

ANEXO I.1 - ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 12180001/24/ADM

1. Descrição da Necessidade da Contratação

A necessidade da contratação fundamenta-se na preservação e no adequado funcionamento do espaço físico do prédio da Prefeitura Municipal de Varjota, localizado em Varjota, Ceará. O prédio necessita de reparos e de manutenção preventiva e corretiva para assegurar não apenas a segurança e a integridade das instalações, mas também para garantir que as atividades administrativas possam ser realizadas de maneira eficiente e eficaz, atendendo assim ao interesse público.

Os reparos e a manutenção do prédio visam resolver problemas estruturais e de funcionamento que comprometam a segurança, a acessibilidade e o conforto dos servidores e cidadãos que utilizam as instalações. A continuidade das operações administrativas da Prefeitura depende da condição plena do imóvel, o que torna indispensável a realização deste serviço.

A contratação busca assegurar o cumprimento das normas de segurança e acessibilidade vigentes, e promover o adequado atendimento às demandas da população, alinhando-se aos princípios da eficiência, economicidade e desenvolvimento sustentável, conforme estabelecido pela Lei 14.133/2021.

2. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
Secretaria de Administracao e Planejamen	EUSÉBIO LOPES XIMENES

3. Descrição dos Requisitos da Contratação

A presente seção tem como objetivo fundamentar a descrição dos requisitos da contratação necessários e suficientes à escolha da solução mais adequada para a execução de reparos e manutenção preventiva e corretiva no prédio da Prefeitura Municipal de Varjota. Tais requisitos são elaborados considerando critérios e práticas de sustentabilidade, observando as leis e regulamentações específicas aplicáveis, bem como os padrões mínimos de qualidade e desempenho adequados ao objeto da contratação.

Requisitos Gerais



- Execução de serviços de reparos e manutenção de acordo com as normas técnicas brasileiras vigentes.
- Garantia de que os serviços realizados ofereçam durabilidade e segurança aos usuários do prédio.
- Adequação dos materiais utilizados aos padrões de qualidade e desempenho estabelecidos pelos órgãos competentes.

Requisitos Legais

- Conformidade com as legislações trabalhistas e fiscais em vigor.
- Obtenção de todas as licenças e autorizações necessárias para a execução dos serviços.
- Atendimento às normas de segurança do trabalho e saúde ocupacional.

Requisitos de Sustentabilidade

- Adoção de práticas que favoreçam a redução do consumo de energia e de recursos naturais.
- Utilização de materiais que ofereçam menor impacto ambiental, como produtos reciclados ou recicláveis.
- Implementação de medidas que promovam a eficiência energética do prédio.

Requisitos da Contratação

- Capacidade técnica comprovada da empresa contratada para realizar serviços de engenharia de reparos e manutenção.
- Disponibilidade de equipe qualificada e adequadamente treinada para a execução dos serviços.
- Comprometimento com prazos de execução estipulados no contrato.

Os requisitos necessários à contratação têm como objetivo garantir o atendimento da necessidade especificada de forma eficiente, econômica e sustentável. Dessa forma, considera-se essencial que os requisitos relacionados acima sejam seguidos estritamente durante o processo de licitação e execução dos serviços, evitando especificações desnecessárias que possam prejudicar a competitividade e a escolha da melhor proposta.

4. Levantamento de mercado

- **Soluções de Contratação:**
 - Contratação direta com o fornecedor especializado em serviços de engenharia para reparos e manutenção.
 - Contratação terceirizada através de empresa que ofereça mão de obra qualificada para serviços de manutenção preventiva e corretiva.
 - Participação em acordos de cooperação intermunicipais para o compartilhamento de serviços de engenharia, quando aplicável.
 - Utilização de consórcios públicos para aquisição de serviços de engenharia em conjunto com outros municípios.

- Uso de plataformas digitais de aquisições que oferecem registro de fornecedores e serviços semelhantes, onde permitido.

- **Avaliação da Solução Mais Adequada:**

Visando atender as necessidades específicas da Prefeitura Municipal de Varjota para a execução de reparos e manutenção preventiva e corretiva no seu prédio, a contratação direta de uma empresa especializada mostra-se como a solução mais viável. Considerando a especialização necessária para a execução qualificada dos serviços de engenharia previstos, e a melhor gestão dos prazos e custos, a contratação direta garante maior controle e qualidade no cumprimento das especificações técnicas exigidas. Além disso, evita-se a fragmentação dos serviços e assegura-se que toda a manutenção e os reparos façam parte de um cronograma integrado, otimizando recursos e assegurando a continuidade do funcionamento das instalações.

5. Descrição da solução como um todo

A contratação de uma empresa especializada em serviços de engenharia para a execução de reparos e manutenção preventiva e corretiva no prédio da Prefeitura Municipal de Varjota é uma solução que atende amplamente às necessidades identificadas pela Administração. Esta contratação visa assegurar a melhor utilização e conservação do prédio, evitando deterioração e promovendo um ambiente seguro e funcional para servidores e cidadãos.

O mercado apresenta diversas soluções em termos de empresas que oferecem a prestação de serviços de manutenção predial. Estas empresas dispõem de profissionais qualificados e utilizam tecnologias e práticas modernas que garantem a eficiência das intervenções realizadas no imóvel. Ao optar por essa solução, a Prefeitura escolhe a alternativa que equilibra custo-benefício e atende às exigências de qualidade e eficiência, conforme observado nas jurisprudências relacionadas à Lei 14.133.

Esta escolha está fundamentada no fato de que a contratação abrange tanto reparos imediatos quanto manutenção preventiva, o que minimiza a necessidade de intervenções de emergência e reduz custos operacionais no longo prazo. Esse enfoque é considerado a opção mais adequada do mercado, pois previne o desgaste excessivo do patrimônio público e garante a continuidade dos serviços prestados neste local, em consonância com o que preconiza a boa prática de gestão administrativa.

6. Estimativa das quantidades a serem contratadas

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	reparos e manutenção preventiva e corretiva no prédio da Prefeitura Municipal de Varjota	1,000	Serviço
Especificação: prestação de serviços de engenharia para a execução de reparos e manutenção preventiva e corretiva no prédio da Prefeitura Municipal de Varjota			



7. Estimativa do valor da contratação

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	reparos e manutenção preventiva e corretiva no prédio da Prefeitura Municipal de Varjota	1,000	Serviço	105.021,18	105.021,18
Especificação: prestação de serviços de engenharia para a execução de reparos e manutenção preventiva e corretiva no prédio da Prefeitura Municipal de Varjota					

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\$ 105.021,18 (cento e cinco mil e vinte e um reais e dezoito centavos)

8. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

A análise para o presente processo administrativo determinou que a solução não será parcelada, com base nos seguintes fatores:

- **Avaliação da Divisibilidade do Objeto:** O objeto da licitação envolve serviços de engenharia para a execução de reparos e manutenção preventiva e corretiva no prédio da Prefeitura Municipal de Varjota. Estes serviços, apesar de aparentemente divisionáveis, requerem uma abordagem integrada para garantir a funcionalidade plena do edifício e a manutenção contínua dos serviços essenciais prestados pela Prefeitura. A divisão do serviço poderia comprometer a coordenação das ações e, portanto, a eficiência dos resultados esperados.
- **Viabilidade Técnica e Econômica:** A divisão do objeto não é tecnicamente ou economicamente viável. Os serviços exigem uma sequência lógica e interdependente que, se fragmentada, poderia comprometer a qualidade da execução e aumentar custos imprevistos na administração contratual, resultando em impactos negativos sobre os resultados pretendidos.
- **Economia de Escala:** A não fragmentação desta contratação assegura a otimização dos recursos, mantendo a economia de escala. Dividir o serviço poderia acarretar em custos adicionais com mobilização, desmobilização e integração de equipes, que poderiam superar os benefícios de uma possível divisão.
- **Competitividade e Aproveitamento do Mercado:** A decisão pelo não parcelamento deve-se também à análise de mercado, a qual demonstrou que a contratação de um único fornecedor é comum em serviços dessa natureza, e que a competitividade não será prejudicada, considerando a capacidade técnica e econômica das empresas que atuam no setor, aptas a realizarem o serviço na sua totalidade.
- **Análise do Mercado:** A prática do setor de engenharia em contratos similares geralmente não adota o parcelamento para serviços de manutenção integrada, considerando as necessidades de coordenação e continuidade. A decisão está alinhada com as práticas vigentes no mercado, que favorecem contratos únicos para este tipo de serviço.

Portanto, após análise criteriosa e baseada em dados concretos, conclui-se que a não divisão da contratação é a solução mais adequada, atendendo ao princípio da eficiência, conforme estabelecido pela Lei nº 14.133/2021.



9. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

O processo administrativo Nº 12180001/24/ADM para a contratação de empresa especializada em serviços de engenharia com objetivo de executar reparos e manutenção preventiva e corretiva no prédio da Prefeitura Municipal de Varjota está em pleno alinhamento com o Plano de Contratações Anual da entidade. Tal alinhamento garante que a contratação faz parte das diretrizes estratégicas definidas para o exercício financeiro vigente, assegurando o atendimento das necessidades identificadas no planejamento anual e a correta aplicação dos recursos orçamentários destinados a este fim. Essa prática corrobora o compromisso da Prefeitura Municipal de Varjota com os princípios de planejamento e eficiência estipulados pela Lei 14.133/2021, promovendo a economicidade e melhor aproveitamento dos recursos públicos.

10. Resultados pretendidos

Os resultados pretendidos com a contratação devem ser aferidos considerando a eficácia, a eficiência e a economicidade do serviço a ser realizado, conforme os princípios estabelecidos pela Lei 14.133. Especificamente, os resultados esperados incluem:

- Adequada execução de reparos e manutenção preventiva e corretiva que assegurem a conservação e segurança do prédio da Prefeitura Municipal de Varjota.
- Minimização de futuras necessidades de reparos através de manutenção preventiva eficaz, prolongando a vida útil das instalações e reduzindo custos ao longo do tempo.
- Garantia de cumprimento dos prazos estipulados e dos padrões de qualidade, de modo a evitar prejuízos aos serviços públicos oferecidos no prédio da Prefeitura.
- Otimização dos recursos públicos investidos na contratação, buscando a melhor relação custo-benefício conforme o estabelecido pelas diretrizes de economicidade da Lei 14.133.
- Promoção da sustentabilidade, adotando práticas que minimizam impactos ambientais negativos conforme o disposto no Art. 45 da Lei 14.133.

11. Providências a serem adotadas

As seguintes providências devem ser adotadas pela Administração antes da celebração do contrato para a execução de reparos e manutenção preventiva e corretiva no prédio da Prefeitura Municipal de Varjota:

- Designar uma equipe responsável pela fiscalização do contrato, garantindo que os servidores ou empregados designados possuam a capacitação adequada para tais funções, em conformidade com o inciso II do art. 7º da Lei nº 14.133/2021.
- Desenvolver um plano detalhado de acompanhamento e fiscalização das obras e serviços a serem executados, assegurando o cumprimento dos padrões de

qualidade e desempenho previstos na contratação.

- Promover a divulgação do processo de contratação em meios acessíveis ao público, garantindo a devida publicidade aos atos administrativos, conforme estipulado no art. 5º da Lei nº 14.133/2021.
- Verificar a compatibilidade das estimativas de preço e custos com os valores de mercado, considerando o disposto no art. 23 da Lei, para evitar práticas de sobrepreço ou preços inexequíveis.
- Desenvolver procedimentos para a análise de riscos que possam comprometer o sucesso da licitação e a boa execução contratual, de acordo com o inciso X do art. 18 da Lei.
- Obter todas as autorizações e licenças ambientais, se aplicáveis, garantindo que a contratação esteja em conformidade com o art. 45 da Lei em se tratando de serviços de engenharia.

12. Justificativa para adoção do registro de preços

Após analisar as necessidades específicas da contratação para execução de reparos e manutenção preventiva e corretiva no prédio da Prefeitura Municipal de Varjota, concluiu-se pela não adoção do sistema de registro de preços. Os motivos são detalhados a seguir:

- **Natureza específica dos serviços:** Os serviços de engenharia requeridos são de caráter específico e pontual, sem a indicação de necessidade recorrente que justifique o uso do registro de preços. Conforme o Art. 18, §1º, da Lei 14.133, o planejamento da contratação deve ser compatível com o plano de contratações anual e as especificidades do objeto não se alinham a contratações frequentes.
- **Previsão orçamentária e planejamento:** Com base no Art. 12, incisos VII e §1º, o plano de contratações anual está alinhado com as diretrizes estratégicas da entidade. A estimativa para esta contratação está claramente delineada, sem variação significativa nas exigências de serviços que justifiquem múltiplas aquisições ao longo do tempo.
- **Impacto econômico:** Segundo o Art. 23 da Lei 14.133, o valor estimado da contratação mostrou compatibilidade com os valores de mercado, sem necessidade de economias de escala que o registro de preços poderia proporcionar de forma mais eficiente.
- **Eficiência administrativa:** A complexidade administrativa e os recursos necessários para gerenciar contratos sob o sistema de registro de preços podem não ser justificáveis diante do volume e especificidade desta contratação, conforme os princípios de eficiência e racionalidade do Art. 5º.
- **Exclusão de necessidade permanente:** Considerando o Art. 85, o sistema de registro de preços é mais adequado para necessidades contínuas. A contratação atual não representa uma necessidade permanente, mas sim de intervenções pontuais dentro de um cronograma estabelecido.

Diante dos argumentos apresentados, fica registrada a justificativa para a não adoção do sistema de registro de preços para esta contratação específica, alinhada à busca



pela solução mais eficiente e economicamente viável de acordo com os preceitos legais vigentes.

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

A participação em consórcio para esta contratação específica foi vedada, considerando os fatores a seguir:

- Conforme o Art. 15 da Lei 14.133/2021, a participação em consórcio deve ser bem justificada e estruturada. Dada a natureza do objeto da contratação, que envolve a prestação de serviços de engenharia para reparos e manutenção no prédio da Prefeitura Municipal de Varjota, não se vislumbra necessidade de complexidade técnica que justifique a formação de consórcios.
- A vedação à participação por meio de consórcios visa garantir maior competitividade e assegurar que empresas individuais possam apresentar propostas mais vantajosas, sem a complicação adicional de coordenar consórcios, o que pode elevar custos e complexidade administrativa.
- Art. 15, §4º da Lei 14.133/2021 permite a imposição de limites para o número de empresas consorciadas mediante justificativa técnica aprovada. No presente caso, a escolha por não permitir consórcios se perfaz razoável e justificada dentro do escopo do projeto e da capacidade das empresas locais e regionais de cumprir com o objeto da contratação de forma eficaz e eficiente.

Concluímos, portanto, que a proibição da participação em consórcios nesta licitação está devidamente justificada em conformidade com a legislação vigente, promovendo uma maior simplicidade e economicidade no processo licitatório.

14. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

No processo de contratação e execução de serviços de engenharia para reparos e manutenção preventiva e corretiva no prédio da Prefeitura Municipal de Varjota, é essencial identificar e mitigar possíveis impactos ambientais, em conformidade com a Lei 14.133/2021. A seguir, são apresentados os principais aspectos ambientais e suas respectivas medidas mitigadoras:

- **Impacto na geração de resíduos sólidos:**
 - Os serviços de engenharia podem gerar resíduos de construção e demolição (RCD), lixo comum e materiais perigosos.
 - **Medidas mitigadoras:**
 - Implementar programa de gestão de resíduos sólidos, promovendo a separação, reutilização e reciclagem sempre que possível.
 - Realizar a destinação adequada de resíduos perigosos conforme regulamentação ambiental vigente.
- **Impacto na qualidade do ar e controle de emissões:**
 - Operações de reparo e manutenção podem gerar poeira e emissões de poluentes atmosféricos.
 - **Medidas mitigadoras:**

- Manter equipamentos de construção em bom estado de manutenção para minimizar a emissão de poluentes.
- **Impacto na utilização de recursos naturais:**
 - O uso excessivo de água e energia durante as obras pode ocorrer.
 - **Medidas mitigadoras:**
 - Adotar práticas de uso eficiente de água, implementando tecnologias de redução de consumo hídrico.
- **Impacto acústico:**
 - A execução dos serviços pode gerar ruído excessivo, afetando a fauna e a população local.
 - **Medidas mitigadoras:**
 - Emprego de barreiras acústicas quando necessário e execução de atividades mais ruidosas em horários adequados.
 - Informar a população local sobre as atividades e horários esperados para minimizar incômodos.

As medidas acima foram elaboradas em consonância com os princípios norteadores da Lei 14.133/2021, que incluem o desenvolvimento sustentável e a proteção ambiental como fatores imprescindíveis nas contratações públicas de obras e serviços de engenharia.

15. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

Após a análise detalhada dos requisitos estabelecidos no Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação de uma empresa especializada em serviços de engenharia para execução de reparos e manutenção preventiva e corretiva no prédio da Prefeitura Municipal de Varjota é não apenas viável, mas também fundamental para garantir a integridade e funcionalidade das instalações públicas.

A contratação está em total conformidade com os princípios da Lei 14.133/2021, que visam assegurar a eficiência, a economicidade, e a racionalidade nas compras públicas. Estes princípios foram minuciosamente considerados ao longo do presente ETP, corroborando com a transparência e com o interesse público ao lidar com recursos da Administração Municipal.

Ressalta-se também a importância do objeto da contratação no que tange à preservação do patrimônio público e à manutenção de condições adequadas de trabalho para os servidores que utilizam o prédio, aspectos que vêm ao encontro dos objetivos definidos nos artigos da Lei 14.133/2021.

A escolha pela modalidade de dispensa eletrônica, integrada ao regime de contratação adequado, garante o atendimento tempestivo das necessidades identificadas, respeitando as disposições normativas e mitigando riscos operacionais e financeiros.

Portanto, o prosseguimento com a contratação é estratégico e razoável, assegurando não somente a continuidade dos serviços prestados pela Prefeitura Municipal de Varjota, mas também a observância das boas práticas de gestão pública preconizadas na legislação em vigor.

