

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2024.11.08.001-DL

1. Descrição da Necessidade da Contratação

A necessidade da contratação de serviços de manutenção preventiva e corretiva para as instalações físicas prediais das unidades vinculadas à Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano do Município de Chorozinho-CE, fundamenta-se na importância de garantir a operacionalidade e a segurança das infraestruturas públicas, preservando o patrimônio público e assegurando condições adequadas para o atendimento ao cidadão.

- A manutenção preventiva busca antecipar e evitar falhas nos sistemas prediais, reduzindo riscos de emergência e promovendo a continuidade dos serviços prestados pela Administração Pública.
- A manutenção corretiva é imperativa para a rápida solução de avarias e problemas que possam surgir, resguardando a integridade das instalações e a segurança dos usuários.
- Considerando o interesse público, a execução dos serviços com qualidade e eficiência é crucial para a preservação dos recursos públicos, evitando gastos excessivos decorrentes de reparos emergenciais por falta de manutenção adequada.
- A adoção do sistema de registro de preço visa garantir economicidade e flexibilidade à gestão pública, permitindo que a contratação ocorra conforme a demanda efetiva, sem a necessidade de processos licitatórios para cada serviço específico.
- Conforme a Lei 14.133/2021, a contratação visa atender os princípios de eficiência, economicidade e qualidade na prestação dos serviços públicos, fundamentais para a administração municipal de Chorozinho-CE.

2. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
Sec. de Planejamento e Desenv. Urbano	BENEDITA NUNES LINO LIMA

3. Descrição dos Requisitos da Contratação

Os requisitos da contratação para os serviços de manutenção predial a serem realizados nas instalações vinculadas à Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano do Município de Chorozinho-CE são fundamentados na necessidade de garantir soluções eficientes e sustentáveis, alinhadas com as normas vigentes e suportando desempenhos qualitativos e de conformidade legal. Esses requisitos visam



assegurar que a contratação satisfaça as necessidades da Administração e contribua para a preservação ambiental e eficiência operacional.

- **Requisitos gerais:**

- Execução de serviços de manutenção preventiva e corretiva nas instalações físicas prediais, conforme padrões técnicos de qualidade.
- Garantia de segurança e funcionalidade dos sistemas elétricos, hidráulicos, de climatização e segurança, entre outros.
- Utilização de mão de obra qualificada e devidamente treinada para as atividades previstas.

- **Requisitos legais:**

- Atendimento obrigatório às normas técnicas brasileiras aplicáveis aos serviços de manutenção predial.
- Cumprimento das regulamentações trabalhistas e de segurança no trabalho, inclusive com fornecimento adequado de EPIs (Equipamentos de Proteção Individual).
- Adesão às instruções normativas e legislações referentes ao descarte correto de resíduos e obsolescências.

- **Requisitos de sustentabilidade:**

- Uso de produtos e materiais que promovam a redução do impacto ambiental, como opções biodegradáveis e recicláveis.
- Implementação de medidas de eficiência energética, visando a redução do consumo de água e eletricidade nas atividades de manutenção.
- Práticas de logística reversa para descarte e reciclagem de materiais e equipamentos obsoletos.

- **Requisitos específicos da contratação:**

- Adoção de tabela de preços com a aplicação de percentuais de desconto conforme SEINFRA 28.1/GOV-CE (Desonerada), garantindo economicidade.
- Previsão de atendimento às normas de acessibilidade, respeitando as condições existentes nas instalações.
- Inclusão de cláusulas contratuais prevendo visitas técnicas para avaliação constante da infraestrutura e logística necessárias.

Para o devido atendimento da necessidade especificada, a contratação exige a observância de todos os critérios supramencionados, enfatizando a execução de serviços eficazes, com observância aos padrões de qualidade e sustentabilidade, ao mesmo tempo incentivando a competitividade no processo licitatório futuro.

4. Levantamento de mercado

O levantamento de mercado para o registro de preços para serviços de manutenção preventiva e corretiva das instalações físicas prediais com fornecimento de mão de obra e materiais foi realizado com base nas práticas correntes entre fornecedores e órgãos públicos. Abaixo estão listadas as principais soluções de contratação identificadas:

- Contratação direta com o fornecedor: Esta modalidade pode proporcionar um relacionamento direto e mais pessoal com o fornecedor, garantindo maior controle nas negociações e personalização dos serviços prestados.
- Contratação através de terceirização: Utilizar empresas especializadas em serviços de manutenção predial pode resultar em serviços de alta qualidade devido à expertise dessas empresas, além de potencialmente reduzir custos com pessoal



interno.

- Formas alternativas de contratação: Englobam metodologias como parcerias público-privadas ou contratos de performance, onde os pagamentos são atrelados ao desempenho.

A solução mais adequada para atender às necessidades desta contratação é a utilização do Sistema de Registro de Preços, previsto na Lei nº 14.133/2021, devido à sua flexibilidade e eficiência na gestão de recursos públicos. Esta modalidade permite que o município de Chorozinho-CE possa fazer aquisições conforme a demanda, sem comprometer o orçamento com aquisições que não sejam necessárias imediata e completamente. Além disso, esse sistema facilita o gerenciamento de contratos e pode envolver múltiplos fornecedores, aumentando a competitividade e a possibilidade de obtenção de melhores descontos sobre os itens da tabela da SEINFRA 28.1/GOV-CE (Desonerada).

5. Descrição da solução como um todo

A solução proposta para a execução dos serviços de manutenção preventiva e corretiva das instalações físicas prediais das unidades vinculadas à Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano do Município de Chorozinho-CE visa garantir a eficiência, a economicidade e a continuidade das operações nessas unidades. Nesta seção, descrevem-se os principais aspectos da solução adotada:

- Utilização do sistema de registro de preços, conforme autorizado pela Lei 14.133/2021, para garantir flexibilidade e celeridade na contratação dos serviços, permitindo a seleção de prestadores qualificados que possam ser mobilizados conforme a demanda.
- A solução inclui tanto a manutenção preventiva, que será realizada regularmente para prevenir falhas, quanto a manutenção corretiva, que será executada sempre que necessário para reparar danos ou falhas identificadas.
- Serão utilizadas práticas e materiais que atendam às normas técnicas e ambientais vigentes, promovendo a sustentabilidade e minimizando impactos ambientais, em conformidade com o Art. 45 da Lei 14.133, que enfatiza a importância da sustentabilidade em contratações públicas.
- O fornecimento de mão de obra e materiais será administrado pela contratada, que deverá aderir aos padrões de qualidade e segurança preestabelecidos, garantindo a adequação técnica das intervenções realizadas.
- A adoção do critério de julgamento por percentual de desconto sobre os itens da tabela SEINFRA 28.1/GOV-CE (desonerada) proporcionará economicidade, permitindo a obtenção de melhores preços no mercado para os serviços requisitados.
- Esta solução, parametrizada pela tabela referencial, assegura a previsibilidade dos custos, crucial para o planejamento financeiro da administração pública.
- O processo é estruturado para incluir medidas de controle e fiscalização, assegurando que as intervenções atendam aos requisitos contratuais e normativos, em linha com os princípios de eficiência e controle previstos na Lei 14.133/2021.

Assim, a contratação por meio de registro de preços é apresentada como a solução mais adequada existente no mercado, visto que equilibra economicidade, eficiência e capacidade de resposta às necessidades operacionais das unidades vinculadas à Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano do Município de Chorozinho-



CE.

6. Estimativa das quantidades a serem contratadas

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	REGISTRO DE PREÇO PARA FUTUROS E EVENTUAIS SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA DAS INSTALAÇÕES FÍSICAS PREDIAL COM FORNECIMENTO DE MÃO DE OBRA E MATERIAIS, POR PERCENTUAL DE DESCONTO SOBRE OS ITENS DA TABELA DE SERVIÇOS DA SEINFRA 28.1/GOV-CE (DESONERADA), DESTINADO A ATENDER AS NECESSIDA	1,000	Serviço

Especificação: REGISTRO DE PREÇO PARA FUTUROS E EVENTUAIS SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA DAS INSTALAÇÕES FÍSICAS PREDIAL COM FORNECIMENTO DE MÃO DE OBRA E MATERIAIS, POR PERCENTUAL DE DESCONTO SOBRE OS ITENS DA TABELA DE SERVIÇOS DA SEINFRA 28.1/GOV-CE (DESONERADA), DESTINADO A ATENDER AS NECESSIDADES DAS UNIDADES VINCULADAS A SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO DO MUNICÍPIO DE CHOROZINHO-CE.

7. Estimativa do valor da contratação

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	REGISTRO DE PREÇO PARA FUTUROS E EVENTUAIS SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA DAS INSTALAÇÕES FÍSICAS PREDIAL COM FORNECIMENTO DE MÃO DE OBRA E MATERIAIS, POR PERCENTUAL DE DESCONTO SOBRE OS ITENS DA TABELA DE SERVIÇOS DA SEINFRA 28.1/GOV-CE (DESONERADA), DESTINADO A ATENDER AS NECESSIDA	1,000	Serviço	2.600.000,00	2.600.000,00

Especificação: REGISTRO DE PREÇO PARA FUTUROS E EVENTUAIS SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA DAS INSTALAÇÕES FÍSICAS PREDIAL COM FORNECIMENTO DE MÃO DE OBRA E MATERIAIS, POR PERCENTUAL DE DESCONTO SOBRE OS ITENS DA TABELA DE SERVIÇOS DA SEINFRA 28.1/GOV-CE (DESONERADA), DESTINADO A ATENDER AS NECESSIDADES DAS UNIDADES VINCULADAS A SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO DO MUNICÍPIO DE CHOROZINHO-CE.

Deste modo, como tendo como parâmetro as pesquisas de preços realizadas, tem-se que o valor médio estimado, conforme dados demonstrados acima, totalizam a monta de R\$ 2.600.000,00 (dois milhões, seiscentos mil reais)

8. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

O parcelamento do objeto da licitação foi decidido com base em uma análise detalhada dos fatores técnicos, econômicos e de mercado, conforme as orientações estabelecidas na Lei nº 14.133/2021. As justificativas para essa decisão são apresentadas a seguir:

- **Avaliação da Divisibilidade do Objeto:** O objeto da licitação, que envolve serviços de manutenção preventiva e corretiva com fornecimento de mão de obra e materiais, é tecnicamente divisível sem prejuízos para sua funcionalidade ou para os resultados pretendidos pela Administração Pública.
- **Viabilidade Técnica e Econômica:** A divisão do objeto é técnica e economicamente viável, assegurando que a qualidade e a eficácia dos resultados não sejam comprometidas. Cada parte é suficiente para ser executada



isoladamente com eficiência.

- **Economia de Escala:** O parcelamento foi estruturado de modo a não resultar em perda significativa de economia de escala. As divisões propostas otimizam os recursos e preservam os benefícios financeiros associados à aquisição em partes menores.
- **Competitividade e Aproveitamento do Mercado:** O parcelamento do objeto contribui para uma maior competitividade e possibilita um melhor aproveitamento do mercado, permitindo a participação de mais fornecedores, inclusive aqueles de menor porte, que podem oferecer propostas competitivas para parcelas específicas do objeto.
- **Análise do Mercado:** Uma análise do mercado foi realizada e demonstra que a decisão de parcelar está alinhada às práticas do setor econômico em questão. O segmento de serviços de manutenção predial é caracterizado pela presença de diversos fornecedores especializados em diferentes tipos de serviços e materiais.
- **Consideração de Lotes:** A divisão em lotes foi considerada e adotada para permitir a participação de fornecedores que não tenham capacidade para entregar a totalidade dos serviços e materiais, sem comprometer a economia de escala.

Com base nessas avaliações e justificativas, o parcelamento da solução foi determinado como a abordagem mais vantajosa para a Administração, garantindo eficiência, competitividade e alinhamento com as normativas vigentes.

9. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

O presente processo de Registro de Preço para futuros e eventuais serviços de manutenção preventiva e corretiva das instalações físicas prediais está totalmente alinhado com o Plano de Contratações Anual da Prefeitura Municipal de Chorozinho-CE para o exercício financeiro vigente. Este alinhamento assegura que a contratação atende às diretrizes estratégicas estabelecidas pela administração municipal, garantindo que as necessidades das unidades vinculadas à Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano sejam efetivamente atendidas de forma planejada e estruturada. A inclusão deste processo no Plano de Contratações Anual evidencia o compromisso da entidade com a eficiência e a eficácia das aquisições públicas, respeitando os princípios estabelecidos na Lei 14.133/2021, especialmente aqueles relacionados ao planejamento e à economicidade.

- O processo de contratação foi devidamente inserido no Plano de Contratações Anual, validando a necessidade e a prioridade da contratação no contexto dos objetivos da entidade.
- A contratação contempla provisões para manutenção de infraestrutura essencial, garantindo a continuidade dos serviços públicos e a melhoria das condições operacionais das unidades vinculadas à Secretaria.
- O planejamento estratégico da Prefeitura Municipal de Chorozinho-CE busca assegurar operações seguras, eficientes e sustentáveis, objetivos estes plenamente contemplados nas especificações e condições desta contratação.

10. Resultados pretendidos

O processo de contratação por meio de registro de preços para a manutenção preventiva e corretiva das instalações físicas prediais das unidades vinculadas à



Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano do Município de Chorozinho-CE pretende alcançar os seguintes resultados:

- 1. **Eficiência na Manutenção:** Assegurar que todos os serviços de manutenção preventiva e corretiva sejam realizados de maneira eficiente e eficaz, garantindo a continuidade das operações prediais e a segurança dos usuários.
- 2. **Redução de Custos:** Obter economia de escala através do registro de preços, garantindo a aquisição de serviços a preços competitivos em comparação com contratações pontuais e isoladas.
- 3. **Conformidade Técnica e Ambiental:** Garantir que todos os serviços e materiais utilizados estejam em conformidade com as normas técnicas vigentes e promovam a sustentabilidade ambiental, conforme especificado nos requisitos técnicos da contratação.
- 4. **Flexibilidade e Agilidade:** A dotação de um sistema de registro de preços visa proporcionar flexibilidade para a contratação de serviços conforme a demanda e prontidão no atendimento às necessidades emergenciais de manutenção corretiva.
- 5. **Qualidade do Serviço:** Assegurar que os serviços prestados atendam aos padrões de qualidade exigidos, promovendo a satisfação dos usuários e a preservação das instalações físicas prediais.
- 6. **Transparência e Economia de Recursos:** Promover a transparência no processo de contratação, garantindo a melhor utilização possível dos recursos públicos, em alinhamento com os princípios e diretrizes estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021.

11. Providências a serem adotadas

- Realização de nova avaliação técnica detalhada das instalações físicas prediais para identificar pontos críticos que exijam atenção imediata antes do início da execução contratual.
- Organização de reuniões prévias com as áreas técnicas envolvidas para discutir especificações dos serviços de manutenção preventiva e corretiva e coletar feedbacks sobre experiências anteriores.
- Elaboração de cronograma preliminar para visita técnica das empresas interessadas durante o processo licitatório, visando esclarecimentos sobre as condições locais e infraestrutura disponível.
- Definição de requisitos claros de qualificação técnica que as empresas contratadas devem cumprir, respeitando normas técnicas aplicáveis.
- Treinamento específico para os servidores da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, visando a preparação para a fiscalização e gestão contratual efetiva durante a vigência dos serviços.
- Instalação de sistemas de monitoramento e supervisão para acompanhamento em tempo real das atividades de manutenção predial.
- Definição de indicadores de desempenho para avaliar a qualidade e a eficácia dos serviços prestados pelas empresas contratadas.
- Preparação de planos de contingência para assegurar a continuidade dos serviços em caso de falhas ou problemas imprevistos durante a execução do contrato.
- Estudo para a implementação de práticas de logística reversa e adequada gestão de resíduos gerados pelas atividades de manutenção.
- Coordenação com órgãos de controle para garantir a conformidade com as leis e regulamentos vigentes durante todos os estágios do processo de contratação e execução dos serviços.



12. Justificativa para adoção do registro de preços

A escolha pelo sistema de registro de preços para a contratação de serviços de manutenção preventiva e corretiva das instalações físicas prediais da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano do Município de Chorozinho-CE está fundamentada nos seguintes aspectos, conforme os princípios e diretrizes estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021:

- Adoção do Registro de Preços para atender a uma necessidade de contratação de serviços que possuem natureza contínua, e cuja demanda exata não pode ser previamente determinada, permitindo flexibilidade na aquisição conforme as solicitações ao longo do período de vigência da ata, nos termos do artigo 82 da Lei 14.133/2021.
- Possibilidade de obter vantajosos percentuais de desconto sobre os itens da tabela de serviços da SEINFRA 28.1/GOV-CE (Desonerada), promovendo economicidade e melhor aproveitamento dos recursos públicos, em consonância com os princípios da economicidade e eficiência delineados no artigo 5º da Lei 14.133/2021.
- Capacidade de assegurar preços competitivos através de uma ampla pesquisa de mercado, como exigido pelo artigo 86 desta Lei, garantindo que os valores estejam em alinhamento com os praticados no mercado e promovendo a concorrência equitativa entre os fornecedores.
- Facilidade na operacionalização e gerenciamento das contratações, uma vez que o sistema de registro de preços permite uma gestão eficiente e contínua durante a vigência da ata, satisfazendo a demanda das unidades vinculadas de maneira ágil e eficaz, apoiada pela governança estabelecida no artigo 11 da referida Lei.
- A possibilidade de atender demandas emergenciais de serviços corretivos com rapidez, sem necessidade de novos processos licitatórios, assegura a continuidade das operações e minimiza eventuais riscos de interrupção dos serviços essenciais das instalações prediais, alinhando-se à necessidade de celeridade e eficácia nos processos de contratação, conforme preconizado no artigo 18.

Portanto, a utilização do sistema de registro de preços é a solução mais adequada para a contratação dos serviços em questão, garantindo a flexibilidade necessária e o alinhamento com as boas práticas estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021.

13. Da vedação da participação de empresas na forma de consórcio

De acordo com a Lei 14.133/2021, a participação de empresas na forma de consórcio em processos licitatórios é possível mediante o cumprimento de determinadas condições expressas no Art. 15. No caso específico deste processo para Registro de Preço para futuros e eventuais serviços de manutenção preventiva e corretiva das instalações físicas predial, a vedação à participação de empresas em consórcio é justificada pelos seguintes motivos:

- A natureza dos serviços a serem contratados requer agilidade e flexibilidade na execução, características que podem ser comprometidas em arranjos consorciados devido à necessidade de coordenação entre as empresas participantes.
- A complexidade técnica do objeto da contratação não demanda a necessidade de



consorciação para complementar competências ou recursos, já que existem empresas com capacidade técnica suficiente para atendimento dos requisitos individualmente.

- A possibilidade de consórcios poderia acarretar uma diluição de responsabilidades, dificultando a fiscalização e a responsabilização direta por eventuais falhas na execução dos serviços.
- A legislação permite tal vedação desde que devidamente justificada e que se comprove que a participação de consórcios não é necessária para o alcance dos objetivos da licitação, conforme estabelecido no inciso IV do Art. 15 da Lei 14.133/2021.
- O critério de julgamento por percentual de desconto sobre tabela de preços praticada no mercado é mais eficaz quando aplicado a propostas individuais, otimizando o processo para obter a proposta mais vantajosa de forma clara e objetiva.

14. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

A realização de serviços de manutenção preventiva e corretiva nas instalações físicas prediais pode resultar em diversos impactos ambientais. A seguir, são descritos os potenciais impactos e as medidas mitigadoras a serem adotadas, em conformidade com o artigo 45 da Lei 14.133/2021, que enfatiza a disposição final ambientalmente adequada dos resíduos sólidos e a utilização de produtos que favoreçam a redução do consumo de energia e de recursos naturais.

- **Impacto 1: Geração de Resíduos Sólidos**
 - Medida Mitigadora: Implementação de um sistema de gestão de resíduos sólidos que inclui separação, reciclagem e destinação final adequada dos materiais, em conformidade com as normas ambientais vigentes.
- **Impacto 2: Consumo de Recursos Naturais e Energia**
 - Medida Mitigadora: Utilização de materiais e equipamentos que possuam certificado de eficiência energética e que promovam a redução no consumo de água e energia. Incentivo ao uso de tecnologia LED em sistemas de iluminação.
- **Impacto 3: Emissão de Ruídos e Poluição Atmosférica**
 - Medida Mitigadora: Planejamento e execução das atividades em horários que minimizem o impacto sonoro, além de implementar o uso de equipamentos modernos e devidamente regulados para a mitigação de emissões atmosféricas.
- **Impacto 4: Risco de Contaminação do Solo e Águas**
 - Medida Mitigadora: Uso controlado de substâncias químicas e adoção de práticas para prevenir vazamentos, juntamente com o uso de produtos biodegradáveis sempre que possível, conforme as diretrizes de logística reversa.

Estas medidas visam assegurar que os serviços de manutenção predial sejam executados de forma ambientalmente responsável, em conformidade com as disposições pertinentes da Lei 14.133/2021, contribuindo para o desenvolvimento sustentável e a proteção do meio ambiente.

15. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da



contratação

Após análise detalhada das necessidades e requisitos estabelecidos, da viabilidade técnica e econômica, e diante das disposições da Lei nº 14.133/2021, torna-se claro que a contratação em questão é tanto viável quanto razoável. Fundamentamos este posicionamento com base nos seguintes pontos:

- A manutenção preventiva e corretiva das instalações físicas das unidades vinculadas à Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano do Município de Chorozinho-CE é essencial para garantir a continuidade e eficiência dos serviços públicos, em consonância com o interesse público destacado no art. 18, inciso I.
- A adoção do Sistema de Registro de Preços, prevista no art. 82, é oportuna, uma vez que possibilita maior flexibilidade e economia na administração dos recursos, ao permitir contratações conforme a demanda, sem comprometer o orçamento com contratações desnecessárias.
- O critério de julgamento baseado em maior desconto, conforme permitido pelo art. 24, parágrafo único, assegura competitividade e promove a obtenção do melhor valor, conforme preceito de economicidade estipulado no art. 5º da referida lei.
- Todas as etapas do processo de contratação foram planejadas rigorosamente, observando-se os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, como estipulado no art. 5º, garantindo um procedimento isento de vícios e voltado para o melhor interesse da Administração Pública.
- A análise de mercado mostrou que as soluções propostas são compatíveis com os preços praticados e atendem às especificações necessárias para assegurar o padrão de qualidade desejado, conforme critérios estipulados no art. 23.

Com base nessas considerações, posicionamo-nos favoravelmente à realização da contratação, acreditando que esta trará benefícios significativos à Administração Pública, promovendo a manutenção eficiente e sustentável das instalações, além de representar uma solução inteligente e alinhada com os princípios da nova Lei de Licitações.



Chorozinho / CE, 19 de novembro de 2024

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

assinado eletronicamente

IGOR DA SILVA ALBANO
PRESIDENTE

assinado eletronicamente

MAYARD SAVIO DE LIMA GOMES
MEMBRO

assinado eletronicamente

GLAILSON SALDANHA MACIEL
MEMBRO

