

**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO****ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR****1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE E JUSTIFICATIVA**

O objeto do presente Estudo Técnico Preliminar é a contratação de empresa para realização de manutenção predial nas edificações da Administração Municipal.

Justifica-se a contratação de serviços de manutenção predial para garantir a conservação dos imóveis públicos, por meio da execução ágil de pequenos reparos, como troca de telhas, calhas, pintura, consertos hidráulicos e elétricos, entre outros. A medida visa prevenir a deterioração das edificações e evitar custos mais elevados decorrentes do agravamento de problemas não solucionados em tempo hábil, assegurando o bom funcionamento dos prédios e a continuidade das atividades administrativas e de atendimento ao público.

- Problema: A Secretaria identifica a necessidade de manter os prédios públicos em condições adequadas de uso, segurança e salubridade. Atualmente, a falta de manutenção preventiva e corretiva tem ocasionado deteriorações estruturais e funcionais, comprometendo o uso regular dos espaços e exigindo intervenções emergenciais mais onerosas.

- Público: O público diretamente impactado compreende servidores e cidadãos que utilizam os prédios públicos para o desenvolvimento das atividades administrativas, educacionais, de saúde e demais serviços essenciais prestados pelo Município.

- Impacto: A ausência de manutenção adequada pode resultar na paralisação de atividades, riscos à segurança dos usuários, agravamento de danos estruturais, perda do patrimônio público e aumento expressivo nos custos de reparos futuros.

- Situação: A Administração não possui contrato vigente que atenda às diversas demandas de manutenção predial de forma contínua. O atendimento vem ocorrendo de forma pontual, por meio de contratações isoladas, o que gera atrasos na execução, aumento de custos e dificuldade na programação dos serviços. O registro de preços visa solucionar essa situação, proporcionando maior eficiência, economicidade e celeridade nas contratações futuras.

1.1. ÁREA DEMANDANTE: Secretaria Municipal de Educação

1.2. ÁREAS PARTICIPANTES E DESCRITIVO DAS QUANTIDADES:

LOTE	ITEM	UNIDADE DE MEDIDA	PEDIDO MÍNIMO	DESCRIÇÃO	SMDEC	SMDR	SMED	SMDESH	SMMA	SMS	SMVSU	SMDECT	TOTAL
1	1	m²	5	Reforma de telhado com telha de fibrocimento, incluindo material, mão de obra e destinação dos resíduos, conforme memorial descritivo dos serviços	0	500	3700	2000	500	3000	1300	500	11500
	2	m²	5	Reforma de telhado com telha cerâmica, incluindo material, mão de	0	0	950	0	0	0	0	375	1325



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

				obra e destinação dos resíduos, conforme memorial descritivo dos serviços									
	3	m²	5	Reforma de telhado com telha metálica, incluindo material, mão de obra e destinação dos resíduos, conforme memorial descritivo dos serviços	0	0	2500	1000	1100	5000	500	1250	11350
	4	m	5	Troca de calha, incluindo material, mão de obra e destinação dos resíduos, conforme memorial descritivo dos serviços	0	350	1500	1000	100	2000	0	125	5075
	5	m	5	Troca de capa de muro, incluindo material, mão de obra e destinação dos resíduos, conforme memorial descritivo dos serviços	0	0	320	100	0	2000	0	125	2.545
	6	m	5	Troca de rufo, incluindo material, mão de obra e destinação dos resíduos, conforme memorial descritivo dos serviços	0	0	370	100	100	2000	0	125	2695
	7	m	5	Limpeza de calha, incluindo material e mão de obra, conforme memorial descritivo dos serviços	0	300	8800	1000	500	2000	0	1500	14100
	8	m²	5	Limpeza e impermeabilização de superfície com primer e manta asfáltica, incluindo material e mão de obra, conforme memorial descritivo dos serviços	0	500	2000	300	0	3000	50	250	6100
2	1	m²	5	Limpeza de superfícies (parede/teto) e pintura interna/externa	5	500	40000	1000	1500	10000	2800	7500	63305



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

			com tinta acrílica premium, incluindo material e mão de obra, conforme memorial descritivo dos serviços									
2	m²	5	Reparo de revestimento cimentício em paredes/teto: demolição de reboco, limpeza, impermeabilização, refazimento de revestimento e pintura com fundo selador, incluindo material, mão de obra e destinação dos resíduos, conforme memorial descritivo dos serviços	5	500	5000	500	500	10000	600	5000	22105
3	m²	5	Remoção de piso e assentamento de porcelanato, incluindo material, mão de obra e destinação dos resíduos, conforme memorial descritivo dos serviços	0	200	500	2000	500	5000	600	1000	9800
4	m²	5	Remoção e assentamento de revestimento cerâmico em paredes, incluindo material, mão de obra e destinação dos resíduos, conforme memorial descritivo dos serviços	0	100	450	300	400	3000	200	1000	5450
5	m²	5	Lixamento e pintura de esquadria metálica, incluindo material e mão de obra, conforme memorial descritivo dos serviços, conforme memorial descritivo dos serviços	0	50	2400	100	600	5000	100	500	8750



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

	6	m ²	5	Troca de vidro em esquadria metálica/madeira, incluindo material e mão de obra, conforme memorial descritivo dos serviços	10	50	400	100	200	1000	50	500	2310
	7	m	5	Remoção e assentamento de rodapé cerâmico, incluindo material, mão de obra e destinação dos resíduos, conforme memorial descritivo dos serviços	0	300	200	100	500	3000	200	1000	5300

Legenda:

SMDEC: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico
SMDR: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Rural
SMED: Secretaria Municipal de Educação
SMDESCH: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, Cidadania e Habitação
SMMA: Secretaria Municipal de Meio Ambiente
SMS: Secretaria Municipal da Saúde
SMVSU: Secretaria Municipal de Viação e Serviços Urbanos
SMDECT: Secretaria Municipal de Desporto, Cultura e Turismo

1.3. NECESSIDADE DE PARCELAMENTO:

(x) **SIM, justificativa:**

() **NÃO, justificativa:**

De acordo com o [artigo 40, inciso V, alínea b\) da Lei nº 14.133/21](#), em regra, as compras ou serviços devem ser divididos em tantas parcelas quantas forem viáveis técnica e economicamente. Isso é feito para promover o melhor aproveitamento dos recursos disponíveis no mercado e ampliar a competitividade sem perda da economia de escala.

Na presente demanda, o parcelamento do objeto é dividido em dois lotes — Lote 1: Reforma de Telhado e Lote 2: Reforma Interna e Externa de Edificações — o que se justifica pela natureza distinta dos serviços e pela necessidade de especialização técnica exigida em cada tipo de intervenção. As obras de cobertura envolvem técnicas específicas, como substituição de telhas, calhas e rufos, demandando mão de obra especializada em serviços de altura e estanqueidade. Já os serviços de reforma interna e externa abrangem atividades de reparos em alvenaria, revestimentos, pintura, esquadrias, entre outros, que exigem equipes e equipamentos diferentes.

O agrupamento em dois lotes visa ampliar a competitividade, permitindo a participação tanto de empresas especializadas em coberturas quanto daquelas voltadas a reformas gerais, sem restringir o caráter competitivo do certame.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

1.4. SE TRATA DE UMA CONTRATAÇÃO CORRELATA OU INTERDEPENDENTE:

- () SIM, indique a qual contratação está vinculada (nº do processo/objeto):
(X) NÃO.

Não se verifica contratações correlatas ou interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda.

1.5. INDICAÇÃO DA PREVISIBILIDADE DE AQUISIÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL:

A contratação pretendida está prevista no Plano de Contratações Anual do Município de Montenegro referente ao exercício de 2025, como se verifica no **item n.º 516** desse documento, estando assim alinhada com o planejamento desta Administração.

2. ANÁLISE DA CONTRATAÇÃO ANTERIOR

Não há contratação anterior da Administração Municipal para o objeto pretendido no presente Estudo Técnico Preliminar.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- a) **Subcontratação:** Não será permitida a subcontratação parcial ou total do objeto.
- b) **Garantia contratual:** Por se tratar de registro de preços, não será exigido garantia.
- c) **Assistência técnica e garantias do objeto:** Deverá ser exigida garantia de 5 anos sobre a obra/serviço, conforme previsto no Art. 618 do Código Civil.
- d) **Vistorias:** Por se tratar de Registro de Preços, ainda não há definição dos locais de execução dos serviços e o quantitativo necessário em cada edificação. Desta forma, não será exigido vistoria.
- e) **Documentações especiais:** Não se aplica.
- f) **Amostras:** Não se aplica.
- g) **Qualificação Econômico-financeira:** Por se tratar de futura e eventual contratação, será dispensado da apresentação de balanço patrimonial.
- h) **Qualificação Técnica (Atestado de Capacidade Técnica):** Deverá ser exigido atestado de capacidade técnica em nome do responsável técnico da licitante, conforme parcela de maior relevância do lote definida no Termo de Referência, além das certidões de pessoa física e jurídica do conselho de classe competente.
- i) **Critério de julgamento por técnica e preço:** Será adotado o critério de maior desconto ou menor preço, considerando que as especificações do projeto garantem a qualidade técnica necessária, tornando dispensável a avaliação adicional das propostas para atendimento aos requisitos mínimos de execução da obra.
- j) **Indicação ou vedação de marcas/modelos:** Não se aplica.

4. LEVANTAMENTO DAS SOLUÇÕES EXISTENTES E VIABILIDADE DE MERCADO, ECONÔMICA E OPERACIONAL

No momento da elaboração do projeto de engenharia e Termo de Referência da contratação, o responsável técnico analisará as soluções técnicas que garantam a economicidade e melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis, assim como a inexistência de prejuízo para a aferição dos padrões de desempenho e qualidade almejados.

Estima-se para a contratação almejada o valor total de R\$ 14.565.017,40. As referências de preços foram obtidas por meio de composições de custo, utilizando como base o SINAPI/SICRO.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

5. ANÁLISE E COMPARAÇÃO DAS SOLUÇÕES EXISTENTES E JUSTIFICATIVA DA SOLUÇÃO ELEITA DE ACORDO COM A VIABILIDADE DE MERCADO, ECONÔMICA E OPERACIONAL.

A solução proposta é o registro de preços para futura e eventual contratação de serviços de manutenção predial, conforme memorial descritivo dos serviços anexo ao Termo de Referência.

6. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS.

Entre os possíveis impactos ambientais identificados para essa contratação, destacam-se a geração de resíduos da construção civil, que deverão ser encaminhados pela contratada para um bota fora licenciado.

7. DECLARAÇÃO DA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Com base na justificativa e nas especificações técnicas constantes neste Estudo Técnico Preliminar, e na existência de planejamento orçamentário para subsidiar esta contratação, declaramos a viabilidade de contratação da solução Registro de Preços para futura e eventual contratação de serviços de manutenção predial.

Realizadas as tarefas pertinentes ao ETP, encaminho o documento solicitando ciência e aprovação para posterior elaboração do TR/PB.

Montenegro, 06 de outubro de 2025.

Valéria Wollmann
Arq. E Urb. – CAU A195685-0
Assessora Especial SMED e SMGEP
Responsável pela Elaboração

Gustavo Zanatta
Chefe do Poder Executivo
Autoridade Responsável