ANEXO I
ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)
Município de Três Coroas/RS
Secretaria Municipal de Administração

Objeto da contratação: Contratação de empresa para serviços de manutenção predial, preventiva, e corretiva para os Prédicos Municipais conforme a demanda e sem direito a exclusividade das empresas, na forma e vaores apresentados no ETP.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O presente estudo técnico preliminar tem como objetivo suprir as necessidades contínuas de preservar as condições adequadas de uso, segurança e funcionamento dos bens públicos municipais, tanto em suas edificações quanto na infraestrutura urbana, como vias públicas, calçadas e equipamentos urbanos.
Objetivando manter a infraestrutura preservada e necessária ao bom funcionamento dos prédios e da infraestrutura urbana, garantindo condições adequadas de segurança, conforto e funcionalidade, são necessários serviços de elétrica, hidráulica, alvenaria, pintura, entre outros. O processo de conservação engloba as manutenções preventiva, corretiva e preditiva, além de pequenas intervenções.
Assim, considerando que os serviços de manutenção predial/elétrica/hidráulica são essenciais para a conservação dos prédios e edificações do município e que isso influencia diretamente na forma como referido serviço é prestado e recebido pelos cidadãos do município e considerando que não há, nos quadros de servidores efetivos ou temporários, pessoas que possam ficar incumbidas nos serviços pretendidos.
Considerando a os serviços a serem desenvolvidos, bem como, a necessidade, não há solução inovadora se não o credenciamento de várias empresas, atendendo aos critérios estabelecidos, em igualdade de condições.
O credenciamento visa atender a todas as Secretarias do Município de Três Coroas/RS, devido à necessidade crescente de manutenções e serviços especializados nas diversas áreas prediais e de infraestrutura pública.
Segue a lista de serviços a serem prestados:

Nº	**SERVIÇOS**
01	**Serviços hidráulicos:** incluindo reparos, manutenção preventiva e substituição de tubulações, válvulas e conexões.
02	**Serviços Elétricos:** manutenção elétrica predial, incluindo: instalação, revisão e substituição de fiação, iluminação, tomadas e interruptores; limpeza e ajustes em instalações elétricas; troca de dispositivos danificados, correção de curtos-circuitos, entre outros; Conserto e manutenção de motores de portões automáticos;
03	**Serviços gerais e especializados de pintura:** pintura em superfícies internas e externas, incluindo paredes, tetos, portas, janelas, estruturas metálicas e pisos;
04	**Serviços gerais de manutenção predial:** serviços de reparos elétricos, hidráulicos, com exigência de **NR-35**.
05	**Serviços gerais de manutenção predial:** Reparos em telhados e troca de telhas; Conserto de vazamentos e infiltrações; Manutenção de redes de água e esgoto; Limpeza de calhas, caixas de gordura e tubulações;
06	**Serviços gerais e especializados de** pedreiro como reboco, alvenaria, concretagem, assentamento de pisos e azulejos, demolições; colocação, reposição e troca de portas, janelas, vidros, pisos e azulejos; fechamento de buracos em paredes ou pisos; reformas e manutenções;
07	**Serviços de carpintaria:** Montagem, instalação e conserto de estruturas de madeira, forros, caixilhos, portas, etc.
08	**Serviços de serralheria:** Conserto, instalação de estruturas metálicas, grades, portões, suportes, etc

09	**Serviços de pedreiro e carpinteiro** com exigência de **NR-35:** Reparos em fachadas; Trabalhos em telhados, coberturas e beirais; Instalação de estruturas elevadas; Substituição de componentes em locais com risco de queda;
10	**Serviços com Exigência de NR-35:** Execução de poda, corte e remoção de árvores e galhos em áreas públicas, praças, parques e vias municipais, incluindo: trabalho em altura com uso de equipamentos de segurança **NR-35**
11	**Serviços de poda, corte e remoção de árvores** e galhos em áreas públicas, praças, parques e vias municipais;

2. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A contratação pretendida não está prevista no Plano de Contratações Anual do Município de Três Coroas/RS, tendo em vista que o plano anual de contratações ainda está em andamento.

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O fornecimento do objeto do presente estudo tem característica de objeto de natureza comum, e visa atender à necessidade pública de forma imediata, mediante a apresentação da demanda.

Neste sentido, pode se falar em parcelamento da demanda, por se tratar de item/lote, com possibilidade de divisão à mais de um licitante, que pela natureza da contratação, ao se conhecer o vencedor e se cumprir todas as formalidades e legalidade do ato.

Quanto a execução esta deverá ser realizada na forma e de acordo com a necessidade, em prazo convencionado, a contar do envio da autorização de fornecimento ou da solicitação da secretaria responsável.

Para atendimento da demanda, será necessária a contratação de empresa que atue no ramo de atividade relacionada e que atenda aos requisitos pertinentes da contratação.

Em se tratando da característica do serviço não há como definir garantia. O contratado deverá assumir o fornecimento do serviço, contemplando toda a execução e definições do item e que atenda integralmente as características e especificações consignadas em sua proposta, atendendo a legislação vigente, prazos e condições;

O contratado assumirá todas as despesas tangíveis a pessoal, recolhimento de contribuições previdenciárias, frete, deslocamentos e demais oriundas da execução, mantendo-se a regularidade durante a execução do contrato.

OBJETIVOS E EXECUÇÃO:

Contratação de empresa para serviços de manutenção predial, preventiva, e corretiva para os Prédicos Municipais conforme a demanda e sem direito a exclusividade das empresas.

Os insumos necessários serão de responsabilidade do Município;

A distribuição das demandas entre os credenciados será realizada, preferencialmente, mediante mecanismo de rodízio, observando-se a ordem previamente estabelecida entre os prestadores habilitados, de forma a assegurar tratamento isonômico, impessoal e transparente na execução dos serviços.

A Validação da Execução do Termo de Referência exige que cada serviço gere uma Ordem de Serviço (OS) com assinatura de um representante da unidade. Além das Ordens de Serviço, a Contratada deverá apresentar Relatório de Serviços Executados, organizado por objeto contratado, consolidando todas as Ordens de Serviço emitidas no período de faturamento.

O pagamento será realizado **por hora de serviço prestado,** conforme a relação de serviços:

Serviços hidráulicos: incluindo reparos, manutenção preventiva e substituição de tubulações, válvulas e conexões.

Serviços Elétricos: manutenção elétrica predial, incluindo: instalação, revisão e substituição de fiação, iluminação, tomadas e interruptores; limpeza e ajustes em instalações elétricas; troca de dispositivos danificados, correção de curtos-circuitos, entre outros; Conserto e manutenção de motores de portões automáticos;

Serviços gerais e especializados de pintura: pintura em superfícies internas e externas, incluindo paredes, tetos, portas, janelas, estruturas metálicas e pisos;

Serviços gerais de manutenção predial: serviços de reparos elétricos, hidráulicos, com exigência de NR-35.

Serviços gerais de manutenção predial: Reparos em telhados e troca de telhas; Conserto de vazamentos e infiltrações; Manutenção de redes de água e esgoto; Limpeza de calhas, caixas de gordura e tubulações;
Serviços gerais e especializados pedreiro como reboco, alvenaria, concretagem, assentamento de pisos e azulejos, demolições; colocação, reposição e troca de portas, janelas, vidros, pisos e azulejos; fechamento de buracos em paredes ou pisos; reformas e manutenções;
Serviços de carpintaria: Montagem, instalação e conserto de estruturas de madeira, forros, caixilhos, portas, etc.
Serviços de serralheria: Conserto, instalação de estruturas metálicas, grades, portões, suportes, etc
Serviços de pedreiro e carpinteiro com exigência de NR-35: Reparos em fachadas; Trabalhos em telhados, coberturas e beirais; Instalação de estruturas elevadas; Substituição de componentes em locais com risco de queda;
Serviços com Exigência de NR-35: Execução de poda, corte e remoção de árvores e galhos em áreas públicas, praças, parques e vias municipais, incluindo: trabalho em altura com uso de equipamentos de segurança NR-35
Serviços de poda, corte e remoção de árvores e galhos em áreas públicas, praças, parques e vias municipais;

3.2 PRAZOS:
a) ATÉ 05 (CINCO) DIAS ÚTEIS APÓS A SOLICITAÇÃO: a contar do dia útil em que for solicitado: demandas comuns decorrentes de uso normal e/ou perecimento natural das coisas pelo uso, que não se encaixam em urgência/emergência;
b) ATÉ 12 HORAS ÚTEIS APÓS A SOLICITAÇÃO: conforme solicitado pelo fiscal/ gestor/ responsável, as que demandam brevidade sob pena de perecimento do item/ unidade/ serviço. A indicação de "BREVIDADE" (ou termo equivalente) deverá vir por escrito no e-mail/ mensagem de solicitação, de forma minimamente justificada por representante do MUNICÍPIO;
c) ATÉ 03 HORAS APÓS A SOLICITAÇÃO: para situações que envolvem alagamento, focos de incêndio, perecimento de insumos, e afins. A indicação de "URGÊNCIA" (ou termo equivalente) deverá vir por escrito no e-mail/ mensagem de solicitação, de forma minimamente justificada por representante do MUNICÍPIO;
d) EM PRAZO A SER COMBINADO COM A SECRETARIA: para situações que precisem ser previamente combinadas com outro setor e/ou unidade e/ou coordenação.
Os prazos acima previstos poderão ser ampliados caso a situação decorra de evento/ catástrofe natural que determinem uma ordem de prioridade de atendimento das demandas, quando houver pluralidade destas. Deverá ocorrer a combinação escrita entre fiscal/ gestor/ responsável por e-mail, ou *whatsapp*, ou outra forma escrita que sirva como prova da solicitação do serviço.
Excepcionalmente, poderá o município solicitar que a contratada realize algum serviço no final de semana, em horário a ser ajustado, se existir a necessidade, por exemplo, de que o serviço precise ser feito enquanto não houver atendimento ao público, o que deverá ser combinado com antecedência mínima de dois dias e mediante aceite da contratada, de acordo com a sua possibilidade da sua agenda.
Todos os serviços feitos pela contratada deverão gerar uma "ordem de serviço", na qual obrigatoriamente precisará constar, quando entregue à fiscalização, carimbo e assinatura de algum representante da unidade que houver recebido o serviço, ou outra forma que permita o reconhecimento e a confirmação de que o serviço foi realizado a contento com base num juízo médio de razoabilidade, em conformidade com o que fora solicitado.

3.3 COMPROVAÇÃO DE EXECUÇÃO:
A Validação da Execução do Termo de Referência exige que cada serviço gere uma Ordem de Serviço (OS) com assinatura de um representante da unidade. Mas também relaciona um relatório de serviços mensal. Entendo que esse objeto deva ser por obra ou objeto contratado, com os seguintes itens:

- Relatório Fotográfico: Funcionam de prova material inequívoca. Elas protegem tanto a contratada, demonstrando a entrega do que foi solicitado, quanto a Administração, servindo de base para o atesto do fiscal, que é condição obrigatória para o pagamento.
- Descrição dos Serviços: Permite verificar se o trabalho executado condiz com as categorias listadas (como alvenaria, serralheria ou serviços com exigência de NR-35).

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Segue a pesquisa de mercado com empresas que atuam nos itens desejados:

Nº	FORNECEDOR / VALOR HORA							QUANTIDADE E HORAS ESTIMADAS ANO	MÉDIA	TOTAL
	VOLMIR JOSE RHODEN	LARRI REIS DA SILVA	WINTER CONSTRUÇÕES	GERSON GERMAN	NERCI ZANONI	R. APARECIDA DA SILVA	LUIZ MAXIMINO PEDROTTI			
1	R$ 40,00	R$ 63,00	R$ -	R$ -	R$ -	R$ 51,30	R$ -	1.000	R$ 51,43	R$ 51.433,33
2	R$ 40,00	R$ 77,00	R$ -	R$ -	R$ -	R$ 54,87	R$ 50,00	1.000	R$ 55,47	R$ 55.467,50
3	R$ 40,00	R$ 58,00	R$ 40,00	R$ -	R$ -	R$ 45,63	R$ -	2.000	R$ 45,91	R$ 91.815,00
4	R$ 40,00	R$ 149,00	R$ -	R$ -	R$ -	R$ 96,75	R$ 100,00	1.000	R$ 96,44	R$ 96.437,50
5	R$ 40,00	R$ 75,00	R$ 39,00	R$ 46,00	R$ -	R$ 49,93	R$ -	4.000	R$ 49,99	R$ 199.944,00
6	R$ 40,00	R$ 67,00	R$ 40,00	R$ -	R$ -	R$ 47,90	R$ -	3.500	R$ 48,73	R$ 170.537,50
7	R$ 40,00	R$ 48,00	R$ 41,00	R$ -	R$ -	R$ 42,92	R$ -	3.500	R$ 42,98	R$ 150.430,00
8	R$ 40,00	R$ 62,00	R$ -	R$ 45,50	R$ -	R$ 49,83	R$ -	3.500	R$ 49,33	R$ 172.663,75
9	R$ 40,00	R$ 72,00	R$ -	R$ -	R$ -	R$ 55,93	R$ -	1.500	R$ 55,98	R$ 83.965,00
10	R$ 40,00	R$ 180,00	R$ -	R$ -	R$ -	R$ 139,25	R$ 200,00	1.500	R$ 139,81	R$ 209.718,75

11	**R$ 40,00**	**R$ 44,00**	**R$ -**	**R$ -**	**R$ -**	**R$ 61,08**	**R$ 100,00**	1.000	**R$ 61,27**	R$ 61.270,00
TOTAL:										**R$ 1.343.682,33**

5. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Estima-se para a contratação almejada o valor total máximo de R$ 1.343.682,33 (um milhão, trezentos e quarenta e três mil, seiscentos e oitenta e dois reais e trinta e três centavos) para o Credenciamento de empresas que atendem os requisitos.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução a ser adotada é a contratação, de empresas especializadas para o fornecimento do objeto, conforme detalhamento dos itens e, conforme indicado no Documento de Formalização de Demanda (DFD), por meio de edital de credenciamento e contratação por inexigibilidade de licitação, para atender à necessidade das Secretarias do Município de Três Coroas/RS.

O fornecimento deve atender as disposições mínimas do termo de Referência criado a partir deste estudo, contemplando a especificidade de cada item/lote.

O contratado deverá assumir o fornecimento de forma que atenda integralmente as características e especificações consignadas em sua proposta, atendendo a legislação vigente, prazos e condições.

7. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Nos termos do art. 47, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021, as licitações atenderão ao princípio do parcelamento, quando tecnicamente viável e economicamente vantajoso. Na aplicação deste princípio, o § 1º do mesmo art. 47 estabelece que deverão ser considerados a responsabilidade técnica, o custo para a Administração de vários contratos frente às vantagens da redução de custos, com divisão do objeto em itens, e o dever de buscar a ampliação da competição e de evitar a concentração de mercado.

Em vista disto, o princípio do parcelamento deverá ser aplicado à presente contratação, considerando que é viável do ponto de vista técnico e benéfico do ponto de vista econômico. A responsabilidade técnica de cada empresa será assegurada através da declaração dos serviços que cada fornecedor irá prestar e dos itens em que se qualificará, assegurando a qualidade e a especialização na prestação dos serviços.

8. RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação visa garantir as Secretarias Municipais uma forma de manutenção que corresponda às suas necessidades e que assim o município consiga prestar um melhor serviço aos cidadãos.

Ainda, a existência desse contrato é a manutenção direta da missão e da visão técnica do órgão, uma vez que promoverá a complementar e necessária estrutura para o desenvolvimento das atividades das Secretarias no atendimento da população do Município de Três Coroas/RS.

9. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

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

10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Contratações correlatas são aquelas que guardam relação com o objeto principal, interligando-se a essa prestação do serviço ou fornecimento, mas que não precisam, necessariamente, ser adquiridas para a completa prestação do objeto principal.

Contratações interdependentes são aquelas que precisam ser contratadas combinadas ao objeto principal para sua completa prestação/execução.

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 do objeto podem ser supridos apenas com a contratação ora proposta. Assim, não se verifica a necessidade de contratações correlatas e/ou interdependentes para a viabilidade e contratação

desta demanda.

11. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS
A presente contratação não possui relevantes impactos ambientais.

12. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE
Com base na justificativa e nas especificações técnicas constantes neste Estudo Técnico Preliminar e seus anexos, declaramos que a contratação é viável, atendendo aos padrões e preços de mercado.

Três Coroas/RS, 23 de junho de 2026.

_____
Mara Alexandra de Souza Lima
Secretaria Municipal de Administração

_____
Fabiel Cristóvão Port
Prefeito Municipal