ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 45385

Prefeitura Municipal de Cachoeirinha

Secretaria Municipal de Educação

Objeto da contratação: O objeto da presente licitação é a aquisição/contratação de empresa especializada para a prestação de serviços contínuos de manutenção predial preventiva e corretiva, com fornecimento de mão de obra, materiais, ferramentas, equipamentos e veículos, a serem executados nos imóveis próprios, locados ou disponibilizados para uso da Administração Municipal (Secretarias de Educação, Administração e Planejamento).

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O Município de Cachoeirinha, emancipado em 15 de maio de 1966, é jovem em sua história, mas envelhecido em sua infraestrutura. A cada ano, a Administração Municipal se depara com o mesmo desafio: manter em funcionamento uma rede de prédios públicos que, pela ausência de manutenção contínua e padronizada, apresenta sinais evidentes de desgaste, precariedade e falta de adequação mínima às normas de segurança, acessibilidade e conforto.

A situação não é meramente perceptiva: foi realizado levantamento por amostragem que evidenciou as graves dificuldades enfrentadas pelos servidores públicos no desempenho de suas funções em ambientes degradados. Não raras vezes, esses trabalhadores têm relatado problemas de saúde e desconforto. Houve, inclusive, registro de caso concreto em que um setor da Secretaria de Planejamento chegou a solicitar administrativamente o reconhecimento de adicional de insalubridade, tamanha a inadequação do espaço físico em que as atividades estavam sendo desenvolvidas.

Outro dado alarmante é a existência de salas fechadas em prédios públicos por absoluta falta de manutenção, impedindo seu uso. Essa realidade não apenas compromete a oferta de serviços à população, mas gera alto custo à Administração, que mantém estruturas subutilizadas ou inoperantes, enquanto a demanda social continua crescente. Trata-se de desperdício de recursos públicos, em afronta aos princípios da eficiência e da economicidade previstos no art. 37 da Constituição Federal.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 14/11/2025 16:34 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p8eb1371d67496

O quadro se agrava diante da falta de acessibilidade em diversos equipamentos municipais. Portas estreitas, escadas sem rampas, banheiros sem adaptação, ausência de piso tátil ou corrimãos são barreiras que violam direitos de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida. Muitas dessas situações poderiam ser solucionadas com pequenas manutenções, reformas simples ou reacomodações, mas que, pela ausência de um programa estruturado e contínuo de manutenção, acabam não sendo executadas, perpetuando a exclusão e a ineficiência.

No caso da Educação, o problema é ainda mais sensível: são 38 escolas municipais que recebem diariamente milhares de alunos e centenas de servidores, em sua maioria crianças e jovens em formação. Esses espaços devem ser ambientes seguros, saudáveis e acolhedores, mas a realidade aponta para telhados com infiltrações, instalações elétricas sem revisão periódica, pisos danificados, banheiros em condições precárias e mobiliário inadequado. Por isso, a Secretaria Municipal de Educação contará com equipe dedicada exclusivamente à manutenção de suas unidades, garantindo maior resposta às emergências e ações preventivas.

As demais estruturas municipais — como os 11 equipamentos da Secretaria de Cidadania e Assistência Social (SMCAS) e as 21 unidades de saúde da rede pública — serão geridas por meio de coordenação da Secretaria de Administração e da Secretaria de Planejamento, com avaliação constante sobre a necessidade de alocar equipes exclusivas para essas áreas. Afinal, falhas em unidades de saúde comprometem diretamente o atendimento do Sistema Único de Saúde (SUS), podendo levar ao adiamento de consultas, cancelamento de exames e até à propagação de riscos sanitários, como alertam especialistas em gestão hospitalar.

A precariedade atual escancara a urgência de uma mudança cultural na forma como a manutenção é tratada pela Administração Pública. Historicamente relegada a segundo plano, vista como despesa supérflua, a manutenção predial deve ser reconhecida como investimento estratégico em vidas, cidadania e dignidade. Um prédio bem cuidado não é apenas patrimônio preservado: é garantia de que uma criança poderáestudar, de que um idoso será atendido com segurança em um posto de saúde, de que um trabalhador público exercerá sua função em condições dignas.

A implantação de práticas padronizadas de manutenção preventiva e corretiva, com ferramentas de planejamento, fiscalização e gestão de recursos, é a única via para superar esse quadro. Cada real investido em manutenção planejada

evita gastos multiplicados em reformas emergenciais, além de prolongar a vida útil dos ativos e reduzir a ociosidade de espaços públicos. Por tudo isso, a contratação de serviços especializados de manutenção

predial preventiva e corretiva se mostra imprescindível, urgente e inadiável. Ela responde à exigência legal, cumpre o interesse público primário e, sobretudo, traduz um compromisso ético da Administração Municipal com sua população: oferecer ambientes funcionais, seguros e acessíveis, que dignifiquem o serviço público e consolidem Cachoeirinha como referência em qualidade na prestação de serviços à comunidade.

2. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A contratação pretendida está prevista no Documento de Formalização da Demanda – DFD, registrado no sistema Atende.Net sob a intenção nº 468/ 2025.

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os bens/serviços serviço e manutenção preventiva e correta têm natureza de bens/serviços comuns, tendo em vista que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado, nos termos do art. 6º, inciso XIII, da Lei Federal nº 14.133/2021.

A solução proposta tem como finalidade a contratação de serviços de manutenção predial preventiva, corretiva e emergencial, estruturada de modo a gerar sinergia entre diferentes secretarias e promover economia em escala na gestão dos prédios públicos do Município de Cachoeirinha/RS. A centralização contratual permitirá que as demandas, hoje pulverizadas e tratadas de forma fragmentada, sejam organizadas em um único instrumento, garantindo maior eficiência, previsibilidade de custos e agilidade na resposta às necessidades da Administração. A experiência recente demonstra que a ausência de manutenção contínua tem resultado em ambientes insalubres para os servidores, salas interditadas por falta de conservação, dificuldades de acessibilidade e prejuízos no atendimento à população, o que reforça a necessidade urgente de estruturar um modelo de manutenção sistemático e profissionalizado.

Nesse contexto, a proposta prevê a atuação de uma equipe dedicada exclusivamente às unidades de educação, dada a relevância social e a complexidade das demandas desse setor, enquanto as Secretarias de Administração e de Planejamento coordenarão a manutenção das demais estruturas, garantindo padronização, controle técnico e transparência. Essa divisão permitirá atender de forma prioritária escolas e creches, onde o impacto

da falta de manutenção é mais sensível, ao mesmo tempo em que assegura a preservação do patrimônio público e a continuidade dos serviços em todas as áreas. Com isso, busca-se não apenas corrigir deficiências estruturais e funcionais já identificadas, mas também estabelecer um modelo sustentável de gestão predial, capaz de reduzir custos futuros, melhorar a qualidade do atendimento à população e valorizar os ambientes de trabalho dos servidores municipais.

A contratação deverá recair sobre empresa com reconhecida solidez técnica, experiência comprovada e plena capacidade operacional para atender às demandas de manutenção predial preventiva, corretiva e emergencial do Município de Cachoeirinha/RS. Considerando que os serviços abrangem edificações que abrigam atividades essenciais — como escolas, unidades de saúde e prédios administrativos —, a execução exige elevado padrão de responsabilidade, eficiência e organização, pois qualquer paralisação impacta diretamente a continuidade dos serviços públicos e o bem-estar da população.

Nos termos e condições definidos no Termo de Referência, a contratada deverá comprovar dispor de estrutura técnica e operacional adequada, com profissionais qualificados — engenheiros, técnicos e equipes operacionais — devidamente capacitados para a execução de serviços especializados nas áreas de instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, alvenaria, pintura, coberturas e acessibilidade. Deverá ainda possuir equipamentos, ferramentas e veículos próprios ou disponibilizados sob sua responsabilidade, assegurando a execução das atividades com segurança, precisão e observância aos prazos estabelecidos.

Os serviços serão demandados pela Administração mediante emissão de Ordens de Serviço, conforme as necessidades identificadas, e sua execução será acompanhada e fiscalizada por equipe técnica designada pelo Município, garantindo o controle de qualidade, a transparência e a rastreabilidade de todas as intervenções realizadas.

Os levantamentos técnicos realizados pela Administração demonstraram que a ausência de manutenção sistemática tem gerado condições insalubres de trabalho, interdições de ambientes e custos indiretos decorrentes da deterioração das estruturas. Por essa razão, as exigências constantes do Termo de Referência contemplam, além da capacidade técnica e operacional, a obrigatoriedade de a contratada adotar processos padronizados de gestão e controle, com registros detalhados dos serviços executados e sistemas de

acompanhamento que assegurem previsibilidade, eficiência e continuidade contratual.

A experiência em contratos similares e a demonstração de estrutura operacional compatível com o porte do Município constituem requisitos indispensáveis, sobretudo porque será necessária a disponibilização de equipe dedicada exclusivamente às unidades de educação, dada a prioridade em assegurar a continuidade das atividades escolares em condições adequadas para crianças, professores e servidores.

Assim, os requisitos da contratação visam mitigar os riscos de inexecução, reforçar a segurança jurídica da Administração e assegurar que os serviços sejam prestados com a responsabilidade, a eficiência e a qualidade compatíveis com a relevância social do objeto.

A contratação será realizada por meio de licitação, na modalidade Pregão, na sua forma eletrônica, com critério de julgamento por menor preço, nos termos dos artigos 6º, inciso XLI, 17, § 2º, e 34, todos da Lei Federal nº 14.133/2021.

Para fornecimento/prestação dos serviços pretendidos os eventuais interessados deverão comprovar que atuam em ramo de atividade compatível com o objeto da licitação, bem como apresentar os seguintes documentos a título de habilitação, nos termos do art. 62 e 66, da Lei nº 14.133/2021.

Obrigações das partes

DA CONTRATADA:

• A contratada deve cumprir todas as obrigações constantes no Termo de Referência, seus anexos e sua proposta, assumindo com exclusividade seus riscos e as despesas decorrentes da boa prática e perfeita execução do objeto e, ainda efetuar a entrega do objeto em perfeitas condições, conforme especificações, prazo e local constantes do Edital e seus anexos, além de se responsabilizar pelos vícios e danos decorrentes do objeto, de acordo com o artigo 12, 13 e 17 a 27, do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 1990);

• Comunicar à Contratante, no prazo mínimo de 24 (vinte e quatro) horas que antecedem a data de entrega, os motivos que impossibilitem o cumprimento do prazo previsto, com a devida comprovação;

• Manter, durante toda a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;

• A qualidade dos produtos ou serviços deverá ser rigorosamente àquele descrito no Termo de Referência e Nota de empenho, não sendo aceito em nenhuma hipótese, outro diverso daquele;

• A empresa deverá atender com agilidade e presteza, contando com profissionais capacitados para a prestação do serviço;

• Em todas as etapas, desde o primeiro contato até a entrega do serviço, os profissionais que trabalham nas empresas prestadoras de serviço devem ser acessíveis e apontar, caso necessário, adequações que contribuam para a obtenção do produto final com total qualidade;

• A empresa contratada deverá manter **preposto e encarregados devidamente identificados**, responsáveis pelo contato direto com as Secretarias Municipais, conforme estabelecido no Termo de Referência. Todas as comunicações e solicitações operacionais serão direcionadas a esses representantes, garantindo resposta imediata e efetiva execução das demandas.

• As **Ordens de Serviço** serão emitidas e encaminhadas pela **fiscalização designada pelo Município** e pelo **gestor do contrato**, observando os fluxos e procedimentos definidos pela Administração. Compete à contratada assegurar a pronta execução das atividades solicitadas, mantendo comunicação constante e transparente com os fiscais e gestores responsáveis;

• A Administração Municipal elaborará o **cronograma de serviços**, o qual será **repassado semanalmente à contratada**, contendo as atividades programadas, os locais de execução e as prioridades estabelecidas.

• A **fiscalização designada pelo Município** acompanhará integralmente a execução das tarefas, avaliando o **desempenho das equipes**, a **qualidade dos serviços realizados** e o **cumprimento dos prazos** fixados. Caberá à fiscalização registrar as ocorrências, emitir relatórios e adotar as providências necessárias para o fiel cumprimento das obrigações contratuais.

• Considerando tratar-se de **serviços de manutenção predial preventiva, corretiva e emergencial**, o cronograma poderá sofrer **ajustes ou reprogramações** a qualquer tempo, em razão de situações imprevistas ou de caráter urgente. Nesses casos, a contratada deverá **atender prontamente às novas determinações da fiscalização ou do gestor do contrato**, podendo ocorrer a **interrupção temporária de uma atividade em curso** para priorização de outra considerada emergencial, sem que isso configure alteração contratual ou enseje qualquer ônus adicional à Administração.

• A prestação do serviço será executada de acordo com a necessidade desta Secretaria, onde cada pedido deverá atender ao cronograma determinado para garantir o melhor planejamento da CONTRATADA, ressaltando que o pagamento deverá ser efetuado após conclusão da instalação, mediante entrega de Nota Fiscal e conferência do serviço realizado;

• Responder integralmente pelas obrigações contratuais, nos termos do Art. 70 do Código de Processo Civil, no caso de, em qualquer hipótese, os empregados da CONTRATADA intentarem reclamações trabalhistas contra a Contratante;

• Obrigar-se pela seleção, treinamento, habilitação, contratação, registro profissional de pessoal necessário, bem como pelo cumprimento das formalidades exigidas pelas Leis Trabalhistas, Sociais e Previdenciárias;

• Em se tratando de pagamentos salariais, a CONTRATADA compromete-se a efetuar os pagamentos de seus empregados nunca em valor inferior ao salário mínimo federal, a fim de atender determinação das Leis Trabalhistas;

• Responsabilizar-se por qualquer acidente do qual possam ser vítimas seus empregados, no desempenho dos serviços objeto do presente Contrato;

• Manter, na direção dos serviços, representante ou preposto capacitado e idôneo que a represente, integralmente, em todos os seus atos;

• Responsabilizar-se por todos os encargos sociais e trabalhistas;

• Não prestar declarações ou informações a terceiros a respeito do presente contrato e dos serviços a ele inerentes;

• Realizar os serviços com pessoal, seus empregados, devidamente capacitados e registrados segundo as normas da Lei ou terceiros devidamente contratados e habilitados pela CONTRATADA;

• Manter equipe técnica para a prestação dos serviços, assistência técnica e manutenção, durante o prazo de execução dos serviços;

• É vedada a CONTRATADA contratar cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até terceiro grau, de dirigente do órgão ou entidade contratante ou de agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato;

• Cumprir os serviços conforme disposições do presente contrato;

• Indenizar quaisquer danos ou prejuízos causados à Prefeitura ou a terceiros, por ação ou omissão no fornecimento do presente Contrato.

• Prestar as informações e esclarecimentos sempre que solicitados pela CONTRATANTE.

• Executar os trabalhos de forma a satisfazer o cliente e resolver definitivamente as pendências.

DA CONTRATANTE:

• Responsabilizar-se pela lavratura do contrato ou outro instrumento substitutivo se for o caso, com base nas disposições da Lei 14.133/2021 e suas alterações;

• Assegurar os recursos orçamentários e financeiros para custear a prestação. Acompanhar, controlar e avaliar a prestação, através da unidade responsável por esta

atribuição;

• Zelar para que durante a vigência do contrato, sejam cumpridas as obrigações assumidas com a Contratada, bem como sejam mantidas todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na prestação;

• Serão considerados para efeito de pagamento os serviços efetivamente executados pela Contratada e aprovados pelo setor responsável pelo recebimento;

• Efetuar o pagamento conforme termo de referência;

• Liberar os espaços para que possam ser feitas as verificações no local;

• Fornecer a documentação que for solicitada pelo órgão, se preciso (habite-se, alvará, IPTU).

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A empresa vencedora fornecerá equipes e equipamentos nas quantidades descritas em documento anexo.

5. ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO

A estimativa de custos foi elaborada com base em ampla análise de mercado, considerando referências técnicas atualizadas e metodologias reconhecidas pelos órgãos de controle. Para sua composição, utilizou-se **planilha de custos detalhada**, fundamentada nos valores do **Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI**, complementados por dados das **Convenções Coletivas de Trabalho** vigentes na região.

Essa metodologia assegura **padronização, coerência e transparência** na formação dos preços, refletindo a realidade de mercado e observando os princípios da **economicidade e vantajosidade** previstos na **Lei nº 14.133/2021**.

A análise comparativa das alternativas disponíveis permitiu identificar parâmetros de custo compatíveis com contratações similares realizadas por outros municípios, reforçando a **adequação técnica** e a **razoabilidade dos valores estimados** para a execução dos serviços.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do valor da contratação foi elaborada com base em critérios técnicos objetivos, utilizando como referência principal a tabela do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI). Esse procedimento assegura que a formação do valor de referência esteja alinhada às condições de mercado, garanta a economicidade e reflita a complexidade do objeto, permitindo que o processo licitatório atraia empresas com capacidade técnica adequada.

A utilização de referências oficiais confere ainda transparência, segurança jurídica e padronização, facilitando a fiscalização e o controle dos custos ao longo da execução contratual. Complementarmente, foram realizadas cotações de produtos e insumos não contemplados no SINAPI, conforme determina a legislação, de modo a assegurar a completude da composição e a aderência aos preços praticados no mercado.

A planilha de composição orçamentária, que integra este Estudo Técnico Preliminar como anexo, detalha insumos, quantitativos e custos unitários considerados, constituindo evidência de que a estimativa foi produzida com rigor técnico e metodológico, em conformidade com os princípios da legalidade, da eficiência e da economicidade.

O custo estimado da contratação é de R$ 1.343.472,84 (um milhão, trezentos e e quarenta e três mil, quatrocentos e setenta e dois reais e oitenta e quatro centavos) por mês, resultando em um valor anual de R$ 16.121,674,08 (dezesseis milhões, cento e vinte e um mil, seissents e setenta e quatro reais e oito centavos),em um contrato que é de 60 meses prorrogáveis até o limite de 120 meses como previsto no termo de referência. Estes valores serão divididos de maneira não proporcional, de acordo com a demanda apresentada por cada umas das secretarias participantes

O estudo preliminar consolidou a seguinte abrangência por secretaria/unidade:

Órgão/Unidade	Área da edificação (m²)	Área do entorno imediato (m²)	Área do terreno (m²)	Área de passeio público executado (m²)
SMED	49.325,09	89.492,50	137.226,87	8.110,51
SMS	9.955,37	13.615,91	21.929,48	1.792,70
SMISU	1.539,00	1.539,00	15.575,00	370,42
SMH	280,00	0,00	280,00	31,02
SMSP	428,00	428,00	1.117,00	332,60
SECAP	1.412,32	2.112,94	3.233,84	77,55
SMCAS	3.661,60	5.744,15	9.405,75	581,14
SMCELT	8.843,84	13.907,85	20.490,17	660,68
PREF	3.137,39	0,00	3.137,39	223,93
OUTROS	1.205,04	207,14	98.163,76	399,60
Calçadas Flores da Cunha	—	0,00	0,00	40.345,09
TOTAL	**79.787,65**	**127.047,49**	**310.559,26**	**52.925,24**

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução escolhida pela Administração Municipal de Cachoeirinha consiste na **contratação de empresa especializada para a execução contínua dos serviços de manutenção predial preventiva e corretiva**, abrangendo o fornecimento de mão de obra, materiais, ferramentas, equipamentos e veículos necessários à perfeita execução das atividades, conforme as especificações detalhadas que estarão no Termo de Referência.

O objeto contempla a **manutenção das edificações públicas municipais**, incluindo prédios próprios, locados ou disponibilizados para uso da Prefeitura — tais como escolas, unidades de saúde, secretarias, centros administrativos, ginásios e demais bens imóveis sob responsabilidade do Município. Também se

incluem no escopo **pequenas reformas, adequações funcionais, serviços de marcenaria, hidráulica, elétrica, alvenaria, pintura e cobertura**, além de **ações de manutenção de vegetação**, como poda e remoção de árvores em áreas públicas internas.

A solução foi definida após análise técnica e operacional que considerou a **necessidade de continuidade, padronização e segurança das atividades de manutenção**, a fim de garantir o funcionamento pleno das unidades municipais e o atendimento adequado à população. A opção pela execução integrada por empresa especializada assegura **melhor coordenação dos serviços, resposta imediata a demandas emergenciais e maior previsibilidade orçamentária**, reduzindo paralisações e custos decorrentes de falhas estruturais ou improvisos administrativos.

A adoção do modelo de **contratação contínua e centralizada** permitirá que a Prefeitura otimize seus recursos humanos e materiais, concentrando o gerenciamento das demandas prediais sob um contrato único, com indicadores de desempenho, prazos definidos e responsabilidades claras. Essa sistematização garante **maior eficiência, rastreabilidade e controle**, reduzindo a fragmentação e as inconsistências observadas em contratações pontuais ou avulsas.

Além disso, a contratação proposta está alinhada aos **princípios da economicidade, eficiência, sustentabilidade e planejamento**, previstos nos artigos 5º e 11 da Lei nº 14.133/2021, bem como às diretrizes de governança pública e gestão patrimonial responsáveis. A manutenção preventiva e corretiva contínua evita deteriorações prematuras, amplia a vida útil das edificações e preserva o patrimônio público municipal.

Por fim, a solução contempla a **implantação de rotinas de manutenção preventiva programada**, com registro sistemático das intervenções realizadas, possibilitando a construção de um histórico técnico e a priorização de investimentos futuros. Tal abordagem reforça a cultura de planejamento e assegura que os espaços públicos permaneçam seguros, funcionais e acessíveis, atendendo com qualidade às necessidades dos cidadãos e servidores de Cachoeirinha.

8. ANÁLISE DE RISCOS

A execução de serviços contínuos de manutenção predial envolve riscos **operacionais, jurídicos, trabalhistas e financeiros** que, se não devidamente prevenidos, podem comprometer a qualidade, a continuidade e a segurança das

operações. A experiência recente da Administração Municipal de Cachoeirinha evidencia a necessidade de medidas preventivas mais rigorosas.

Nos últimos exercícios, contratos de natureza semelhante enfrentaram **interrupções recorrentes, paralisações injustificadas e descontinuidade de equipes**, em razão da insuficiência econômica e operacional das empresas contratadas. Tais ocorrências resultaram em **ambientes interditados, atrasos em obras e reclamações trabalhistas** que recaíram indiretamente sobre a Administração. Esse histórico reforça a necessidade de **fortalecer as salvaguardas contratuais** e os critérios de habilitação técnica.

A análise de riscos realizada nesta fase preliminar indicou, portanto, **riscos significativos à continuidade e à qualidade da execução contratual**, caso o processo licitatório seguisse o rito ordinário de julgamento das propostas antes da habilitação. A natureza do objeto — **serviços essenciais e contínuos de manutenção predial em escolas, unidades de saúde e edificações administrativas** — demanda **comprovada capacidade técnica, idoneidade e regularidade operacional** da futura contratada, uma vez que qualquer falha ou paralisação compromete diretamente o funcionamento de estruturas públicas indispensáveis à coletividade.

A decisão de propor a **inversão da ordem procedimental** (habilitação antes do julgamento das propostas), amparada no § 1º do art. 17 e no inciso II do art. 63 da **Lei nº 14.133/2021**, decorre dessa análise de riscos e de um **histórico concreto de contratações anteriores** no Município, especialmente na área de manutenção predial e conservação de bens públicos. Em exercícios passados, a Administração enfrentou **interrupções contratuais, abandono de frentes de trabalho e execução parcial de serviços** por empresas responsáveis por reparos em telhados, instalações elétricas e hidráulicas, pintura e conservação de prédios escolares e unidades de saúde.

Verificou-se, ainda, que diversas contratadas **não possuíam estrutura técnica, pessoal qualificado ou capacidade de gestão suficiente**, ocasionando atrasos prolongados, ordens de serviço inconclusas e comprometimento de espaços públicos essenciais. Em 2021, **episódios de inadimplemento trabalhista** por empresas terceirizadas resultaram na paralisação de serviços de limpeza e manutenção em escolas e prédios públicos, o que levou a **intervenção direta do Município** e, em um dos casos, à **autorização judicial para pagamento direto dos salários**, conforme amplamente noticiado pela imprensa regional (GZH, *Correio do Povo* e *O Repórter*, setembro de 2021).

Esses fatos demonstram que a **ausência de verificação prévia da capacidade técnica e econômico-financeira das licitantes** representa risco concreto à execução contratual, podendo gerar **prejuízos patrimoniais e sociais**, além de **custos adicionais** com rescisões, aditivos emergenciais e novas licitações.

Com base nesse diagnóstico, as **medidas de mitigação adotadas** incluem:

- **Inversão da ordem procedimental**, com base no art. 17, § 1º, da Lei 14.133/2021, de modo que a fase de habilitação anteceda o julgamento das propostas. Essa medida permite verificar previamente a idoneidade técnica, fiscal e financeira das licitantes, evitando a classificação de empresas incapazes de executar o contrato, em consonância com o princípio da precaução e o dever de gestão responsável dos riscos (arts. 11, 20 e 21 da LINDB).
- **Majoração da garantia contratual**, nos termos do art. 96 § 1º da Lei 14.133/2021, fixando-a em percentual superior ao mínimo legal, podendo alcançar **10% do valor inicial do contrato**, ou **30%**, quando tecnicamente justificado pela essencialidade e pelo risco elevado do serviço. Essa medida assegura cobertura suficiente para ressarcimento imediato da Administração em caso de inexecução ou abandono.
- **Exigência de seguro-garantia com cláusula de retomada**, permitindo à Administração, em caso de inadimplência, acionar a seguradora para execução direta do contrato (art. 102 da Lei 14.133/2021).
- **Critério de medição progressiva de desempenho**, com pagamento condicionado à **execução mínima de 85%** das etapas programadas, aferida pela fiscalização técnica municipal. Essa prática, validada por órgãos de controle, desestimula o abandono parcial e garante que os pagamentos reflitam o avanço físico real dos serviços.
- **Exigência de estrutura operacional mínima permanente em Cachoeirinha**, incluindo veículos, ferramentas e equipe técnica local, mitigando o risco de atrasos nas ordens de serviço e assegurando pronta resposta.
- **Cumprimento rigoroso das Normas Regulamentadoras (NRs)** e uso de EPIs/EPCs, mitigando riscos de acidentes de trabalho.
- **Adoção de sistema digital de acompanhamento das ordens de serviço**, relatórios fotográficos e checklists de entrega, garantindo rastreabilidade e comunicação eficaz entre contratada e fiscalização.

- **Elaboração e execução de plano de gestão de resíduos**, com comprovação documental de destinação ambientalmente adequada (MTR/CTR), mitigando impactos ambientais.

Dessa forma, a mitigação dos riscos associados à **interrupção de serviços, inexecução contratual, acidentes e descumprimentos trabalhistas** reforça a **segurança jurídica e a eficiência da contratação**, assegurando que apenas empresas idôneas, capacitadas e financeiramente sólidas possam executar o contrato. As medidas propostas encontram amparo na **Lei nº 14.133/2021** e nos **arts. 20 e 21 da LINDB**, traduzindo a aplicação prática dos **princípios da eficiência, da precaução e da boa governança pública**, e prevenindo a reincidência das falhas observadas em contratações anteriores.

9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO -

Conforme previsto no art. 40, § 3º, da Lei nº 14.133/2021, o parcelamento da contratação não será adotado quando a centralização do objeto represente vantagens significativas, como economia de escala, redução de custos de gestão ou maior vantagem para a Administração.

No presente caso, essas condições se manifestam plenamente e justificam a escolha por um contrato único e integrado. A centralização contratual promove economia de escala, possibilitando a consolidação de demandas das diversas unidades prediais numa única contratação, o que resulta em melhores condições de negociação, diluição de custos administrativos e aproveitamento otimizado dos recursos existentes. Além disso, a adoção de um contrato único implica redução substancial dos custos de gestão, ao concentrar os esforços de fiscalização, controle, medição e pagamento em uma única estrutura administrativa, com padronização de processos e documentação.

Outro benefício crítico reside no sistema integrado de coleta e transporte de materiais e resíduos gerados pelas intervenções prediais. A gestão centralizada da logística permite o planejamento eficiente dos deslocamentos, a utilização racional de frotas e o controle preciso dos registros de consumo e descarte, com impactos positivos na sustentabilidade operacional e financeira do programa.

A padronização da frota e da operação contribui para maior racionalidade no uso dos veículos e equipamentos, facilitando a manutenção preventiva, a troca rápida em caso de falhas, e a gestão de custos associados — como combustível, seguros e manutenção — de forma sistêmica, sem dispersão de responsabilidades ou duplicação de recursos.

Essas vantagens estruturais e operacionais configuram não apenas uma alternativa tecnicamente viável, mas a escolha mais vantajosa para o Município, ao assegurar eficiência, economicidade, transparência e qualidade na execução dos serviços de manutenção predial. Nesse cenário, o contrato único representa solução mais eficaz do que a adoção de múltiplos contratos parcelados, alinhando-se ao espírito e à letra da legislação aplicável.

10. RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação integrada dos serviços de manutenção predial preventiva, corretiva e emergencial tem por finalidade **requalificar a infraestrutura pública municipal**, assegurando a continuidade e a qualidade dos serviços prestados à população. O planejamento proposto reflete um compromisso direto com a **coletividade, o servidor público e o patrimônio municipal**, estabelecendo um modelo de gestão sustentável, eficiente e transparente.

O resultado pretendido transcende a simples execução de reparos ou consertos pontuais: trata-se da **implantação de uma política estruturada de manutenção contínua**, que assegure **ambientes seguros, funcionais e acessíveis** em todas as unidades públicas — especialmente escolas, unidades de saúde e edificações administrativas. Essa política permitirá que os espaços públicos cumpram sua função social, acolhendo alunos, pacientes e servidores com dignidade e conforto, conforme os princípios constitucionais da eficiência e da moralidade administrativa.

A **preservação do patrimônio público** é outro eixo central do resultado esperado. A adoção de um sistema planejado e periódico de manutenção reduzirá a incidência de reformas emergenciais, evitando o desperdício de recursos e prolongando a vida útil das edificações e instalações municipais. Cada intervenção preventiva representa economia futura, traduzida em melhor uso do orçamento público e em maior capacidade de investimento em políticas prioritárias.

O modelo proposto também promove **sinergia intersecretarial e previsibilidade orçamentária**, ao centralizar a gestão de demandas, padronizar processos e integrar equipes técnicas sob critérios uniformes de controle e desempenho. Essa abordagem permite otimizar recursos humanos, materiais e financeiros, além de eliminar sobreposições contratuais e reduzir significativamente os custos administrativos.

No âmbito da **valorização do servidor público**, a execução do contrato garantirá **melhores condições de trabalho**, com ambientes salubres,

adequados e seguros. A modernização das instalações eliminará situações de risco e desconforto que historicamente afetam o desempenho funcional e a saúde ocupacional dos trabalhadores. Essa medida traduz o reconhecimento do Município à importância do servidor como agente essencial da prestação de serviços públicos de qualidade.

A **Secretaria Municipal de Educação (SMED)** será diretamente beneficiada com uma **equipe técnica dedicada**, assegurando resposta rápida a emergências e maior eficiência na execução de ações preventivas em creches e escolas. Essa prioridade reflete a preocupação da Administração com a **infância, o aprendizado e o bem-estar das crianças**, que dependem de um ambiente escolar seguro e acolhedor para seu pleno desenvolvimento.

Do ponto de vista social, a contratação permitirá a **reutilização de salas e espaços públicos atualmente interditados**, ampliando a capacidade de atendimento das políticas públicas e fortalecendo a presença do Estado nas comunidades. Isso se traduz em **melhor atendimento à população, maior eficiência na entrega de serviços e percepção positiva da gestão pública**.

A execução do contrato será acompanhada por **indicadores de desempenho e metas de qualidade**, permitindo à Administração avaliar continuamente os resultados, corrigir desvios e aprimorar a gestão. Essa metodologia assegura **transparência, rastreabilidade e controle social**, reforçando o compromisso do Município com a governança responsável e a integridade administrativa.

Em síntese, os resultados pretendidos pela contratação refletem um **planejamento público moderno e responsável**, orientado pelos princípios da **eficiência, economicidade, sustentabilidade e respeito ao servidor e ao cidadão**. O Município de Cachoeirinha reafirma, assim, seu compromisso com o **zelo pelo patrimônio público**, a **dignidade do trabalho do servidor** e o **direito da população a serviços públicos prestados com qualidade, segurança e continuidade**.

11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Para a contratação pretendida não haverá necessidade de providências prévias no âmbito da Administração.

A Secretaria de Educação indica abaixo servidores para atuarem como gestor e fiscal do contrato:

Gestor(a) da ARP / Contrato: Michelli Linhares de Bastos; Portaria: 4610; Setor/Departamento: contratos

Fiscal(is) da ARP / Contrato: Rosângela Martins das Neves; Matrícula: 10070; Setor/Departamento: Administrativo

Ademais, para que a pretendida contratação tenha sucesso, é preciso que outras etapas sejam concluídas, quais sejam:

a) elaboração de minuta do edital;

b) realização de certificação de disponibilidade orçamentária;

c) designação em Portaria de pregoeiro, equipe de apoio, agente de contratação (conforme o caso);

d) elaboração de minuta do contrato;

e) encaminhamento do processo para análise jurídica;

f) análise da manifestação jurídica e atendimento aos apontamentos constantes no parecer, mediante Nota Técnica com os ajustes indicados;

g) publicação e divulgação do edital e anexos;

h) resposta a eventuais pedidos de esclarecimentos e/ou impugnação, caso aplicável;

i) realização do certame, com suas respectivas etapas;

j) realização de empenho; e

l) assinatura e publicação do contrato.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Este estudo não identificou a necessidade de realizar contratações acessórias para a perfeita execução do objeto, uma vez que todos os meios necessários para a aquisição/operacionalização dos serviços podem ser supridos apenas com a contratação ora proposta.

Os bens/serviços que se pretende, portanto, são autônomos e prescindem de contratações correlatas ou interdependentes.

13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Os impactos ambientais, decorrente do manejo inadequado de resíduos de construção, químicos ou desperdício de materiais, é mitigado com a exigência do cumprimento rigoroso das normas técnicas ambientais e da fiscalização municipal contínua. A Lei nº 14.133/2021 recomenda a análise e alocação prévia

dos riscos ambientais, por meio de instrumentos como a matriz de riscos, assegurando maior segurança jurídica às partes envolvidas.

14. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

A contratação ora proposta apresenta plena viabilidade sob os aspectos técnico, legal e orçamentário, revelando-se medida necessária e adequada à preservação do patrimônio público e à continuidade dos serviços essenciais prestados à população de Cachoeirinha.

Do ponto de vista técnico, o Termo de Referência estabeleceu com clareza o escopo da contratação, as especificações mínimas de pessoal, equipamentos, veículos e instalações físicas, bem como os parâmetros de execução e fiscalização. Foram delimitados requisitos objetivos de qualificação técnica e operacional, a exemplo da exigência de comprovação de experiência prévia em serviços similares, de acervos técnicos mínimos e da disponibilidade de pessoal técnico, instalações e aparelhamento, nos termos do art. 67 da Lei nº 14.133/2021. Essas exigências asseguram que apenas licitantes efetivamente aptos possam assumir a execução contratual, mitigando riscos de descontinuidade ou inexecução.

Do ponto de vista legal, a contratação encontra fundamento direto na Lei nº 14.133/2021, que em seu art. 17, §1º, autoriza a Administração, de forma justificada, a inverter a ordem procedimental e exigir a apresentação prévia da documentação de habilitação, medida adotada justamente diante da essencialidade do objeto e do histórico de descumprimentos em contratações anteriores. Além disso, o edital exigirá garantias, tanto de proposta (art. 58) quanto de execução contratual (art. 96), além de eventual reforço de garantia (art. 59, §5º), assegurando seriedade na participação do certame e maior segurança jurídica para a Administração. O contrato também observará as disposições sobre recebimento do objeto (art. 141), fiscalização (art. 117), liquidação e pagamento (arts. 145 e 146), e rescisão (arts. 137 a 141), todas já previstas no TR.

Sob o aspecto constitucional, a contratação harmoniza-se com os princípios da Administração Pública inscritos no art. 37 da Constituição Federal, em especial os da legalidade, da moralidade, da eficiência e da economicidade.

A omissão em estruturar um contrato dessa natureza resultaria em deterioração de prédios públicos, ambientes insalubres para servidores e estudantes e desperdício de recursos públicos, em clara afronta aos princípios da eficiência e da economicidade constitucionais. A contratação também observa as diretrizes

da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (LIDB – Decreto-Lei nº 4.657/1942), sobretudo em seus arts. 20 e 21, que impõem ao gestor público a análise das consequências práticas das decisões administrativas. A adoção de um contrato robusto, com garantias e exigências proporcionais, representa justamente a materialização dessa diretriz: prevenir prejuízos maiores, assegurar previsibilidade administrativa e mitigar riscos sociais e econômicos de interrupção dos serviços.

Por fim, quanto ao aspecto orçamentário, a despesa está prevista de forma compatível com a Lei de Diretrizes Orçamentárias, observando-se o princípio da legalidade orçamentária e assegurando-se a previsão nos instrumentos próprios para cada exercício financeiro. O valor estimado foi calculado de maneira técnica e transparente, de modo a garantir a adequação financeira e a sustentabilidade contratual durante todo o período de vigência.

Assim, a contratação é não apenas juridicamente possível, mas necessária e conveniente, pois promove a eficiência da gestão pública, previne o desperdício de recursos e garante a continuidade dos serviços essenciais, em plena conformidade com a Constituição Federal, a Lei nº 14.133/2021, a LIDB e os demais diplomas aplicáveis.

Cachoeirinha, 14 de Novembro de 2025.

MARCIANO FREITAS DE MORAES:95659170030

Assinado de forma digital por MARCIANO FREITAS DE MORAES:95659170030
Dados: 2025.11.14 16:27:55 -03'00'

Crea RS – 202387

Matrícula 15456

VIABILIDADE DECLARADA PELA AUTORIDADE SUPERIOR:

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRINHA

Assinado eletronicamente por:
PAULO CÉSAR NUNES GARCIA
14/11/2025 16:34:05

Assinatura digital avançada com certificado digital não ICP-Brasil.