



PREFEITURA MUNICIPAL DE ROSEIRA

Praça Sant'Ana, 201 - Tels. (12) 3646-9900 – Fax (12) 3646-9901

CEP: 12580-000 - CNPJ. 45.212.008/0001-50 - ROSEIRA SP

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. Descrição da necessidade da contratação

O presente Estudo Técnico Preliminar tem por finalidade fundamentar a contratação de serviços de manutenção predial corretiva e preventiva, visando atender às necessidades operacionais de três unidades de saúde e dez unidades escolares da rede pública municipal.

As referidas edificações apresentam desgaste progressivo em seus elementos construtivos, instalações hidráulicas, elétricas e de cobertura, exigindo intervenções periódicas para garantir a segurança de usuários e servidores, a integridade do patrimônio público e a continuidade dos serviços essenciais prestados à população. A ausência de ações de manutenção adequadas pode resultar na interrupção das atividades e em custos significativamente superiores em futuras correções estruturais ou emergenciais.

2. Requisitos da contratação

A solução proposta envolve a contratação de empresa que disponha de estrutura operacional compatível com a execução de serviços prediais diversos, com capacidade de atendimento sob demanda, mediante emissão de ordens de serviço por parte da Administração.

A contratada deverá ser responsável pela mobilização dos profissionais habilitados para cada tipo de intervenção – como serviços de alvenaria, hidráulica, elétrica, pintura e coberturas – bem como pelo fornecimento dos materiais, equipamentos, ferramentas e insumos necessários para a execução dos serviços, sem ônus adicional para a contratante.

Ademais, a administração municipal estuda a ampliação dos serviços de diagnóstico, com a instalação de equipamentos como aparelhos de raio-X, máquinas de ressonância magnética, mamógrafos e tomógrafos. Diante disso, surge a necessidade de adequação



PREFEITURA MUNICIPAL DE ROSEIRA

Praça Sant'Ana, 201 - Tels. (12) 3646-9900 – Fax (12) 3646-9901

CEP: 12580-000 - CNPJ. 45.212.008/0001-50 - ROSEIRA SP

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

da infraestrutura municipal, incluindo a implantação de salas com revestimentos especiais, como argamassas baritadas, para garantir a segurança radiológica e o atendimento às normas técnicas vigentes.

Todos os serviços executados deverão ser documentados por meio de relatórios de execução, contendo descrição técnica da atividade realizada, registro fotográfico e assinatura do fiscal designado, como forma de assegurar a rastreabilidade e a conformidade da prestação.

3. Estimativas das quantidades com memória de cálculo

Diante da natureza da contratação, cujos serviços serão executados sob demanda, a definição exata dos quantitativos a serem realizados ao longo da vigência contratual não é possível neste momento. Para fins de planejamento e elaboração da estimativa orçamentária, considerou-se a área construída das unidades atendidas.

Com base nesses parâmetros, estimou-se uma demanda mensal média por unidade de até dois atendimentos, com variação de complexidade e escopo. A área total estimada a ser abrangida pela contratação conforme projeto engloba as quinze edificações. Esse volume permite projetar um conjunto de serviços típicos recorrentes, tais como reparos em esquadrias, substituição de peças hidráulicas, pequenos serviços de alvenaria, pintura de ambientes e correções em coberturas.

A planilha de composição dos serviços estimados apresenta os itens de maneira unitária, prevendo, por exemplo, metro quadrado de pintura, unidade de reparo elétrico, ponto de instalação hidráulica, entre outros, permitindo o controle da execução com base nas ordens de serviço efetivamente emitidas e medidas em campo.

4. Levantamento de mercado e justificativa da solução



PREFEITURA MUNICIPAL DE ROSEIRA

Praça Sant'Ana, 201 - Tels. (12) 3646-9900 – Fax (12) 3646-9901

CEP: 12580-000 - CNPJ. 45.212.008/0001-50 - ROSEIRA SP

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Para fundamentar a estimativa de custos e garantir a compatibilidade com os preços praticados no setor público, foi realizado levantamento de mercado com base nas **tabelas de referência do SINAPI (Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil)**, publicadas pela Caixa Econômica Federal, e **na Tabela de Preços da CDHU (Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo)**, ambas amplamente utilizadas por órgãos públicos municipais e estaduais.

Essas referências contemplam composições unitárias de serviços de manutenção predial típicos, permitindo o agrupamento e precificação de serviços como pintura, substituição de peças hidráulicas e elétricas, reparos em alvenaria e cobertura, entre outros.

Foram avaliadas três alternativas para o atendimento da necessidade identificada:

- A execução direta por equipe da própria Administração, inviabilizada pela limitação de recursos humanos e materiais;
- A contratação pontual, mediante escopo fechado, a qual se revelou inadequada devido à imprevisibilidade e diversidade das demandas ao longo do tempo;
- A contratação por **sistema de registro de preços**, com execução por ordens de serviço, que se mostrou a solução mais viável, eficiente e flexível, assegurando agilidade no atendimento às ocorrências e previsibilidade orçamentária para a Administração.

Dessa forma, a proposta é pela realização de **pregão presencial** com critério de julgamento por **menor preço por item**, visando ao registro de preços unitários dos serviços e à posterior emissão de ordens de serviço conforme a necessidade, com vigência da ata limitada a 12 meses.

Assim, a solução escolhida consiste na realização de procedimento licitatório na modalidade **pregão presencial** com critério de julgamento por **menor preço por item**,



PREFEITURA MUNICIPAL DE ROSEIRA

Praça Sant'Ana, 201 - Tels. (12) 3646-9900 – Fax (12) 3646-9901

CEP: 12580-000 - CNPJ. 45.212.008/0001-50 - ROSEIRA SP

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

visando à formação de **ata de registro de preços** com validade de 12 meses. O contrato será executado por **ordens de serviço individuais**, emitidas conforme necessidade real da Administração.

5. Estimativa do valor da contratação

A estimativa de valor global da contratação foi definida com base nos **valores unitários constantes das tabelas oficiais SINAPI e CDHU**, aplicados aos quantitativos médios mensais previstos por tipo de serviço, com base no histórico de ocorrências e na área total construída das unidades atendidas.

A projeção orçamentária para o período de 12 meses é de aproximadamente **R\$5.102.806,05 (cinco milhões e cento e dois mil e oitocentos e seis reais e cinco centavos)**, valor que contempla uma média de 24 a 48 ordens de serviço no período, com diferentes níveis de complexidade e abrangência.

A memória de cálculo detalhada, bem como a planilha com os itens previstos e os respectivos preços unitários de referência, será anexada ao processo em documento classificado, conforme art. 24 da Lei nº 14.133/2021, garantindo a preservação do sigilo até a fase de julgamento da licitação.

6. Descrição da solução como um todo

A solução proposta contempla a contratação de empresa especializada para execução de serviços de manutenção predial corretiva e preventiva, sob demanda, em 04 unidades de saúde e 11 unidades escolares da rede pública municipal. A execução se dará mediante **emissão de ordens de serviço individuais**, conforme a necessidade de cada unidade, respeitando os limites quantitativos registrados em ata.

A contratada deverá dispor de equipe técnica qualificada, com profissionais aptos à execução de serviços diversos, tais como reparos civis, substituições hidráulicas e



PREFEITURA MUNICIPAL DE ROSEIRA

Praça Sant'Ana, 201 - Tels. (12) 3646-9900 – Fax (12) 3646-9901

CEP: 12580-000 - CNPJ. 45.212.008/0001-50 - ROSEIRA SP

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

elétricas, intervenções em telhados, pintura de ambientes, entre outros. Todos os materiais, ferramentas e equipamentos necessários serão de responsabilidade da contratada, sendo vedada a requisição de quaisquer insumos à Administração.

A prestação dos serviços deverá ser acompanhada por registro documental, contendo descrição da intervenção, registro fotográfico e assinatura do responsável técnico, permitindo à Administração o controle efetivo da execução. A medição dos serviços será realizada com base nos quantitativos executados e nos preços unitários previamente registrados.

7. Justificativa para o não parcelamento

Embora o objeto contemple uma diversidade de serviços de natureza civil, elétrica, hidráulica, pintura e cobertura, optou-se pela **não adoção do parcelamento** da contratação, considerando os seguintes aspectos:

- A necessidade de **atendimento integrado e ágil** nas ordens de serviço, muitas vezes envolvendo mais de uma disciplina técnica em um mesmo local e prazo;
- A conveniência administrativa de **centralizar a gestão contratual em um único contrato**, reduzindo o ônus da fiscalização, os riscos de sobreposição de escopo e a fragmentação da responsabilidade pela execução;
- A constatação de que a **capacidade técnica exigida** da contratada pressupõe estrutura multidisciplinar mínima, capaz de atender à totalidade do objeto, sem prejuízo da competitividade no certame.

A opção pela contratação global, sem fracionamento por item de serviço, encontra respaldo no §1º do art. 23 da Lei 14.133/2021, desde que devidamente justificada — como é o caso presente — e visa assegurar maior controle, eficiência e responsabilidade única pela execução contratual.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ROSEIRA

Praça Sant'Ana, 201 - Tels. (12) 3646-9900 – Fax (12) 3646-9901

CEP: 12580-000 - CNPJ. 45.212.008/0001-50 - ROSEIRA SP

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

8. Resultados pretendidos

Com a adoção da solução aqui proposta, espera-se alcançar os seguintes resultados:

- **Redução do tempo de resposta** às demandas de manutenção predial, especialmente nas situações de urgência que possam comprometer a continuidade das atividades escolares e de saúde;
- **Preservação do patrimônio público**, com diminuição da deterioração das edificações e aumento de sua vida útil;
- **Economia de escala** e racionalização do uso dos recursos públicos, por meio da centralização das contratações em uma ata com múltiplos itens registrados;
- **Melhor aproveitamento da força de trabalho da Administração**, com liberação das equipes internas para atividades estratégicas e fiscalizatórias, em vez da execução direta dos serviços;
- **Aprimoramento do controle da execução contratual**, por meio da emissão sistematizada de ordens de serviço, medições individualizadas e documentação padronizada.

9. Providências prévias à contratação

Como providência prévia à contratação, será necessária a **designação formal da equipe de fiscalização contratual**, composta por servidores efetivos ou comissionados com conhecimento técnico compatível com a natureza dos serviços a serem executados. Esses fiscais serão responsáveis por acompanhar a execução das ordens de serviço, validar medições, atestar os serviços e registrar ocorrências que envolvam a contratada.

Também será providenciada a capacitação dos fiscais quanto aos procedimentos de medição, verificação da conformidade técnica, registro fotográfico e preenchimento de



PREFEITURA MUNICIPAL DE ROSEIRA

Praça Sant'Ana, 201 - Tels. (12) 3646-9900 – Fax (12) 3646-9901

CEP: 12580-000 - CNPJ. 45.212.008/0001-50 - ROSEIRA SP

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

relatórios padrão, com vistas à padronização do controle e à integridade dos registros administrativos. Além disso, será adotado o uso de formulários eletrônicos ou físicos de controle para cada OS emitida, que integrarão o processo de liquidação da despesa.

10. Contratações correlatas e/ou interdependentes

A presente contratação não está condicionada a outras contratações em vigor e será executada de forma **integral por uma única empresa contratada**, responsável por todas as frentes de manutenção predial previstas.

Não haverá divisão de escopo nem adjudicação a múltiplos fornecedores. A empresa vencedora do certame deverá possuir capacidade técnica e operacional para atender, de forma unificada, a todas as demandas previstas ao longo da vigência contratual, em consonância com a justificativa apresentada no item anterior.

11. Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

Os serviços contratados não envolvem atividades potencialmente poluidoras, intervenções em áreas de proteção ambiental ou descarte de resíduos perigosos. No entanto, os resíduos sólidos gerados nas intervenções — como restos de alvenaria, embalagens de materiais, peças danificadas e resíduos de pintura — deverão ser devidamente coletados, transportados e descartados **em conformidade com a legislação ambiental vigente e as normas municipais de gestão de resíduos da construção civil (RCC)**.

A contratada deverá manter práticas sustentáveis sempre que possível, priorizando o uso de materiais com menor impacto ambiental, reduzindo o consumo de água e energia



PREFEITURA MUNICIPAL DE ROSEIRA

Praça Sant'Ana, 201 - Tels. (12) 3646-9900 – Fax (12) 3646-9901

CEP: 12580-000 - CNPJ. 45.212.008/0001-50 - ROSEIRA SP

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

nas operações, e apresentando comprovantes de destinação final dos resíduos, quando solicitado pela fiscalização.

12. Conclusão sobre a viabilidade da contratação

Diante da necessidade permanente e recorrente de manutenção predial nas unidades públicas de saúde e ensino, da indisponibilidade de equipe interna suficiente para atender à demanda, da avaliação técnica e econômica da solução proposta e da compatibilidade da estimativa de custos com as tabelas oficiais de referência (SINAPI e CDHU), conclui-se pela **viabilidade técnica, operacional e orçamentária da contratação**.

A adoção do modelo de **registro de preços com execução por demanda** permitirá à Administração atender prontamente às ocorrências, garantir a continuidade dos serviços públicos essenciais e preservar os bens imóveis sob sua responsabilidade, observando os princípios da economicidade, eficiência e interesse público.