



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

O presente estudo técnico preliminar tem como objetivo fornecer as bases e justificativas para a contratação de serviços especializados de manutenção predial, que são essenciais para garantir a integridade estrutural e o funcionamento adequado das instalações de edifícios públicos. A manutenção predial, em suas diversas modalidades, é uma atividade imprescindível para a preservação da infraestrutura pública, assegurando a continuidade das operações e a segurança dos usuários, seja no âmbito de serviços administrativos ou no atendimento ao público.

A realização de serviços de manutenção preventiva e corretiva é uma estratégia fundamental para evitar o desgaste precoce das edificações e minimizar a necessidade de intervenções emergenciais, que muitas vezes são mais onerosas e acarretam transtornos à comunidade e aos servidores públicos. Nesse sentido, a manutenção predial atua não só na preservação da saúde estrutural dos edifícios, mas também na criação de um ambiente mais seguro, funcional e confortável para aqueles que frequentam e trabalham nesses espaços.

A falta de um programa de manutenção adequada pode resultar em falhas graves nas infraestruturas, como problemas elétricos, hidráulicos, de ventilação, entre outros, que podem comprometer a segurança e o desempenho dos serviços públicos. Portanto, a realização periódica de vistorias e a execução de manutenções preventivas são essenciais para evitar riscos à segurança e minimizar custos com reparos emergenciais ou até mesmo a necessidade de reformas completas.

Este estudo técnico preliminar visa, além disso, proporcionar uma análise detalhada das condições atuais dos imóveis, identificar as áreas que demandam atenção imediata e estabelecer um cronograma de execução que contemple as melhores práticas e soluções técnicas, de acordo com as especificidades de cada edificação e os recursos orçamentários disponíveis. O objetivo é garantir que os serviços de manutenção sejam realizados de forma eficaz e eficiente, alinhados com os princípios da administração pública, respeitando as normativas legais e as exigências de segurança, acessibilidade e sustentabilidade.

A manutenção predial, por sua vez, está diretamente ligada à eficiência na gestão pública, pois, ao prolongar a vida útil dos bens públicos, contribui para uma maior utilização racional dos recursos públicos e para o atendimento de forma contínua à população. Com a adequada conservação dos imóveis, é possível evitar falhas que resultem em interrupções nos serviços prestados e, consequentemente, garantir o bem-estar de todos que dependem dessas instalações para o exercício de suas atividades.



Por fim, este estudo técnico preliminar busca fornecer todas as informações necessárias para embasar a contratação dos serviços de manutenção preventiva, proporcionando uma solução que atenda às necessidades urgentes, mas também que tenha um caráter preventivo, garantindo a preservação dos bens públicos e promovendo a segurança e qualidade no atendimento ao público e aos servidores.

Este estudo também tem a finalidade de subsidiar o procedimento administrativo para a contratação dos serviços de engenharia, fornecendo embasamento técnico para a elaboração do Termo de Referência, conforme os preceitos do art. 6º, inciso XX, e art. 18, §§ 1º e 2º da Lei nº 14.133/2021. Com base nesses dispositivos legais, a análise conduzida neste documento prioriza os princípios da economicidade, eficiência, eficácia e sustentabilidade, buscando o melhor aproveitamento dos recursos públicos.

DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A Prefeitura Municipal de Itaubal conta com uma estrutura física composta por diversos prédios e instalações públicas destinados ao atendimento direto da população e ao suporte administrativo do Município. Integram essa infraestrutura as Sedes Administrativas, Unidades Básicas de Saúde (UBS), Unidades Escolares da Rede Municipal de Ensino, Secretarias Municipais, Creches, quadras e equipamentos comunitários.

Essas edificações encontram-se sujeitas à ação contínua do tempo, ao desgaste natural decorrente do uso diário por servidores e munícipes, bem como às intempéries climáticas características da região amazônica (alto índice pluviométrico e forte radiação solar). Atualmente, identificam-se demandas reprimidas e surgimentos constantes de patologias construtivas, tais como:

- Infiltrações em coberturas, lajes e calhas;
- Danos e desgastes em instalações elétricas (risco de curtos-circuitos e sobrecargas);
- Obstruções e vazamentos em redes hidráulicas e sanitárias;
- Desgastes de pintura e revestimentos;
- Falhas em esquadrias, portas, fechaduras e vidraçarias.

A Administração Pública Municipal não dispõe de quadro próprio suficiente de pessoal especializado (pedreiros, eletricitas, encanadores, pintores e mestres de obras), tampouco de maquinário, logística e suprimentos contínuos para a execução direta e célere de tais intervenções.

A ausência de uma contratualização centralizada e contínua para manutenção preventiva, corretiva e execução de pequenas reformas traz como consequências:

- Risco à integridade física e à segurança: Potenciais acidentes com servidores e cidadãos devido a falhas estruturais, elétricas ou hidráulicas
- Prejuízo à continuidade do serviço público: Interrupção temporária de atendimentos em postos de saúde ou paralisação de aulas por falta de condições mínimas de habitabilidade e salubridade;
- Infiltrações e depreciação patrimonial: Agravamento de pequenos

danos que, se não corrigidos de imediato, geram reformas estruturais de alto custo para o erário municipal no futuro (perda de eficiência do gasto público);

- Ineficiência administrativa: A abertura de múltiplos processos licitatórios pontuais a cada vazamento ou avaria gera morosidade e ferimento ao princípio da economia processual.

LEVANTAMENTO DE MERCADO PARA SOLUÇÃO CONSIDERANDO O CICLO DE VIDA DO OBJETO

Dada a natureza do problema a ser resolvido, estimou-se que, como solução:

Solução 1: Realização de licitação na modalidade Concorrência, sob o Sistema de Registro de Preços (SRP), para **MANUTENÇÃO PREDIAL E PEQUENAS REFORMAS A PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAUBAL**. Esta solução permite ampla competitividade, possibilita a contratação conforme demanda, garante maior controle técnico sobre a execução dos serviços e assegura atendimento contínuo às necessidades.

- **Solução 2:** Realização de licitação na modalidade concorrência, com disputa aberta ou híbrida, para contratação direta por lote único ou por lotes distintos, sem utilização do Sistema de Registro de Preços. Essa alternativa permite a contratação imediata da empresa vencedora para execução integral do objeto, porém limita a flexibilidade orçamentária e operacional, podendo gerar necessidade de novos certames caso surjam demandas adicionais ao longo do período.

Após análise das soluções apresentadas, considerando os custos do ciclo de vida do objeto, a necessidade contínua e gradual de execução dos serviços, a variação das demandas ao longo do ano e a necessidade de planejamento eficiente, conclui-se que a Solução 1 – Concorrência para Registro de Preços – é a mais adequada.

A escolha pelo SRP proporciona:

- maior flexibilidade na execução;
- economicidade por meio de contratações sob demanda;
- planejamento financeiro adequado;
- eficiência no atendimento às frentes de serviços;
- padronização técnica para intervenções em múltiplos trechos de vias.

Assim, é recomendada a realização da concorrência **com SRP** para atendimento das necessidades de infraestrutura viária do Município de Itauba/AP.

ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

Com base em pesquisas de preços realizadas junto ao SINAPI - 05/2026 - Amapá, ORSE - 03/2026 – Sergipe, SEDOP – 03/2026 - PARÁ estima-se o custo total da contratação de R\$ 6.434.688,64 (seis milhões quatrocentos e trinta e quatro mil seiscentos e oitenta e oito reais e sessenta e quatro centavos), considerando as quantidades previstas para aquisição do objeto.

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral do Município.



No valor descrito no item 5.1, foram adotados os parâmetros do art. 23 da Lei 14.133/2021.

Fundamentação: Estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação (inciso VI do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21)



DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta para atender à necessidade da Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura consiste na realização de licitação na modalidade concorrência, sob o Sistema de Registro de Preços (SRP), para construção de manutenção predial na área ribeirinha nas comunidades no Município de Itaubal-AP.

Essa estratégia permite:

- Planejamento contínuo e flexível: O SRP possibilita que os serviços sejam executados conforme a necessidade real do município, sem obrigatoriedade de contratação imediata de todos os itens, otimizando a aplicação dos recursos públicos;
- Segurança jurídica: A concorrência é a modalidade adequada para serviços de engenharia, conforme a Lei nº 14.133/2021, garantindo aderência técnica às especificações e maior controle sobre a execução;
- Custo competitivo: A ampla disputa proporcionada pela Concorrência aumenta a competitividade entre empresas especializadas, possibilitando a obtenção de melhores preços e condições executivas;
- Eficiência operacional: A contratação por SRP permite que as frentes de serviços sejam acionadas de forma programada ou emergencial, conforme prioridades definidas pela Administração;
- **Modelo de contratação:**

1. Os serviços serão executados de forma parcelada, conforme frentes de trabalho estabelecidas pela Administração, evitando desperdícios, paralisações e garantindo maior eficiência operacional.

2. A empresa contratada deverá garantir a qualidade dos materiais, da mão de obra e dos equipamentos utilizados, atendendo integralmente às especificações técnicas constantes do Termo de Referência e das normas técnicas aplicáveis aos serviços de engenharia.

3. As execuções ocorrerão conforme demanda, mediante emissão de Ordem de Serviço (OS) ou documento equivalente pela Prefeitura Municipal de Itaubal/AP, observando as quantidades registradas na Ata de Registro de Preços.

4. A solução inclui fiscalização e acompanhamento técnico, executados por servidores designados pela Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura, os quais verificarão a conformidade dos serviços, registrarão medições, avaliarão a qualidade dos materiais empregados e adotarão providências diante de eventuais não conformidades.

Fundamentação: Descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso. (inciso VII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21)

JUSTIFICATIVA DA EXIGÊNCIA DE EXPERIÊNCIA OPERACIONAL

Justificativa da Exigência de Comprovação de Experiência Operacional
Mínima de 36 (Trinta e Seis) Meses



Considerando que o objeto da presente contratação consiste na prestação de serviços contínuos de manutenção predial preventiva e corretiva, com fornecimento de mão de obra especializada em múltiplas áreas (elétrica, hidrossanitária, alvenaria, pintura, esquadrias, carpintaria, etc...), mostra-se tecnicamente necessária a exigência de comprovação de experiência operacional mínima da futura contratada, nos termos a seguir fundamentados.

1. Fundamento normativo

A exigência encontra amparo direto no art. 67, inciso II, e § 5º, da Lei nº 14.133/2021, que autoriza expressamente a Administração, em se tratando de serviços contínuos, a exigir "certidão ou atestado que demonstre que o licitante tenha executado serviços similares ao objeto da licitação, em períodos sucessivos ou não, por um prazo mínimo, que não poderá ser superior a 3 (três) anos".

Art. 67, § 5º, da Lei nº 14.133/2021: "Em se tratando de serviços contínuos, o edital poderá exigir certidão ou atestado que demonstre que o licitante tenha executado serviços similares ao objeto da licitação, em períodos sucessivos ou não, por um prazo mínimo, que não poderá ser superior a 3 (três) anos."

O prazo de 36 (trinta e seis) meses ora fixado observa, portanto, o teto legal máximo admitido pelo dispositivo transcrito, não o extrapolando em nenhuma medida, e é aplicado exclusivamente à espécie "serviços contínuos", categoria em que se enquadra, sem controvérsia, a manutenção predial preventiva e corretiva de caráter permanente ora licitada.

2. Correta interpretação do Acórdão nº 733/2026-TCU-Plenário

O Acórdão nº 733/2026-TCU-Plenário, invocado como reforço desta justificativa, não deve ser lido como autorização genérica e automática para a fixação de prazo mínimo de experiência, tampouco dispensa a Administração do ônus de fundamentação individualizada. O precedente, originado de representação de licitante em certame para contratação de serviço contínuo, consolidou o entendimento de que **a exigência de tempo mínimo de experiência para fins de qualificação técnico-operacional deve estar devidamente fundamentada no próprio Estudo Técnico Preliminar**, à luz das particularidades do objeto contratado.

Nesse sentido, a presente justificativa não se limita a invocar o precedente como fonte de autorização abstrata, mas demonstra, nos itens 3 e 4 a seguir, os elementos concretos e específicos do objeto contratado que tornam necessária e proporcional a exigência de 36 (trinta e seis) meses de experiência mínima, em estrita observância à ratio decidendi fixada pelo Tribunal de Contas da União.



3. Justificativa técnica específica quanto à necessidade e à proporcionalidade de
do prazo

A manutenção predial contínua, tal como definida no objeto desta contratação, distingue-se de uma simples prestação pontual de mão de obra, por exigir da contratada maturidade organizacional comprovada, apta a assegurar, simultaneamente:

- a) gestão simultânea de equipes multidisciplinares (eletricistas, encanadores, pedreiros, pintores, carpinteiros e mestres de obras) alocadas em diferentes unidades administrativas do Município;
- b) capacidade de resposta a chamados de natureza preventiva e corretiva dentro de prazos definidos pela Administração, o que pressupõe estrutura logística e estoque de materiais já testados em operação continuada;
- c) domínio de rotinas de planejamento de manutenção predial (elaboração de planos de manutenção preventiva, cronogramas de vistoria, registro técnico de intervenções), habilidades que, empiricamente, apenas se consolidam ao longo de ciclos operacionais que ultrapassam um único exercício anual;
- d) capacidade financeira e administrativa de suportar a variação de demanda inerente ao regime de registro de preços, em que a contratada deve manter disponibilidade operacional mesmo em períodos de baixa solicitação, sem descontinuidade de sua estrutura.

Tais elementos demonstram que a exigência de 36 (trinta e seis) meses não decorre de mera transcrição de precedente ou de praxe administrativa, mas de necessidade concreta, correlata à complexidade objetiva do serviço contínuo a ser prestado, guardando estrita proporcionalidade com o vulto e a criticidade do objeto contratado, em atenção aos princípios da eficiência, da continuidade do serviço público e da segurança da execução contratual (art. 5º da Lei nº 14.133/2021).

4. Da não afronta ao caráter competitivo da licitação

A exigência não constitui restrição indevida à competitividade do certame, por observar cumulativamente os seguintes parâmetros normativos e jurisprudenciais:

- a) respeita o teto legal de 3 (três) anos fixado no art. 67, § 5º, da Lei nº 14.133/2021, não o excedendo;
- b) admite-se expressamente o somatório de atestados relativos a períodos sucessivos ou não (concomitantes ou não), nos exatos termos do art. 67, § 5º, permitindo que licitantes comprovem o prazo mínimo mediante a soma de experiências obtidas em diferentes contratos e períodos, sem exigência de continuidade ininterrupta;

JUSTIFICATIVA PARA UTILIZAÇÃO DO SISTEMA DE REGISTRO DE PREÇOS

A utilização do Sistema de Registro de Preços justifica-se pela natureza variável e eventual dos serviços de manutenção predial e pequenas reformas, cujas demandas surgem conforme as necessidades das diversas secretarias e órgãos do

Município, não sendo possível definir previamente, com exatidão, os serviços quantitativos que serão necessários.

O SRP permitirá à Administração realizar as contratações de forma parcelada e sob demanda, conforme a necessidade efetiva, promovendo maior eficiência, celeridade e economicidade, evitando a realização de procedimentos licitatórios individualizados para cada serviço.

Os serviços terão seus preços referenciados nas composições e insumos do SINAPI, garantindo maior padronização e controle dos valores contratados.

Dessa forma, mostra-se adequada a adoção do Sistema de Registro de Preços para o objeto pretendido, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

O parcelamento da execução dos serviços de manutenção predial e pequenas reformas é justificado pelos seguintes motivos:

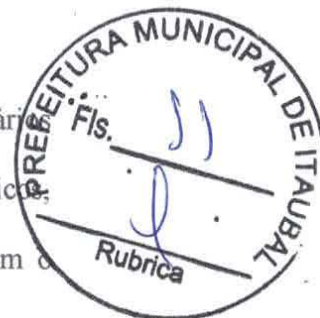
- **Melhor gestão financeira:** O parcelamento permite que os recursos orçamentários sejam alocados gradualmente ao longo da vigência da Ata de Registro de Preços, evitando a necessidade de comprometimento imediato de grandes montantes e possibilitando melhor planejamento fiscal do Município;
- **Atendimento gradual das demandas:** As necessidades de intervenções variam conforme as condições climáticas, prioridades administrativas e evolução das frentes de serviço, sendo mais eficiente executar os serviços de forma programada e conforme o cronograma operacional definido pela Secretaria Municipal de Obras;
- **Redução de desperdícios e de retrabalho:** A execução parcelada evita mobilizações desnecessárias de equipamentos e equipes, reduz riscos de perdas de materiais, e impede a execução de trechos que possam sofrer alterações de projeto ou sofrer intervenções externas;
- **Flexibilidade operacional:** O parcelamento possibilita ajustes na extensão, no quantitativo de serviços e nas frentes de trabalho, adaptando-se às mudanças de demanda, emergências viárias e readequações de prioridade estabelecidas pela Administração Municipal;
- **Compatibilidade com o Sistema de Registro de Preços:** A natureza contínua e variável das intervenções viárias torna o SRP a forma mais eficiente de contratação, permitindo requisições conforme necessidade, sem gerar ociosidade de contrato ou execução desordenada.

Fundamentação: Justificativas para o parcelamento ou não das soluções. (inciso VIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21)

PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

As providências a serem adotadas manutenção predial e pequenos reparos no município, incluem os seguintes passos essenciais para assegurar a conformidade legal e a eficiência do processo:





1. Planejamento da Contratação

- Consolidar o diagnóstico das demandas e definir os trechos prioritários a serem atendidos;
- Dimensionar quantitativos estimados conforme estudos técnicos, levantamentos e projeções da SEMOB;
- Verificar a compatibilidade com o Plano de Contratações e com o planejamento orçamentário municipal.

2. Elaboração e Consolidação dos Documentos Técnicos

- Atualizar o Estudo Técnico Preliminar (ETP) e o Documento de Formalização da Demanda (DFD);
- Construir o Termo de Referência com especificações técnicas de engenharia, critérios de medição, diretrizes de execução e parâmetros de qualidade;
- Elaborar a Planilha Orçamentária, com composições de custos baseadas no SINAPI/CAIXA e pesquisas complementares.

3. Preparação Jurídica e Administrativa

- Elaborar minutas do Edital da Concorrência, Ata de Registro de Preços e Contrato;
- Realizar Análise de Riscos da contratação, conforme determina a Lei nº 14.133/2021;
- Submeter a documentação à Procuradoria Jurídica do Município para emissão de parecer.

4. Consulta aos Órgãos de Controle

- Encaminhar, quando necessário, a documentação completa ao controle interno e demais órgãos competentes para análise prévia;
- Atender eventuais recomendações antes da divulgação do instrumento convocatório.

5. Publicação dos Atos Preparatórios

- Realizar a publicação do aviso de licitação e demais atos no portal da transparência, Diário Oficial e meios oficiais pertinentes;
- Garantir a ampla divulgação para assegurar competitividade.

6. Comissão de Contratação e Gestão

- Designar formalmente a Comissão de Contratação responsável pela concorrência;
- Designar equipe de fiscalização e gestão contratual, com atribuições específicas conforme arts. 7º e 117 da Lei nº 14.133/2021.

7. Organização das Condições para Execução

- Verificar a disponibilidade dos locais a serem atendidos e das condições logísticas necessárias;
- Garantir que a Secretaria de Obras esteja estruturada para acompanhar medições, registros fotográficos, conformidade técnica e controle de qualidade.

Essas providências visam assegurar que todo o processo de contratação, preparação, execução e fiscalização seja conduzido de forma planejada, transparente, eficiente e em conformidade com as exigências da Lei nº 14.133/2021, garantindo a entrega de serviços de qualidade para a melhoria da infraestrutura do Município de Itaubal/AP.

Fundamentação: Providências a serem adotadas pela administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual ou adequação do ambiente de organização; (inciso X do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21)

CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Não se faz necessária a realização de contratação correlata e interdependente para que o objetivo desta contratação seja atingido.

Fundamentação: Contratações correlatas e/ou interdependentes. (inciso XI do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21)

CONCLUSÃO SOBRE A VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Após a elaboração do presente Estudo Técnico Preliminar, bem como a análise acerca da necessidade e vantagem da contratação para atender às demandas de infraestrutura do Município de Itauba/AP, verificou-se a plena viabilidade da contratação, considerando os elementos técnicos apresentados e a importância dos serviços para melhoria das condições de trafegabilidade, segurança e qualidade de vida da população. A solução proposta mostra-se adequada para atender a necessidade pleiteada, permitindo que o Município execute, de forma eficiente e planejada, os serviços de manutenção predial e pequenos reparos.

Neste contexto, a adoção da Concorrência **sob o Sistema de Registro de Preços (SRP)** se justifica destacadamente pela flexibilidade operacional, pela economicidade decorrente da contratação sob demanda, pela competitividade proporcionada pela modalidade e pela possibilidade de planejamento e controle financeiro mais preciso ao longo da vigência da ata. Dessa forma, faz-se necessária a contratação dos serviços nas quantidades estimadas, assegurando que as necessidades do Município de Itauba/AP sejam atendidas de modo contínuo, eficiente e alinhado às diretrizes da Lei nº 14.133/2021.

Itaubal/AP, 12 DE maio DE 2026.





SALOMÃO VIANA DA SILVA
Secretário Municipal De Obras E Serviços Públicos
Decreto Nº 09/2025-Pmi



RERINALDO MARQUES DA SILVA JÚNIOR
Engenheiro Civil
Crea-AP: 0319587975