

### ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

**Contratação de empresa especializada para prestação de serviços de reformas, manutenção predial preventiva e corretiva, com fornecimento de materiais e mão de obra, nas unidades vinculadas à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social e Cidadania do Município de São Carlos, através do sistema de registro de preços.**

#### 1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A presente contratação tem como finalidade atender de forma contínua às demandas Secretaria de Desenvolvimento Social e Cidadania da Prefeitura Municipal de São Carlos quanto a prestação de serviços de reformas, manutenção predial preventiva e corretiva, com fornecimento de materiais e mão de obra para as unidades de responsabilidade da SMDSC.

O objetivo é garantir o bom funcionamento e a manutenção dos imóveis da SMDSC para estarem em condições adequadas. A contratação de empresa especializada se faz necessária tendo em vista a indisponibilidade de servidores no quadro de funcionários para atender a alta demanda.

Os serviços a serem contratados são considerados essenciais e visam prover um ambiente de trabalho adequado, mantendo-se em pleno funcionamento as unidades da SMDSC, motivo pelo qual se requer um planejamento de âmbito institucional que preveja a contratação de prestador especializado para a manutenção predial preditiva e corretiva.

A opção pelo sistema de registro de preços justifica-se pela natureza contínua e rotineira da demanda, que ocorre de forma parcelada e descentralizada, conforme as necessidades, além de permitir que se adquira os serviços necessários com maior eficiência administrativa e econômica, resultando em melhores preços e condições comerciais.

A ausência da prestação deste serviço compromete a segurança física de servidores, alunos, pacientes, usuários de serviços públicos e do patrimônio público. Além disso, o não cumprimento das exigências legais podem implicar em sanções administrativas, civis e criminais, bem como a interdição de prédios públicos pelas autoridades competentes.

#### 2. REQUISITOS PARA CONTRATAÇÃO E DESCRITIVO

A presente contratação tem por objeto a prestação de serviços contínuos de manutenção predial preditiva e corretiva, com fornecimento de mão de obra especializada, materiais, peças e componentes, nos imóveis sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social e Cidadania (SMDSC) do Município de São Carlos, incluindo todas as suas unidades vinculadas.

Os serviços a serem prestados compreendem, mas não se limitam, às seguintes atividades:

- Instalações civis (reparos em alvenaria, pisos, coberturas, forros, esquadrias, entre outros);
- Instalações elétricas (manutenção e adequações de circuitos, quadros, fiações, iluminação, etc.);
- Instalações de lógica, telefonia, internet e sistema de alarme;
- Instalações hidrossanitárias (sistemas de água potável, esgoto e águas pluviais);
- Instalações e manutenção de equipamentos de segurança patrimonial;
- Manutenção e instalação de sistemas de climatização e ar-condicionado;
- Impermeabilizações e reparos de trincas e rachaduras em paredes e estruturas;
- Pinturas em paredes, portas, portões e grades;
- Serviços de roçagem, jardinagem, capina, poda e supressão de árvores;
- Reparos estruturais diversos.

Todos os serviços deverão ser executados de acordo com as normas técnicas vigentes, em especial as Normas da ABNT e legislações aplicáveis à manutenção predial em edificações públicas.

A solução contratada deverá garantir a continuidade das atividades essenciais da SMDSC, evitando que falhas de infraestrutura prejudiquem a prestação de serviços à comunidade os serviços devem ser realizados com observância das melhores práticas técnicas, assegurando a eficiência, durabilidade e segurança das intervenções realizadas.

A contratada deverá disponibilizar equipe técnica capacitada, treinada e devidamente habilitada, conforme exigência legal para cada especialidade envolvida e a utilização de materiais e equipamentos de primeira linha é obrigatória, com comprovação de procedência e atendimento às normas técnicas.

A contratada deverá oferecer garantia mínima para todos os serviços prestados e responsabilizar-se por eventuais retrabalhos ou correções sem ônus adicionais à Administração Pública e deverá comprovar experiência técnica e operacional na execução de serviços de manutenção predial, por meio de atestados de capacidade técnica emitidos por

# Prefeitura Municipal de São Carlos

## Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social e Cidadania

peças jurídicas de direito público ou privado. Deverá também estar devidamente registrada nos órgãos competentes, possuir acervo técnico compatível com o objeto da contratação e atender a todos os requisitos legais e regulamentares exigidos.

Portanto, o objetivo é garantir a manutenção contínua, preventiva e corretiva da infraestrutura dos prédios públicos sob a responsabilidade da SMDSC, assegurando funcionalidade, segurança e conforto para servidores e cidadãos, e evitando a deterioração do patrimônio público.

### 3. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Considerando a natureza e complexidade do objeto a ser contratado, que envolve serviços de manutenção predial preditiva e corretiva em diversas unidades da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social e Cidadania (SMDSC), bem como a diversidade estrutural e funcional dessas unidades, entende-se que a forma mais adequada de contratação é por meio de Ata de Registro de Preços (ARP), com consulta de valores e estimativas baseadas em tabelas oficiais como SINAPI e CDHU.

A adoção da ARP permite atender à alta demanda de serviços de manutenção de forma contínua e organizada, proporcionando maior agilidade na execução dos serviços, sem necessidade de abertura de novos processos a cada solicitação. Além disso, a modalidade viabiliza melhores condições comerciais, racionalização dos procedimentos administrativos e maior controle orçamentário, visto que não implica em obrigação imediata de contratação, mas possibilita a execução conforme a real necessidade e disponibilidade financeira.

Cabe ainda ressaltar que outras secretarias municipais, como Saúde, Educação e Infância e Juventude, já utilizam esse formato para contratação de serviços semelhantes, o que reforça sua eficácia e compatibilidade com as necessidades da administração pública.

Adicionalmente, foi realizada consulta ao Portal Nacional de Compras Públicas (PNCP), onde foram identificadas diversas Atas de Registro de Preços vigentes para serviços de manutenção predial em municípios do Estado de São Paulo, o que evidencia a adoção recorrente dessa modalidade para esse tipo de serviço. A relação das atas encontradas será anexada ao processo.

Dessa forma, a contratação por meio de Ata de Registro de Preços se mostra como a solução mais eficiente, segura e vantajosa para garantir a continuidade e qualidade dos serviços de manutenção prestados nas unidades vinculadas à SMDSC.

### 4. MOTIVO DA ESCOLHA DOS FORNECEDORES

Para a elaboração do orçamento estimado foram consultados os valores constantes na tabela SINAPI e CDHU referente ao mês de maio de 2025. A pesquisa de preços realizada visa garantir a confiabilidade dos dados utilizados para compor a estimativa de custo, conforme determina a legislação vigente, em especial a Lei nº 14.133/2021, resguardando o interesse público e promovendo a eficiência na gestão dos recursos.

### 5. JUSTIFICATIVA DE ESCOLHA DA MODALIDADE LICITATÓRIA

A escolha da modalidade licitatória Concorrência, com adoção do Sistema de Registro de Preços (SRP), julgamento pelo critério de menor preço global e maior desconto sobre tabelas oficiais (SINAPI, CDHU e similares), encontra respaldo no artigo 82 da Lei nº 14.133/2021, que autoriza a utilização do SRP para contratação de bens e serviços, inclusive obras e serviços de engenharia, desde que observadas as condições estabelecidas em regulamento.

No presente caso, conforme demonstrado no Estudo Técnico Preliminar e no Termo de Referência, a contratação envolve serviços de manutenção predial preventiva e corretiva por demanda, com fornecimento de materiais, mão de obra e execução em múltiplas especialidades de engenharia, caracterizando-se como serviço comum de engenharia. A natureza contínua e a execução descentralizada justificam a adoção do SRP, pois possibilita atender solicitações de forma parcelada, de acordo com as necessidades das unidades da SMDSC, sem a necessidade de instauração de novo certame a cada demanda, assegurando celeridade, economicidade e padronização técnica.

A modalidade Concorrência é a mais adequada por tratar-se de serviços de engenharia, garantindo ampla competitividade, maior transparência e observância das exigências legais. O critério de julgamento de menor preço global, calculado a partir do maior desconto linear aplicado sobre as tabelas referenciais, assegura previsibilidade de custos, compatibilidade com a execução integrada dos serviços e ganhos de escala, ao mesmo tempo em que simplifica a gestão e fiscalização contratual.

Assim, a adoção do SRP por Concorrência, com julgamento pelo menor preço global e critério de maior desconto, atende integralmente aos princípios da legalidade, isonomia, economicidade e eficiência, além de estar em estrita conformidade com o disposto no art. 82 da Lei nº 14.133/2021.

### 6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Considerando a natureza do objeto por compreender a execução de serviços de manutenção preditiva e corretiva, foi realizada a consulta de valores e estimativas os valores referenciais das tabelas do SINAPI e CDHU referente ao mês de maio de 2025 da unidade da federação (do local da prestação dos serviços), o Estado de São Paulo. A estimativa do valor total da contratação é de R\$ 1.877.659,33 conforme planilha anexa ao processo.

### 7. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

A presente contratação refere-se à prestação de serviços de manutenção predial geral, abrangendo múltiplas especialidades técnicas e operacionais, as quais demandam execução integrada e gestão centralizada. Considera-se inadequado o parcelamento do objeto, uma vez que a divisão em lotes ou itens poderia comprometer a economicidade, a eficiência e a compatibilidade entre os serviços a serem prestados.

Ademais, o certame será julgado pelo critério de menor preço global com base no maior percentual de desconto aplicado sobre tabelas oficiais de referência, como SINAPI, CDHU e similares, o que reforça a natureza integrada da contratação. Esse modelo visa garantir maior competitividade, previsibilidade orçamentária e padronização na aplicação dos preços públicos de referência, além de permitir maior controle e transparência na fiscalização da execução contratual.

Dessa forma, o não parcelamento justifica-se tecnicamente e economicamente, por preservar a coerência entre os diversos serviços previstos, garantir a efetividade da contratação e assegurar o melhor aproveitamento dos recursos públicos.

### 8. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não há a necessidade de contratações correlatas ou interdependentes para viabilizar a contratação desta demanda.

### 9. ALINHAMENTO ENTRE CONTRATAÇÃO E PLANEJAMENTO

A contratação de empresa especializada para prestação de serviços de reformas, manutenção predial preventiva e corretiva, com fornecimento de materiais e mão de obra consta no Plano Anual de Contratações. A despesa referente está prevista para o exercício de 2025, estando de acordo com a Lei Orçamentária Anual (LOA), a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e o Plano Plurianual (PPA), garantindo a adequação financeira e orçamentária da contratação.

### 10. RESULTADOS ESPERADOS

- Garantia de prestação de serviço de qualidade que visa atender a demanda das unidades da SMDSC
- Atendimento às exigências das legislações vigentes para realização da contratação.
- Redução de riscos patrimoniais e à vida humana;
- Melhoria da infraestrutura de segurança dos prédios públicos.
- Atendimento contínuo e ágil às demandas de manutenção
- Redução de custos e racionalização administrativa
- Flexibilidade na execução conforme necessidade e orçamento

### 11. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E TRATAMENTOS

A contratação prevê a destinação correta de resíduos gerados durante o processo de reforma e manutenção predial. As empresas deverão apresentar licenças ambientais e comprovar o descarte ambientalmente adequado.

Embora a aquisição em si não represente alto impacto ambiental, é importante adotar práticas sustentáveis:

- **Critérios ambientais no edital:** priorização de produtos com menor impacto ambiental
- **Descarte responsável:** orientação para o descarte adequado de itens inutilizados ou recicláveis;
- **Logística eficiente:** exigência de embalagens reutilizáveis ou recicláveis e otimização no transporte para reduzir emissão de CO<sub>2</sub>;
- **Aquisição sob demanda:** evita acúmulo e descarte prematuro de materiais.

Essas medidas promovem alinhamento às diretrizes de compras públicas sustentáveis.

### 12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ABORDADAS

As providências a serem adotadas incluem:

- Acompanhamento do cumprimento dos prazos de realização e das condições de fornecimento dos serviços
- Monitoramento da qualidade dos serviços adquiridos, conforme especificações.
- Gestão eficiente para evitar desperdícios e prejuízos.

### 13. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Antes da contratação, deverão ser observadas as seguintes providências:

- Levantamento preciso da demanda por unidade;
- Confirmação da disponibilidade orçamentária para execução do serviço;
- Elaboração do Termo de Referência com as especificações técnicas dos itens;
- Consulta formal à Procuradoria Jurídica quanto à minuta do edital e contrato;
- Registro das ações e decisões no processo administrativo, conforme art. 14 da Lei nº 14.133/2021.

### 14. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Contratação de empresa especializada para prestação de serviços de reformas, manutenção predial preventiva e corretiva, com fornecimento de materiais e mão de obra, nas unidades vinculadas à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social e Cidadania do Município de São Carlos, através do sistema de registro de preços.

### 15. PRAZO DE EXECUÇÃO E VIGENCIA DO CONTRATO

O prazo de vigência da ata de registro de preços será de 12 (doze) meses, e caso seja interesse da Administração Pública a prorrogação da ATA DE REGISTRO DE PREÇOS por mais 12 (doze) meses, com renovação do quantitativo, desde que comprovado o preço vantajoso, contados a partir da assinatura da ATA DE REGISTRO DE PREÇOS, nos termos do artigo 84 da Lei Federal nº 14.133/2021.

### 16. DA VIABILIDADE, OPORTUNIDADE E CONVENIÊNCIA

O presente Estudo Técnico Preliminar demonstra a viabilidade, a economicidade e a necessidade da aquisição e serviços em questão, atendendo aos princípios da nova Lei de Licitações (Lei nº 14.133/2021), com foco na eficiência administrativa, no planejamento e na qualidade dos serviços públicos.

**Gisele Santucci**

Secretária Municipal de Desenvolvimento Social  
e Cidadania