

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

I – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO, CONSIDERANDO O PROBLEMA A SER RESOLVIDO

A manutenção contínua e a conservação adequada dos bens e espaços públicos são deveres fundamentais da Administração Municipal, essenciais para garantir a segurança, o bem-estar e a qualidade de vida da população. A infraestrutura urbana, incluindo prédios, praças, vias e calçadas, sofre desgaste natural pelo uso e pela ação do tempo, necessitando de intervenções constantes para se manter funcional, segura e esteticamente adequada. A ausência de um mecanismo ágil para atender a essas demandas representa um problema central, impactando diretamente a prestação de serviços essenciais e a fruição dos espaços coletivos pelos cidadãos.

O problema se agrava pela natureza diversificada e imprevisível das necessidades. As demandas abrangem desde serviços de manutenção predial corretiva e preventiva, como reparos elétricos e hidráulicos, até melhorias na infraestrutura urbana, como roçada de áreas públicas, reparo e construção de calçadas e meio-fio. Essas necessidades surgem de forma não programada e são originadas por diversas Secretarias, como Saúde, Educação, Infraestrutura e Assistência Social, cada qual com suas especificidades e urgências, o que exige uma capacidade de resposta flexível e multidisciplinar para não comprometer o funcionamento dos serviços públicos.

A estrutura de pessoal e de equipamentos do Município, por si só, mostra-se insuficiente para absorver a totalidade e a variedade desses serviços de forma tempestiva. A manutenção de um quadro de servidores com todas as especialidades necessárias (eletricistas, pedreiros, calceteiros, jardineiros, etc.), bem como a aquisição e manutenção de todos os equipamentos específicos (como caminhão munck com cesta aérea e maquinário para limpeza de estofados), representaria um custo fixo elevado e uma alocação de recursos potencialmente ineficiente, especialmente para serviços de demanda eventual e não contínua.

A carência de uma solução para atender a essas demandas de manutenção acarreta uma série de consequências negativas ao interesse público. A degradação progressiva do patrimônio público gera custos de recuperação futuros muito superiores aos de manutenção preventiva. Além disso, a falta de reparos em calçadas, a vegetação excessiva em áreas públicas e falhas em instalações elétricas criam riscos diretos à segurança e à saúde da população. A interrupção ou a prestação inadequada de serviços públicos essenciais, decorrente de problemas de infraestrutura não solucionados a tempo, compromete o cumprimento das missões institucionais das Secretarias envolvidas.

II – LEVANTAMENTO DE MERCADO, QUE CONSISTE NA ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS POSSÍVEIS

Com base no levantamento realizado, a busca por uma solução para a manutenção contínua e conservação dos bens e espaços públicos municipais considerou diferentes modelos de contratação. A necessidade de atender a demandas diversificadas, imprevisíveis e urgentes, provenientes de múltiplas Secretarias, exige um mecanismo que combine agilidade, flexibilidade e eficiência econômica. A análise de mercado avaliou alternativas como a expansão da mão de obra própria, a realização de contratações pontuais para cada serviço, a terceirização global e a adoção de um Sistema de Registro de Preços, ponderando os custos, a capacidade de resposta e os riscos associados a cada modelo.

A avaliação das alternativas demonstrou que a execução dos serviços exclusivamente com mão de obra própria é economicamente inviável devido aos altos custos fixos permanentes e à baixa flexibilidade para atender a picos de demanda ou necessidades especializadas. As contratações pontuais, por sua vez, embora flexíveis, carecem da agilidade necessária para emergências e tendem a ter um custo mais elevado. Já a terceirização global, apesar de ágil, poderia gerar despesas com capacidade ociosa, tornando-se uma opção menos econômica. Essas soluções se mostraram inadequadas para resolver de forma eficiente o problema da manutenção dispersa e não programada.

Diante do exposto, o Sistema de Registro de Preços (SRP) emergiu como a solução técnica e economicamente mais vantajosa. Tecnicamente, o SRP oferece a máxima agilidade e flexibilidade, permitindo que o Município acione a empresa contratada para executar serviços específicos, de naturezas distintas, assim que a necessidade surgir, sem a necessidade de um novo processo licitatório para cada demanda. Economicamente, este modelo é o mais eficiente, pois a Administração paga apenas pelos serviços efetivamente prestados, com preços previamente definidos e competitivos, eliminando os custos fixos de uma equipe própria e o pagamento por ociosidade de um contrato global. Portanto, o SRP alinha-se perfeitamente à necessidade de uma resposta rápida e versátil, garantindo a conservação do patrimônio público com o melhor uso dos recursos.

III – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, INCLUSIVE DAS EXIGÊNCIAS RELACIONADAS À MANUTENÇÃO E À ASSISTÊNCIA TÉCNICA, QUANDO FOR O CASO, COM INFORMAÇÃO QUANTO À UTILIZAÇÃO DO CATÁLOGO ELETRÔNICO DE PADRONIZAÇÃO

A solução consiste na implantação de um Sistema de Registro de Preços (SRP) para a contratação futura e eventual de um portfólio completo de serviços de manutenção, conservação e melhorias da infraestrutura pública municipal. Esta modalidade é técnica e economicamente a mais vantajosa, pois oferece a flexibilidade necessária para atender às demandas não contínuas, sazonais e imprevisíveis das diversas

Secretarias, evitando os altos custos fixos associados à manutenção de equipes multidisciplinares e à aquisição de equipamentos especializados, como o caminhão munck.

A contratação se dará sob demanda, por meio da emissão de Ordens de Serviço específicas, garantindo que o Município pague apenas pelos serviços efetivamente executados. A solução abrange uma gama diversificada de serviços, desde a manutenção predial (pedreiro, eletricista, encanador), conservação de áreas urbanas (roçada, jardinagem, pintura), até a infraestrutura viária (reparo e construção de calçadas, meio-fio, sarjetas) e serviços especializados (limpeza de fachadas e estofados, locação de munck).

A empresa contratada será responsável pelo fornecimento integral de mão de obra qualificada, ferramentas, equipamentos (incluindo a manutenção e substituição destes, sem ônus para a Administração), e pelo descarte ambientalmente adequado dos resíduos gerados. A vigência da Ata de Registro de Preços será de 12 meses, podendo ser prorrogada por igual período.

Em suma, a solução centraliza em um único instrumento contratual a capacidade de resposta ágil e eficiente para um conjunto heterogêneo de necessidades, assegurando a conservação contínua do patrimônio público, a segurança dos cidadãos e a continuidade dos serviços essenciais de forma padronizada e economicamente sustentável.

IV – ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO, COM INFORMAÇÃO DE COMO FORAM OBTIDAS
--

Item	Descrição do Serviço	Unidade de Medida	Quantidade Estimada
1	Roçada mecanizada (limpeza e corte de vegetação em áreas públicas e recolhimento do material cortado) Esse serviço inclui o fornecimento dos equipamentos e ferramentas necessários para execução desse serviço.	m²	303.000,00
2	Serviço de Pintura (paredes, muros, meio-fio, etc.)	m²	6.700,00
3	Serviço de Eletricista (manutenção, troca de lâmpadas, instalação de pontos) Execução conforme NR-10, incluso ferramentas. Esse serviço inclui o fornecimento dos equipamentos e ferramentas necessários para execução desse serviço.	Hora	600
4	Serviço de Pedreiro (pequenas reformas, serviços externos como boca de lobo etc, manutenção de prédios, muros e corretiva) Esse serviço inclui o fornecimento dos equipamentos e ferramentas necessários para execução desse serviço.	Hora	1.840,00

Item	Descrição do Serviço	Unidade de Medida	Quantidade Estimada
5	Serviço de Calceteiro (reparo de calçamento em pedras irregulares ou regulares) Esse serviço inclui o fornecimento dos equipamentos e ferramentas necessários para execução desse serviço.	m²	3.000,00
6	Serviço de Jardineiro (plantio, poda, manutenção de jardins e praças e canteiros) Esse serviço inclui o fornecimento dos equipamentos e ferramentas necessários para execução desse serviço.	Hora	530
7	Reforma de Calçadas (demolição, reconstrução, recolhimento do entulho e transporte) Esse serviço inclui o fornecimento dos equipamentos e ferramentas necessários para execução desse serviço.	m²	1.240,00
8	Confecção de Meio-Fio (fabricação e instalação e acabamento) esse serviço inclui o fornecimento dos equipamentos e ferramentas necessários para execução desse serviço.	Metro linear	2.200,00
9	Construção de Calçadas (execução de novas calçadas conforme padrão municipal) Esse serviço inclui o fornecimento dos equipamentos e ferramentas necessários para execução desse serviço.	m²	4.100,00
10	Instalação de Pavers em Calçadas. Esse serviço inclui o fornecimento dos equipamentos e ferramentas necessários para execução desse serviço.	m²	2.300,00
11	Encanador (Manutenção de rede hidráulica e sanitária) Esse serviço inclui o fornecimento dos equipamentos e ferramentas necessários para execução desse serviço.	Hora	420
12	Limpeza de fachada (fachadas e vidraças, uso de produtos biodegradáveis e EPIs) Esse serviço inclui o fornecimento dos equipamentos e ferramentas necessários para execução desse serviço.	m²	950
13	Limpeza e Higienização de Carpetes (auditório) Inclui aspiração, lavagem a seco ou úmida, aplicação de produtos de higienização adequados a limpeza. Esse serviço inclui o fornecimento dos equipamentos e ferramentas necessários para execução desse serviço.	M²	180
14	Limpeza e Higienização de Estofados e Cadeiras (auditório) Inclui aspiração, lavagem a seco ou úmida, aplicação de produtos de higienização adequados a limpeza. Unidade de Medida: Unidade (ou “conjunto”, se preferir agrupar por fileira de cadeiras) Esse serviço inclui o fornecimento dos equipamentos e ferramentas necessários para execução desse serviço.	Unid.	200
15	Sarjeta moldada in loco Esse serviço inclui o fornecimento dos equipamentos e ferramentas necessários para execução desse serviço.	M²	2.000,00
16	Munck com cesta aérea. Capacidade mínima da cesta: 150 kg Capacidade mínima de carga do guindaste (munck): 400 kg Altura de trabalho do munck (com cesta): 15 metros Inclui: fornecimento de todos os equipamentos, ferramentas, acessórios e mão de obra especializada necessários para a execução do serviço (operações de içamento, movimentação e posicionamento)	Serviço/hora	200

V – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

O município ainda não possui Plano de Contratações Anual.

VI – ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O VALOR ESTIMADO PARA A CONTRATAÇÃO É DE: R\$ 1.470.886,00 (um milhão e quatrocentos e setenta mil e oitocentos e oitenta e seis reais)

VII – REQUISITOS TÉCNICOS A SEREM ATENDIDOS PELO CONTRATADO

Diante do problema apresentado, a conclusão alcançada neste Estudo Técnico Preliminar é de que a contratação mais adequada para o resolver é a implantação de um Sistema de Registro de Preços para a futura e eventual contratação de um conjunto diversificado de serviços de manutenção e melhorias da infraestrutura pública municipal.

Para garantir que o objeto atenda às necessidades da Administração, a contratação deverá observar os seguintes requisitos:

1. Natureza do Serviço:

Os serviços objeto desta contratação possuem natureza **não continuada**. A justificativa reside na característica da demanda, que é eventual, fragmentada e imprevisível, surgindo conforme a necessidade pontual das diversas Secretarias. Não há uma necessidade permanente e ininterrupta que justifique um contrato de prestação contínua, sendo a execução sob demanda, via Ordem de Serviço, o modelo mais eficiente e econômico.

2. Padrões Mínimos de Qualidade, Desempenho e Funcionalidade:

A contratada deverá fornecer toda a mão de obra qualificada, equipamentos (incluindo caminhão munck com cesta aérea conforme especificações), ferramentas, materiais de consumo e Equipamentos de Proteção Individual (EPIs) necessários à perfeita execução de cada serviço solicitado.

A execução dos serviços deverá seguir rigorosamente as normas técnicas aplicáveis da ABNT, as regulamentações de segurança (como a NR-10 para serviços de eletricista) e os padrões estabelecidos pelo Município (como para construção de calçadas e meio-fio).

Os prazos de início e conclusão, bem como os locais de execução, serão definidos em cada Ordem de Serviço, devendo a contratada demonstrar

capacidade de mobilização ágil para atender às demandas nos locais indicados pelas Secretarias.

3. Critérios de Sustentabilidade:

A contratada será responsável pelo correto manejo, transporte e descarte ambientalmente adequado de todos os resíduos gerados, como entulhos de construção/reforma (item 7) e material proveniente de roçada e jardinagem (itens 1 e 6), em conformidade com a legislação vigente.

Os detalhes definitivos, as especificações técnicas completas de cada serviço, as obrigações da contratada e os critérios de medição e pagamento serão apresentados no Termo de Referência, anexo ao edital.

VIII – JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU AGRUPAMENTO DOS ITENS

Conforme análise da natureza e da inter-relação dos serviços demandados, opta-se pelo parcelamento do objeto, adotando-se como critério de julgamento o menor preço por item. Essa decisão fundamenta-se na busca pela maior vantajosidade para a Administração, observando-se os princípios da competitividade, da economicidade e da eficiência previstos na Lei nº 14.133/2021 e no Decreto Municipal nº 141/2023.

A segmentação do objeto em itens distintos permite a ampliação da competitividade, ao possibilitar a participação de empresas de pequeno e médio porte que detenham especialização em determinados serviços ou fornecimentos específicos, sem a necessidade de assumir a totalidade do contrato. Tal medida evita a concentração do objeto em um único fornecedor e fomenta a participação de micro e pequenas empresas locais, em consonância com o disposto no art. 25 do Decreto Municipal nº 141/2023 e na Lei Complementar nº 123/2006.

Além disso, o parcelamento possibilita uma melhor adequação dos preços às condições de mercado, evitando sobrepreço e permitindo que cada item seja contratado de acordo com o fornecedor que apresentar a proposta mais vantajosa. Essa prática favorece a economicidade e a eficiência administrativa, reduzindo o risco de dependência contratual e de desequilíbrio econômico-financeiro.

Assim, considerando o contexto técnico e mercadológico, bem como o princípio do julgamento objetivo, o parcelamento com critério de menor preço por item mostra-se a forma mais adequada para assegurar à Administração Pública o atendimento integral das necessidades, com maior transparência, competitividade e vantajosidade.

IX – DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS
--

A contratação dos serviços de manutenção e melhorias por meio do Sistema de Registro de Preços representa uma solução estratégica para as diversas Secretarias Municipais, visando alcançar maior economicidade e um aproveitamento otimizado dos recursos públicos. Ao centralizar uma vasta gama de serviços – desde roçada e pintura até reparos especializados de eletricitista, pedreiro e encanador – em um único processo licitatório, a Administração Municipal obtém ganhos de escala e competitividade, resultando em preços unitários mais vantajosos. A principal vantagem econômica reside na conversão de custos fixos elevados em custos variáveis. Em vez de arcar com os altos investimentos na aquisição e manutenção de equipamentos específicos, como caminhões munck e maquinário de higienização, e com os encargos de um quadro permanente de pessoal para todas as especialidades demandadas, o Município pagará apenas pelos serviços efetivamente executados, conforme a necessidade de cada Secretaria.

Do ponto de vista do aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros, os resultados esperados são igualmente significativos. A contratação permitirá que os servidores efetivos do Município sejam alocados em suas atividades finalísticas de planejamento, gestão e fiscalização, em vez de serem constantemente deslocados para tarefas de manutenção para as quais podem não ter a especialização ou as ferramentas adequadas. Isso aumenta a eficiência da máquina pública e valoriza o quadro de pessoal existente. Financeiramente, o modelo de Registro de Preços confere previsibilidade orçamentária, pois as Secretarias saberão de antemão o custo de cada serviço, facilitando o planejamento de suas despesas com manutenção ao longo do ano. Essa abordagem garante uma resposta ágil e eficiente às demandas, evitando a degradação do patrimônio público e os custos muito maiores de reformas futuras, ao mesmo tempo que assegura a continuidade e a qualidade dos serviços essenciais prestados à população.

De forma sintetizada, os principais resultados pretendidos com esta contratação são:

- **Economicidade e Redução de Custos:** Eliminação de custos fixos com a contratação de pessoal especializado para demandas esporádicas e com a aquisição, manutenção, seguro e depreciação de equipamentos de uso não contínuo. O pagamento ocorrerá apenas sob demanda, otimizando o gasto do erário.
- **Otimização dos Recursos Humanos:** Liberação dos servidores municipais de tarefas de manutenção diversas, permitindo que se concentrem em suas atividades-fim, como planejamento, fiscalização e atendimento direto ao cidadão, aumentando a produtividade geral das Secretarias.
- **Agilidade e Eficiência Operacional:** Criação de um mecanismo rápido e desburocratizado para atender às necessidades de manutenção, sejam elas emergenciais ou programadas, evitando a

interrupção de serviços públicos essenciais por problemas de infraestrutura.

- **Previsibilidade Orçamentária:** Estabelecimento de preços unitários fixos por um período determinado, permitindo que as Secretarias planejem e executem seus orçamentos de manutenção com maior precisão e controle financeiro.
- **Melhoria na Conservação do Patrimônio e Segurança Pública:** Garantia da manutenção contínua de prédios, praças, calçadas e vias públicas, o que não só preserva o patrimônio municipal, mas também aumenta a segurança e o bem-estar da população, prevenindo acidentes e melhorando a qualidade de vida urbana.
- **Foco na Atividade-Fim das Secretarias:** Assegurar que as Secretarias de Saúde, Educação, Assistência Social e demais áreas possam operar em instalações adequadas e seguras, sem que a gestão de reparos e manutenções se torne um obstáculo para o cumprimento de suas missões institucionais.

X – PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

Dada a natureza dos serviços objeto desta contratação, que se caracterizam pela execução sob demanda para manutenção e melhorias em diversas áreas, não se identificam providências ou adequações prévias a serem adotadas pelas Secretarias participantes. A execução dos serviços, como roçada, reparos de alvenaria, pintura e outros, não requer adequações de infraestrutura física, tecnológica ou capacitação de pessoal por parte da Administração antes da formalização da Ata de Registro de Preços.

A futura contratada será responsável por prover integralmente a mão de obra, os equipamentos, as ferramentas e os materiais necessários para a execução de cada serviço. As demandas serão geradas pelas secretarias participantes conforme a necessidade e a disponibilidade orçamentária, cabendo à empresa mobilizar seus recursos para o atendimento pontual, sem que isso exija qualquer preparação de ambientes ou disponibilização de estruturas de apoio pela Administração Municipal previamente à vigência do contrato.

XI – CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

A análise do objeto pretendido, que consiste em um Registro de Preços para a contratação futura e eventual de um conjunto heterogêneo de serviços de manutenção predial e urbana, permite concluir pela inexistência de contratações correlatas e/ou interdependentes. Os itens licitados, que vão desde roçada mecanizada e serviços de pedreiro até a limpeza de estofados e locação de caminhão munck, são autônomos e visam atender a demandas pontuais, esporádicas e não programadas das diversas secretarias municipais. Cada serviço especificado é completo em si mesmo, incluindo o fornecimento de toda a mão de obra, equipamentos e ferramentas necessários para sua execução, o

que elimina a dependência de outros contratos para o fornecimento de insumos ou suporte operacional. A natureza da contratação, voltada para a manutenção corretiva e preventiva de pequena monta, não se vincula a projetos de obras maiores ou a contratos de fornecimento contínuo que pudessem criar uma relação de interdependência. Desta forma, a execução de um serviço de jardinagem, por exemplo, não afeta nem é afetada por uma eventual necessidade de reparo na rede elétrica de um prédio público, confirmando que a presente licitação é operacionalmente independente e não possui externalidades que impactem ou sejam impactadas por outros processos de aquisição no âmbito da Administração.

XII – POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E TRATAMENTOS

Com base na análise do objeto da contratação, que engloba um conjunto de serviços de manutenção, conservação e pequenas melhorias em infraestruturas públicas já existentes, conclui-se pela inexistência de impactos ambientais significativos. As atividades previstas, como roçada, pintura, reparos em calçadas e manutenções prediais, são de natureza pontual, de baixa magnitude e realizadas em áreas urbanas consolidadas. Tais serviços não envolvem supressão de vegetação nativa, alterações topográficas relevantes, desvio de cursos d'água ou qualquer outra intervenção que se enquadre nas hipóteses legais que exigem licenciamento ou estudos ambientais aprofundados.

Os resíduos gerados durante a execução dos serviços, como entulho de construção civil e material vegetal, possuem tratamento ordinário já previsto no escopo da contratação. Conforme as descrições dos itens, a empresa contratada será responsável pelo recolhimento, transporte e descarte ambientalmente adequado de todos os resíduos, em conformidade com a legislação municipal e ambiental vigente. Adicionalmente, a exigência de produtos biodegradáveis para a limpeza de fachadas reforça o caráter de baixo impacto da contratação, demonstrando que os potenciais efeitos adversos são irrelevantes e devidamente mitigados pelas próprias obrigações do futuro contratado.

Dessa forma, justifica-se que os impactos ambientais decorrentes da execução dos serviços são insignificantes ou já possuem seu tratamento previsto na própria atividade a ser realizada pelo particular contratado. A responsabilidade pela adoção de boas práticas ambientais e pelo cumprimento das normas pertinentes recairá sobre a futura empresa executora, não havendo, portanto, óbices de natureza ambiental para o prosseguimento desta contratação.

XIII – POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Com base na análise detalhada neste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação por meio de Registro de Preços para a execução dos serviços de manutenção predial, conservação urbana e melhorias de infraestrutura é a solução mais adequada e vantajosa para

atender às necessidades contínuas das Secretarias Municipais e do Fundo Municipal de Saúde. A diversidade dos serviços, a natureza recorrente das demandas e a necessidade de agilidade no atendimento justificam a escolha do modelo, que proporcionará eficiência administrativa e economia de escala. As especificações, os quantitativos e o valor total estimado de R\$ 1.470.886,00 foram devidamente dimensionados e justificados, demonstrando a viabilidade técnica e econômica da pretensão. Desta forma, opina-se favoravelmente pelo prosseguimento do processo de contratação.

XIV – RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO DESTE ETP

Nome: LUIZ FERNANDO TOZZO GALLON

Cargo: GERENTE DE ADMINISTRAÇÃO

Cordilheira Alta/SC, 15 de outubro de 2025.

Luiz Fernando Tozzo Gallon
Gerente De Administração