

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP



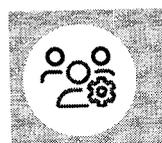
### Unidade Requisitante

Secretária Municipal de Administração.



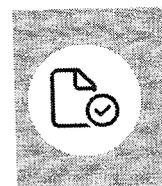
### Alinhamento com o Planejamento Anual

A necessidade objeto do presente estudo não possui previsão no plano de contratações anual da Organização.



### Equipe de Planejamento

Claudeonor do Vale Santos



### Problema Resumido

Registro de preço de reforma, manutenção e adequação dos prédios públicos da secretaria da administração do Município de Campestre do Maranhão - MA, conforme projeto básico.

Em atendimento ao inciso I do art. 18 da Lei 14.133/2021, o presente instrumento caracteriza a primeira etapa do planejamento do processo de contratação e busca atender o interesse público envolvido e buscar a melhor solução para atendimento da necessidade aqui descrita.



## DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A Prefeitura Municipal de Campestre do Maranhão vem enfrentando desafios significativos relacionados à deterioração e ao desgaste das estruturas físicas de seus edifícios públicos. Essa situação tem impactado diretamente no funcionamento eficiente dos serviços municipais, uma vez que as condições inadequadas dessas instalações dificultam o desenvolvimento adequado das atividades realizadas pelos servidores.

Com o passar do tempo, a falta de manutenção preventiva e a ausência de investimentos em infraestrutura têm contribuído para o agravamento dessa situação. Como resultado, os edifícios públicos do município se encontram em estado precário, comprometendo a segurança, o conforto e a funcionalidade para os cidadãos e colaboradores que utilizam esses espaços diariamente.

Diante desse cenário, torna-se imprescindível a realização de um estudo técnico preliminar que possa avaliar as necessidades urgentes de revitalização e reestruturação dos prédios públicos da Prefeitura de Campestre do Maranhão. Através desse estudo, será possível identificar as intervenções necessárias para garantir a adequada conservação dessas edificações, bem como promover melhorias que visem propiciar um ambiente mais seguro, funcional e eficiente para a prestação dos serviços municipais à

população.

Portanto, é fundamental que sejam tomadas medidas imediatas para solucionar esse problema, de modo a assegurar a qualidade e a eficácia dos serviços públicos oferecidos pela Prefeitura Municipal de Campestre do Maranhão, atendendo assim às demandas e expectativas dos cidadãos e contribuindo para o desenvolvimento sustentável do município.



## REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO

1. Realizar a avaliação completa de todos os edifícios públicos da Prefeitura Municipal de Campestre do Maranhão, identificando os principais problemas estruturais e de desgaste.
2. Elaborar um plano de manutenção preventiva e corretiva para garantir a conservação durabilidade das estruturas físicas dos edifícios públicos.
3. Realizar inspeções periódicas nas instalações físicas dos prédios públicos, para identificar e corrigir eventuais problemas estruturais em tempo hábil.
4. Garantir a utilização de materiais de qualidade e mão de obra especializada na realização dos serviços de reparo e manutenção dos edifícios públicos.
5. Providenciar treinamento para os funcionários responsáveis pela manutenção dos edifícios, visando melhorar a eficiência e a rapidez na solução dos problemas estruturais.
6. Assegurar que todas as intervenções realizadas nos edifícios públicos estejam de acordo com as normas técnicas e legislações vigentes.
7. Apresentar relatórios periódicos de acompanhamento das atividades de manutenção e reparo dos edifícios públicos, destacando os resultados obtidos e os próximos passos a serem seguidos.
8. Disponibilizar um canal de comunicação eficiente para registro de solicitações de manutenção por parte dos servidores municipais, facilitando o acesso aos serviços necessários.
9. Apresentar uma proposta de gestão integrada dos serviços de manutenção dos edifícios públicos, buscando otimizar recursos e garantir a sustentabilidade das intervenções realizadas.
10. Atender a todas as exigências legais e administrativas para a contratação de serviços de manutenção predial, garantindo total transparência e lisura no processo de contratação.



## SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO

1. Reforma e revitalização dos edifícios públicos existentes:

Vantagens:

- Utilização do espaço físico já existente, economizando recursos na construção de novos prédios;
- Preservação da história e cultura local através da manutenção dos prédios antigos;
- Possibilidade de modernização das instalações para melhor atender às demandas atuais.

Desvantagens:

- Possível necessidade de interrupção dos serviços municipais durante o período de reforma;

- Custo elevado dependendo do estado de deterioração dos edifícios;
- Prazo de execução pode ser mais longo em comparação com a construção de novos prédios.

## 2. Construção de novos edifícios públicos:

### Vantagens:

- Possibilidade de planejar e construir estruturas modernas e eficientes desde o início;
- Ausência de interrupção nos serviços públicos durante a construção;
- Maior durabilidade e menor necessidade de manutenção no curto prazo.

### Desvantagens:

- Alto custo inicial de construção;
- Necessidade de adequar o projeto às normas de acessibilidade e sustentabilidade;
- Possível impacto ambiental da construção de novos prédios.

## 3. Parcerias público-privadas (PPP) para revitalização dos edifícios:

### Vantagens:

- Compartilhamento de responsabilidades e custos entre o setor público e privado;
- Possibilidade de obter investimentos externos para a recuperação dos edifícios;
- Potencial para implementar inovações tecnológicas e de gestão na administração dos prédios.

### Desvantagens:

- Complexidade na negociação e administração da parceria;
- Risco de conflitos de interesses entre os parceiros envolvidos;
- Dificuldade em garantir a transparência e a qualidade na prestação dos serviços públicos.

## 4. Terceirização da manutenção predial:

### Vantagens:

- Redução de custos operacionais com pessoal e materiais de manutenção;
- Acesso a empresas especializadas em gestão de facilities;
- Foco da administração municipal nas atividades-fim do governo.

### Desvantagens:

- Possível perda de controle sobre a qualidade dos serviços prestados;
- Dependência de terceiros para garantir a conservação dos edifícios;
- Risco de descontinuidade ou falta de comprometimento por parte da empresa terceirizada.



## DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO

A escolha da solução de reforma e revitalização dos edifícios públicos existentes para a Prefeitura Municipal de Campestre do Maranhão se dá em função de diversos fatores técnicos e econômicos que impactam diretamente na eficiência e qualidade dos serviços municipais prestados.

Primeiramente, a deterioração e desgaste das estruturas físicas dos edifícios públicos é um problema recorrente que compromete a segurança, conforto e funcionalidade dos espaços utilizados pelos

servidores e pela população atendida. Com a realização de obras de reforma e revitalização, é possível corrigir esses problemas estruturais, garantindo condições adequadas para o pleno funcionamento dos serviços municipais.

Além disso, a opção pela reforma dos edifícios existentes se mostra mais vantajosa economicamente do que a construção de novos prédios. Isso porque, em muitos casos, as estruturas já existentes possuem uma base sólida e podem ser revitalizadas com investimentos menores do que os necessários para a construção do zero. Dessa forma, a Prefeitura consegue otimizar recursos financeiros, evitando gastos desnecessários e maximizando o retorno sobre o investimento.

Outro aspecto relevante é a preservação do patrimônio histórico e cultural da cidade, que muitas vezes está presente nos edifícios públicos antigos. Ao optar pela reforma e revitalização, a Prefeitura contribui para a conservação da identidade local, valorizando o passado e promovendo um desenvolvimento sustentável que respeita a história e a memória do município.

Por fim, a escolha dessa solução também favorece a rápida retomada das atividades nos edifícios públicos, minimizando os impactos negativos causados pela deterioração das estruturas. Com obras planejadas e executadas de forma eficiente, a Prefeitura pode garantir a continuidade dos serviços municipais, proporcionando melhores condições de trabalho para os servidores e um atendimento mais qualificado para a população.

Diante disso, a opção pela reforma e revitalização dos edifícios públicos existentes se apresenta como a alternativa mais viável e benéfica para a Prefeitura Municipal de Campestre do Maranhão, contribuindo para a melhoria da infraestrutura urbana, a otimização dos recursos públicos e a preservação do patrimônio histórico local.



## PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Parcelamento formal, realização de uma única licitação, mas cada parcela da solução sendo adjudicada em lotes/itens distintos.

A justificativa para a contratação do estudo técnico preliminar para a reforma e revitalização dos edifícios públicos existentes da Prefeitura Municipal de Campestre do Maranhão se dá pela necessidade de solucionar os problemas relacionados à deterioração e desgaste dessas estruturas. Com a realização desse estudo, será possível identificar as medidas necessárias para garantir condições adequadas de funcionamento dos serviços municipais, contribuindo para a eficiência das atividades realizadas nos prédios públicos. Assim, o processo de contratação se mostra fundamental para viabilizar a melhoria das instalações municipais e proporcionar um ambiente mais adequado para atender às demandas da comunidade local.



## RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a reforma e revitalização dos edifícios públicos existentes, a Prefeitura Municipal de Campestre do Maranhão pretende economizar recursos a longo prazo, uma vez que a manutenção preventiva é mais econômica do que a correção de problemas estruturais graves. Além disso, ao melhorar as condições dos prédios, haverá um melhor aproveitamento dos recursos humanos, pois os funcionários terão um ambiente de trabalho mais adequado e propício para desempenhar suas funções com eficiência. Dessa forma, a contratação dessa solução visa otimizar os recursos disponíveis, garantindo um melhor funcionamento dos serviços municipais e evitando gastos desnecessários com reparos emergenciais.



### PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

1. Realizar levantamento técnico das condições atuais dos edifícios públicos a serem reformados.
2. Elaborar projeto básico de reforma, contemplando as necessidades de revitalização dos espaços.
3. Realizar orçamento detalhado das obras de reforma e definir fontes de financiamento.
4. Elaborar termo de referência para contratação da empresa responsável pela execução das obras.
5. Capacitar servidores para fiscalização e gestão contratual, visando garantir a qualidade e eficiência na execução do contrato de reforma.



### CONTRATAÇÕES CORRELATAS

Não há necessidade de contratações correlatas e/ou interdependentes antes de realizar a reforma e revitalização dos edifícios públicos existentes na Prefeitura Municipal de Campestre do Maranhão. A solução escolhida já é específica para resolver o problema da deterioração e desgaste das estruturas físicas dos prédios, portanto, não há outras contratações indispensáveis antes da realização da reforma. Possíveis contratações necessárias poderiam incluir serviços de engenharia civil, mão de obra especializada em construção e materiais de construção, por exemplo.



### IMPACTOS AMBIENTAIS

Possíveis impactos ambientais da reforma e revitalização dos edifícios públicos existentes podem incluir geração de resíduos de construção e demolição, consumo excessivo de recursos naturais e emissão de poluentes atmosféricos.

Para mitigar esses impactos, medidas como a utilização de materiais de construção sustentáveis e reciclados, a adoção de práticas de construção sustentável, o uso de sistemas de iluminação e climatização eficientes em termos energéticos e a implementação de um plano de gestão de resíduos sólidos podem ser adotadas.

Além disso, é importante considerar a logística reversa para descarte adequado de resíduos, com destinação correta para reciclagem e reuso de materiais, quando aplicável. Essas medidas visam

reduzir o impacto ambiental da reforma dos edifícios públicos e promover a sustentabilidade na execução do projeto.



## CONCLUSÃO

As análises iniciais demonstraram que a contratação da solução aqui referida é viável e tecnicamente indispensável. Portanto, com base no que foi apresentado, podemos DECLARAR que a contratação em questão é **PLENAMENTE VIÁVEL**.

Campestre do Maranhão - MA, 01 de julho de 2024



---

**CLAUDEONOR DO VALE SANTOS**  
Secretário Municipal de Administração



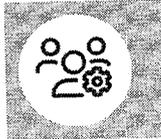
## MAPA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS

Art. 18, inciso X da Lei 14.133/2021



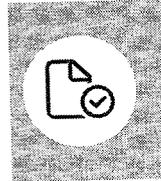
### Unidade Requisitante

Secretária Municipal de Administração.



### Equipe de Planejamento

CLAUDEONOR DO VALE SANTOS



### Objeto Detalhado

Registro de preço de reforma, manutenção e adequação dos prédios públicos da secretaria da administração do Município de Campestre do Maranhão - MA, conforme projeto básico.

O presente gerenciamento de riscos permite ações contínuas de planejamento, organização e controle dos recursos relacionados aos riscos que possam comprometer o sucesso do planejamento da contratação, da seleção do fornecedor e da gestão contratual.

O Mapa de Gerenciamento de Riscos contém a identificação e a análise dos principais riscos, consistindo na compreensão da natureza e determinação do nível de risco, que corresponde à combinação do impacto e de suas probabilidades que possam comprometer a efetividade da contratação, bem como o alcance dos resultados pretendidos com a solução a ser contratada.

Para cada risco identificado, definiu-se: a probabilidade de ocorrência dos eventos, os possíveis danos e impacto caso o risco ocorra, possíveis ações preventivas e de contingência (respostas aos riscos), bem como o registro e o acompanhamento das ações de tratamento dos riscos.

Para estimar o nível dos riscos, utilizou-se a matriz abaixo recomendada no Referencial Básico de Gestão de Riscos do TCU.

ESCALA DE PROBABILIDADES		
PROBABILIDADE	DESCRIÇÃO DA PROBABILIDADE, DESCONSIDERANDO OS CONTROLES	PESO
Muito Baixa	<b>Improvável.</b> Em situações excepcionais, o evento poderá até ocorrer, mas nada nas circunstâncias indica essa possibilidade.	1
Baixa	<b>Rara.</b> De forma inesperada ou casual, o evento poderá ocorrer, pois as circunstâncias pouco indicam essa possibilidade.	2
Média	<b>Possível.</b> De alguma forma, o evento poderá ocorrer, pois as circunstâncias indicam moderadamente essa possibilidade.	5
Alta	<b>Provável.</b> De forma até esperada, o evento poderá ocorrer, pois as circunstâncias indicam fortemente essa possibilidade.	8
Muito Alta	<b>Praticamente certa.</b> De forma inequívoca, o evento ocorrerá, às circunstâncias indicam claramente essa possibilidade.	10



ESCALA DE CONSEQUÊNCIAS		
IMPACTO	DESCRIÇÃO DA PROBABILIDADE, DESCONSIDERANDO OS CONTROLES	PESO
Muito Baixo	Mínimo impacto nos objetivos (estratégicos, operacionais, de informação/comunicação/divulgação ou de conformidade).	1
Baixo	Pequeno impacto nos objetivos (idem)	2
Médio	Moderado impacto nos objetivos (idem), porém recuperável.	5
Alto	Significativo impacto nos objetivos (idem), de difícil reversão	8
Muito Alto	Catastrófico impacto nos objetivos (idem), de forma irreversível.	10

MATRIZ DE RISCO						
IMPACTO	MUITO ALTO	RISCO MÉDIO	RISCO MÉDIO	RISCO ALTO	RISCO EXTREMO	RISCO EXTREMO
	ALTO	RISCO BAIXO	RISCO MÉDIO	RISCO ALTO	RISCO ALTO	RISCO EXTREMO
	MÉDIO	RISCO BAIXO	RISCO MÉDIO	RISCO MÉDIO	RISCO ALTO	RISCO ALTO
	BAIXO	RISCO BAIXO	RISCO BAIXO	RISCO MÉDIO	RISCO MÉDIO	RISCO MÉDIO
	MUITO BAIXO	RISCO BAIXO	RISCO BAIXO	RISCO BAIXO	RISCO BAIXO	RISCO MÉDIO
		MUITO BAIXA	BAIXA	MÉDIA	ALTA	MUITO ALTA
PROBABILIDADE						

Em atendimento ao inciso X do art. 18 da Lei 14.133/2021, o presente instrumento visa analisar os riscos que possam comprometer o sucesso da licitação e a boa execução contratual.

**Risco Alto - Atraso na entrega dos materiais de construção**

Etapa	Impacto	Probabilidade
Planejamento	Alto	Média
<b>Dano</b> Possível atraso na conclusão da obra e custos adicionais		<b>Responsável</b>
<b>Ações Preventivas</b> Realizar cotação com fornecedores confiáveis e com boa reputação		
Incluir cláusulas contratuais que definam prazos de entrega dos materiais		
<b>Ações de Contingência</b>		<b>Responsável</b>



Manter comunicação constante com os fornecedores para acompanhamento dos prazos

Identificar fornecedores alternativos para caso de atrasos

**Risco Médio - Alterações no projeto durante a execução da obra**

Etapa	Impacto	Probabilidade
Planejamento	Médio	Média

**Dano**

Aumento nos custos e prazos da obra

**Ações Preventivas**

Realizar reuniões técnicas para esclarecer o escopo do projeto

Incluir cláusulas contratuais que limitem alterações no projeto

**Ações de Contingência**

Realizar análise de impacto antes de aprovar alterações no projeto

Estabelecer um orçamento contingencial para imprevistos

Responsável

Responsável

**Risco Alto - Descumprimento do prazo de execução da obra**

Etapa	Impacto	Probabilidade
Gestão Contratual	Alto	Alta

**Dano**

Possíveis penalidades contratuais e insatisfação do órgão público

**Ações Preventivas**

Estabelecer um cronograma detalhado e realista

Definir penalidades contratuais claras em caso de atraso na execução

**Ações de Contingência**

Realizar reuniões periódicas de acompanhamento da obra

Negociar prazos e ajustes contratuais, se necessário

Responsável

Responsável

Nenhum ETP Vinculado

Campestre do Maranhão - MA, 02 de julho de 2024

  
\_\_\_\_\_  
**CLAUDEONOR DO VALE SANTOS**  
Secretário Municipal de Administração



SECRETARIA DE  
ADMINISTRAÇÃO

PREFEITURA DE  
**CAMPESTRE**  
DO MARANHÃO  
*Cuidando da nossa gente!*

## DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA

Ao Senhor.

**JASIEL DE OLIVEIRA LIMA**

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

<b>Órgão:</b> Prefeitura Municipal de Campestre do Maranhão/MA		
<b>Setor requisitante:</b> Secretaria Municipal de Administração		
<b>Responsável pela Demanda:</b> Claudeonor do Vale Santos	<b>Portaria:</b> 006/2021	
<b>E-mail:</b>	Claudeonor.vale@gmail.com	<b>Telefone:</b> (99)9850-30373
<b>1. Objeto:</b> Registro de preço de reforma, manutenção e adequação dos prédios públicos da secretaria da administração do Município de Campestre do Maranhão - MA, conforme projeto básico.		
<p>O registro de preço de reforma, manutenção e adequação dos prédios públicos da secretaria da administração do Município de Campestre do Maranhão - MA, conforme projeto básico, se fundamenta na necessidade de assegurar eficiência, qualidade e sustentabilidade nas intervenções realizadas no patrimônio público municipal. Tal medida tem como objetivo garantir que todos os serviços serão executados por profissionais qualificados e experientes, capazes de empregar técnicas modernas e materiais de alto padrão, conforme as normas técnicas vigentes.</p> <p>Além de promover a segurança e o conforto dos usuários dos prédios públicos, a contratação de uma empresa de engenharia proporciona uma gestão mais eficiente dos recursos públicos, minimizando custos com manutenções corretivas futuras. Ao priorizar a expertise técnica e a capacidade de gerenciamento de projetos da empresa contratada, pretende-se assegurar que os reparos sejam realizados dentro dos prazos estabelecidos, contribuindo para a preservação do patrimônio público e para a melhoria contínua da infraestrutura urbana de Campestre do Maranhão.</p>		
<b>4. Observações gerais</b>		
4.1. Prazo de Execução:12 meses		
4.2. Local e Execução: SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO		



SECRETARIA DE  
ADMINISTRAÇÃO

PREFETURA DE  
**CAMPESTRE**  
DO MARANHÃO  
*Cuidando dos nossos gente!*

4.3. Unidade e servidor responsável para esclarecimentos: Secretaria Municipal de Administração, por seu secretário o Sr. Claudionor do Vale Santos

4.4. Prazo para pagamento: 30 dias

Campestre do Maranhão - MA, 03 de julho de 2024

  
**CLAUDEONOR DO VALE SANTOS**  
Secretário Municipal de Administração  
Matricula nº006/2021