

PREFEITURA DE IBIRUBÁ-RS

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

(Art. 18, §1º, da Lei nº 14.133/2021)

Secretaria Requisitante: Secretaria de Administração e Planejamento

Setor Responsável: Assessoria Jurídica

Data: 24 de agosto de 2026

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (Art. 18, §1º, inciso I)

A presente demanda decorre da necessidade permanente do Município de Ibirubá de realizar serviços de manutenção preventiva e corretiva, conservação e pequenos reparos em prédios, instalações e demais espaços públicos municipais, de modo a assegurar condições adequadas de funcionamento, segurança, conservação do patrimônio e continuidade dos serviços públicos.

Historicamente, o Município tem atendido essa necessidade por meio de credenciamentos destinados à contratação de prestadores de diferentes especialidades de manutenção predial. A experiência acumulada nas contratações anteriores, contudo, evidenciou a conveniência de reavaliar e aprimorar o modelo utilizado, especialmente quanto à definição dos serviços, unidades de medição, critérios de execução, distribuição das demandas, fiscalização e controle dos serviços efetivamente realizados.

Embora se trate de demanda comum e recorrente da Administração, sua estruturação foi encaminhada à Assessoria Jurídica para colaboração na fase de planejamento em razão das recentes alterações promovidas na regulamentação municipal das contratações públicas, especialmente da edição do Decreto Municipal nº 5.010/2026, que estabeleceu novas regras para a utilização do credenciamento no âmbito municipal, com maior detalhamento dos critérios de distribuição das demandas, mecanismos de controle, limites e procedimentos relacionados à execução das contratações.

A alteração normativa tornou necessária a revisão do modelo até então utilizado pelo Município, não sendo recomendável a simples reprodução dos editais dos exercícios anteriores. Pretende-se, com o novo planejamento, estruturar instrumento convocatório mais completo, objetivo e eficiente, adequado à atual realidade administrativa e capaz de proporcionar maior segurança na contratação, execução, fiscalização, medição e pagamento dos serviços.

A necessidade de aprimoramento também decorre da amplitude da utilização desses serviços. A manutenção predial não atende apenas às estruturas administrativas do Município, abrangendo também unidades vinculadas às diferentes políticas públicas municipais. Destaca-se, nesse contexto, a utilização do credenciamento pela Secretaria Municipal de Educação para atendimento das escolas da rede municipal, locais que exigem atenção especial quanto à segurança, funcionalidade e conservação das instalações, considerando a permanência diária de alunos, professores, servidores e demais usuários.

Essa circunstância reforçou a necessidade de que o planejamento não fosse elaborado exclusivamente sob a perspectiva administrativa, mas mediante participação de profissionais com



conhecimento técnico compatível com os serviços pretendidos, especialmente para a adequada definição das atividades, unidades de medição, condições de execução, requisitos mínimos, responsabilidades e limites de cada intervenção.

Assim, optou-se pela elaboração do presente Estudo Técnico Preliminar de forma integrada, reunindo conhecimentos administrativos, jurídicos e técnico-operacionais, com o objetivo de revisar a contratação anteriormente utilizada, identificar as necessidades efetivas do Município e estabelecer solução que permita atendimento adequado, seguro, padronizado e eficiente das demandas de manutenção predial.

A contratação pretendida deverá possibilitar o atendimento de necessidades de diferentes naturezas e especialidades, conforme sua ocorrência, evitando que pequenos problemas de conservação evoluam para danos de maior proporção, comprometimento das estruturas, aumento de custos ou prejuízo ao funcionamento dos serviços públicos.

Busca-se, portanto, estruturar solução permanente e organizada para manutenção do patrimônio imobiliário municipal, compatível com a legislação e a regulamentação atualmente vigentes, com mecanismos adequados de planejamento, controle e fiscalização e ajustada às necessidades concretas dos diversos órgãos e unidades municipais.

2. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL – PCA (Art. 18, §1º, inciso II)

Após consulta ao Plano de Contratações Anual – PCA do Município de Ibirubá para o exercício de 2026, verificou-se que a contratação de serviços de manutenção predial não consta expressamente entre as contratações planejadas para o exercício.

O PCA contempla, no item 1, Identificador da Futura Contratação nº 1-2026, a aquisição de materiais de construção, hidráulicos, elétricos e de acabamento, destinados ao atendimento das demandas municipais. Contudo, tal previsão refere-se exclusivamente à aquisição de materiais, não abrangendo a prestação dos serviços de manutenção predial objeto deste Estudo Técnico Preliminar.

A ausência de previsão específica deverá ser objeto de regularização no Plano de Contratações Anual, considerando que a presente demanda possui caráter recorrente, atende diversas unidades administrativas e foi identificada como necessária à conservação e ao adequado funcionamento dos imóveis públicos municipais.

Registra-se, ainda, que a necessidade da contratação encontra respaldo no histórico de execução dos exercícios anteriores e nas despesas realizadas pelo Município com serviços dessa natureza, circunstâncias que demonstram tratar-se de demanda efetiva da Administração, ainda que não tenha sido inicialmente contemplada no PCA de 2026.

Dessa forma, deverá ser promovida a inclusão ou adequação da contratação no Plano de Contratações Anual, de modo a assegurar o alinhamento entre o presente planejamento e os instrumentos de governança das contratações municipais.



3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (Art. 18, §1º, inciso III)

A contratação deverá permitir a prestação, sob demanda, de serviços de manutenção predial preventiva e corretiva e pequenos reparos nas edificações, instalações e espaços públicos municipais, observadas as características e especificações próprias de cada item.

Poderão participar do credenciamento exclusivamente pessoas jurídicas, inclusive microempreendedores individuais – MEI, microempresas e empresas de pequeno porte, desde que possuam ramo de atividade compatível com o serviço pretendido e atendam às condições de habilitação estabelecidas no edital.

Habilitação jurídica

Para comprovação da habilitação jurídica deverão ser apresentados:

- inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica – CNPJ;
- ato constitutivo, contrato social, requerimento de empresário, certificado da condição de microempreendedor individual ou documento equivalente, conforme a natureza jurídica do interessado;
- documentos necessários à identificação e representação da pessoa jurídica, quando aplicável;
- autorização ou registro específico para exercício da atividade, quando exigido pela legislação.

A atividade econômica desenvolvida pelo interessado deverá guardar compatibilidade com o item ou itens para os quais pretenda se credenciar.

Regularidade fiscal, social e trabalhista

O interessado deverá comprovar, conforme aplicável:

- regularidade perante a Fazenda Federal;
- regularidade perante a Fazenda Estadual;
- regularidade perante a Fazenda Municipal de sua sede;
- regularidade relativa ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS;
- regularidade perante a Justiça do Trabalho;
- inscrição no cadastro de contribuintes pertinente à atividade, quando exigível;
- atendimento às demais exigências previstas no art. 68 da Lei nº 14.133/2021.

Qualificação técnica

Considerando a natureza dos serviços e a necessidade de assegurar execução adequada, segura e eficiente, **somente serão credenciadas empresas que comprovem experiência anterior na execução de serviços compatíveis com o item para o qual requererem credenciamento.**

A experiência deverá ser comprovada mediante apresentação de **atestado ou declaração de capacidade técnica, emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado, que demonstre a execução anterior de serviço compatível com aquele objeto do credenciamento.**

O documento deverá conter elementos suficientes para identificação:



- da empresa que executou o serviço;
- da pessoa jurídica que recebeu o serviço;
- da natureza dos serviços executados; e
- da compatibilidade da experiência comprovada com o item pretendido.

A qualificação técnica será analisada individualmente por item, de forma que a experiência comprovada em determinada atividade somente habilitará a empresa para os serviços compatíveis com essa experiência.

Não será exigida a comprovação de quantitativo idêntico ao estimado para a futura contratação, devendo a exigência limitar-se à demonstração de experiência anterior suficiente para evidenciar a capacidade da empresa de executar adequadamente o serviço.

Quando a natureza da atividade estiver sujeita à fiscalização ou regulamentação profissional específica, deverão ser apresentados os registros, inscrições, habilitações profissionais ou demais documentos legalmente exigidos.

Também deverão ser observadas, quando aplicáveis, as exigências relativas à segurança do trabalho e à capacitação dos profissionais empregados na execução, especialmente em atividades envolvendo eletricidade, trabalho em altura, operação de máquinas ou equipamentos e demais situações sujeitas a normas específicas.

Qualificação econômico-financeira

A documentação de qualificação econômico-financeira deverá ser limitada ao necessário e proporcional aos riscos da contratação, considerando que os serviços serão executados de forma parcelada e sob demanda.

As exigências deverão evitar restrições desnecessárias à participação de microempreendedores individuais, microempresas e empresas de pequeno porte que possuam capacidade para execução dos serviços.

Requisitos de execução

Os serviços deverão:

- ser executados somente mediante Ordem de Serviço ou documento equivalente expedido pela Administração;
- ser realizados nos imóveis, instalações e espaços indicados pelo Município, inclusive unidades situadas na zona urbana ou rural;
- observar as especificações e unidades de medição estabelecidas para cada item;
- ser executados por profissionais capacitados e com experiência compatível;
- observar as normas técnicas, ambientais, sanitárias e de segurança do trabalho aplicáveis;
- compreender a disponibilização das ferramentas e equipamentos usuais necessários à execução, conforme definição específica de cada item;
- preservar as características originais dos imóveis e instalações, limitando-se às atividades abrangidas pelo objeto do credenciamento;
- não compreender obras ou intervenções de maior complexidade que demandem projeto específico ou contratação própria;
- permitir medição objetiva dos serviços efetivamente executados;



- observar os prazos fixados nas Ordens de Serviço;
- manter o local organizado e promover a retirada e destinação adequada dos resíduos decorrentes da execução, quando essa obrigação integrar o respectivo item.

Nos serviços em que os materiais forem fornecidos pelo Município, sua disponibilização deverá anteceder o início da execução. Nos itens em que o fornecimento de materiais, equipamentos, transporte ou destinação de resíduos estiver incluído no preço, essa condição deverá constar expressamente da descrição do serviço.

A contratação será executada sem dedicação exclusiva de mão de obra, cabendo à empresa credenciada a responsabilidade pela organização, direção e execução de seus serviços e pelos profissionais por ela utilizados.

4. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES (Art. 18, §1º, inciso IV)

A natureza dos serviços de manutenção predial objeto da presente contratação não permite a definição prévia, com grau razoável de precisão, dos quantitativos físicos que serão efetivamente demandados durante a vigência do credenciamento.

Os serviços serão executados sob demanda, conforme o surgimento de necessidades de manutenção preventiva ou corretiva nos prédios, instalações e espaços públicos municipais. Dessa forma, não é possível prever antecipadamente quantas horas de determinado profissional, metros quadrados de determinada intervenção ou outras unidades de serviço serão necessárias ao longo do período, uma vez que tais quantitativos dependem de ocorrências futuras relacionadas ao desgaste, avarias, conservação e necessidades específicas de cada imóvel.

A Administração também não dispõe, em relação às contratações anteriores, de registros consolidados que permitam identificar com segurança os quantitativos físicos executados por item, uma vez que os relatórios disponíveis registram predominantemente os valores empenhados e pagos, sem consolidação das respectivas quantidades de horas, metros quadrados, metros cúbicos ou demais unidades de medição.

Não se mostra adequado, portanto, estabelecer quantitativos meramente presumidos sem suporte em dados históricos ou técnicos suficientes, pois tal procedimento produziria estimativa artificial e sem correspondência comprovada com a efetiva necessidade administrativa.

Para dimensionamento da contratação, adotou-se como referência objetiva o histórico financeiro das despesas realizadas pelo Município com serviços de manutenção e conservação de bens imóveis no exercício de 2025, decorrentes dos credenciamentos anteriormente vigentes, aliado aos preços unitários apurados na pesquisa de mercado realizada para cada serviço.

Assim, a presente contratação será dimensionada mediante valor global estimado para atendimento das demandas durante o período de vigência, mantendo-se fixados os preços unitários de cada item e respectivas unidades de medição.

Os quantitativos serão definidos individualmente por ocasião de cada necessidade concreta, mediante emissão prévia de Ordem de Serviço ou documento equivalente, na qual deverão constar o serviço solicitado, a unidade de medição, a quantidade autorizada, o local de execução e o valor estimado da respectiva contratação.



A sistemática mostra-se compatível com a natureza do credenciamento, no qual não existe obrigação de contratação de quantidade mínima pela Administração, sendo os serviços executados exclusivamente conforme a necessidade efetivamente verificada e observada a disponibilidade orçamentária.

Ressalta-se, ainda, que a execução deverá observar os limites financeiros, critérios de distribuição da demanda e mecanismos de controle estabelecidos no Decreto Municipal nº 5.010/2026, inclusive quanto ao limite mensal aplicável aos credenciados e às autorizações exigidas para as Ordens de Serviço.

Dessa forma, **diante da impossibilidade técnica de previsão segura dos quantitativos físicos por item, considera-se mais adequada e aderente à realidade administrativa a utilização do histórico financeiro da contratação como parâmetro de dimensionamento da demanda, conjugado com preços unitários previamente definidos e controle individualizado das quantidades efetivamente autorizadas e executadas em cada Ordem de Serviço.**

5. ESTUDO DAS SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO (Art. 18, §1º, inciso V)

Para definição da solução mais adequada foram consideradas as seguintes alternativas.

5.1. Execução integral por servidores municipais

A manutenção integral mediante quadro próprio permitiria maior controle direto sobre a execução. Entretanto, a solução exigiria disponibilidade permanente de profissionais de diversas especialidades, tais como pintor, pedreiro, servente, carpinteiro, serralheiro, eletricista, auxiliar de eletricista, profissional de hidráulica, vidraceiro, alambrador, calceteiro e telhador, além de equipamentos específicos para determinadas atividades.

Considerando a variedade das especialidades e a oscilação da demanda, a manutenção de estrutura própria suficiente para atender todos os serviços ocasionaria custos permanentes de pessoal e equipamentos, inclusive durante períodos de menor demanda, não se mostrando a alternativa mais eficiente.

5.2. Realização de contratações isoladas conforme cada necessidade

Outra alternativa seria promover contratação específica sempre que surgisse necessidade de manutenção.

Embora possível em situações pontuais, essa solução geraria sucessivos procedimentos administrativos, maior tempo entre a identificação do problema e a execução do reparo, aumento dos custos administrativos e risco de fragmentação indevida da despesa.

A recorrência verificada no histórico do Município demonstra que a manutenção predial não constitui necessidade eventual isolada, mas demanda permanente da Administração.

5.3. Contratação de empresa única para execução integral dos serviços

Também foi considerada a contratação de empresa responsável por todas as especialidades.

Essa alternativa possui a vantagem de centralizar a gestão, porém pode restringir a participação de pequenos prestadores especializados, reduzir a competitividade e concentrar em um único contratado serviços de naturezas bastante distintas.

Há ainda risco de dependência operacional de um único prestador, especialmente diante da possibilidade de demandas simultâneas em diferentes imóveis municipais.

5.4. Licitação com Sistema de Registro de Preços

A contratação mediante pregão eletrônico e Sistema de Registro de Preços constitui solução juridicamente possível para serviços comuns, inclusive serviços comuns de engenharia, quando presentes os requisitos legais.

O modelo seria adequado à existência de demandas frequentes e variáveis, permitindo contratação conforme a necessidade.

Entretanto, a sistemática tende a concentrar cada item no licitante vencedor, podendo reduzir a disponibilidade simultânea de profissionais quando houver diversas demandas de mesma especialidade ou quando o fornecedor registrado estiver temporariamente impossibilitado de atendimento.

5.5. Credenciamento de prestadores por especialidade

O credenciamento permite a formação de uma rede de prestadores previamente habilitados, contratados em condições padronizadas e conforme a necessidade administrativa.

No caso concreto, a Administração não busca selecionar um único prestador para execução exclusiva de toda a demanda. A necessidade consiste justamente em manter disponíveis diversos profissionais ou empresas de diferentes especialidades, possibilitando o atendimento de ocorrências simultâneas em vários imóveis e espaços públicos.

O histórico municipal demonstra, inclusive, que os serviços vêm sendo executados por diversos prestadores, característica compatível com a contratação paralela e não excludente.

Nesse modelo, todos os interessados que preencham os requisitos poderão ser credenciados pelo respectivo item, pelo mesmo valor previamente estabelecido, cabendo à Administração distribuir as demandas mediante critérios objetivos e impessoais definidos no edital.

A solução encontra amparo no art. 79, inciso I, da Lei nº 14.133/2021 e na regulamentação municipal do credenciamento, devendo ser observados os critérios objetivos de distribuição das demandas, a vedação à escolha discricionária do prestador e os demais mecanismos de controle previstos na regulamentação municipal.

5.6. Solução escolhida

Após a análise das alternativas, considera-se mais adequada a realização de credenciamento, por item, para contratação paralela e não excludente de prestadores de serviços de manutenção predial, com execução sob demanda e pagamento exclusivamente pelos serviços efetivamente autorizados, executados, medidos e recebidos pela Administração.

A solução proporciona maior disponibilidade de prestadores, reduz o risco de paralisação por indisponibilidade de um único contratado, possibilita atendimento simultâneo de diferentes demandas e favorece a participação de pequenos prestadores especializados existentes no mercado local e regional.



6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO (Art. 18, §1º, inciso VI)

A estimativa do valor da contratação foi estruturada a partir de dois parâmetros complementares: os preços unitários atuais dos serviços e o histórico financeiro de utilização do objeto pelo Município.

Para definição dos preços unitários foi realizada pesquisa específica de mercado, contemplando fontes públicas e contratações similares, com consulta ao Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP, atas, editais e demais referências oficiais, além da utilização do SINAPI/RS como parâmetro de verificação para os serviços compatíveis.

A pesquisa foi realizada por item e de acordo com a respectiva unidade de medição, tendo sido efetuada análise crítica dos valores coletados e exclusão das referências que apresentavam unidades incompatíveis, escopo distinto ou valores sem comparabilidade suficiente. Como critério predominante para formação dos preços unitários, adotou-se a mediana das referências comparáveis, por se mostrar mais adequada diante da diversidade das condições de execução e da dispersão identificada em determinados serviços.

Os valores unitários definidos constam da planilha de preços integrante deste Estudo Técnico Preliminar e constituirão os valores de referência para o credenciamento e para a emissão das futuras Ordens de Serviço.

Quanto ao valor global da contratação, conforme fundamentado na estimativa dos quantitativos, a natureza dos serviços de manutenção predial não permite prever antecipadamente, com segurança, o número de horas, metros quadrados, metros cúbicos ou demais unidades que serão efetivamente utilizadas durante a vigência do credenciamento. A demanda decorre de necessidades de manutenção preventiva e corretiva que surgem ao longo do período e cuja ocorrência, natureza e extensão não podem ser previamente determinadas.

Além disso, os registros das contratações anteriores não apresentam consolidação dos quantitativos físicos executados por item, impossibilitando a elaboração de projeção confiável mediante a simples multiplicação de quantidades históricas pelos preços unitários atualmente estabelecidos.

Diante dessa característica, para fins de dimensionamento financeiro da contratação, adotou-se como memória de cálculo o histórico das despesas efetivamente realizadas pelo Município no exercício de 2025 com serviços de manutenção e conservação de bens imóveis decorrentes dos credenciamentos anteriormente vigentes.

Os relatórios contábeis demonstram os seguintes valores empenhados no exercício de 2025:

- a) Credenciamento nº 01/2022: R\$ 85.200,28;
- b) Credenciamento nº 08/2023: R\$ 35.854,47;
- c) Credenciamento nº 01/2024: R\$ 80.633,26.

O montante total empenhado no período correspondeu a R\$ 201.688,01 (duzentos e um mil seiscentos e oitenta e oito reais e um centavo).



Considerando, contudo, que os serviços serão executados sob demanda e estão sujeitos ao surgimento de necessidades não previamente identificáveis, entendeu-se adequado acrescentar margem de 10% (dez por cento) sobre o histórico financeiro de 2025, a fim de contemplar eventual aumento da demanda durante o período de vigência da futura contratação.

A margem adotada busca absorver variações razoáveis decorrentes do desgaste natural das edificações, surgimento de reparos imprevistos, ampliação das necessidades das unidades municipais e demais ocorrências próprias da manutenção preventiva e corretiva, sem superdimensionar artificialmente a contratação.

Assim, a memória de cálculo do valor estimado corresponde a:

$$\text{R\$ } 201.688,01 + 10\% = \text{R\$ } 221.856,81.$$

Dessa forma, estima-se o valor global da contratação em R\$ 221.856,81 (duzentos e vinte e um mil oitocentos e cinquenta e seis reais e oitenta e um centavos).

O valor global possui natureza estimativa e destina-se exclusivamente ao planejamento e dimensionamento financeiro da contratação, não representando obrigação de consumo integral pela Administração nem garantia de faturamento aos credenciados.

A execução ocorrerá exclusivamente conforme a efetiva necessidade do Município, mediante emissão de Ordem de Serviço, na qual serão definidos o serviço, a respectiva unidade de medição, o quantitativo autorizado e o valor correspondente, calculado mediante aplicação dos preços unitários previamente estabelecidos.

Desse modo, a utilização do histórico financeiro de 2025, acrescido de margem de 10% para absorção de possível aumento da demanda, conjugada com a definição atualizada dos preços unitários de cada serviço, permite dimensionar a contratação de forma compatível com a realidade administrativa, sem estabelecer quantitativos físicos artificiais que não encontram respaldo nos registros disponíveis.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO (Art. 18, §1º, inciso VII)

A solução escolhida consiste na realização de credenciamento de pessoas jurídicas para prestação, sob demanda, de serviços de manutenção predial preventiva e corretiva e pequenos reparos, mediante contratação paralela e não excludente, nos termos do art. 79, inciso I, da Lei nº 14.133/2021 e do Decreto Municipal nº 5.010/2026.

O modelo mostra-se adequado porque a Administração necessita dispor de uma rede de prestadores habilitados em diferentes especialidades, sem que haja necessidade ou conveniência de selecionar um único fornecedor para atendimento de toda a demanda. Os serviços surgem de forma variável ao longo do período, podem ocorrer simultaneamente em diferentes prédios e unidades municipais e serão executados apenas quando houver necessidade efetivamente identificada.

O credenciamento será realizado por item, permitindo que cada pessoa jurídica se credencie apenas para os serviços em relação aos quais demonstre atender aos requisitos de habilitação e de qualificação técnica estabelecidos no edital.

Todos os interessados que atenderem às condições do edital poderão ser credenciados, permanecendo o cadastramento aberto durante sua vigência, nos termos da regulamentação



municipal. O credenciamento, por si só, não gera direito à contratação, quantitativo mínimo de serviços ou garantia de faturamento.

Critério de distribuição das demandas

Por se tratar de contratação paralela e não excludente, será adotado como critério objetivo para distribuição das demandas a ordem cronológica de credenciamento, por item.

Para definição dessa ordem será considerada como data de inscrição aquela em que o interessado tiver apresentado, de forma completa e regular, todos os documentos exigidos para o credenciamento.

A Comissão responsável pelo procedimento realizará a análise da documentação, decidirá quanto à habilitação e ao credenciamento e manterá atualizada a lista dos credenciados. A relação contendo a ordem de contratação deverá permanecer disponível no sítio eletrônico oficial do Município, conforme determina o Decreto Municipal nº 5.010/2026.

Quando surgir necessidade de execução de determinado serviço, a convocação deverá observar a lista correspondente ao respectivo item, seguindo-se a ordem cronológica dos credenciados.

A identificação do prestador a ser convocado não decorrerá de escolha da Secretaria ou unidade demandante, sendo vedada a indicação discricionária de credenciado para atendimento da demanda. Caberá aos setores competentes, conforme as atribuições estabelecidas no Decreto Municipal nº 5.010/2026, verificar a ordem vigente, os serviços anteriormente distribuídos, os limites financeiros aplicáveis e indicar administrativamente o próximo credenciado apto à convocação.

O controle da distribuição das Ordens de Serviço e dos valores pagos mensalmente ficará a cargo do Setor de Compras, cabendo à Secretaria Municipal de Administração e Planejamento coordenar e supervisionar o procedimento e controlar os limites financeiros previstos na regulamentação municipal.

A sistemática deverá assegurar tratamento impessoal e isonômico entre os credenciados, evitando concentração indevida das demandas e qualquer forma de escolha subjetiva do prestador.

Execução dos serviços

A execução ocorrerá exclusivamente mediante necessidade previamente identificada pela Administração e será autorizada por Ordem de Serviço ou documento equivalente, emitido antes do início dos trabalhos.

A Ordem de Serviço deverá identificar, conforme o caso:

- unidade ou imóvel onde o serviço será executado;
- descrição da necessidade;
- item do credenciamento;
- serviço a ser realizado;
- unidade de medição;
- quantitativo autorizado;
- preço unitário;
- valor estimado da Ordem de Serviço;



- prazo e condições de execução;
- credenciado convocado.

O pagamento será realizado somente pelos serviços efetivamente executados, medidos e recebidos pela Administração, mediante aplicação dos valores unitários previamente estabelecidos no edital.

Limites financeiros e mecanismos de controle

Nos termos do art. 18 do Decreto Municipal nº 5.010/2026, na contratação paralela e não excludente, o valor máximo mensal a ser pago a cada credenciado será de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), considerado o conjunto de todos os pagamentos realizados no respectivo período, independentemente da quantidade de Ordens de Serviço emitidas.

A Administração deverá manter controle individualizado dos valores atribuídos a cada credenciado, de modo que a distribuição das demandas observe simultaneamente a ordem cronológica estabelecida e o limite financeiro mensal.

Excepcionalmente, o limite mensal poderá ser ultrapassado quando houver continuidade de serviço que exija padronização técnica na execução, desde que estejam presentes, cumulativamente, as condições estabelecidas no Decreto Municipal nº 5.010/2026, especialmente:

- a) justificativa formal da unidade demandante demonstrando a necessidade de manutenção do mesmo prestador;
- b) previsão da situação no planejamento da unidade;
- c) autorização expressa do Secretário Municipal responsável pela demanda; e
- d) registro fundamentado no respectivo processo administrativo.

Além disso, as Ordens de Serviço cujo valor individual seja superior a R\$ 3.000,00 (três mil reais) dependerão de autorização expressa e prévia da Prefeitura Municipal, acompanhada da justificativa da necessidade e da respectiva estimativa de custo.

Esses controles deverão ocorrer previamente à emissão da Ordem de Serviço, evitando que a execução seja iniciada em desacordo com os limites e autorizações estabelecidos pela regulamentação municipal.

Funcionamento da solução

De forma sintética, a solução funcionará mediante o seguinte fluxo:

- credenciamento permanente das pessoas jurídicas interessadas, por item;
- análise da documentação e habilitação pela comissão competente;
- formação e atualização da ordem cronológica dos credenciados;
- identificação da necessidade pela unidade demandante;
- verificação, pelo setor competente, do próximo credenciado apto segundo a ordem cronológica e dos limites financeiros aplicáveis;
- obtenção das autorizações especiais exigidas pelo Decreto, quando cabíveis;
- emissão prévia da Ordem de Serviço;
- execução do serviço;



- fiscalização, medição e recebimento;
- pagamento exclusivamente pelo serviço efetivamente executado.

A solução permitirá ao Município manter uma rede permanente de empresas previamente habilitadas e tecnicamente qualificadas para atendimento das necessidades de manutenção predial, aliando maior agilidade no atendimento das demandas a critérios objetivos de distribuição, controle financeiro, fiscalização e impessoalidade na escolha dos prestadores.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO (Art. 18, §1º, inciso VIII)

O objeto será parcelado por especialidade e por item, considerando a natureza distinta dos serviços e a existência de fornecedores especializados em atividades específicas.

O parcelamento possibilita que profissionais e empresas concorram ou se credenciem apenas nos serviços para os quais possuam capacidade operacional, ampliando o universo de interessados e evitando que a exigência de execução de todas as especialidades restrinja indevidamente a participação.

Nos serviços de vidraçaria, justifica-se ainda a divisão conforme espécie e espessura do vidro, em razão das diferenças de materiais e custos.

Da mesma forma, os serviços hidráulicos comuns serão separados dos serviços especializados de desobstrução, sucção, hidrojateamento e esgotamento de fossas, uma vez que estes últimos dependem de equipamentos próprios e possuem estrutura de custos distinta.

O parcelamento, portanto, é técnica e economicamente adequado e favorece a competitividade, a especialização e a melhor execução do objeto.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS (Art. 18, §1º, inciso IX)

Com a contratação pretende-se:

- assegurar atendimento mais rápido às necessidades de manutenção dos imóveis e espaços públicos;
- reduzir o agravamento de problemas decorrentes da demora na execução de pequenos reparos;
- preservar o patrimônio público e prolongar a vida útil das edificações e instalações;
- aumentar a segurança dos usuários e servidores;
- reduzir interrupções na prestação dos serviços públicos causadas por problemas de infraestrutura;
- manter rede diversificada de prestadores aptos ao atendimento das diferentes especialidades;
- permitir atendimento simultâneo de demandas em diferentes locais;
- reduzir contratações isoladas e procedimentos administrativos repetitivos;
- padronizar preços, especificações, ordens de serviço, medições e formas de fiscalização;
- garantir pagamento exclusivamente pelos serviços efetivamente executados;
- ampliar o controle sobre os gastos com manutenção predial;
- proporcionar melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis.



10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS À CONTRATAÇÃO (Art. 18, §1º, inciso X)

Previamente à formalização das contratações, a Administração deverá:

- a) concluir a definição dos quantitativos estimados de cada item;
- b) revisar e consolidar a planilha de preços unitários e respectiva memória de cálculo;
- c) definir os critérios objetivos de distribuição das Ordens de Serviço entre os credenciados;
- d) implementar controle dos valores destinados a cada credenciado, inclusive quanto aos limites previstos na regulamentação municipal;
- e) elaborar modelo padronizado de Ordem de Serviço;
- f) elaborar documento ou formulário padronizado para medição e recebimento dos serviços;
- g) designar gestor e fiscais responsáveis pelo acompanhamento das contratações;
- h) orientar os responsáveis pela fiscalização quanto às especificações, unidades de medição, registros fotográficos e demais documentos necessários à comprovação da execução;
- i) identificar previamente os serviços que, em razão de sua natureza, dependam de profissional legalmente habilitado, responsabilidade técnica, licença, autorização ou observância de norma específica;
- j) estabelecer fluxo interno para solicitação, autorização, execução, fiscalização, medição e pagamento dos serviços;
- k) verificar a disponibilidade dos materiais que devam ser fornecidos pelo Município antes da emissão das respectivas Ordens de Serviço.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES (Art. 18, §1º, inciso XI)

Existem contratações correlatas destinadas à aquisição de materiais utilizados na manutenção dos imóveis públicos, tais como materiais de construção, tintas, materiais elétricos, hidráulicos, ferragens e outros insumos.

Tais contratações são correlatas, mas, em regra, não são juridicamente interdependentes da presente contratação, uma vez que poderão ser processadas separadamente.

Quando o fornecimento de material integrar o próprio item contratado, como nos serviços de vidraçaria ou em outros itens expressamente definidos, o respectivo custo deverá estar incluído no preço unitário.

A Administração deverá, antes da emissão de cada Ordem de Serviço, verificar a disponibilidade dos materiais de sua responsabilidade, evitando a convocação do prestador sem condições para início da execução.



12. DESCRIÇÃO DOS POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS (Art. 18, §1º, inciso XII)

Os serviços de manutenção predial podem gerar resíduos de construção e manutenção, como restos de argamassa, cerâmica, vidro, madeira, metais, fios, cabos, embalagens, tintas, solventes, materiais provenientes de limpeza de calhas e resíduos retirados de sistemas hidrossanitários.

Como medidas de mitigação deverão ser adotadas, conforme aplicável:

- redução da geração de resíduos e uso racional de materiais;
- segregação dos resíduos produzidos durante a execução;
- reaproveitamento ou reciclagem de materiais sempre que tecnicamente possível;
- destinação ambientalmente adequada de resíduos de construção, vidro, metais, embalagens e demais materiais;
- manejo adequado de tintas, solventes e outros produtos potencialmente contaminantes;
- proibição de descarte de resíduos em terrenos, vias públicas, redes pluviais, cursos d'água ou locais não autorizados;
- transporte e destinação ambientalmente adequada dos resíduos retirados de fossas, caixas de gordura, redes de esgoto e serviços de sucção ou hidrojetamento;
- exigência de comprovante de destinação quando a natureza do resíduo ou a legislação aplicável assim exigir;
- observância das normas ambientais, sanitárias e de segurança pertinentes à atividade executada.

13. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO (Art. 18, §1º, inciso XIII)

Diante das informações constantes neste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se pela viabilidade técnica e econômica da contratação pretendida, considerando que a solução escolhida mostra-se adequada ao atendimento da necessidade administrativa identificada, observando os princípios da eficiência, economicidade e interesse público.

Responsável pela elaboração:

Nome: Karina Wilm Doninelli

Cargo: Assessora Jurídica

Aprovação da autoridade competente

Nome: Everton Lagemann

Cargo: Secretário de Administração e Planejamento



ASSINATURA ELETRÔNICA

Complemento de assinaturas presentes no documento

Código para verificação: 6a99-71cf-b268-48f0-9098-5fe0

Assinado por **Everton Lagemann** em 03/09/2026 às 10:11:48
Identificador Único: 7XRSJbftkpHe9VNyZVxtX

Para verificar a validade das assinaturas, acesse: <https://ibiruba.aprova.com.br/consulta?documentAuthenticatorCode=6a99-71cf-b268-48f0-9098-5fe0>
