



Estudo Técnico Preliminar

Processo administrativo Nº 00.008/2025



Unidade responsável
Secretaria de Infraestrutura
Prefeitura Municipal de Novo Oriente



Data
01/10/2025



Responsável
Comissão De Planejamento

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Administração Pública Municipal de Novo Oriente, Estado do Ceará, encontra-se diante de um crescente desafio em relação à manutenção e reforma de suas edificações e estruturas públicas. A insuficiência de recursos disponíveis e a demanda crescente por serviços públicos têm resultado em uma inadequada conservação dos imóveis e espaços municipais. Além disso, a estrutura atual apresenta incompatibilidades com os requisitos técnicos e normativos vigentes, afetando diretamente a funcionalidade e segurança de tais edificações. Consequentemente, essa situação impacta negativamente os serviços públicos oferecidos à população, comprometendo o desenvolvimento das atividades administrativas e o atendimento aos cidadãos, não alinhando-se aos princípios de eficiência e interesse público previstos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

Os impactos institucionais e operacionais da não contratação dos serviços necessários são significativos, incluindo a interrupção de serviços essenciais, o não cumprimento de metas setoriais e o risco de deterioração contínua do patrimônio público. Do ponto de vista social, a falta de intervenção adequada pode comprometer a segurança dos servidores e usuários, além de reduzir a qualidade e a eficiência dos serviços prestados. A medida é, portanto, de evidente interesse público, ao buscar garantir a conservação do patrimônio municipal e a continuidade dos serviços essenciais.

A contratação pretendida objetiva alcançar resultados essenciais à administração, como a continuidade e melhoria dos serviços municipais, a modernização das edificações conforme normas técnicas e de acessibilidade e a preservação do patrimônio público. Estes objetivos se conectam diretamente aos objetivos estratégicos da Administração, focando na eficiência administrativa e na melhoria do desempenho institucional. No entanto, a falta de um Plano de Contratação Anual no momento não inviabiliza a realização desta contratação, visto que a urgência e importância das ações são reforçadas pela análise do processo administrativo



consolidado.

Conclui-se que a contratação de serviços especializados para reforma, ampliação e manutenção dos imóveis públicos é imprescindível para solucionar os problemas diagnosticados, atendendo assim aos objetivos institucionais estabelecidos e resguardando o interesse público, conforme estabelecido nos arts. 5º, 6º, 11 e 18, § 2º da Lei nº 14.133/2021.

2. ÁREA REQUISITANTE

Área requisitante	Responsável
Secretaria de Infraestrutura	JOSE MAURY COELHO OLIVEIRA

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A necessidade identificada pela Administração Pública Municipal de Novo Oriente, Estado do Ceará, advém da demanda contínua por manutenção das condições físicas e funcionais dos imóveis e espaços públicos, essenciais ao bom funcionamento das atividades das diversas secretarias municipais. O atendimento adequado desta necessidade garante a conservação do patrimônio público, a segurança de servidores e cidadãos, e a adequação dos imóveis às necessidades operacionais, conforme os objetivos estratégicos municipais.

Para atender a esta demanda, é imprescindível assegurar que os serviços contratados observem padrões mínimos de qualidade e desempenho, garantindo, assim, a eficiência do serviço e a economicidade dos recursos públicos, em conformidade com o art. 5º da Lei nº 14.133/2021. Os serviços devem ser contínuos, inclusivos das modalidades de reformas, ampliações e manutenções preventivas e corretivas, oferecendo soluções técnicas que assegurem a funcionalidade e a conformidade com as normas de acessibilidade e segurança vigentes. Estes parâmetros estão embasados na necessidade de sustentabilidade e eficiência operacional, sem a possibilidade de custos administrativos significativos que excedam o montante de R\$ 5.000,00 apenas com tramitações indevidas.

No que tange à escolha de marcas ou modelos, a vedação é a regra em conformidade com o princípio da competitividade. Qualquer indicação deverá se fundamentar tecnicamente, justificando-se por características essenciais e não configurando um direcionamento indevido do certame. Ademais, o objeto dos serviços não se qualifica como bem de luxo, conforme o art. 20 da Lei nº 14.133/2021, o que dispensa referência específica ao Decreto nº 10.818/2021.

A entrega dos serviços, para ser eficaz, deverá preceder custos administrativos e garantir um suporte técnico adequado ou garantia, alinhando-se às quantidades estimadas em demanda. Além disso, a sustentabilidade será considerada um requisito essencial, incorporando práticas como a utilização de materiais recicláveis e a redução da geração de resíduos, sempre que possível de acordo com o Guia Nacional de Contratações Sustentáveis.

Os requisitos aqui definidos fundamentam-se na necessidade explicitada no



Documento de Formalização da Demanda (DFD) e estão em total conformidade com a Lei nº 14.133/2021, especialmente em seus arts. 5º e 18. Esses requisitos servirão de base técnica para o levantamento de mercado, contribuindo para a escolha da solução mais vantajosa que atenda ao interesse público e às necessidades expressas da Administração Municipal de Novo Oriente.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado é uma etapa fundamental no planejamento da contratação dos serviços contínuos de reformas, ampliações e manutenções preventivas e corretivas em imóveis e espaços públicos vinculados à Administração Pública Municipal de Novo Oriente, Ceará. Conforme o art. 18, §1º, inciso V da Lei nº 14.133/2021, tal levantamento visa mitigar práticas antieconômicas e embasar a escolha da solução contratual mais adequada, em alinhamento com os princípios dos arts. 5º e 11.

Para definir o objeto da contratação como serviços contínuos, considerou-se a descrição da necessidade, que destaca a manutenção contínua e as adequações a normas técnicas de acessibilidade. A principal finalidade é garantir a conservação e a segurança dos patrimônios públicos, assegurando ambientes adequados para o serviço público e atendimento à população.

O levantamento envolveu consultas a três fornecedores qualificados no mercado para serviços semelhantes, obtendo-se uma faixa de preços que varia entre R\$ 7.500.000,00 a R\$ 8.500.000,00 por unidade de serviço, com prazos de execução estimados entre 12 a 18 meses, conforme a complexidade dos serviços contratados. Quanto a contratações similares realizadas por outros órgãos, observou-se um padrão de preços entre R\$ 7.000.000,00 e R\$ 9.000.000,00, com modelos de aquisição variando entre contratação direta e adesão à Ata de Registro de Preços. As fontes públicas como o Painel de Preços do Governo Federal indicaram uma faixa de custos compatível com as cotações obtidas dos fornecedores.

Entre as inovações destacadas, identificou-se a adoção de tecnologias sustentáveis e métodos inovadores de manutenção preditiva, que podem prolongar a vida útil das estruturas públicas e reduzir custos ao longo do tempo.

A análise comparativa das alternativas levou em consideração diversos aspectos técnicos, econômicos e operacionais. A opção pela contratação via Ata de Registro de Preços emergiu como a alternativa mais vantajosa, combinando eficiência e praticidade administrativa com um custo total mais competitivo quando considerado o ciclo de vida do serviço. Tal abordagem também alinhou-se aos critérios de sustentabilidade e inovação destacados na pesquisa.

Portanto, justifica-se a escolha pela alternativa de Ata de Registro de Preços devido à sua eficiência econômica e operacional, à viabilidade de manutenção contínua e à inovação tecnológica envolvida, além de garantir transparência e competitividade nas aquisições.

Recomenda-se que a Administração adote a Ata de Registro de Preços como estratégia de contratação, assegurando assim competitividade, economia e alinhamento com os princípios legais de eficiência e transparência, sem antecipar a modalidade de licitação.



5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta envolve a contratação de uma pessoa jurídica especializada para prestar serviços contínuos de reformas, ampliações e manutenções preventivas e corretivas em imóveis e espaços públicos vinculados à Administração Pública Municipal de Novo Oriente, Ceará. Este esforço visa preservar adequadamente as edificações e estruturas públicas, garantindo conservação, funcionalidade e segurança, assegurando assim ambientes adequados para o desenvolvimento das atividades administrativas e para o atendimento da população.

A contratação abrangerá a execução de reparos estruturais, adaptações para acessibilidade conforme normas vigentes, e melhorias em infraestrutura, sendo contemplados o fornecimento de materiais, mão de obra especializada, bem como o treinamento da equipe de fiscalização municipal para assegurar o controle de qualidade dos serviços executados. A viabilidade da solução, confirmada pelo levantamento de mercado, destaca-se pela ampla disponibilidade de fornecedores capacitados e pela competitividade nos preços, o que assegura a qualidade e economicidade da solução.

Esta solução atende plenamente os princípios de eficiência, economicidade e interesse público conforme estabelecido pela Lei nº 14.133/2021, Art. 5º e Art. 11, representando a alternativa mais adequada técnica e operacionalmente. A escolha por um único prestador de serviços para diversas secretarias do município otimiza os processos de fiscalização e gestão contratual, o que reforça a integridade, a organização e a qualidade administrativa. Justifica-se a opção por realizar um pregão eletrônico, em vez de optar por dispensa de licitação, dada a complexidade e o alcance dos serviços, assegurando-se a concorrência e transparência no processo licitatório.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	REGISTRO DE PREÇOS VISANDO FUTURAS E EVENTUAIS CONTRATAÇÕES DE PESSOA JURÍDICA ESPECIALIZADA NA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS CONTÍNUOS DE REFORMAS, AMPLIAÇÕES E MANUTENÇÕES PREVENTIVAS E CORRETIVAS EM IMÓVEIS E ESPAÇOS PÚBLICOS VINCULADOS A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL, ATENDENDO AS NECESSIDADES DA SEC	1,000	Serviço
2	REGISTRO DE PREÇOS VISANDO FUTURAS E EVENTUAIS CONTRATAÇÕES DE PESSOA JURÍDICA ESPECIALIZADA NA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS CONTÍNUOS DE REFORMAS, AMPLIAÇÕES E MANUTENÇÕES PREVENTIVAS E CORRETIVAS EM IMÓVEIS E ESPAÇOS PÚBLICOS VINCULADOS A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL, ATENDENDO AS NECESSIDADES DA SEC	1,000	Serviço
3	REGISTRO DE PREÇOS VISANDO FUTURAS E EVENTUAIS CONTRATAÇÕES DE PESSOA JURÍDICA ESPECIALIZADA NA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS CONTÍNUOS DE REFORMAS, AMPLIAÇÕES E MANUTENÇÕES PREVENTIVAS E CORRETIVAS EM IMÓVEIS E ESPAÇOS PÚBLICOS VINCULADOS A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL, ATENDENDO AS NECESSIDADES DA SEC	1,000	Serviço



7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	REGISTRO DE PREÇOS VISANDO FUTURAS E EVENTUAIS CONTRATAÇÕES DE PESSOA JURÍDICA ESPECIALIZADA NA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS CONTÍNUOS DE REFORMAS, AMPLIAÇÕES E MANUTENÇÕES PREVENTIVAS E CORRETIVAS EM IMÓVEIS E ESPAÇOS PÚBLICOS VINCULADOS A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL, ATENDENDO AS NECESSIDADES DA SEC	1,000	Serviço	8.000.000,00	8.000.000,00
2	REGISTRO DE PREÇOS VISANDO FUTURAS E EVENTUAIS CONTRATAÇÕES DE PESSOA JURÍDICA ESPECIALIZADA NA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS CONTÍNUOS DE REFORMAS, AMPLIAÇÕES E MANUTENÇÕES PREVENTIVAS E CORRETIVAS EM IMÓVEIS E ESPAÇOS PÚBLICOS VINCULADOS A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL, ATENDENDO AS NECESSIDADES DA SEC	1,000	Serviço	2.000.000,00	2.000.000,00
3	REGISTRO DE PREÇOS VISANDO FUTURAS E EVENTUAIS CONTRATAÇÕES DE PESSOA JURÍDICA ESPECIALIZADA NA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS CONTÍNUOS DE REFORMAS, AMPLIAÇÕES E MANUTENÇÕES PREVENTIVAS E CORRETIVAS EM IMÓVEIS E ESPAÇOS PÚBLICOS VINCULADOS A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL, ATENDENDO AS NECESSIDADES DA SEC	1,000	Serviço	15.000.000,00	15.000.000,00

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\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais)

8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

A análise inicial do parcelamento do objeto da contratação, de acordo com o art. 40, V, b da Lei nº 14.133/2021, aponta que este procedimento visa a ampliar a competitividade, conforme o art. 11. O parcelamento deve ser promovido quando é viável e vantajoso para a Administração. Tal análise é obrigatória no Estudo Técnico Preliminar, como especificado no art. 18, §2º. Considerando a 'Seção 4 - Solução como um Todo' e os critérios de eficiência e economicidade do art. 5º, a divisão por itens, lotes ou etapas deve ser tecnicamente examinada para verificar sua possibilidade.

Na análise da possibilidade de parcelamento, verificou-se que o objeto da contratação permite divisão por itens ou lotes, conforme o §2º do art. 40. A indicação



do processo administrativo orienta a contratação por lote, o que é corroborado pela disponibilidade de fornecedores especializados em partes específicas, promovendo maior competitividade, como autoriza o art. 11, com requisitos de habilitação proporcionais. Tal fragmentação poderia facilitar o aproveitamento do mercado local e gerar ganhos logísticos, conforme a pesquisa de mercado, as demandas dos setores e revisões técnicas.

Contudo, ao comparar com a execução integral, conforme o art. 40, §3º, observam-se algumas vantagens significativas. A contratação em lote pode assegurar economia de escala e eficácia na gestão contratual; preservar a funcionalidade de um sistema único e integrado; e atender à padronização e exclusividade de fornecedor. Essa alternativa de consolidação também reduz riscos à integridade técnica e à responsabilidade relacionada à execução de obras ou serviços, promovendo, assim, a eficiência e o interesse público, conforme o art. 5º.

Os impactos na gestão e fiscalização da decisão são substanciais. A execução consolidada simplificaria a gestão e preservaria a responsabilidade técnica. Em contrapartida, o parcelamento poderia otimizar o acompanhamento de entregas descentralizadas, mas aumentaria a complexidade administrativa, necessitando de maior capacidade institucional para sua gerência, conforme os princípios de eficiência do art. 5º.

Após minuciosa análise, recomenda-se a execução integral como a alternativa mais vantajosa à Administração. Esta decisão está alinhada aos 'Seção 10 - Resultados Pretendidos', à economicidade e competitividade, em total conformidade com os arts. 5º e 11. A opção pela execução integral respeita os critérios do art. 40 e se apresenta como a solução mais adequada para garantir a efetividade e a eficiência da contratação, maximizando assim o interesse público.

9. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A contratação em questão, que visa a prestação de serviços contínuos de reformas, ampliações e manutenções preventivas e corretivas em imóveis e espaços públicos vinculados à Administração Pública Municipal de Novo Oriente, está fundamentada na necessidade identificada na 'Descrição da Necessidade da Contratação'. Embora não tenha sido identificado um Plano de Contratação Anual (PCA) para este processo administrativo, a ausência é justificada por demandas imprevistas e emergenciais relacionadas à conservação do patrimônio público e à funcionalidade e segurança dos espaços utilizados pelas diversas Secretarias do Município.

Para assegurar a coerência com os princípios de eficiência e economicidade, conforme disposto nos arts. 5º e 11 da Lei nº 14.133/2021, a contratação deverá ser considerada na próxima revisão do PCA. Esta inclusão antecipará demandas similares no futuro, promovendo um planejamento mais eficaz e otimizando o uso do orçamento público. Adicionalmente, a gestão de riscos será fortalecida para garantir que situações similares sejam melhor previstas em planejamentos futuros.

Embora a contratação não esteja atualmente alinhada com o PCA, as medidas corretivas propostas contribuirão para o alcance de resultados vantajosos e para a ampliação da competitividade, conforme art. 11. A transparência no planejamento e a atenção aos 'Resultados Pretendidos' garantem que a contratação continuará sendo



adequada aos objetivos estratégicos e operacionais do município de Novo Oriente.

10. RESULTADOS PRETENDIDOS

Os benefícios diretos esperados da contratação de serviços especializados em reformas, ampliações e manutenções preventivas e corretivas são diversos, destacando-se a economicidade e o melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros. Conforme estabelecido nos arts. 5º e 18, §1º, inciso IX da Lei nº 14.133/2021, essa iniciativa busca suprir a necessidade pública identificada na descrição da necessidade da contratação, promovendo a conservação adequada das edificações e espaços públicos vinculados ao Município de Novo Oriente. A solução abrangente adotada visa assegurar a continuidade eficiente das atividades administrativas e o atendimento eficaz à população, alinhando-se aos princípios de planejamento e eficiência previstos na legislação.

Entre os principais resultados esperados, inclui-se a redução de custos operacionais a longo prazo, através da execução sistemática de manutenções preventivas que evitam a ocorrência de reformas emergenciais dispendiosas. A eficiência administrativa será ampliada com a adequação dos espaços públicos às necessidades das secretarias, permitindo um ambiente de trabalho mais seguro e funcional. A diminuição de retrabalho se dará por meio da racionalização de tarefas e capacitação direcionada, otimizando o uso dos recursos humanos. A redução do desperdício de materiais e a subutilização de infraestruturas serão combatidas, gerando uma gestão mais sustentável e econômica.

Em consonância com o art. 6º, inciso XXIII, que prevê a elaboração de termos de referência com base em estudos técnicos preliminares, esta contratação prevê a utilização de Instrumentos de Medição de Resultados (IMR) para o acompanhamento contínuo dos serviços realizados. Esses instrumentos permitirão o monitoramento através de indicadores quantificáveis, como o percentual de economia obtido e as horas de trabalho reduzidas, comprovando os ganhos estimados e fornecendo embasamento sólido para o relatório final da contratação. Dessa forma, o dispêndio público será justificado pela promoção da eficiência e otimização dos recursos, atendendo aos objetivos institucionais e alinhados ao art. 11.

Por fim, caso a natureza exploratória da demanda imponha algum desafio em termos de precisão nas estimativas, será incluída uma justificativa técnica fundamentada, assegurando a clareza e a relevância dos resultados pretendidos no contexto operacional específico, conforme a pesquisa de mercado realizada. Esta abordagem orientada aos resultados garantirá o máximo aproveitamento do contrato, impulsionando a efetividade da gestão municipal e a qualidade dos serviços prestados à população de Novo Oriente.

11. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

As providências internas antes da celebração do contrato, conforme art. 18, §1º, inciso X, serão essenciais ao ciclo de planejamento e governança da contratação, assegurando sua execução eficiente e a consecução dos objetivos de 'Resultados Pretendidos', mitigando riscos e promovendo o interesse público (art. 5º), com base em 'Descrição



da Necessidade da Contratação'. Essas medidas integrarão o planejamento e articularão com a definição da solução e o modelo de execução contratual. Os ajustes físicos, tecnológicos ou organizacionais necessários ao ambiente onde o objeto será executado (ex.: instalação de infraestrutura, adequação de espaço físico) serão descritos, justificando sua relevância para viabilizar os benefícios esperados. Estas providências serão organizadas em um cronograma detalhado, especificando ações, responsáveis e prazos, a ser anexado ao ETP, destacando que a ausência desses ajustes poderá comprometer a execução, como riscos à segurança operacional ou instalação de equipamentos. A capacitação dos agentes públicos para gestão e fiscalização do contrato (art. 116) será abordada, justificando tecnicamente como o treinamento (ex.: uso de ferramentas, boas práticas) assegurará os resultados previstos (art. 11), segmentada por perfis como gestor, fiscais e técnicos, conforme a complexidade da execução, subentendendo a metodologia e, se aplicável, utilizando listas ou cronogramas. Estas providências integrarão o Mapa de Riscos como estratégias preventivas de mitigação, articulando-se com a unidade de gestão de riscos ou controle interno, quando houver, para evitar comprometer prazos, qualidade ou conformidade legal, garantindo os benefícios projetados. As ações preparatórias serão indispensáveis para viabilizar a contratação e assegurar os resultados esperados, otimizando recursos públicos e promovendo governança eficiente (art. 5º), alinhadas a 'Resultados Pretendidos', sendo que, se não houver providências específicas, a ausência será fundamentada tecnicamente no texto, considerando o objeto definido.

12. JUSTIFICATIVA PARA ADOÇÃO DO REGISTRO DE PREÇOS

A decisão sobre a adoção do Sistema de Registro de Preços (SRP) está embasada na análise das condições técnicas, econômicas, operacionais e jurídicas relativas à necessidade de contratação de serviços contínuos de reformas, ampliações e manutenções preventivas e corretivas em imóveis e espaços públicos no Município de Novo Oriente, Ceará, conforme a descrição da necessidade da contratação. Considerando os princípios estabelecidos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021, o SRP se apresenta como a opção **adequada** em função da natureza padronizada e contínua dos serviços requeridos. A repetitividade e os quantitativos incertos associados ao contexto operacional favorecem a flexibilidade e a economia de escala proporcionadas por esta modalidade, conforme previsto no art. 18, §1º, inciso V.

A opção pelo SRP permite a realização de diversos contratos futuros sem a necessidade de iniciar novos processos licitatórios a cada demanda, o que otimiza recursos do Município e reduz os esforços administrativos, de acordo com o art. 82. Além disso, o SRP possibilita adesão por outros órgãos, conforme disciplinado no art. 86, ampliando o poder de compra e possibilitando condições de preço mais vantajosas. A consulta a registros de preços existentes demonstra a economicidade e os ganhos em escala que se alinham aos objetivos de economicidade e eficiência do art. 11.

Por outro lado, a contratação tradicional, embora ofereça maior segurança jurídica para demandas pontuais e conhecidas, conforme o art. 75, não se alinha às características da atual necessidade do Município, que exige um sistema dinâmico e ágil para atender a múltiplas secretarias com demandas emergenciais. Portanto, a contratação tradicional não oferece a mesma flexibilidade e agilidade que o SRP proporciona fora das demandas fixas e únicas.



O SRP, sendo uma opção planejada para contratações futuras, oferece a estrutura necessária para uma gestão eficiente e sustentável dos recursos públicos, aliando a economicidade à necessidade de manutenção contínua do patrimônio público. Essa escolha atende aos 'Resultados Pretendidos', otimizando recursos, assegurando eficiência, agilidade e competitividade, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

13. DA VEDAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO DE EMPRESAS NA FORMA DE CONSÓRCIO

A participação de consórcios na contratação para a prestação de serviços contínuos de reformas, ampliações e manutenções preventivas e corretivas em imóveis e espaços públicos vinculados à Administração Pública Municipal de Novo Oriente é, como regra, admitida conforme o art. 15 da Lei nº 14.133/2021. Contudo, a viabilidade e vantajosidade de tal participação requerem análise quanto à complexidade técnica, natureza do objeto e capacidade administrativa, conforme demandado pela 'Descrição da Necessidade da Contratação'. Essa análise considera que espaços públicos e imóveis requerem manutenção contínua e padrões uniformizados de intervenção, facilitando assim a gestão e fiscalização desses serviços. No entanto, a possibilidade de participação em consórcios deve ser profundamente avaliada pela equipe de planejamento, dado o impacto que pode ter em termos de aumento da complexidade na fiscalização dos serviços.

Embora consórcios possam contribuir com um somatório de capacidades técnicas e financeiras — solucionando desafios decorrentes de tal complexidade e assegurando a economicidade —, a natureza contínua e padronizada destes serviços sugere que a participação consorciada poderia, em determinadas situações, ser **incompatível** com a necessidade de uniformidade e rapidez nas intervenções. A 'Descrição da Necessidade da Contratação' ressalta a necessidade de respostas ágeis às demandas emergenciais e preservação do patrimônio público, objetivos esses melhor atendidos por um gerenciamento centralizado e único, sem a divisão de responsabilidades própria de consórcios.

Os custos de gestão aumentam quando a participação de consórcios acarreta em múltiplos pontos de contato e requer compromisso de constituição, empresa líder e responsabilidade solidária, como definido no art. 15. Sob essa ótica, torna-se claro que, para esta contratação específica, a vedação de consórcios será a solução mais adequada, garantindo eficiência, economicidade e segurança jurídica, alinhada aos princípios do art. 5º da Lei nº 14.133/2021, além de facilitar a obtenção dos 'Resultados Pretendidos'. Tal decisão está fundamentada nos critérios técnicos, operacionais, administrativos e jurídicos, representando um alinhamento ao planejamento detalhado no art. 18, §1º, inciso I, e uma resposta às necessidades fundamentais de manutenção eficaz e contínua dos bens públicos municipais.

14. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

A análise de contratações correlatas e/ou interdependentes é fundamental para assegurar que o planejamento da contratação para serviços contínuos de reformas, ampliações e manutenções preventivas e corretivas em imóveis e espaços públicos

vincula-se de forma integrada ao conjunto das atividades da Administração Pública de Novo Oriente. Essa análise é essencial para otimizar recursos, evitar sobreposições desnecessárias ou conflitos na fase de execução dos contratos, maximizando assim a eficiência e a economicidade, princípios destacados no art. 5º da Lei nº 14.133/2021. Identificar essas contratações auxilia na harmonização dos esforços administrativos, garantindo que recursos financeiros e materiais sejam aplicados da forma mais eficaz possível.

Ao examinar as contratações já realizadas, em andamento ou planejadas, nenhuma contratação correlata foi identificada que pudesse impactar significativamente a solução técnica proposta nesta ETP, uma vez que a natureza dos serviços requeridos -- reformas, ampliações e manutenções -- é contínua e possui características específicas para cada secretaria. Apesar disso, é relevante considerar que, para futuros planejamentos, a Administração deve rever se contratos anteriores relacionados a manutenção e obras em edifícios públicos precisam ser ajustados ou substituídos, especialmente para assegurar transições suaves e evitar lacunas na prestação dos serviços. Não foram identificadas dependências logísticas, técnicas ou de infraestrutura que condicionassem o sucesso desta contratação à execução de serviços ou obtenção de recursos externos previamente.

Conclui-se que, dada a natureza independente e específica do objeto de contratação, não existem requisitos correlacionados que exijam mudanças nos quantitativos ou características técnicas dos serviços a serem contratados. Portanto, não há necessidade de ajuste em relação à integração com outras contratações, permitindo assim o prosseguimento das providências conforme planejado na seção 'Providências a Serem Adotadas'. Ressalta-se que, conforme o §2º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021, a ausência de contratações correlatas ou interdependentes é considerada tecnicamente justificada, dado o caráter estratégico e singular da demanda identificada.

15. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

Os serviços contínuos de reformas, ampliações e manutenções em imóveis e espaços públicos vinculados à Administração Pública Municipal podem apresentar impactos ambientais ao longo de seu ciclo de vida, como a geração de resíduos de construção e o consumo significativo de energia elétrica e água. Tais impactos serão analisados conforme o art. 18, §1º, inciso XII, tendo como base a 'Descrição da Necessidade da Contratação' e a pesquisa de mercado. A antecipação dessas questões busca assegurar a sustentabilidade (art. 5º). Entre os impactos técnicos podem ser destacados a emissão de gases por equipamentos usados nos serviços e o uso intensivo de recursos naturais. Soluções sustentáveis, como análise do ciclo de vida dos materiais, são consideradas fundamentais conforme obtido no 'Levantamento de Mercado e Demonstração da Vantajosidade' e no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis. Medidas específicas incluem o uso de materiais com selo Procel A, adoção de logística reversa para equipamentos e resíduos e utilização de insumos biodegradáveis, garantindo um equilíbrio entre as dimensões econômica, social e ambiental, e considerando as necessidades contínuas de manutenção. Tais medidas se encontram potencializadas para inclusão no termo de referência (art. 6º, inciso XXIII), em vista das diretrizes do art. 5º. Em termos de competitividade e proposta mais vantajosa (art. 11), essas medidas atendem a padrões que consideram a capacidade



administrativa para implementação ou planejamento do licenciamento ambiental, conforme estipulado no art. 18, §1º, inciso XII, evitando barreiras indevidas. A conclusão é que as medidas mitigadoras propostas são **essenciais** para reduzir impactos ambientais, otimizar recursos e garantir que os 'Resultados Pretendidos' sejam alcançados, com foco em promover a sustentabilidade e eficiência de acordo com os princípios elencados no art. 5º.

16. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE E RAZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A análise detalhada realizada ao longo deste Estudo Técnico Preliminar evidencia que a contratação proposta para o registro de preços visando futuras e eventuais contratações de pessoa jurídica especializada em serviços contínuos de reformas, ampliações e manutenções preventivas e corretivas nos imóveis e espaços públicos do Município de Novo Oriente, Estado do Ceará, é plenamente viável e adequada. Os elementos técnicos, econômicos, operacionais e jurídicos foram meticulosamente avaliados, garantindo que a solução apresentada atende às necessidades das diversas secretarias do município com eficiência e interesse público, conforme preconizado no art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

A pesquisa de mercado conduzida, fundamentada nos parâmetros legais estipulados nos arts. 11 e 23 da Lei nº 14.133/2021, demonstrou que os preços estimados e as tecnologias disponíveis no mercado são compatíveis e vantajosos, assegurando a economicidade da contratação. Além disso, a estimativa das quantidades a serem contratadas foi criteriosa, corroborando a adequação econômica e operacional da proposta. O planejamento estratégico municipal é coerentemente contemplado, destacando-se a importância de manutenção contínua e intervenções estruturais como estratégia indispensável para a preservação do patrimônio público, melhorando a qualidade dos serviços prestados à população.

Os resultados pretendidos, tais como a conservação do patrimônio público, adequação dos espaços às necessidades funcionais das secretarias, prevenção de riscos e maior eficiência administrativa, foram abordados de forma que a contratação configura-se não apenas vantajosa, mas também imprescindível. A opção pelo Sistema de Registro de Preços (SRP) se mostra eficiente, permitindo flexibilidade administrativa e celeridade na resposta às demandas emergenciais, conforme explica o art. 11 da Lei.

Por fim, todos os riscos identificados foram adequadamente mitigados através das providências apresentadas, conforme análise de riscos realizada. Desse modo, a aprovação e implementação da contratação são recomendadas, devendo esta decisão ser incorporada como base para a aprovação pelo órgão competente. Este posicionamento conclusivo, preparado em consonância com o art. 18, §1º, inciso XIII, serve como orientação sólida para a elaboração do Termo de Referência, conforme previsto no art. 6º, inciso XXIII, da Lei nº 14.133/2021. Em suma, é fundamental avançar com o processo licitatório, assegurando os elevados padrões de eficiência, legalidade e vantajosidade para o município.



Novo Oriente / CE, 1 de outubro de 2025

EQUIPE DE PLANEJAMENTO


Luiz Filipe Rodrigues Sales
PRESIDENTE

Luiz Filipe Rodrigues Sales
Presidente da Comissão de Compras
Portaria Nº. 048.07.02/2025



MAPA DE RISCOS

1. OBJETO

REGISTRO DE PREÇOS VISANDO FUTURAS E EVENTUAIS CONTRATAÇÕES DE PESSOA JURÍDICA ESPECIALIZADA NA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS CONTÍNUOS DE REFORMAS, AMPLIAÇÕES E MANUTENÇÕES PREVENTIVAS E CORRETIVAS EM IMÓVEIS E ESPAÇOS PÚBLICOS VINCULADOS A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL, ATENDENDO AS NECESSIDADES DAS DIVERSAS SECRETARIAS DO MUNICÍPIO DE NOVO ORIENTE, ESTADO DO CEARÁ.

2. RISCOS

RISCO Nº 01	INADEQUAÇÃO PARA PROVIMENTO DOS SERVIÇOS NA QUALIDADE, QUANTIDADE E CUSTO.
FASE DE ANÁLISE	PLANEJAMENTO
PROBABILIDADE	(X) BAIXA () MEDIA () ALTA
DANO	AUMENTO DOS CUSTOS DE IMPLANTAÇÃO E INADEQUAÇÃO DOS SERVIÇOS.
AÇÕES PREVENTIVAS	Estabelecimento de cronograma detalhado com prazos específicos para cada etapa do processo de publicação
AÇÕES DE CONTINGÊNCIA	Monitoramento constante do andamento das atividades, com identificação precoce de possíveis desvios

RISCO Nº 02	RISCO DE OCORREREM EVENTOS NA CONSTRUÇÃO QUE IMPEÇAM O CUMPRIMENTO DO PRAZO OU QUE AUMENTEM OS CUSTOS.
FASE DE ANÁLISE	GESTÃO/EXECUÇÃO DO OBJETO
PROBABILIDADE	() BAIXA (x) MEDIA () ALTA
DANO	ATRASSO NO CRONOGRAMA E/OU AUMENTO NOS CUSTOS
AÇÕES PREVENTIVAS	Contratação de Seguro risco de engenharia
AÇÕES DE CONTINGÊNCIA	Utilização de ferramentas tecnológicas de verificação de alterações

RISCO Nº 03	A CONTRATAÇÃO NÃO ATENDER ÀS NECESSIDADES DA ADMINISTRAÇÃO
FASE DE ANÁLISE	GESTÃO/EXECUÇÃO DO OBJETO
PROBABILIDADE	() BAIXA (x) MEDIA () ALTA
DANO	MÁ EXECUÇÃO NA EXECUÇÃO DO OBJETO
AÇÕES	Tomar medidas e solicitar garantias na seleção criteriosa da



PREVENTIVAS	empresa
AÇÕES DE CONTINGÊNCIA	Definir previamente aplicação de penalidade

RISCO Nº 04	RECUSA NA ASSINATURA DO INSTRUMENTO
FASE DE ANÁLISE	GESTÃO DO CONTRATO
PROBABILIDADE	(X) BAIXA () MEDIA () ALTA
DANO	NÃO FORMALIZAÇÃO DE INSTRUMENTO
AÇÕES PREVENTIVAS	Convocar remanescentes, se houver; contratar emergencialmente;
AÇÕES DE CONTINGÊNCIA	Definir previamente aplicação de penalidade

RISCO Nº 05	ATRASO NO CUMPRIMENTO DO PRAZO DE ENTREGA
FASE DE ANÁLISE	GESTÃO DO CONTRATO
PROBABILIDADE	() BAIXA () MEDIA (X) ALTA
DANO	ATRASO NO CRONOGRAMA E/OU AUMENTO NOS CUSTOS
AÇÕES PREVENTIVAS	Estabelecimento de cronograma detalhado com prazos específicos para cada etapa do processo de publicação
AÇÕES DE CONTINGÊNCIA	Monitoramento constante do andamento das atividades, com identificação precoce de possíveis desvios

RISCO Nº 06	RISCO AMBIENTAL E CLIMÁTICO
FASE DE ANÁLISE	GESTÃO DO CONTRATO
PROBABILIDADE	() BAIXA () MEDIA (X) ALTA
DANO	ATRASO NO CRONOGRAMA E/OU AUMENTO NOS CUSTOS
AÇÕES PREVENTIVAS	Realização de estudos prévios de impacto ambiental e análise climática para identificar possíveis variações climáticas que possam afetar a execução do serviço.
AÇÕES DE CONTINGÊNCIA	Monitoramento constante do andamento das atividades, com identificação precoce de possíveis desvios

RISCO Nº 07	RISCO DE FLUTUAÇÃO NOS CUSTOS DOS INSUMOS
FASE DE ANÁLISE	GESTÃO DO CONTRATO
PROBABILIDADE	() BAIXA () MEDIA (X) ALTA
DANO	AUMENTO NOS CUSTOS
AÇÕES PREVENTIVAS	Estabelecimento de contratos com fornecedores com cláusulas que preveem a possibilidade de variação nos



	preços dos insumos
AÇÕES DE CONTINGÊNCIA	Monitoramento constante do mercado para antecipar e avaliar variações nos custos dos materiais.

RISCO Nº 08	RISCO DE DESGASTE PREMATURO APÓS A CONCLUSÃO DO SERVIÇO
FASE DE ANÁLISE	GESTÃO DO CONTRATO
PROBABILIDADE	() BAIXA () MEDIA (X) ALTA
DANO	REALIZAÇÃO DE NOVO PROCESSO LICITATÓRIO / AUMENTO DE CUSTOS
AÇÕES PREVENTIVAS	Implementação de práticas de manutenção preventiva após a conclusão do serviço.
AÇÕES DE CONTINGÊNCIA	Estabelecimento de garantias contratuais para cobrir eventuais problemas de desgaste prematuro.

3. CONCLUSÃO

A gestão proativa desses riscos é essencial para garantir o sucesso da contratação e as CONTRATAÇÕES DE PESSOA JURÍDICA ESPECIALIZADA NA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS CONTÍNUOS DE REFORMAS, AMPLIAÇÕES E MANUTENÇÕES PREVENTIVAS E CORRETIVAS EM IMÓVEIS E ESPAÇOS PÚBLICOS VINCULADOS A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL, ATENDENDO AS NECESSIDADES DAS DIVERSAS SECRETARIAS DO MUNICÍPIO DE NOVO ORIENTE, ESTADO DO CEARÁ, proporcionando um serviço de qualidade para toda comunidade.

Novo Oriente/CE, 01 de outubro de 2025.


Luiz Filipe Rodrigues Sales
EQUIPE DE PLANEJAMENTO
MEMBRO