em composições da Tabela SINAPI, adotada como referência oficial de preços para serviços e insumos da construção civil, complementada por tabela referencial de materiais padronizados da CVBC, quando não contemplados pela SINAPI, desde que acompanhados de comprovação de preços de mercado, assegurando transparência, comparabilidade e economicidade;
3. Formalização prévia de cada demanda, mediante requerimento específico de execução de serviços, contendo a descrição detalhada do escopo, medições preliminares, registros fotográficos do ambiente antes da execução, cronograma físico-financeiro, planilhas de composição de custos, BDI aplicável e demais documentos técnicos necessários, como condição para o início dos trabalhos;
4. Fiscalização técnica contínua, com acompanhamento por servidor ou equipe designada, incluindo registros documentais e fotográficos antes, durante e após a execução, de modo a assegurar a conformidade dos serviços prestados com as especificações contratuais, bem como a adequada medição para fins de recebimento e pagamento.

Documento assinado digitalmente por João Pedro Rocha (078.***.***-36) em 25/09/2026 13:37
Para verificar sua autenticidade, acesse: https://www.balneariocamboriu.sc.leg.br/cer e informe o código: 260924153839815 51

A adoção do Sistema de Registro de Preços confere à Administração flexibilidade operacional, previsibilidade orçamentária e maior eficiência administrativa, uma vez que possibilita a contratação apenas dos serviços efetivamente necessários, no momento em que a demanda se concretiza, sem a obrigação de execução integral do valor estimado, característica essencial para serviços de manutenção predial, cuja demanda é variável e, muitas vezes, imprevisível.

A exigência de que a contratada possua sede ou estrutura operacional localizada em um raio máximo de 150 km da CVBC justifica-se pela necessidade de pronta resposta a ocorrências emergenciais, reduzindo significativamente o tempo de deslocamento, os custos indiretos associados à mobilização de equipes e os riscos decorrentes da demora no atendimento. Tal exigência encontra respaldo no princípio da eficiência (art. 37 da Constituição Federal) e no art. 11 da Lei nº 14.133/2021, desde que devidamente justificada, como no presente caso, pela criticidade dos serviços e pelos riscos envolvidos.

Dessa forma, a solução escolhida mostra-se tecnicamente adequada, economicamente vantajosa e compatível com as necessidades institucionais, assegurando a continuidade dos serviços públicos, a preservação do patrimônio, a segurança dos usuários das edificações e a observância dos princípios da economicidade, eficiência, planejamento, transparência e interesse público, atendendo plenamente aos objetivos da contratação.

Eventuais correções decorrentes de falhas na execução dos serviços deverão ser realizadas pela contratada, sem ônus adicional para a Administração, observado o prazo de garantia aplicável. Novas demandas ou intervenções que não se relacionem a vícios de execução deverão ser formalizadas como solicitações independentes, observados os limites do objeto contratado, sendo expressamente vedada a execução de serviços que caracterizem obra, nos termos do art. 6º, inciso XII, da Lei nº 14.133/2021.

10. Justificativas para o parcelamento ou não da contratação (art. 18, § 1º, VIII, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

A contratação não será parcelada em lotes, uma vez que o objeto consiste em serviços de manutenção predial e pequenas reformas simples de natureza integrada, cujas atividades são interdependentes e, com frequência, executadas de forma concomitante nos mesmos ambientes. O parcelamento por especialidade ou tipo de serviço tenderia a elevar a complexidade de gestão e fiscalização, aumentar custos administrativos, gerar risco de conflitos de responsabilidade entre contratados e comprometer a celeridade do atendimento, especialmente em ocorrências emergenciais. Ademais, a adoção do Sistema de Registro de Preços já assegura a execução fracionada das demandas conforme a necessidade real, preservando competitividade e economicidade sem necessidade de divisão formal do objeto.

11. Contratações correlatas e/ou interdependentes (art. 18, § 1º, XI, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

A ata de Registro de Preços vigentes na CVBC com a empresa Prevente foi suspensa, e existe uma ata de registro com a empresa Abeille responsável por serviços de engenharia.

12. Providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato (art. 18, § 1º, X, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

Previamente à celebração da Ata de Registro de Preços, a Administração deverá adotar as seguintes providências:

1. Designar formalmente o gestor e os fiscais do contrato, com definição clara de atribuições;
2. Capacitar os servidores envolvidos quanto aos procedimentos de fiscalização, medição e controle dos serviços, especialmente no que se refere à utilização da Tabela SINAPI e à análise de composições de custos;
3. Estruturar os fluxos internos para formalização de demandas, que deverá ser feita através de sistema informatizado com autorização de execução pela autoridade superior e acompanhada de contrato, quando cabível.; e
4. Elaborar e aprovar o Termo de Referência, o edital do pregão eletrônico e a minuta da Ata de Registro de Preços, assegurando alinhamento com o presente Estudo Técnico Preliminar.

Documento assinado digitalmente por João Pedro Rocha (078.***.***-36) em 25/09/2026 13:37
Para verificar sua autenticidade, acesse: https://www.balneariocamboriu.sc.leg.br/cer e informe o código: 260924153839815 51

13. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras (art. 18, § 1º, XII, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

A execução dos serviços de manutenção predial e pequenas reformas simples pode gerar impactos ambientais pontuais, tais como a geração de resíduos da construção civil, consumo de materiais, uso de recursos naturais e eventuais emissões decorrentes do transporte de materiais, equipamentos e equipes.

Para mitigar esses impactos, a contratação deverá observar, no mínimo, as seguintes medidas ambientais, em conformidade com a legislação vigente e as boas práticas de sustentabilidade aplicáveis às contratações públicas:

a) Gestão adequada dos resíduos da construção civil, com segregação, acondicionamento, transporte e destinação final ambientalmente adequada, em conformidade com a Resolução CONAMA nº 307/2002 e suas alterações, bem como com as normas técnicas aplicáveis, especialmente as normas da ABNT relativas à gestão de resíduos;

b) Adoção de práticas de logística reversa, quando aplicável, para resíduos sujeitos a esse regime, tais como embalagens, lâmpadas, equipamentos elétricos e eletrônicos, pilhas, baterias e outros materiais enquadrados na legislação específica, assegurando o retorno dos resíduos aos sistemas de coleta e destinação ambientalmente adequados;

c) Prioridade ao uso racional de materiais, evitando desperdícios, retrabalhos e descartes desnecessários, especialmente nos serviços de manutenção corretiva e pequenos reparos, de modo a reduzir a geração de resíduos e o consumo excessivo de insumos;

d) Utilização preferencial de materiais e insumos sustentáveis, sempre que tecnicamente viável, tais como produtos com maior durabilidade, menor impacto ambiental ou que possuam certificações reconhecidas, observadas as especificações técnicas e a compatibilidade com o objeto contratado;

e) Racionalização do consumo de água e energia durante a execução dos serviços, especialmente em intervenções hidráulicas e elétricas, adotando procedimentos que minimizem perdas e desperdícios;

f) Redução de deslocamentos desnecessários de equipes e materiais, favorecida pela exigência de que a contratada possua sede ou estrutura operacional localizada em raio máximo de 150 km da CVBC, contribuindo para maior eficiência logística e para a redução indireta de emissões de poluentes.

14. Resultados pretendidos (art. 18, § 1º, IX, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

Com a contratação pretendida, a Administração busca alcançar os seguintes resultados diretos e indiretos, de forma mensurável e realista:

- Assegurar a continuidade e a regularidade do funcionamento das edificações públicas, reduzindo riscos de paralisação das atividades institucionais decorrentes de falhas prediais;
- Mitigar riscos à segurança de servidores, usuários e do patrimônio público, por meio de atendimento ágil a ocorrências críticas e manutenção preventiva adequada;
- Aumentar a eficiência administrativa, reduzindo o tempo de resposta às demandas, a fragmentação de contratações e o retrabalho administrativo;
- Promover economicidade e melhor gestão dos recursos públicos, mediante contratação sob demanda, com preços referenciados e critério de maior desconto, evitando superdimensionamento de contratos;

Documento assinado digitalmente por João Pedro Rocha (078.***.***-36) em 25/09/2026 13:37
Para verificar sua autenticidade, acesse: https://www.balneariocamboriu.sc.leg.br/cer e informe o código: 260924153839815 51

- Melhorar a qualidade dos serviços prestados, com padronização de procedimentos, fiscalização contínua e controle documental da execução;
- Aprimorar o planejamento e a governança das contratações, alinhando a execução dos serviços ao Plano de Contratações Anual e às boas práticas de gestão pública.

O acompanhamento dos resultados pretendidos poderá ser realizado por meio de indicadores operacionais simples, definidos e monitorados pela fiscalização do contrato, tais como o tempo médio de atendimento aos chamados, o percentual de ocorrências emergenciais solucionadas dentro do prazo contratual, a redução de contratações avulsas para serviços similares, o índice de retrabalho identificado nas medições e a conformidade das medições e dos registros documentais da execução, sem prejuízo de outros mecanismos de acompanhamento que venham a ser adotados pela Administração.

15. Análise de Risco e Medidas Mitigadoras

Risco identificado	Causa provável	Impacto potencial	Probabilidade	Impacto	Medidas de mitigação
Demora no atendimento a chamados emergenciais	Distância da contratada, indisponibilidade de equipes	Acidentes, danos ao patrimônio, paralisação de atividades	Média	Alto	Exigência de sede/estrutura operacional em até 150 km e prazo máximo de atendimento de 4 horas
Execução de serviços fora do escopo contratado	Objeto genérico ou ausência de formalização prévia	Pagamentos indevidos, glosas e responsabilização	Média	Alto	Requerimento formal de execução com escopo definido, medições pré e pós execução, fotos e aprovação prévia
Falhas na estimativa de quantitativos	Natureza imprevisível da demanda	Insuficiência ou superdimensionamento de recursos	Média	Médio	Estimativa baseada em histórico, PNCP/BNC e acompanhamento contínuo da execução
Utilização de preços incompatíveis com o mercado	Ausência de referência adequada	Sobrepreço ou inexequibilidade	Baixa	Alto	Uso da Tabela SINAPI e comprovação de preços de mercado para itens não contemplados
Falta de controle na medição e no pagamento	Ausência de registros e critérios objetivos	Pagamentos indevidos e apontamentos de controle	Média	Alto	Critérios claros de medição, registros fotográficos e fiscalização técnica

Documento assinado digitalmente por João Pedro Rocha (078.***.***-36) em 25/09/2026 13:37
Para verificar sua autenticidade, acesse: https://www.balneariocamboriu.sc.leg.br/cer e informe o código: 260924153839815 51

Intervenções indevidas classificadas como manutenção	Confusão entre manutenção e reforma/obra	Execução irregular e nulidade do contrato	Baixa	Alto	Delimitação clara do objeto e análise técnica prévia de cada demanda
Descontinuidade do serviço	Encerramento contratual ou inadimplência	Prejuízo à continuidade administrativa	Baixa	Médio	Planejamento prévio, SRP e acompanhamento da execução
Riscos ambientais	Destinação inadequada de resíduos	Multas e danos ambientais	Baixa	Médio	Exigência de gestão adequada de resíduos e fiscalização ambiental
Fragilidade na fiscalização contratual	Falta de capacitação ou designação formal	Inexecução parcial e responsabilização	Média	Médio	Designação formal e capacitação dos fiscais e gestores, bem como contratar fiscalização especializada.
Questionamentos por órgãos de controle	Fragilidade documental	Apontamentos, recomendações ou sanções	Média	Alto	ETP robusto, TR alinhado, registros completos e rastreabilidade

16. Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina (art. 18, § 1º, XIII, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

Com base nas análises realizadas no presente Estudo Técnico Preliminar, as quais demonstraram a existência de necessidade pública devidamente caracterizada, a adequação técnica da solução escolhida, a compatibilidade com o Plano de Contratações Anual, a vantajosidade econômica da contratação, a observância das boas práticas de mercado, a mitigação dos riscos identificados e a viabilidade ambiental e operacional da solução proposta, a Equipe de Planejamento **CONCLUI PELA VIABILIDADE** da contratação pretendida, nos termos do art. 18, § 1º, inciso XIII, da Lei nº 14.133/2021.

Balneário Camboriú, 24 de setembro de 2026.

Equipe de Planejamento

João Pedro Rocha
Diretor de Administração e Planejamento

Geraldo Sergio Cemin
Oficial de Manutenção Predial

Documento assinado digitalmente por João Pedro Rocha (078.***.***-36) em 25/09/2026 13:37
Para verificar sua autenticidade, acesse: https://www.balneariocamboriu.sc.leg.br/cer e informe o código: 260924153839815 51

Câmara de Vereadores
de Balneário Camboriú

47 3263-7686
Av. das Flores, 675, Bairro dos Estados
88339-130 - Balneário Camboriú/SC
balneariocamboriu.sc.leg.br

Documento assinado digitalmente por João Pedro Rocha (078.***.***-36) em 25/09/2026 13:37
Para verificar sua autenticidade, acesse: https://www.balneariocamboriu.sc.leg.br/cer e informe o código: 260924153839815 51