



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

1. IDENTIFICAÇÃO DA DEMANDA

A presente demanda refere-se à necessidade de **contratação de serviços de manutenção predial preventiva e corretiva**, bem como serviços correlatos de engenharia **civil, elétrica, hidrossanitária e ambiental**, conforme **Memorial Descritivo, Projeto Básico de Engenharia e Planilha Orçamentária** apresentados, destinados à conservação, adequação, funcionalidade e segurança das edificações públicas e demais bens sob responsabilidade da Administração.

2. CONTEXTUALIZAÇÃO DA NECESSIDADE

As edificações e estruturas públicas demandam **intervenções contínuas, recorrentes e corretivas**, necessárias à preservação da segurança estrutural, salubridade, acessibilidade, eficiência operacional e conformidade com a legislação técnica e ambiental vigente.

A análise técnica do memorial descritivo e do orçamento evidencia que os serviços possuem **natureza repetitiva, fracionável e imprevisível quanto ao momento exato da ocorrência**, o que inviabiliza a contratação por escopo fechado e recomenda solução que permita atendimento **sob demanda**, com maior flexibilidade administrativa.

A inexistência de instrumento contratual adequado pode resultar em **interrupção de serviços essenciais, aumento de custos, contratações emergenciais e riscos de responsabilização do gestor público**, em afronta aos princípios do planejamento, eficiência e economicidade.

3. ANÁLISE DO MEMORIAL DESCRITIVO E DO ORÇAMENTO

O Memorial Descritivo contempla serviços típicos de **manutenção continuada**, organizados tecnicamente nos seguintes grupos:

3.1 Engenharia Civil

- Reparos em alvenarias, rebocos, emboços e revestimentos;
- Execução e recomposição de pisos e contrapisos;
- Correção de patologias construtivas não estruturais;
- Manutenção de coberturas, telhados, lajes e impermeabilizações;
- Pintura interna e externa, com preparo adequado das superfícies;
- Manutenção de esquadrias, portas, janelas e ferragens;
- Adequações de acessibilidade e segurança predial.



3.2 Engenharia Elétrica

- Manutenção e substituição de quadros elétricos;
- Instalação e substituição de luminárias, tomadas, interruptores e circuitos;
- Adequações conforme a **NBR 5410**;
- Verificação de aterramento e proteção contra sobrecarga e surtos;
- Manutenção de sistemas de iluminação interna e externa.

3.3 Sistemas Hidrossanitários

- Reparos em redes de água e esgoto;
- Substituição de tubulações, conexões e registros;
- Limpeza e manutenção de caixas d'água e reservatórios;
- Adequações conforme **NBR 5626** e normas correlatas.

3.4 Aspectos Ambientais e Gestão de Resíduos

- Segregação, acondicionamento e destinação adequada de resíduos da construção civil;
- Elaboração, implementação e acompanhamento do **PGRCC** e do **PGRS**;
- Controle e mitigação de impactos ambientais decorrentes das intervenções, especialmente quando realizadas em áreas ambientalmente sensíveis ou classificadas como **Área de Preservação Permanente (APP)**.

3.5 Considerações sobre o Orçamento

A planilha orçamentária apresentada possui **natureza estimativa**, elaborada com base em **tabelas oficiais de referência de preços (SINAPI e/ou SEINFRA)**, destinando-se ao planejamento da contratação e à definição dos valores máximos aceitáveis, **sem obrigatoriedade de consumo integral**, característica essencial das contratações por Sistema de Registro de Preços.

4. DEFINIÇÃO DA SOLUÇÃO TÉCNICA

A solução tecnicamente mais adequada consiste na **contratação de empresa especializada em manutenção predial e serviços de engenharia**, com capacidade técnica multidisciplinar, apta a executar os serviços descritos no memorial **sob demanda**, mediante **ordens de serviço**, com fiscalização técnica, medições individualizadas e emissão de **ART** correspondente para cada intervenção.

5. JUSTIFICATIVA PARA ADOÇÃO DO SISTEMA DE REGISTRO DE PREÇOS (SRP)

A adoção do **Sistema de Registro de Preços**, nos termos do **art. 82 da Lei nº 14.133/2021**, mostra-se técnica, econômica e juridicamente adequada, considerando que:

- Os serviços são contínuos e recorrentes;
- Os quantitativos são variáveis e não podem ser definidos previamente com precisão;
- Há imprevisibilidade quanto ao momento exato da demanda;
- O SRP evita contratações emergenciais e sucessivas;
- Garante economicidade, eficiência administrativa e melhor planejamento orçamentário;
- Permite a contratação apenas do que for efetivamente necessário.

5.1 Modo de Disputa e Critério de Julgamento

O modo de disputa deverá ocorrer pelo **critério de MAIOR DESCONTO**, a ser aplicado **sobre os valores constantes das tabelas oficiais SINAPI ou SEINFRA vigentes à época da execução dos serviços**, conforme disciplinado no edital.

O desconto ofertado **não alterará o valor global do orçamento estimado pela Administração nem o valor máximo contratual registrado**, os quais permanecerão como limites referenciais. O desconto incidirá exclusivamente sobre os **preços unitários dos insumos e serviços efetivamente executados**, conforme medições vinculadas às composições das referidas tabelas oficiais.

Tal critério assegura **juízo objetivo, transparência, competitividade e economicidade**, sendo amplamente aceito pelos órgãos de controle para contratações de manutenção e serviços de engenharia sob demanda.

6. REQUISITOS DE QUALIFICAÇÃO TÉCNICA E PROFISSIONAL (ART. 67 DA LEI Nº 14.133/2021)

6.1 Regularidade da Empresa

- Registro e regularidade da empresa junto ao **CREA**;
- Regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária;
- Capacidade técnico-operacional compatível com o objeto.

6.2 Equipe Técnica Mínima

A licitante deverá comprovar a disponibilidade da seguinte equipe técnica mínima:

- **Engenheiro Civil** – Responsável Técnico (RT), com registro no CREA;
- **Engenheiro Eletricista**, com registro no CREA;
- **Engenheiro Ambiental ou Gestor Ambiental**, com registro no CREA, responsável pelo acompanhamento socioambiental.

6.3 Atribuições do Profissional Ambiental

Compete ao profissional ambiental:

- Elaborar e implementar o **PGRS**;
- Elaborar, acompanhar e atualizar o **PGRCC**;
- Propor e monitorar medidas mitigadoras compatíveis com as intervenções;
- Manter interface técnica com órgãos ambientais e com a fiscalização do contrato.

Nota Técnica: A exigência do profissional ambiental decorre da natureza do objeto e da necessidade de atendimento à legislação ambiental, caracterizando indicação de pessoal técnico necessário à execução (art. 67, III), de forma motivada e proporcional, sem restrição indevida à competitividade.

6.4 Prova de Vínculo dos Profissionais

Será admitida a comprovação por meio de:

- Sócio;
- Diretor;
- Empregado;
- Responsável técnico registrado na pessoa jurídica; ou
- Profissional contratado por instrumento específico, com comprovação do registro do RT da licitante no conselho competente.

6.5 Declaração de Disponibilidade

Declaração expressa de disponibilidade de **máquinas, equipamentos e pessoal adequados** à execução do objeto, conforme art. 67, III, da Lei nº 14.133/2021.

7. SUSTENTABILIDADE E CONFORMIDADE AMBIENTAL

A execução dos serviços deverá observar **práticas sustentáveis**, com uso racional de materiais, destinação ambientalmente adequada de resíduos e mitigação de impactos ambientais, em conformidade com a legislação vigente.

8. MAPA DE RISCOS DA CONTRATAÇÃO (PADRÃO TCU)

Metodologia: Matriz Probabilidade x Impacto.

- Probabilidade: Baixa (1), Média (2), Alta (3)
- Impacto: Baixo (1), Médio (2), Alto (3)

Classificação: 1–2 (Baixo) | 3–4 (Médio) | 6–9 (Alto)

Nº	Risco	Natureza	P	I	Nível	Medidas de Tratamento	Responsável
----	-------	----------	---	---	-------	-----------------------	-------------

1	Falhas no projeto/orçamento	Técnico	2	3	6	Revisão técnica e fiscalização contínua	Fiscal
2	Execução fora das normas	Técnico	2	3	6	ART, equipe habilitada e inspeções	Contratada
3	Falhas elétricas	Técnico	2	3	6	Eng. Eletricista e testes	Contratada
4	Atraso nas ordens de serviço	Administrativo	2	2	4	SLA e penalidades	Gestor
5	Preços inexequíveis	Financeiro	2	3	6	Análise de exequibilidade	Comissão
6	Erros de medição/pagamento	Financeiro	2	2	4	Conferência técnica	Fiscal
7	Destinação inadequada de resíduos	Ambiental	2	3	6	PGRS/PGRCC e controle ambiental	Prof. Ambiental
8	Impactos ambientais não mitigados	Ambiental	1	3	3	Medidas mitigadoras	Contratada

9. CONCLUSÃO

Diante da análise técnica do memorial descritivo, do orçamento e dos riscos envolvidos, conclui-se que a contratação por **Sistema de Registro de Preços**, com **critério de julgamento pelo maior desconto sobre as tabelas oficiais SINAPI/SEINFRA**, é a solução **mais eficiente, econômica e juridicamente adequada** para atender às necessidades da Administração, assegurando qualidade técnica, sustentabilidade ambiental, planejamento adequado e plena conformidade com a **Lei nº 14.133/2021**.

GUARAMIRANGA/CE, 15 DE DEZEMBRO DE 2025.

CPF	Nome	Função	Matrícula
052.005.133-59	Kelvin da Silva Barrozo:	Presidente	--
071.204.963-01	Emilly de souza Moreira:	Apoio	--
040.975.243-64	Francisca Silvaneide Lima Lopes:	Apoio	--