ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

Serviços de Zeladoria - Câmara Municipal de Esteio/RS

1. Identificação da Necessidade

1.1. A necessidade refere-se à contratação de empresa especializada para a prestação de serviços de zeladoria, com disponibilização de 01 (um) profissional em regime de dedicação exclusiva de mão de obra, para atendimento às necessidades contínuas da Câmara Municipal de Esteio/RS.

1.2. O serviço possui caráter contínuo e essencial ao funcionamento da Câmara Municipal, tendo em vista a necessidade permanente de manutenção, conservação e apoio às atividades relacionadas à infraestrutura predial.

1.3. Atualmente, os serviços vêm sendo executados por meio do Contrato Administrativo nº 10.001/2026, decorrente da contratação emergencial realizada anteriormente pela Administração. A vigência do referido contrato encerra-se em 09/02/2027, sendo necessária a adoção das providências para realização de contratação regular, de modo a assegurar a continuidade dos serviços após o encerramento da contratação vigente.

1.4. A contratação regular mostra-se necessária em razão da natureza permanente da demanda, não se tratando de necessidade eventual ou temporária da Administração.

1.5. A zeladoria é necessária para a manutenção das condições adequadas de funcionamento, conservação e segurança do prédio da Câmara Municipal, abrangendo, conforme as necessidades identificadas pela Administração:

1.5.1. pequenos reparos elétricos e hidráulicos;

1.5.2. manutenção predial de rotina;

1.5.3. apoio às obras estruturais atualmente em andamento no telhado e no plenário;

1.5.4. acompanhamento de intervenções técnicas e realização de

inspeções preventivas;

1.5.5. suporte à conservação e segurança das instalações prediais;

1.5.6. execução de pequenos serviços de pintura e conservação;

1.5.7. supervisão e acompanhamento das condições de funcionamento de equipamentos e instalações;

1.5.8. apoio à manutenção de áreas externas e jardins;

1.5.9. demais atividades compatíveis com a função de zeladoria previstas no Termo de Referência.

1.6. A ausência de profissional destinado especificamente às atividades de zeladoria poderá comprometer a adequada manutenção das instalações, aumentar o risco de agravamento de pequenos problemas prediais, prejudicar o acompanhamento das intervenções e obras em andamento e ocasionar a necessidade de contratação pontual de serviços para demandas que podem ser atendidas pela solução continuada.

1.7. Dessa forma, verifica-se a necessidade de contratação de empresa especializada para disponibilização de profissional de zeladoria, em regime de dedicação exclusiva de mão de obra, mediante procedimento licitatório regular.

2. Fundamentação Legal

2.1. A presente contratação será realizada com fundamento na Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente nas disposições relativas ao planejamento da contratação, à definição da modalidade licitatória, à contratação de serviços contínuos e à estimativa do valor da contratação.

2.2. O presente Estudo Técnico Preliminar integra a fase preparatória da contratação e tem por finalidade demonstrar a necessidade da contratação, avaliar as soluções disponíveis no mercado e indicar a solução que melhor atende às necessidades da Administração.

2.3. Considerando as características do objeto, a contratação deverá ser realizada mediante Pregão Eletrônico, tendo em vista tratar-se de serviço cujos padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente

definidos no edital por meio de especificações usuais de mercado.

3. Alternativas Avaliadas

3.1. Para atendimento da necessidade identificada, foram consideradas as seguintes alternativas:

3.1.1. Execução direta dos serviços pela Administração:

A execução direta exigiria a disponibilização de servidor ou estrutura própria para realização das atividades de zeladoria. A alternativa não se mostra adequada no momento, considerando a inexistência de estrutura de pessoal suficiente e disponível para atendimento permanente das atividades de zeladoria, bem como a necessidade de profissional com disponibilidade específica para as tarefas previstas. Além disso, a execução direta demandaria organização própria de pessoal, substituições, cobertura de ausências e gerenciamento das atividades, estrutura que atualmente não se encontra disponível para essa finalidade.

3.1.2. Contratação pontual de serviços de manutenção:

Outra possibilidade seria a contratação individualizada de empresas ou profissionais sempre que surgissem necessidades de pequenos reparos ou serviços de manutenção. Essa alternativa não se mostra adequada para a necessidade identificada, uma vez que as demandas de zeladoria possuem caráter contínuo e imprevisível quanto ao momento de ocorrência. A contratação pontual poderia ocasionar maior tempo de resposta para situações que exigem intervenção imediata, além de dificultar o acompanhamento cotidiano das instalações e aumentar a necessidade de procedimentos administrativos sucessivos.

3.1.3. Contratação de empresa especializada para prestação continuada dos serviços de zeladoria:

A contratação de empresa especializada permite disponibilizar profissional destinado permanentemente às atividades de zeladoria,

garantindo atendimento contínuo das necessidades prediais e possibilitando maior agilidade na realização de pequenos reparos, inspeções e ações preventivas. A solução também permite à Administração definir previamente as atividades, horários, condições de execução, obrigações da contratada, mecanismos de fiscalização e padrões de qualidade.

3.2. Diante da análise das alternativas, a contratação de empresa especializada para prestação continuada dos serviços de zeladoria, mediante procedimento licitatório, mostra-se a solução mais adequada para atendimento da necessidade administrativa.

4. Descrição da Solução Proposta

4.1. A solução consiste na contratação de empresa especializada para prestação continuada de serviços de zeladoria, com disponibilização de 01 (um) profissional, CBO 5141, em regime de dedicação exclusiva de mão de obra, para atendimento das necessidades da Câmara Municipal de Esteio/RS.

4.2. O profissional deverá executar, conforme as necessidades da Administração e as condições estabelecidas no Termo de Referência, atividades compatíveis com a função de zeladoria, incluindo:

4.2.1. pequenos reparos elétricos e hidráulicos;

4.2.2. manutenção predial de rotina;

4.2.3. pequenos serviços de pintura e conservação;

4.2.4. acompanhamento e inspeção das instalações prediais;

4.2.5. apoio às intervenções técnicas e vistorias;

4.2.6. apoio às obras e serviços de manutenção em andamento no prédio;

4.2.7. acompanhamento das condições de funcionamento de equipamentos e instalações;

4.2.8. conservação de áreas externas e jardins;

4.2.9. demais atividades compatíveis com a função e previstas no Termo de Referência.

4.3. A empresa contratada será responsável pela disponibilização do profissional, bem como pelo cumprimento das obrigações trabalhistas, previdenciárias, fiscais e demais encargos decorrentes da relação de trabalho.

4.4. A Administração realizará a fiscalização da execução contratual, verificando o cumprimento das obrigações previstas no Termo de Referência e no contrato.

4.5. A contratação terá prazo inicial de **12 (doze) meses**, contado da data estabelecida no instrumento contratual, podendo ser prorrogada sucessivamente, observadas as condições previstas na Lei nº 14.133/2021, especialmente quanto à demonstração da vantajosidade e à previsão no instrumento convocatório e contratual.

4.6. A contratação será realizada por meio de **Pregão Eletrônico**, adotando-se o critério de julgamento de **menor preço**, observadas as condições e especificações estabelecidas no edital e no Termo de Referência.

5. Estimativa do Valor da Contratação

5.1. Para a estimativa do valor da contratação foram considerados os custos necessários à prestação dos serviços, incluindo, entre outros:

5.1.1. remuneração do profissional;

5.1.2. benefícios previstos na legislação e na Convenção Coletiva de Trabalho aplicável;

5.1.3. adicional de insalubridade, quando devido;

5.1.4. encargos trabalhistas e previdenciários;

5.1.5. custos administrativos;

5.1.6. uniformes e equipamentos necessários à execução dos serviços;

5.1.7. custos indiretos;

5.1.8. tributos e demais despesas incidentes sobre a prestação dos serviços.

5.2. Para composição da estimativa foi realizada pesquisa de preços, constante de documento próprio integrante do processo, contemplando três cotações

obtidas junto a empresas do ramo e uma referência decorrente do contrato atualmente vigente da própria Câmara Municipal, por se tratar de contratação de objeto de mesma natureza e quantitativo equivalente.

5.3. O valor atualmente praticado pela Câmara Municipal, correspondente a R$ 5.879,10 mensais, já contempla a repactuação realizada em 16/03/2026, decorrente do dissídio coletivo aplicável, sendo utilizado na pesquisa como referência de contratação similar efetivamente executada pela Administração.

5.4. As referências obtidas foram:

Referência	Valor Mensal
Contrato vigente da Câmara Municipal	R$ 5.879,10
Empresa B	R$ 5.896,26
Empresa C	R$ 8.290,00
Empresa A	R$ 9.699,73

5.5. Considerando os quatro valores em ordem crescente:

5.5.1. R$ 5.879,10 → R$ 5.896,26 → R$ 8.290,00 → R$ 9.699,73

- A mediana corresponde à média dos dois valores centrais:
- R$ 5.896,26 + R$ 8.290,00 ÷ 2 = R$ 7.093,13

5.5.2. Assim, o valor estimado mensal da contratação corresponde a:

- R$ 7.093,13 (sete mil e noventa e três reais e treze centavos).

5.6. Para o período estimado de 12 (doze) meses, o valor total estimado corresponde a:

- R$ 7.093,13 × 12 = R$ 85.117,56
- Valor anual estimado: R$ 85.117,56 (oitenta e cinco mil cento e

Rua 24 de Agosto, 535 – CEP 93265-169 – Esteio/RS – Fone: (51) 3458.5000
Site: www.esteio.rs.leg.br – e-mail: camara.esteio@esteio.rs.leg.br

DIGA NÃO ÀS DROGAS
Lei Mun. 2.705/97

dezessete reais e cinquenta e seis centavos).

5.7. A metodologia adotada considera a dispersão dos valores obtidos e utiliza a mediana como medida de tendência central, reduzindo a influência de valores extremos identificados nas cotações.

5.8. O valor estimado será utilizado para fins de planejamento da contratação, verificação da disponibilidade orçamentária e definição do valor de referência do procedimento licitatório, observada a metodologia estabelecida na pesquisa de preços integrante do processo.

6. Justificativa da Exigência de Atestados de Capacidade Técnica

6.1. Para fins de qualificação técnica, pretende-se exigir a apresentação de atestados de capacidade técnica, emitidos por pessoa jurídica de direito público ou privado, que comprovem a execução anterior de serviços compatíveis com o objeto da contratação

6.2. A exigência tem por finalidade demonstrar que a licitante possui experiência anterior na execução de serviços de natureza compatível com aqueles que serão contratados, considerando as características da contratação, especialmente a disponibilização de profissional em regime de dedicação exclusiva e a necessidade de continuidade da prestação.

6.3. A exigência considera os seguintes aspectos:

6.3.1. **Continuidade do serviço:** a contratação envolve prestação continuada, sendo necessário que a empresa demonstre experiência na organização e manutenção de serviços dessa natureza;

6.3.2. **Dedicação exclusiva de mão de obra:** a contratada será responsável pela gestão do profissional disponibilizado, incluindo obrigações trabalhistas, substituições e demais responsabilidades decorrentes da execução contratual;

6.3.3. **Variedade das atividades:** o objeto envolve atividades de manutenção e conservação predial, incluindo pequenos reparos, apoio a intervenções e inspeções, exigindo da empresa capacidade de organizar e gerenciar a prestação;

6.3.4. **Mitigação de riscos:** a comprovação de experiência anterior busca reduzir os riscos relacionados à incapacidade operacional da contratada e à eventual descontinuidade dos serviços;

6.3.5. **Compatibilidade com o objeto:** a exigência deverá restringir-se à comprovação de experiência compatível com as características e dimensões da contratação, sem imposição de quantitativos ou condições desproporcionais ao objeto.

6.4. A exigência deverá ser detalhada no Termo de Referência e no edital de forma objetiva, observando-se os limites estabelecidos pelo art. 67 da Lei nº 14.133/2021 e os princípios da proporcionalidade e da competitividade.

7. Mapa de Riscos

7.1. A identificação dos riscos abaixo considera a contratação regular e a execução continuada dos serviços:

Descrição	Probabilidade	Impacto	Medidas de Prevenção / Mitigação
Descontinuidade dos serviços de zeladoria	Média	Alto	Planejamento antecipado da contratação; fiscalização contratual; previsão de substituição de profissional e aplicação das medidas contratuais cabíveis
Seleção de empresa sem capacidade operacional adequada	Média	Alto	Exigência de documentação de habilitação compatível; comprovação de capacidade técnica; análise da proposta e demais documentos de habilitação
Problemas estruturais ou de manutenção durante a execução das obras em andamento	Média	Alto	Presença do profissional; realização de inspeções e comunicação imediata de problemas identificados;

			acompanhamento pela fiscalização
Contratação por valor incompatível com o mercado	Média	Médio	Pesquisa de preços; análise crítica das referências; utilização da mediana e elaboração de planilha de custos quando aplicável
Irregularidades trabalhistas da contratada	Média	Alto	Fiscalização das obrigações trabalhistas; exigência da documentação pertinente; acompanhamento mensal da execução contratual
Atraso na substituição do profissional	Média	Médio	Previsão contratual de substituição; estabelecimento de prazo para reposição; fiscalização da assiduidade e continuidade do serviço
Execução de serviços incompatíveis ou inadequados	Baixa	Médio	Definição detalhada das atividades no Termo de Referência; fiscalização e registro das ocorrências
Acidentes durante a execução das atividades	Baixa	Alto	Exigência de observância das normas de segurança; utilização dos equipamentos de proteção necessários; orientação e fiscalização da contratada

8. Impactos Esperados da Contratação

8.1. Benefícios esperados:

A contratação deverá proporcionar:

8.1.1. continuidade dos serviços de zeladoria e manutenção predial;

8.1.2. melhoria das condições de conservação das instalações da Câmara

Municipal;

8.1.3. maior agilidade na identificação e solução de pequenos problemas prediais;

8.1.4. apoio às obras e intervenções técnicas em andamento;

8.1.5. redução dos riscos relacionados à deterioração das instalações;

8.1.6. maior segurança para servidores, agentes públicos, visitantes e demais usuários do prédio;

8.1.7. melhor acompanhamento das condições de funcionamento das instalações elétricas, hidráulicas e demais estruturas sob responsabilidade da zeladoria;

8.1.8. racionalização das demandas de pequenos reparos, evitando a necessidade de contratações pontuais para cada ocorrência.

8.2. Consequências da não contratação:

A não realização da contratação poderá resultar em:

8.2.1. descontinuidade dos serviços de zeladoria;

8.2.2. aumento do tempo de resposta para pequenos reparos e ocorrências prediais;

8.2.3. agravamento de problemas de manutenção que poderiam ser identificados e solucionados preventivamente;

8.2.4. prejuízo à conservação e ao adequado funcionamento das instalações;

8.2.5. aumento da necessidade de contratações pontuais para atendimento de demandas de manutenção;

8.2.6. aumento dos riscos relacionados à segurança e conservação do patrimônio público.

9. Justificativa para a Contratação

9.1. A contratação justifica-se pela existência de necessidade contínua de serviços de zeladoria e manutenção predial, indispensáveis ao adequado funcionamento das atividades administrativas e legislativas da Câmara Municipal de Esteio/RS.

9.2. A natureza permanente das atividades, associada à necessidade de disponibilidade de profissional para atendimento cotidiano das demandas prediais, demonstra que a solução deve ser estruturada como contratação continuada, e não por meio de contratações pontuais ou eventuais.

9.3. A contratação de empresa especializada permite à Administração contar com profissional permanentemente disponibilizado para as atividades previstas, transferindo à contratada a responsabilidade pela gestão da mão de obra e pelo cumprimento das obrigações trabalhistas, previdenciárias e demais encargos decorrentes da prestação.

9.4. A realização de procedimento licitatório regular proporciona a abertura da contratação à competição entre potenciais fornecedores, permitindo à Administração selecionar a proposta que atenda às condições estabelecidas no edital pelo menor preço, observados os requisitos de habilitação e as demais condições da contratação.

10. Posicionamento sobre a viabilidade da Contratação

10.1. Diante das necessidades identificadas, da análise das alternativas disponíveis e da existência de empresas aptas a prestar os serviços, considera-se viável a contratação de empresa especializada para prestação continuada dos serviços de zeladoria, com disponibilização de 01 (um) profissional em regime de dedicação exclusiva de mão de obra.

10.2. A solução mostra-se adequada às necessidades da Câmara Municipal, permitindo a manutenção das atividades de zeladoria de forma contínua, organizada e fiscalizável.

10.3. Considerando as características do objeto e a possibilidade de definição objetiva dos padrões de desempenho e qualidade, recomenda-se a realização de Pregão Eletrônico, pelo critério de menor preço, observadas as disposições da Lei nº 14.133/2021 e as demais normas aplicáveis.

10.4. A contratação deverá ser precedida da elaboração do Termo de Referência, da verificação da disponibilidade orçamentária e das demais providências necessárias à instrução da fase preparatória do procedimento

licitatório.

10.5. O valor estimado da contratação, para o período inicial de 12 (doze) meses, é de R$ 85.117,56 (oitenta e cinco mil cento e dezessete reais e cinquenta e seis centavos), conforme pesquisa de preços integrante do processo.