



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

JUMA AGUIAR LIMA - Secretaria Municipal de Administração



Problema Resumido

Registro de preços para futura e eventual Contratação de empresa especializada em serviço de engenharia para manutenção predial, reforma e outros de edificações interesse de todas as Secretarias Municipais de Campestre do Maranhão - MA, conforme Projeto Básico e Termo de Referência.

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 presente descrição da necessidade refere-se à contratação de empresa especializada em serviços de engenharia para manutenção predial e reformas nas edificações que compõem o patrimônio público da Prefeitura Municipal de Campestre do Maranhão - MA. Esta demanda surge da identificação de diversas deficiências estruturais e de conservação nos prédios utilizados pelas secretarias municipais, que comprometem a funcionalidade dos serviços prestados à população.

As edificações públicas requerem intervenções periódicas para garantir condições adequadas de uso, segurança e saúde aos servidores e cidadãos que frequentam esses espaços. A falta de manutenção e reformas pode ocasionar a deterioração acelerada das estruturas, gerando riscos à integridade física dos usuários e resultando em custos mais elevados para reparos futuros.

Além disso, a melhoria das instalações é um fator crucial para a eficiência operacional das diversas secretarias municipais, que dependem de ambientes apropriados para desempenhar suas atividades com eficácia. A ausência de um planejamento adequado para os serviços de manutenção pode levar



ao comprometimento da qualidade dos serviços oferecidos à comunidade, impactando diretamente o atendimento às demandas sociais e administrativas da população.

O registro de preços para futuras contratações permitirá à Prefeitura Municipal uma gestão mais eficiente dos recursos financeiros, possibilitando a execução de serviços conforme a necessidade emergente de cada secretaria, de forma planejada e econômica. Este mecanismo visa proporcionar agilidade na resposta às demandas, garantindo a continuidade das ações públicas essencialmente voltadas para o bem-estar da população.

Portanto, a necessidade de contratação de serviços de engenharia para manutenção e reforma se justifica não apenas pela condição atual das edificações, mas também por seu papel fundamental na promoção do interesse público, ao assegurar que as estruturas urbanas atendam de maneira adequada e segura as expectativas e necessidades da sociedade.



REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO

Para atender à necessidade da contratação de empresa especializada em serviço de engenharia para manutenção predial, reforma e outros serviços de edificações às Secretarias Municipais de Campestre do Maranhão - MA, foram delineados os requisitos indispensáveis a serem observados na elaboração da proposta. O objetivo é garantir a obtenção da solução mais vantajosa, assegurando a qualidade e a efetividade dos serviços prestados.

Requisitos:

1. A empresa contratada deve comprovar experiência mínima de 5 anos na execução de serviços de manutenção e reforma predial, apresentando pelo menos três atestados de capacidade técnica emitidos por clientes, preferencialmente da administração pública.
2. Dispor de equipe técnica composta por profissionais habilitados, incluindo engenheiros civis, arquitetos e técnicos em edificações, com registro regular nos respectivos conselhos de classe (CREA/CAU).
3. Apresentar um plano de trabalho detalhado que contemple cronograma físico-financeiro, metodologia de execução dos serviços e identificação das etapas de reforma e manutenção, prevendo prazos claros para cada atividade.
4. Garantir a utilização de materiais compatíveis e de qualidade reconhecida no mercado, obedecendo às normas técnicas vigentes e especificações detalhadas no Projeto Básico e Termo de Referência.
5. As propostas devem incluir compromissos de garantia dos serviços executados, com prazo mínimo de 12 meses após a conclusão de cada obra, cobrindo eventuais falhas ou defeitos.
6. Prover equipamentos adequados e seguros para a realização dos serviços, que devem estar em conformidade com as normas de segurança do trabalho.



7. Comprovar regularidade fiscal e trabalhista, apresentando certidões negativas de débitos junto à Receita Federal, INSS e FGTS.

8. As propostas devem apresentar um seguro de responsabilidade civil com cobertura para danos causados a terceiros, no valor mínimo correspondente ao total estimado da contratação.

9. Garantir a participação de mão de obra local na execução dos serviços, priorizando contratações que atendam aos critérios de inclusão social.

10. Estar apta a realizar serviços em regime de urgência, conforme demanda das Secretarias, com tempo de resposta máximo de 48 horas após solicitação formal.

Esses requisitos visam assegurar a seleção de uma proposta que não apenas cumpra as exigências legais, mas que também preconize a qualidade, eficiência e efetividade na execução dos serviços de engenharia necessários.



SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO

Soluções disponíveis para o problema de "Registro de preços para futura e eventual contratação de empresa especializada em serviço de engenharia para manutenção predial, reforma e outros de edificações":

1. Contratação de Empresas Especializadas:

- Vantagens:

- a. Expertise e experiência na realização de serviços específicos.
- b. Possibilidade de acesso à tecnologia e inovação no setor.
- c. Melhor qualidade na execução dos serviços devido à especialização da mão de obra.
- d. Maior flexibilidade na adaptação às necessidades específicas das diferentes Secretarias Municipais.

- Desvantagens:

- a. Custo elevado em comparação com soluções não especializadas.
- b. Dependência de terceiros para a qualidade do serviço prestado.
- c. Prazo de implementação pode variar conforme a disponibilidade da empresa.

2. Formação de Consórcio de Empresas Locais:

- Vantagens:

- a. Redução de custos mediante a divisão de responsabilidades entre empresas locais.
- b. Estímulo ao desenvolvimento econômico regional.
- c. Melhor comunicação e entendimento das demandas locais.

- Desvantagens:

- a. Necessidade de coordenação eficaz entre as empresas do consórcio.
- b. Risco de desentendimentos ou conflitos entre as partes.
- c. Dificuldade na manutenção da qualidade diante da diversidade de atuação das empresas.



3. Utilize de Prestadores de Serviços Temporários:

- Vantagens:

- a. Custo mais baixo, pois pode se optar por profissionais autônomos ou pequenas empresas.
- b. Flexibilidade na gestão da força de trabalho, possibilitando ajustes conforme a demanda.
- c. Tempo de implementação rápido para serviços pontuais.

- Desvantagens:

- a. Dificuldade em garantir a qualidade dos serviços prestados.
- b. Falta de compromisso e continuidade, podendo impactar a eficiência.
- c. Limitações no atendimento a emergências ou problemas inesperados.

4. Uso de Plataforma de Registro de Preços Online:

- Vantagens:

- a. Facilidade na consulta a diversas empresas e comparação de preços.
- b. Agilidade na negociação e pagamento.
- c. Transparência nas contratações e serviços prestados.

- Desvantagens:

- a. Necessidade de treinamento para uso eficiente da plataforma.
- b. Dependência da infraestrutura tecnológica; riscos de falhas no sistema.
- c. Possibilidade de falta de serviços específicos que atendam todas as Secretarias.

5. Parceria Público-Privada (PPP):

- Vantagens:

- a. Compartilhamento de risco entre o governo e a iniciativa privada.
- b. Inovação e eficiência trazidas pelo setor privado.
- c. Pagamento baseado em performance pode melhorar a qualidade dos serviços.

- Desvantagens:

- a. Complexidade na elaboração e acompanhamento do contrato.
- b. Necessidade de estudos prévios detalhados, aumentando o tempo de implementação.
- c. Risco de atrasos ou não cumprimento dos prazos acordados.

Análise Comparativa:

1. ****Contratação de Empresas Especializadas****: Alta qualidade, mas custo elevado e dependência da natureza externa.
2. ****Formação de Consórcio de Empresas Locais****: Custo intermediário, potencial de sinergia regional, mas exige coordenação eficiente.
3. ****Prestadores de Serviços Temporários****: Mais econômica, porém com risco elevado em relação à qualidade e comprometimento.
4. ****Plataforma de Registro de Preços Online****: Transparente e ágil, mas depende de tecnologia e treinamento.
5. ****Parceria Público-Privada****: Inovadora e eficiente, mas complexa e com elevado tempo de preparação.

Essa análise permitirá que a Prefeitura Municipal de Campestre do Maranhão - MA tome uma decisão embasada sobre a melhor alternativa para suas necessidades de serviços de engenharia.



DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO

A escolha pela contratação de empresas especializadas em serviços de engenharia para manutenção predial, reforma e outros serviços relacionados é justificada por uma série de aspectos técnicos que garantem a qualidade e eficiência das intervenções nas edificações públicas. Primeiramente, essas empresas possuem expertise e know-how específico na área de engenharia, o que se traduz em melhor desempenho dos serviços prestados. Com profissionais qualificados e treinados, a execução das atividades se dá de forma mais ágil e eficaz, minimizando o tempo de interrupção das atividades nas secretarias municipais.

Além disso, a contratação de empresas especializadas assegura a compatibilidade das soluções propostas com as necessidades específicas de cada edificação, considerando as características estruturais e funcionais de cada imóvel público. Isso não apenas otimiza o processo de reforma e manutenção, mas também evita retrabalhos, resultando em economia de recursos públicos. A experiência dessas empresas no mercado também possibilita a adoção de técnicas inovadoras e tecnologias avançadas que podem ser aplicadas nas reformas, trazendo melhorias significativas em termos de durabilidade e segurança das estruturas.

No que tange aos benefícios operacionais, a seleção desta solução permite maior facilidade na execução dos serviços, uma vez que a empresa contratada será responsável não apenas pela execução, mas também pela manutenção e suporte contínuo das obras realizadas. Ao garantir um serviço que vai além da conclusão do trabalho, esta abordagem aumenta a vida útil das edificações, reduzindo custos com manutenções corretivas no futuro e favorecendo um ambiente de trabalho mais seguro e funcional.

Outro ponto importante a ser considerado é a escalabilidade dos serviços oferecidos por empresas especializadas. Na hipótese de aumento das demandas ou necessidade de realização de novos projetos, essas empresas têm a capacidade de se adaptar rapidamente às novas exigências, oferecendo soluções de forma ágil e eficiente, o que é fundamental em um contexto onde as necessidades das Secretarias Municipais podem variar ao longo do tempo. Tal flexibilidade garante que o município esteja preparado para atender às demandas emergentes sem comprometer a qualidade dos serviços.

Em termos econômicos, a escolha da contratação de serviços especializados é altamente vantajosa. O registro de preços permitirá que a Prefeitura formalize contratações em momentos oportunos, garantindo a realização das obras conforme a necessidade e os recursos financeiros disponíveis. Ademais, o potencial de economizar em contratos de longo prazo devido à fidelização com fornecedores e a negociação de preços competitivos oferece um custo-benefício favorável. A expectativa de retorno sobre o investimento é igualmente promissora, dado que a efetividade dos serviços realizados contribuirá não somente para a preservação do patrimônio público, mas também para a melhoria das condições de infraestrutura que beneficiam diretamente a população de Campestre do Maranhão - MA.

Portanto, a escolha pela contratação de empresas especializadas em engenharia não apenas atende às



exigências técnicas e operacionais necessárias para realizar adequadamente as reformas e manutenções previstas, como também se revela como uma decisão economicamente plausível e alinhada aos interesses públicos do município, promovendo eficiência, eficácia e responsabilidade na utilização dos recursos públicos.



QUANTITATIVOS E VALORES

A estimativa dos custos da contratação do objeto pretendido só será possível auferir mediante ampla pesquisa de mercado que será realizada pelo setor responsável, de acordo com o decreto que regulamento da NLLC e de acordo com os requisitos legais impostos para a pesquisa de mercado.

Constamos que o valor estimado da contratação com base nos quantitativos exigidos não excederá **R\$ 7.000.000,00 (sete milhões reais)**, o que não necessariamente se refletirá em efetiva despesa, pois trata-se apenas de valor estimado do edital para Registro de preços.

Portanto, respeitada a segregação de funções, a estimativa de custos real será auferida posteriormente pelo setor responsável pela pesquisa de mercado.



PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

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

A escolha pela realização de uma única licitação, com a adjudicação em lotes/itens distintos, é justificada pela natureza diversa e multifacetada dos serviços de engenharia necessários às diversas Secretarias Municipais. Cada edificação pode exigir soluções específicas, variando em complexidade e demanda técnica. O parcelamento, nesse caso, permite que as empresas especializadas apresentem propostas direcionadas a cada um dos lotes, garantindo maior competitividade e adequação das ofertas ao perfil de cada necessidade, sem sacrificar a qualidade dos serviços prestados.

Além disso, o parcelamento possibilita uma gestão mais eficiente dos contratos, uma vez que cada lote pode ser planejado e executado de forma isolada, facilitando o acompanhamento e a supervisão por parte da administração pública. Essa abordagem limita riscos relacionados à execução simultânea de todas as reformas ou manutenções, minimizando o impacto negativo de possíveis falhas em um único lote sobre a totalidade do projeto. Assim, a flexibilidade na contratação permite também que a Prefeitura Municipal se adapte rapidamente às necessidades emergentes de diferentes secretarias, garantindo um atendimento mais eficaz ao interesse público.

Por último, essa estratégia de parcelamento favorece uma melhor alocação dos recursos públicos, uma vez que incentiva a participação de empresas de variados portes, desde pequenos empreendimentos locais até grandes construtoras, contribuindo para o desenvolvimento econômico regional. Com isso, espera-se não apenas atender às demandas específicas de cada setor, mas também impulsionar a



concorrência no mercado, promovendo, assim, eficiência e economicidade nas contratações públicas, beneficiando toda a comunidade de Campestre do Maranhão - MA.



RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação de empresas especializadas em serviços de engenharia para manutenção predial, reforma e outras edificações nas diversas Secretarias Municipais de Campestre do Maranhão - MA busca garantir a economicidade e o melhor aproveitamento dos recursos disponíveis. A solução proposta, por meio do registro de preços, permite que a Prefeitura tenha acesso a serviços com custos previamente estabelecidos, promovendo uma maior previsibilidade orçamentária e a possibilidade de negociação de valores mais competitivos. Dessa forma, maximiza-se o custo-benefício ao assegurar que os serviços contratados atendam às necessidades do município sem comprometer o orçamento.

Além disso, a escolha pela contratação de empresas especializadas possibilita um uso mais eficiente dos recursos humanos existentes na administração pública. Ao delegar a execução das atividades de manutenção e reforma a profissionais capacitados, a Prefeitura pode redirecionar os servidores públicos para outras atribuições essenciais, evitando sobrecarga e potencializando a produtividade do quadro funcional. Essa distribuição estratégica dos recursos humanos contribui para a melhoria dos serviços prestados à população, uma vez que cada profissional poderá atuar em suas áreas específicas de competência.

No que diz respeito aos recursos materiais, a contratação de fornecedores especializados garante o acesso a ferramentas e equipamentos apropriados para a realização dos serviços, minimizando gastos desnecessários com aquisição ou locação de materiais inadequados ou de baixa qualidade. Isso resulta em uma utilização mais eficaz dos recursos financeiros, pois a empresa contratada geralmente possui condições melhores de compra e logística, refletindo em economia para a administração municipal.

Em resumo, a escolha pela contratação de empresas especializadas proporciona uma abordagem mais econômica e eficiente para a gestão das demandas de manutenção predial, reformando e otimizando processos com o foco na entrega de qualidade e no melhor uso dos recursos disponíveis nas diferentes secretarias municipais. Com isso, espera-se não apenas atender às necessidades de infraestrutura do município, mas também promover uma gestão financeira pública mais responsável e transparente.



PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Para a contratação de empresa especializada em serviços de engenharia voltados para manutenção predial e reformas das edificações, é imprescindível adotar algumas providências operacionais e estruturais que garantam a implementação eficaz da solução escolhida. Primeiramente, deve-se realizar um levantamento detalhado das necessidades específicas de cada Secretaria Municipal em relação às edificações que requerem manutenção ou reforma. Esse levantamento poderá ser feito por



meio de visitas técnicas aos locais envolvidos e entrevistas com os responsáveis pelas secretarias, a fim de identificar prioridades, condições atuais das estruturas e especificidades de cada intervenção necessária.

Além disso, é fundamental desenvolver um plano de trabalho que contemple cronograma, metas, custos estimativos e recursos necessários para cada tipo de intervenção prevista. Este plano deve contemplar a elaboração de projetos técnicos adequados às demandas identificadas, garantindo que sejam adaptados às normas técnicas vigentes. A definição de critérios de qualidade e segurança para as intervenções também deverá ser incorporada ao planejamento, assegurando que as obras realizadas atendam padrões exigidos pelo setor.

Outra providência importante é a formação de uma equipe de fiscalização específica para acompanhar a execução dos contratos de prestação dos serviços de engenharia. Essa equipe deve ser composta por servidores com experiência ou formação na área, preferencialmente com capacidade técnica para avaliar as etapas do trabalho executado. A capacitação dessa equipe pode ser necessária, caso não haja pessoal com conhecimentos específicos sobre gestão de obras e fiscalização de contratos de engenharia.

Ademais, recomenda-se o estabelecimento de canais de comunicação diretos entre a equipe responsável e as empresas contratadas, visando facilitar a resolução de eventuais conflitos e garantir maior agilidade nas execuções de serviço. Também deve ser considerado um sistema de monitoramento das obras em andamento, permitindo a avaliação contínua do cumprimento de prazos e da qualidade dos serviços prestados, bem como a adoção de medidas corretivas quando necessário.

Por fim, é importante que se implemente um sistema de registro documental rigoroso durante toda a fase de execução do contrato, assegurando a rastreabilidade das ações e facilitando futuras auditorias. Esse sistema deve incluir relatórios periódicos de acompanhamento e avaliações finais de desempenho, possibilitando o aprendizado e a melhoria contínua nos processos de contratação de serviços similares no futuro. Assim, ao adotar essas providências, a Administração Pública estará respaldada para promover a eficiência e eficácia desejadas na execução do contrato.



CONTRATAÇÕES CORRELATAS

A análise da necessidade de contratações correlatas e/ou interdependentes para a solução escolhida, que é a contratação de empresas especializadas em serviços de engenharia para manutenção predial, reforma e outros serviços de edificações, demonstra que, no contexto específico da Prefeitura Municipal de Campestre do Maranhão - MA, não existem contratações que precisem ser realizadas previamente.

Essas contratações necessárias poderão abranger serviços como pequenas adequações estruturais ou de acessibilidade nas edificações já existentes, mas tais necessidades podem ser atendidas diretamente pelos serviços oferecidos pela empresa contratada. Portanto, qualquer demanda de manutenção ou reforma pode ser contemplada dentro do escopo do contrato de registro de preços,



garantindo assim que todas as Secretarias Municipais tenham acesso à execução dos serviços requeridos sem a necessidade de processos adicionais durante ou antes da contratação.

Adicionalmente, não se identificam situações que exigiriam ações interdependentes com outras áreas ou serviços, visto que a proposta de prestação de serviços engloba tanto manutenções preventivas quanto corretivas das edificações municipais, dispensando a necessidade de etapas que culminariam em contratações prévias. Assim sendo, a condição em que a solução é implementada dispensa avanços prévios que possam atrasar os serviços a serem prestados.

Dessa forma, fica evidenciado que a escolha pela contratação de uma empresa especializada na área atende de maneira abrangente e autônoma as necessidades que surgem na gestão das edificações públicas, assegurando agilidade e eficiência nas intervenções necessárias, sem demandar contratações correlatas ou interdependentes anteriores.



IMPACTOS AMBIENTAIS

Ao abordar os possíveis impactos ambientais relacionados à contratação de empresa especializada em serviços de engenharia para manutenção predial e reforma de edificações na Prefeitura Municipal de Campestre do Maranhão - MA, é essencial considerar tanto os impactos diretos das atividades quanto as medidas mitigadoras a serem implementadas.

Um dos principais impactos ambientais identificados é a geração de resíduos sólidos durante as atividades de reforma e manutenção. Para mitigar esse impacto, recomenda-se implementar um plano de gerenciamento de resíduos que inclua a segregação dos materiais recicláveis, a destinação adequada de resíduos perigosos e a parceria com cooperativas de reciclagem. Além disso, a contratação deve prever práticas de reutilização de materiais sempre que possível, reduzindo a quantidade de novos insumos necessários.

Outro impacto significativo diz respeito ao consumo de energia durante os trabalhos de manutenção. A adoção de técnicas e equipamentos eficientes em termos energéticos é uma medida mitigadora essencial. Recomenda-se, por exemplo, o uso de iluminação LED nas obras e a utilização de maquinário elétrico com selo de eficiência energética. Também é importante avaliar a necessidade real de energia elétrica durante as atividades, promovendo ações que visem à redução do consumo.

Além disso, o uso de materiais sustentáveis e de baixo impacto ambiental nas reformas pode contribuir para a minimização dos impactos. Prefira materiais com menor pegada de carbono, como tintas à base de água e revestimentos duráveis que reduzem a necessidade de substituição. A escolha por fornecedores locais também ajuda a diminuir a emissão de gases poluentes decorrentes do transporte.

No que se refere à logística reversa, é fundamental estabelecer contratos que contemplem a devolução de embalagens e produtos não utilizados aos fabricantes, assim como a inserção de cláusulas que incentivem a reciclagem dos materiais utilizados nas reformas. Essa prática não só auxilia na diminuição



dos resíduos gerados, mas também fomenta uma economia circular dentro da operação, promovendo a responsabilidade ambiental das empresas contratadas.

Portanto, ao contemplar esses aspectos em um estudo técnico preliminar, a Prefeitura Municipal de Campestre do Maranhão - MA estará contribuindo para um desenvolvimento mais sustentável, minimizando os impactos ambientais das suas contratações, garantindo a eficiência no uso de recursos e promovendo práticas responsáveis em relação ao meio ambiente.



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, 03 de outubro de 2025

JUMA AGUIAR LIMA

Secretaria Municipal de Administração