



PREFEITURA MUNICIPAL DE IMIGRANTE

CNPJ: 92.454.776/0001-08

Estudo Técnico Preliminar

Prestação de serviços mão de obra especializada

1. Descrição da necessidade

A necessidade identificada refere-se à execução de serviços contínuos de construção civil e manutenção predial, com ênfase em pequenas manutenções e reparos que não se referem a uma obra em si, mas que demandam a atuação de profissionais especializados para atender demandas recorrentes de obras, reformas e manutenção de edificações e espaços públicos. Essas intervenções visam assegurar ambientes urbanos e institucionais seguros, acessíveis e em conformidade com normas técnicas, promovendo, assim, bem-estar, funcionalidade e segurança à população.

Descrição detalhada da necessidade

Durante o levantamento, foram observadas carências ligadas à preservação e à melhoria de edificações e áreas urbanas de uso coletivo, incluindo a manutenção corretiva e preventiva, assim como a realização de pequenas intervenções e reparos necessários para garantir o adequado funcionamento dos espaços públicos. A partir dessa avaliação, ficou evidente a necessidade de disponibilizar mão de obra qualificada em diferentes especialidades da construção civil e serviços relacionados à execução de atividades específicas para assegurar a conservação e o aprimoramento das estruturas existentes, mesmo quando não se trata de uma obra de maior porte.

Necessidades encontradas e demandas geradas

Dentre as principais necessidades identificadas, destacam-se:

- Execução de serviços de alvenaria, com foco em pequenas construções, reformas e reparos estruturais.
- Atividades de apoio operacional em obras, como preparo de materiais e limpeza de áreas, por meio de serviços auxiliares.
- Execução de serviços de pintura para renovação e manutenção de superfícies.
- Trabalhos especializados em azulejista para o assentamento e manutenção de revestimentos cerâmicos.
- Execução de estruturas metálicas, portões e gradis (serralheria).
- Execução de estruturas em madeira e serviços de carpintaria.
- Execução, manutenção e inspeção de instalações elétricas.
- Execução, manutenção e inspeção de instalações hidráulicas e sanitárias.
- Remoção de revestimentos de piso existentes, tais como paralelepípedo e piso intertravado.
- Assentamento de meio-fio para delimitação de vias e áreas urbanas.
- Assentamento de novos pisos (paralelepípedo e intertravado) em calçadas e estradas, visando requalificação e ampliação da infraestrutura urbana.

Relação com o interesse público

A demanda gerada por essas necessidades está diretamente atrelada à promoção da segurança, mobilidade, acessibilidade e valorização dos espaços públicos e edificações pertencentes ao município, proporcionando ambientes adequados para o atendimento de serviços essenciais à comunidade e a preservação do patrimônio público. Dessa forma, a manutenção e melhoria contínua da infraestrutura, especialmente por meio de pequenas manutenções e reparos, contribuem para elevar a qualidade de vida da população, fortalecer a confiança no poder público e garantir o pleno funcionamento de equipamentos e serviços essenciais.

Resumo dos itens necessários

Produto/Serviço	Descrição
Pedreiro	Execução de trabalhos de alvenaria, pequenas construções, reformas e reparos.
Servente de Pedreiro	Auxílio operacional em obras, preparo de materiais e limpeza.
Pintor	Execução de serviços de pintura em edificações e espaços públicos.
Azulejista	Assentamento e manutenção de revestimentos cerâmicos.
Serralheiro	Fabricação e montagem de estruturas metálicas e gradis.
Carpinteiro	Execução de estruturas e acabamentos em madeira.
Eletricista	Execução e manutenção de instalações elétricas.
Encanador	Execução e manutenção de instalações hidráulicas e sanitárias.
Remoção de paralelepípedo	Desmonte e retirada de pavimentação existente em paralelepípedo.
Remoção de piso intertravado	Desmonte e retirada de piso intertravado existente.
Assentamento de meio-fio	Instalação de meios-fios em vias, calçadas e praças.
Assentamento de paralelepípedo	Execução de novo pavimento em paralelepípedo.
Assentamento de piso intertravado em calçadas	Implantação de pisos intertravados para calçadas e espaços similares.
Assentamento de piso intertravado em estrada	Implantação de pisos intertravados para estradas e vias públicas.

2. Requisitos da contratação

Para assegurar o atendimento adequado à necessidade especificada, é essencial relacionar de maneira clara e objetiva todos os requisitos imprescindíveis, considerando a natureza dos serviços contínuos de construção civil e manutenção predial, com ênfase em pequenas manutenções e reparos. O detalhamento a seguir apresenta os requisitos necessários para garantir funcionalidade, segurança, acessibilidade e conformidade legal das intervenções planejadas, observando-se os princípios da legalidade, eficiência, economicidade e sustentabilidade, de modo a não restringir a competitividade nas futuras contratações.

Requisitos essenciais para atendimento da demanda

- **Disponibilidade de mão de obra qualificada** nas seguintes atividades: alvenaria, serviços auxiliares de apoio operacional, pintura, azulejista, serralheria, carpintaria, instalações elétricas e hidráulicas, para atuar de acordo com as necessidades recorrentes identificadas.
- **Comprovação de habilitação técnica** dos profissionais, incluindo registros em conselhos ou órgãos de classe quando exigido, e capacitação para atuação conforme legislação vigente.
- **Execução de serviços conforme normas técnicas brasileiras** (ABNT) aplicáveis a cada atividade, com respeito às boas práticas da construção civil e manutenção predial.
- **Adoção de procedimentos de segurança do trabalho** em todas as intervenções, conforme regulamentações do Ministério do Trabalho (NRs) e normas técnicas.
- **Utilização de materiais e insumos em conformidade com padrões de qualidade** e certificados, promovendo durabilidade e desempenho adequado das soluções empregadas.
- **Planejamento e execução de manutenção corretiva e preventiva** conforme as demandas e especificidades de cada espaço, abrangendo tanto edificações quanto áreas públicas urbanas.
- **Garantia de acessibilidade** em todas as intervenções, respeitando a legislação vigente (Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência, Decreto nº 5.296/2004), com implantação de soluções para eliminação de barreiras.
- **Preservação e valorização do patrimônio público** mediante o uso de técnicas adequadas e registro das intervenções executadas.
- **Compromisso com práticas de sustentabilidade** ambiental, social e econômica, visando o uso racional de recursos naturais, destino adequado de resíduos, promoção do bem-estar dos trabalhadores e eficiência nos custos operacionais.

- **Atendimento aos prazos estabelecidos** e disponibilidade para resposta rápida a demandas emergenciais ou programação de serviços regulares.
- **Inspecção e aferição dos serviços executados** pelo responsável técnico, valendo-se de checklist conforme as normas técnicas e os requisitos de segurança e funcionalidade dos espaços públicos e edificações.
- **Documentação de acompanhamento e controle** das atividades realizadas, com registro das intervenções e possíveis recomendações para manutenção futura.

Principais normativos aplicáveis

- **Lei nº 14.133/2021** – Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos (arts. 12, 18 e demais dispositivos correlatos).
- **Normas Técnicas da ABNT:**
 - NBR 5410 (instalações elétricas de baixa tensão)
 - NBR 5626 (instalações prediais de água fria)
 - NBR 13245, 13753, 14718, 15961, 9781, 7188 (requisitos para pintura, assentamento cerâmico, serralheria, estruturas de concreto/alvenaria, pisos intertravados, pavimentação e meio-fio)
- **Normas Regulamentadoras do Ministério do Trabalho (NRs)** – Notadamente a NR-10 (eletricidade), NR-18 (condições e meio ambiente de trabalho na construção civil), NR-35 (trabalho em altura) e outras pertinentes.
- **Legislação sobre acessibilidade:** Lei nº 13.146/2015 (Lei Brasileira de Inclusão), Decreto nº 5.296/2004.

Práticas de sustentabilidade

- **Ambiental:** Utilização de materiais certificados e alternativas de baixo impacto ambiental, redução do desperdício de materiais, separação e destinação adequada de resíduos, preferência por produtos recicláveis ou reutilizáveis, controle de consumo de água e energia nas atividades.
- **Social:** Garantia de condições seguras e dignas de trabalho, cumprimento das normas de saúde e segurança (NRs), promoção da inclusão por meio de acessibilidade, potencial para geração de empregos e capacitação da mão de obra local.
- **Econômica:** Priorização de soluções duradouras que reduzam custos de manutenção futura, eficiência operacional, compliance nas relações contratuais e busca de custo-benefício na execução dos serviços.

Todos os requisitos reunidos promovem o atendimento integral da necessidade identificada, focando em assegurar a continuidade, qualidade e segurança das intervenções em consonância com a legislação, as normas técnicas e as melhores práticas de sustentabilidade.

3. Estimativa das quantidades

Os quantitativos apresentados na tabela a seguir referem-se a uma estimativa baseada em histórico de uso e previsão de serviços ao longo do período contratual. Ressalta-se que tais quantitativos não geram garantia de utilização total, tampouco estabelecem garantia mínima de uso por credenciado. A distribuição dos quantitativos entre os credenciados será realizada conforme a demanda apresentada durante a vigência do contrato.

O valor dos itens apresentados foi estabelecido a partir de pesquisa de mercado, utilizando o software Banco de Preços, e reflete valores praticados em contratações similares realizadas por outros órgãos públicos.

O valor a ser pago por cada item deverá englobar todos os custos de mão de obra necessários para a execução dos serviços, incluindo encargos trabalhistas, taxas, deslocamento e quaisquer outros custos incidentes, não cabendo qualquer pagamento adicional ao contratado.

Produto	Quantidade	Unidade	Valor Unitário	Valor Total
Pedreiro	3.000,00	Hora	R\$ 39,75	R\$ 119.250,00
Servente de Pedreiro	5.000,00	Hora	R\$ 21,48	R\$ 107.400,00
Pintor	2.000,00	Hora	R\$ 29,55	R\$ 59.100,00
Azulejista	1.200,00	Hora	R\$ 35,39	R\$ 42.468,00
Serralheiro	1.200,00	Hora	R\$ 26,71	R\$ 32.052,00
Carpinteiro	1.200,00	Hora	R\$ 26,49	R\$ 31.788,00

Produto	Quantidade	Unidade	Valor Unitário	Valor Total
Eletricista	1.200,00	Hora	R\$ 35,43	R\$ 42.516,00
Encanador	3.000,00	Hora	R\$ 34,08	R\$ 102.240,00
Remoção de paralelepípedo	5.000,00	Metro Quadrado	R\$ 12,82	R\$ 64.100,00
REMOÇÃO DE PISO INTERTRAVADO	5.000,00	Metro Quadrado	R\$ 15,78	R\$ 78.900,00
Assentamento de meio fio	30.000,00	Metro	R\$ 12,00	R\$ 360.000,00
Assentamento de paralelepípedo	30.000,00	Metro Quadrado	R\$ 24,54	R\$ 736.200,00
ASSENTAMENTO DE PISO INTERTRAVADO EM CALÇADAS	30.000,00	Metro Quadrado	R\$ 28,36	R\$ 850.800,00
ASSENTAMENTO DE PISO INTERTRAVADO EM ESTRADA	60.000,00	Metro Quadrado	R\$ 28,36	R\$ 1.701.600,00

4. Levantamento de mercado

Foram analisadas as seguintes alternativas:

1 - Credenciamento de empresas especializadas em serviços contínuos de manutenção predial e construção civil.

Esta alternativa consiste no credenciamento, via procedimento público, de empresas do ramo de manutenção predial e construção civil, que disponibilizem equipes multidisciplinares (pedreiro, servente, pintor, eletricista, encanador, serralheiro, carpinteiro, azulejista, etc.) sob demanda para atender a todas as atividades identificadas. O modelo de credenciamento permite que múltiplos fornecedores sejam habilitados previamente, possibilitando a contratação conforme a necessidade e a ordem de chamada, garantindo flexibilidade para lidar com oscilações de demandas. As empresas desse segmento já possuem expertise em organizar rotinas de manutenção, cumprem responsabilidades trabalhistas e previdenciárias, além de gerenciarem diretamente os profissionais, materiais e equipamentos necessários. A fiscalização do contrato pelo órgão público pode ser realizada por meio de responsável técnico, vistorias e relatórios periódicos definidos em contrato, conforme as normas técnicas e regulamentos internos. O credenciamento centraliza o gerenciamento, reduz riscos trabalhistas para a administração e permite exigir o cumprimento dos requisitos técnicos, legais e de sustentabilidade em todas as atividades envolvidas, além de maior facilidade para responder a demandas emergenciais.

Pontos Positivos:

- Flexibilidade para atender oscilações na demanda de serviços
- Redução dos riscos trabalhistas para a administração pública
- Centralização do gerenciamento e controle das atividades de manutenção
- Maior agilidade no atendimento de demandas emergenciais
- Possibilidade de exigir padrões técnicos, legais e de sustentabilidade

Pontos Negativos:

- Risco de custos maiores em caso de estimativas inadequadas das quantidades
- Dependência do desempenho e da capacidade de organização das empresas credenciadas
- Necessidade de fiscalização rigorosa para assegurar a correta execução dos serviços
- Menor controle direto sobre os profissionais alocados nos serviços
- Possibilidade de variações de qualidade entre as equipes disponibilizadas

2 - Formação e administração direta de equipe própria de manutenção pelo ente público (modelo de gestão interna).

Nesta alternativa, o próprio órgão público realiza o recrutamento, treinamento, coordenação e pagamento dos profissionais de diferentes especialidades, adquirindo diretamente os insumos e equipamentos necessários. Todo o

gerenciamento, planejamento e acompanhamento dos serviços seria feito internamente. Esta opção permite maior controle direto sobre a equipe, priorização absoluta das demandas institucionais e absorção do quadro técnico pelo poder público. No entanto, implica obrigatoriamente aumentar o quadro de servidores, criando cargos ou funções, com impactos na folha de pagamento, encargos trabalhistas e previdenciários, além da necessidade constante de capacitação dos profissionais e substituição em casos de ausências ou desligamentos. O modelo também reduz a flexibilidade para aumentos ou reduções de demanda e exige infraestrutura administrativa estruturada para garantir cumprimento das normas técnicas e de segurança.

Pontos Positivos:

- Maior controle direto sobre a equipe e as atividades realizadas
- Prioridade total das demandas institucionais
- Absorção e retenção do conhecimento técnico pelo órgão público
- Possibilidade de customizar o trabalho conforme necessidades específicas
- Estabilidade e continuidade na prestação dos serviços

Pontos Negativos:

- Necessidade de aumento do quadro de servidores com impacto na folha de pagamento
- Custos elevados com encargos trabalhistas e previdenciários
- Baixa flexibilidade para ajustes de demanda
- Demanda constante por capacitação e atualização dos profissionais
- Gestão administrativa mais complexa e necessidade de infraestrutura interna ampliada

3 - Contratação avulsa por demanda de microempreendedores individuais (MEIs) e pequenas empresas locais, via diversos procedimentos simplificados, como dispensa de licitação para pequenos reparos.

Essa alternativa prevê realizar múltiplas contratações avulsas, sob demanda, de profissionais autônomos, MEIs ou pequenas empresas, por meio de processos simplificados e com valores individualmente baixos, enquadrados em hipóteses de dispensa de licitação. Pode incentivar a economia local e beneficiar pequenas empresas e profissionais, além de proporcionar flexibilidade para pequenas correções pontuais. Contudo, há limitações quanto ao valor máximo permitido por dispensa e dificuldade em garantir padronização, qualificação e cumprimento das normas técnicas e de segurança, já que cada profissional varia consideravelmente em sua experiência. Demanda alta carga administrativa para controlar vários microcontratos, gerenciamento fragmentado de pagamentos, documentos e fiscalizações, além de não cobrir com eficiência demandas imprevisíveis ou de maior complexidade técnica e resposta emergencial.

Pontos Positivos:

- Incentivo à economia local e apoio a pequenos negócios
- Flexibilidade para contratações sob demanda
- Agilidade nos procedimentos por meio de dispensas de licitação
- Possibilidade de maior variedade de prestadores de serviços
- Redução de custos em pequenos reparos devido à competitividade local

Pontos Negativos:

- Limitações de valor máximo para dispensa de licitação
- Dificuldade em garantir padronização e qualidade dos serviços
- Alta carga administrativa para gerenciamento de múltiplos contratos
- Risco de não atendimento a requisitos técnicos e de segurança
- Gestão fragmentada de pagamentos e fiscalizações

Alternativa Escolhida

Credenciamento de empresas especializadas em serviços contínuos de manutenção predial e construção civil.

Justificativa

O credenciamento de empresas especializadas se destaca como a alternativa que melhor atende aos requisitos técnicos, legais e econômicos da demanda. Tal modelo permite que múltiplos fornecedores sejam previamente habilitados, concentrando em um grupo de empresas a responsabilidade pela disponibilização constante de mão de obra qualificada para múltiplas especialidades, garantindo cobertura integral das necessidades recorrentes do município. Permite exigir documentação de habilitação e experiência comprovada, atendimento rigoroso às normas

técnicas (ABNT, NRs), à legislação vigente e aos requisitos de acessibilidade, sustentabilidade e segurança do trabalho. Traz flexibilidade na administração dos recursos conforme a demanda, otimização da gestão contratual, além de mitigar os riscos trabalhistas e previdenciários para o ente público. O acompanhamento por responsável técnico e uso de relatórios padronizados promovem transparência, eficiência e qualidade das intervenções, favorecendo o interesse público e a economicidade. Alternativas como equipe própria aumentariam custos fixos e complexidade administrativa, e a contratação fragmentada de MEIs/pessoas físicas dispersaria o controle, reduzindo a padronização e potencial de respostas rápidas e integradas às demandas urbanas da administração.

5. Estimativa do preço da contratação

O valor total estimado para essa contratação é de: R\$ 4.328.414,00.

Observação: Este valor foi calculado considerando a aquisição total de todos os serviços previstos. Ressalta-se, entretanto, que o quantitativo apresentado trata-se de uma estimativa, não havendo garantia de quantidades ou valores mínimos a serem contratados.

6. Descrição da solução como um todo

A solução escolhida para o atendimento à necessidade identificada é o **credenciamento de empresas especializadas em serviços contínuos de manutenção predial e construção civil**. Esta alternativa foi selecionada por se mostrar a mais adequada diante das especificações técnicas, legais e operacionais apresentadas durante a elaboração do Estudo Técnico Preliminar (ETP), proporcionando flexibilidade, qualidade, eficiência e aderência à legislação vigente. A seguir, encontra-se uma descrição detalhada de como essa solução se alinha perfeitamente às demandas identificadas e aos requisitos estabelecidos.

Resumo e Funcionamento do Credenciamento

O credenciamento consiste em um procedimento público que habilita previamente múltiplas empresas do ramo de construção civil e manutenção predial para atuarem sob demanda. Isso significa que, sempre que houver necessidade, a Administração poderá requisitar a prestação de serviços de empresas já avaliadas conforme critérios técnicos, legais e de sustentabilidade. Além de atender pequenas manutenções e reparos, o credenciamento proporciona respostas ágeis e integradas a demandas emergenciais, sem a necessidade de novos processos licitatórios para cada intervenção, garantindo maior eficiência no atendimento às necessidades do município.

Atendimento Integral às Necessidades Identificadas

- **Cobertura Multidisciplinar:** O modelo garante a disponibilidade de profissionais qualificados nas mais diversas especialidades (pedreiro, servente, pintor, azulejista, eletricista, serralheiro, carpinteiro, encanador), assegurando o atendimento às múltiplas demandas do município, desde simples reparos até pequenas reformas e manutenções preventivas/corretivas em edificações e espaços públicos.
- **Flexibilidade Operacional:** Permite o atendimento rápido e eficiente a demandas emergenciais ou planejadas, dimensionando o quadro de profissionais e recursos conforme a variação das necessidades, sem ampliar o quadro de servidores públicos ou sobrecarregar a estrutura administrativa.
- **Gestão e Fiscalização Facilitadas:** Centraliza o acompanhamento por meio de responsáveis técnicos indicados pelas empresas e do órgão público, com a exigência de relatórios de execução, checklists e documentação de todas as atividades realizadas, promovendo controle, transparência e padronização dos serviços.
- **Garantia de Qualidade e Conformidade:** Exige a habilitação técnica, capacitação e comprovação de registros profissionais das equipes, além do uso de materiais certificados e o estrito cumprimento das normas técnicas brasileiras (ABNT), Normas Regulamentadoras (NRs) e a legislação sobre acessibilidade. Isso assegura que todas as intervenções realizadas preservem a segurança, acessibilidade e funcionem em conformidade com os padrões exigidos.
- **Sustentabilidade e Responsabilidade Social:** Abre espaço para práticas sustentáveis (destinação adequada dos resíduos, uso racional de recursos e promoção do bem-estar dos trabalhadores) e responsabilidade social (inclusão, condições dignas de trabalho), alinhando-se às melhores práticas de governança.
- **Redução de Riscos Trabalhistas:** Ao terceirizar a mão de obra com empresas especializadas, a Administração reduz a exposição a passivos trabalhistas e previdenciários, transferindo à contratada a responsabilidade pela regularidade das relações de trabalho.
- **Economicidade:** Propicia a contratação por demanda, evitando custos fixos elevados com pessoal próprio, estruturando uma forma eficiente de adquirir serviços conforme a carência real, otimizando recursos financeiros e promovendo o interesse público.

- **Promoção de Acessibilidade e Conservação do Patrimônio:** O credenciamento possibilita implantar e manter condições de acessibilidade em todos os espaços públicos e edificações, respeitando as legislações pertinentes e priorizando a valorização e a conservação dos bens públicos.

Relação com os Serviços Demandados

Produto/Serviço	Como o credenciamento contempla a necessidade
Pedreiro, Servente de Pedreiro, Pintor, Azulejista, Serralheiro, Carpinteiro, Eletricista, Encanador	Garantia de equipes multidisciplinares capacitadas para execução direta de manutenção corretiva e preventiva, reformas, adaptações e pequenos reparos, conforme padrões técnicos e de segurança.
Remoção e Assentamento de pisos (paralelepípedo, piso intertravado), meio-fio	Disponibilização de mão de obra e materiais adequados, seguindo normas da ABNT, para execução de pavimentações, delimitações de áreas públicas e melhorias na infraestrutura urbana.
Manutenção e inspeção de instalações elétricas e hidráulicas	Obriga empresas a contar com profissionais habilitados e certificados para atuar em conformidade com exigências legais, prevenindo incidentes e promovendo funcionalidade e segurança.
Acessibilidade e conservação do patrimônio	Compromisso contratual com ações de acessibilidade, registro das intervenções realizadas e emprego de práticas para valorização e manutenção do patrimônio público.

Comparativo com outras alternativas avaliadas

As opções de formação de equipe própria e contratação avulsa de MEIs/profissionais apresentaram desvantagens significativas, como altos custos fixos, limitação legal para criação de cargos, baixa flexibilidade, dificuldade de padronização, risco de fragmentação administrativa e possibilidade de descumprimento das normas técnicas e de segurança. O credenciamento, por outro lado, equilibra flexibilidade, economicidade, controle e conformidade, permitindo resposta célere e de qualidade ao conjunto das necessidades estabelecidas.

Conclusão

Diante do exposto, o credenciamento de empresas especializadas representa a solução mais eficiente, segura e aderente às necessidades e requisitos identificados para a execução dos serviços contínuos de manutenção predial e construção civil, garantindo benefícios à Administração Pública, à população atendida e à valorização sustentável dos espaços urbanos e institucionais.

7. Viabilidade da contratação

Diante do estudo realizado, a contratação é viável, pois foi conduzida uma análise criteriosa dos requisitos técnicos, soluções disponíveis no mercado e estimativas de custos. A solução identificada atende plenamente às necessidades operacionais e estratégicas, garantindo alta disponibilidade dos serviços essenciais. A dotação orçamentária será informada quando da efetiva contratação, assegurando transparência e eficiência no processo de aquisição.

8. Responsáveis

Responsável pela demanda e elaboração:

Nome: Luiz Carlos Demari

Órgão: Secretaria Municipal de Obras e Mobilidade Urbana

Imigrante, 15 de abril de 2026.