	MUNICÍPIO DE MARACAJÁ/SC **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP**

DADOS GERAIS	
Requisitante:	**DEPARTAMENTO DE OBRAS, HABITAÇÃO E SERVIÇOS URBANOS**
Gestor do Contrato	**VINÍCIUS LUMERTZ MENGUE – ENGENHEIRO CIVIL – MAT. 3645**
Fiscal do Contrato	**GUILHERME AUGUSTO TOMASI ROCHA – ARQUITETO E URBANISTA – MAT. 2205**

ESTUDO TÉCNICO

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE:

A Administração Municipal de Maracajá/SC é responsável pela conservação, funcionalidade, segurança e adequada utilização de diversos imóveis públicos destinados ao atendimento das atividades administrativas, operacionais e de prestação de serviços à coletividade. O patrimônio público municipal abrange unidades de saúde, educação, assistência social, esporte, administração geral, além de praças e parques, todos sujeitos a desgaste natural, uso intensivo, fatores climáticos e ocorrências supervenientes que demandam intervenções periódicas de conservação.

A ausência de instrumento contratual apto e disponível para atendimento célere das demandas de manutenção gera risco direto à integridade das edificações e à continuidade dos serviços públicos. A não contratação resultaria na deterioração progressiva das estruturas físicas, na elevação dos custos futuros de reparação, na exposição a riscos de acidentes e na descontinuidade de serviços essenciais à população.

As necessidades de manutenção predial compreendem intervenções de natureza preventiva – destinadas a prolongar a vida útil dos componentes e prevenir falhas –, corretiva – para sanar anomalias instaladas –, de reparação e adequação – visando à recomposição funcional e adaptação de ambientes –, e emergencial – para eliminação de riscos iminentes. A natureza variável, imprevisível e recorrente dessas demandas torna inviável a definição prévia exata de todos os quantitativos no momento da instauração do certame, justificando a adoção do Sistema de Registro de Preços.

2. LEVANTAMENTO DO MERCADO (ALTERNATIVAS)

No levantamento das alternativas para atendimento das necessidades de manutenção predial, foram consideradas as seguintes modalidades:

ALTERNATIVA	DESCRIÇÃO
Contratações pontuais por dispensa	Contratação isolada a cada demanda, por dispensa de licitação por valor ou emergência. Não garante padronização, gera fragmentação de responsabilidades e não assegura atendimento célere.
Contrato com quantitativos fixos	Formalização de contrato com escopo fechado. Inadequada à natureza variável das demandas de manutenção, pois quantitativos exatos somente são conhecidos ao longo da vigência.
Registro de Preços com base SINAPI – Solução adotada	SRP com julgamento pelo maior desconto sobre a Tabela SINAPI. Permite atendimento flexível, sob demanda, com remuneração exclusiva pelos

	serviços efetivamente executados, base referencial oficial e auditável, ampla competitividade e racionalização administrativa. Modalidade mais adequada.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ADOTADA:

A adoção do Sistema de Registro de Preços com julgamento pelo maior percentual de desconto sobre a Tabela SINAPI apresenta diversas vantagens técnicas, econômicas e operacionais quando comparada às alternativas analisadas, especialmente para contratações de manutenção predial com demandas variáveis e imprevisíveis.

O SRP com base SINAPI permite que a Administração disponha de empresa especializada pré-qualificada e com preços previamente estabelecidos, acionável sob demanda, conforme as necessidades que surjam ao longo do período, sem a necessidade de instauração de novos processos licitatórios para cada ocorrência.

Em relação à contratação pontual por dispensa, o SRP é superior por assegurar formalidade procedimental adequada, competitividade, padronização técnica, maior controle dos gastos e rastreabilidade dos serviços executados.

Em relação ao contrato com quantitativos fixos, o SRP é mais adequado por compatibilizar a obrigação de licitar com a imprevisibilidade inerente às demandas de manutenção predial, garantindo que a Administração somente remunere os serviços efetivamente realizados, sem obrigação de consumo mínimo ou pagamento por estimativas não executadas.

A solução foi estruturada nos seguintes pilares: (i) base referencial SINAPI – não desonerada, Estado de Santa Catarina –, que confere objetividade, padronização e auditabilidade; (ii) julgamento pelo maior desconto linear, que assegura tratamento uniforme dos preços e comparabilidade das propostas; (iii) execução por Ordem de Serviço, que garante controle e rastreabilidade; (iv) lote único integrado, que evita fragmentação de responsabilidades; e (v) BDI de 23,42%, adotado conforme metodologia integrante do processo administrativo.

4. REQUISITOS INDISPENSÁVEIS DA CONTRATAÇÃO E ENTREGA:

4.1 **Habilitação Jurídica**

- Apresentação do Contrato Social ou documento equivalente;
- Registro ativo no CNPJ, com atividade compatível com os serviços de engenharia a serem realizados;
- Regularidade Fiscal e Trabalhista – certidões negativas de débitos perante a União (Receita Federal e PGFN), Fazenda Estadual e Municipal;
- Certidão de Regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);
- Certidão de Regularidade com o Instituto Nacional do Seguro Social (INSS);
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT).

4.2 **Qualificação Técnica**

4.2.1 Registro ou inscrição da empresa no CREA ou CAU, conforme a natureza dos serviços licitados, com regularidade na data de abertura da sessão.

4.2.2 Indicação de responsável técnico legalmente habilitado com registro regular no conselho profissional competente (CREA ou CAU).

4.2.3 Capacidade técnico-operacional demonstrada por atestado(s) emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, comprovando execução satisfatória compatível com as seguintes parcelas de maior relevância:

Nº	PARCELA DE MAIOR RELEVÂNCIA	UNIDADE	QTDE. MÍN.
I	Execução de estrutura de madeira	m²	1.000
II	Execução de fundação tipo radier	m²	100
III	Execução de pintura predial (interna e/ou externa)	m²	900
IV	Execução de serviços de alvenaria, reboco, revestimento e pequenos reparos civis	m²	1.000
V	Execução de instalações elétricas prediais residenciais e/ou comerciais	m²	40
VI	Execução de rede hidrossanitária	m²	40
VII	Execução de impermeabilização	m²	40
VIII	Execução de estrutura metálica	m²	450
IX	Execução de caixa de inspeção	unid.	10

4.2.4 Será admitido o somatório de atestados, desde que previsto no edital e que não comprometa a aferição da real capacidade operacional da licitante.

4.2.5 A capacidade técnico-profissional será comprovada por atestado(s) de responsabilidade técnica acompanhado(s) da respectiva CAT ou documento equivalente, em nome de profissional legalmente habilitado.

4.3 Qualificação Econômico-Financeira

Certidão negativa de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, emitida pelo cartório distribuidor da sede da empresa, com prazo de validade em vigor na data da sessão.

4.4 **Condições Específicas do Contrato**

- Executar os serviços em conformidade com as normas técnicas da ABNT, boas práticas da engenharia, normas regulamentadoras de segurança e medicina do trabalho e determinações da fiscalização;
- Manter preposto local formalmente indicado, com poderes para representar a empresa perante a Administração durante toda a vigência da ata;
- Nos casos emergenciais, iniciar o atendimento no prazo máximo de 1 (um) dia contado da comunicação formal da Administração;
- Apresentar, quando exigido, orçamento prévio da demanda com descrição dos serviços, quantitativos, códigos SINAPI, prazo e valor com desconto, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis;
- Fornecer ART ou RRT por Ordem de Serviço, quando exigível pela legislação profissional, sem ônus adicional;
- Manter, durante toda a vigência da ata, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS:

Em razão da natureza futura, eventual e sob demanda do objeto, não é possível definir previamente os quantitativos exatos de cada serviço. O objeto abrange todos os serviços comuns de engenharia de manutenção predial constantes da Tabela SINAPI – não desonerada, Estado de Santa Catarina – compatíveis com a conservação ordinária das seguintes unidades públicas do Município de Maracajá/SC:

#	UNIDADE / EDIFICAÇÃO	ENDEREÇO	SECRETARIA / DEPTO.
1	Prédio da Prefeitura Municipal – sede administrativa	Av. Getúlio Vargas, 530, Centro, Maracajá/SC	Sec. de Administração; Depto. de Obras; Depto. de Educação e Cultura
2	Casa do Agricultor	Ao lado do Prédio da Prefeitura, Centro	Depto. de Agricultura, Indústria e Comércio
3	CEMASAS – Centro Municipal de Atenção à Saúde	Rua João Carradore, 440, Maracajá/SC	Departamento de Saúde
4	Unidade de Saúde da Vila Beatriz	Vila Beatriz, Maracajá/SC	Departamento de Saúde
5	Centro Esportivo Municipal Antônio da Rocha	Av. Nossa Senhora da Conceição, Centro	Departamento de Esportes
6	CRAS / Depto. de Assistência e Bem-Estar Social	Rua Pedro Antônio Farias, 250, Vila Beatriz	Depto. de Assistência e Bem-Estar Social
7	Sec. de Meio Ambiente e Turismo / Parque Ecológico Maracajá	BR-101, KM 403, s/n, Vila Beatriz	Sec. de Meio Ambiente e Turismo
8	E.E.B. Municipal Nivaldo José Rosa	Av. N. Sra. da Conceição, Centro (anexo ao C. Esportivo)	Depto. de Educação e Cultura
9	E.E.B. Municipal Eulália Oliveira de Bem	A confirmar junto ao Depto. de Educação	Depto. de Educação e Cultura
10	E.E.B. Municipal Maria Libânia Machado	A confirmar junto ao Depto. de Educação	Depto. de Educação e Cultura
11	C.E.I. Margareth Maria Tomasi Rocha	Rua Antônio Machado, 300, Centro	Depto. de Educação e Cultura
12	Praças, parques e logradouros públicos municipais	Diversas localidades – conforme Ordem de Serviço	Depto. de Obras, Habitação e Serviços Urbanos

As quantidades indicadas nas planilhas orçamentárias integrantes do processo são estimadas e não constituem obrigação de contratação. A Administração não está obrigada a emitir Ordens de Serviço nem a consumir o valor total estimado da ata.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Os valores unitários adotados têm como referência as composições, insumos e preços constantes das planilhas vigentes do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI, não desonerado, observada a tabela referente ao Estado de Santa Catarina vigente à época da elaboração do orçamento estimativo, bem como os encargos sociais e demais composições aplicáveis.

A utilização do SINAPI como parâmetro assegura maior transparência, padronização e compatibilidade dos preços com a realidade de mercado, atendendo ao art. 23, § 1.º, I, da Lei n.º 14.133/2021, que determina a adoção preferencial do SINAPI como referencial de custos para obras e serviços de engenharia financiados com recursos públicos, garantindo a adequada estimativa dos custos e a auditabilidade pelo controle externo.

PARÂMETRO	REFERÊNCIA	BDI ADOTADO	VALOR ESTIMADO MÁXIMO
SINAPI – Não desonerado – SC	Tabela vigente à época do orçamento	23,42% (mat. 12,00%)	**R$ 980.000,00**

O valor estimado constitui referência máxima para fins de planejamento, reserva orçamentária e gerenciamento da ata, não representando obrigação de contratação integral. A remuneração efetiva da detentora ocorrerá exclusivamente pelos serviços e insumos efetivamente executados, medidos e atestados. A estimativa está detalhada em planilha orçamentária e memória de cálculo próprias, integrantes do processo administrativo.

7. PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO (FORMA DE JULGAMENTO)

Não Parcelamento da Solução – Lote Único

O objeto será executado em lote único. O não parcelamento justifica-se em razão de os serviços de manutenção predial guardarem compatibilidade técnica e operacional entre si, sendo frequentemente interdependentes e complementares, de modo que sua execução coordenada por uma única contratada é mais eficiente do que a fragmentação por especialidades isoladas, restando assegurado o caráter competitivo do certame licitatório, pois o objeto é acessível a empresas do segmento de construção civil e manutenção predial presentes no mercado regional e estadual.

A unificação do objeto em lote único evita conflitos de interface entre múltiplas contratadas, reduz a fragmentação de responsabilidades, favorece a fiscalização, o controle e a responsabilização da detentora da ata, e assegura uniformidade técnica e padronização de materiais em todas as intervenções realizadas no patrimônio público municipal.

8. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES:

Não há contratações correlatas e/ou interdependentes identificadas que condicionem a viabilidade ou a execução do objeto desta contratação. A Ata de Registro de Preços a ser celebrada é autônoma e independente de outros instrumentos contratuais vigentes ou previstos.

9. ALINHAMENTO COM O PCA – PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL:

Justificativa da ausência: O Município de Maracajá não instituiu, até a presente data, o Plano de Contratações Anual – PCA, conforme previsto no art. 12, VII, da Lei n.º 14.133/2021. Assim, impossibilitando o alinhamento desta demanda com o referido plano. A Administração reconhece a importância do PCA e adotará as providências necessárias para sua implementação.

10. RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação de serviços de manutenção predial em prédios públicos, praças e parques tem como objetivo principal assegurar a adequada conservação do patrimônio público municipal, garantindo melhores condições de funcionamento, segurança e habitabilidade para os servidores e para a população usuária dos serviços públicos.

Com a celebração da Ata de Registro de Preços, busca-se assegurar: (i) disponibilidade permanente de instrumento contratual para atendimento célere das demandas de manutenção; (ii) conservação preventiva que reduza a deterioração progressiva das edificações públicas; (iii) eliminação de riscos de acidentes e comprometimento da segurança das unidades; (iv) continuidade do funcionamento das unidades de saúde, educação, assistência social, esporte e administração; (v) maior controle e rastreabilidade dos gastos com manutenção predial, mediante remuneração exclusiva pelos serviços efetivamente executados com base referencial SINAPI; e (vi) racionalização administrativa pela centralização das contratações de manutenção em instrumento único, padronizado e auditável.

11. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Para o regular prosseguimento do procedimento licitatório e a posterior gestão da Ata de Registro de Preços, a Administração deverá adotar as seguintes providências:

- Conclusão e formalização do processo administrativo, com inclusão das planilhas orçamentárias, memória de cálculo do BDI, pesquisa de preços e demais documentos de instrução;
- Elaboração e aprovação do Termo de Referência definitivo e do Edital do Pregão Eletrônico, com submissão à análise jurídica prévia;
- Publicação do edital na forma e nos prazos estabelecidos pela Lei n.º 14.133/2021 e pelas normas de transparência aplicáveis;
- Análise criteriosa das propostas e documentos de habilitação, com verificação das certidões de regularidade e da comprovação de capacidade técnica dos licitantes;
- Designação formal, por ato administrativo específico, do gestor da ata e do fiscal técnico, com definição clara de atribuições e responsabilidades;
- Estruturação do fluxo de emissão, acompanhamento e encerramento das Ordens de Serviço, com estabelecimento de rotinas de fiscalização, medição e pagamento;
- Organização do sistema de arquivamento físico e/ou digital dos documentos essenciais de cada Ordem de Serviço, para fins de controle interno e prestação de contas ao controle externo.

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Após análise das características do objeto, constatou-se que a execução de serviços de manutenção predial não implica impactos ambientais significativos ou irreversíveis, dados a natureza de pequeno e médio porte das intervenções previstas e o caráter conservativo do objeto. No entanto, é crucial assegurar a adoção de práticas ambientalmente responsáveis durante o processamento e descarte de materiais.

Nesse sentido, a contratada deverá observar, especialmente: (i) destinação adequada dos resíduos de construção civil, em conformidade com a Resolução CONAMA n.º 307/2002 e a legislação ambiental municipal; (ii) utilização preferencial de materiais com menor impacto ambiental, quando disponíveis e tecnicamente compatíveis; (iii) práticas de eficiência no uso de água e energia; (iv) restrição de atividades de maior impacto sonoro a horários compatíveis com o funcionamento das unidades; e (v) acondicionamento adequado de materiais e resíduos para prevenção de contaminação. As diretrizes ambientais da Resolução CONAMA n.º 416/2009 serão observadas nas hipóteses aplicáveis.

13. ADEQUAÇÃO DA FORMA DE JULGAMENTO E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO

Para a definição da modalidade de licitação, do critério de julgamento, do modo de disputa e da adequação e eficiência da combinação desses parâmetros, com o objetivo de selecionar a proposta apta a gerar o resultado de contratação mais vantajoso para a Administração Pública, assim se definiu:

13.1 Pregão Eletrônico – Sistema de Registro de Preços

A escolha da modalidade Pregão Eletrônico é a mais adequada para o presente objeto, encontrando respaldo legal no art. 28, I, c/c art. 6.º, XXI, 'b', da Lei n.º 14.133/2021. O pregão eletrônico justifica-se pela natureza dos serviços comuns de engenharia, cujos padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos por meio das composições e insumos constantes da Tabela SINAPI – parâmetro técnico oficial reconhecido pelos órgãos de controle. A forma eletrônica assegura ampla participação de fornecedores, maior competitividade, transparência e celeridade procedimental.

13.2 Critério de Julgamento – Maior Desconto por Lote

O critério de julgamento pelo maior percentual de desconto por lote, previsto no art. 34 da Lei n.º 14.133/2021, justifica-se pelas características do objeto. Com a execução sob demanda com base na Tabela SINAPI, os quantitativos exatos de cada serviço somente serão conhecidos no momento da emissão das ordens de serviço, tornando inadequada a disputa por preços unitários isolados.

O desconto linear sobre base referencial oficial permite tratamento uniforme dos preços, maior transparência na formação dos valores de execução, facilidade de comparação entre propostas e redução de distorções entre itens. A contratação de solução única e padronizada em lote único também assegura uniformidade na execução, evita diferenças nos padrões de qualidade entre especialidades e favorece a responsabilização integral da detentora da ata perante a Administração.

DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DO ESTUDO	
X	Esta equipe de planejamento declara **VIÁVEL** a contratação com base neste Estudo Técnico Preliminar – ETP, nos termos da Lei Federal nº. 14.133/2021.
	Esta equipe de planejamento declara **INVIÁVEL** a contratação com base neste Estudo Técnico Preliminar – ETP, nos termos da Lei Federal nº. 14.133/2021.

Eng. Vinicius Lumertz Mengue
Engenheiro Civil
Matrícula nº 3645

Gestor do Contrato

Arq. Guilherme A. T. Rocha
Arquiteto e Urbanista
Matrícula nº 2205

Fiscal do Contrato

Maracajá/SC, 24/03/2026.