

## Estudo Técnico Preliminar

### Serviços Terceirizados

#### 1. Descrição da necessidade

A necessidade que originou a demanda se relaciona à manutenção e melhoria das condições de funcionamento da unidade, garantindo um ambiente limpo e organizado, essencial para o desenvolvimento das atividades diárias e o atendimento ao público. A demanda identificada abrange a execução de serviços de limpeza, que visa assegurar a higienização adequada dos espaços, promovendo saúde e bem-estar a todos os usuários e colaboradores. Complementarmente, a contratação de serviços de manutenção se faz necessária para atender a eventuais reparos e manutenções preventivas e corretivas nas instalações, assegurando a funcionalidade e segurança dos ambientes utilizados. Além disso, a presença de um jardineiro contribuirá para o cuidado e embelezamento das áreas verdes, promovendo uma melhor qualidade de vida e um ambiente mais agradável. Por fim, a contratação de um motorista é essencial para garantir o transporte eficiente de pessoas e materiais, facilitando a logística e o fluxo de atividades relacionadas ao funcionamento da unidade. Todas essas demandas estão interligadas e são fundamentais para a promoção do interesse público, pois visam garantir a qualidade dos serviços prestados à população, assegurando ambientes adequados e propícios para a realização de atividades que atendem às necessidades comunitárias.

#### 2. Requisitos da contratação

Para atender à necessidade especificada relacionada à manutenção e melhoria das condições de funcionamento da unidade, é imprescindível definir uma série de requisitos que assegurem a qualidade e a eficácia dos serviços de limpeza, manutenção, jardinagem e transporte. A execução dos serviços de limpeza deve observar normas que garantam a utilização de produtos e métodos adequados, priorizando a efetividade na higienização dos ambientes e o bem-estar dos usuários. É fundamental que os trabalhadores responsáveis pela limpeza sejam treinados em práticas seguras e eficientes, com a adoção de EPI (Equipamentos de Proteção Individual) para garantir sua saúde.

Para os serviços de manutenção, deve haver a qualificação técnica da equipe responsável, que deve ser capaz de realizar tanto manutenções preventivas quanto corretivas. É essencial que essa equipe tenha experiência na área de atuação das instalações da unidade, garantindo, assim, a segurança e a funcionalidade dos ambientes. A contratação de um jardineiro deve contemplar não apenas as competências técnicas relacionadas ao embelezamento das áreas verdes, mas também um conhecimento sobre práticas sustentáveis de jardinagem, como a utilização de plantas nativas e técnicas de manejo que preservem a biodiversidade local.

Quanto ao serviço de transporte, os motoristas devem atender a requisitos de habilitação adequados, ter experiência com o transporte de pessoas e materiais, e cumprir normas de segurança nas suas operações. A frota utilizada deve estar em conformidade com regulamentações vigentes de segurança veicular e eficiência energética, contribuindo assim para a redução dos impactos ambientais.

Todos esses requisitos devem estar alinhados aos normativos que regem cada área de atuação, como as legislações trabalhistas, as normas de segurança do trabalho, as diretrizes de transporte e as regulamentações ambientais, assegurando que as contratações sejam realizadas dentro de um framework legal que promova a transparência e a qualidade dos serviços.

Em relação às práticas de sustentabilidade, é crucial incorporar abordagens que considerem dimensões ambiental, social e econômica. Na dimensão ambiental, é necessário priorizar o uso de produtos de limpeza biodegradáveis e que apresentem baixo impacto ambiental, bem como implementar ações de redução de resíduos e uso responsável de água e energia. Na esfera social, é importante promover a capacitação dos trabalhadores e a inclusão de mão de obra local, fomentando a economia regional e contribuindo para a geração de emprego. Em termos econômicos, a gestão dos serviços deve buscar eficiência, evitando desperdícios e promovendo a economia circular sempre que possível.

Esses requisitos, juntamente com a observância de normativas pertinentes e a adesão a práticas sustentáveis, asseguram que a demanda seja atendida de maneira abrangente, promovendo qualidade nos serviços prestados e garantindo um ambiente adequado que atenda às necessidades da comunidade.

### 3. Estimativa das quantidades

Produto	Quantidade	Unidade	Valor Unitário	Valor Total
Limpeza	4,00	Unidade		
Manutenção	1,00	Unidade		
Jardineiro	1,00	Unidade		
Motorista	1,00	Unidade		

### 4. Levantamento de mercado

#### 1 - Contratação de uma empresa especializada em serviços gerais de limpeza, manutenção e jardinagem.

Essa opção envolve a contratação de uma única empresa que ofereça um pacote completo de serviços, incluindo limpeza, manutenção predial, jardinagem e transporte. Esta alternativa facilita a coordenação e a comunicação, pois todos os serviços estariam sob a mesma gestão. A empresa poderia garantir a qualidade por meio de um único padrão de serviço e treinar seus funcionários para atender aos requisitos específicos estabelecidos. Além disso, simplificaria processos administrativos e contratuais, reduzindo a burocracia.

#### Pontos Positivos:

- Coordenação e comunicação facilitadas entre os serviços
- Uniformidade na qualidade dos serviços prestados
- Treinamento específico dos funcionários para os requisitos estabelecidos
- Redução da burocracia em processos administrativos e contratuais
- Pacote completo de serviços que atende diversas necessidades de uma só vez

#### Pontos Negativos:

- Dependência de uma única empresa para múltiplos serviços

- Possível falta de especialização em áreas específicas
- Maior risco em caso de insatisfação com um dos serviços
- Dificuldade em renegociar ou rescindir partes do contrato
- Possível aumento de custos por pacotes fechados, frente a cotação separada

## **2 - Formação de uma equipe interna com funcionários dedicados às funções de limpeza, manutenção, jardinagem e transporte.**

Esta opção implica a contratação de funcionários diretamente na unidade, formando uma equipe dedicada para cada uma das áreas requeridas. A vantagem dessa abordagem estaria na maior flexibilidade e controle sobre os serviços prestados, além de fomentar a criação de empregos diretos. No entanto, implicaria na necessidade de gestão adicional e no cumprimento das obrigações trabalhistas, além de exigir investimentos iniciais em treinamento e equipamentos.

### **Pontos Positivos:**

- Maior flexibilidade na gestão dos serviços
- Melhor controle sobre a qualidade dos serviços prestados
- Criação de empregos diretos na unidade
- Possibilidade de personalização dos serviços de acordo com as necessidades da unidade
- Desenvolvimento de uma equipe coesa e alinhada com os objetivos da organização

### **Pontos Negativos:**

- Necessidade de gestão adicional dos empregados
- Cumprimento das obrigações trabalhistas e tributárias
- Investimentos iniciais em treinamento e equipamentos
- Risco de alta rotatividade de funcionários
- Carga administrativa aumentada, demandando mais tempo e recursos

### **3 - Terceirização dos serviços para empresas especializadas, com foco em sustentabilidade e capacitação local.**

Nesta alternativa, seriam contratadas empresas que priorizam práticas sustentáveis e que se comprometem a capacitar mão de obra local. Essa abordagem não apenas atende às necessidades imediatas, mas também promove o desenvolvimento regional, a inclusão social e busca reduzir o impacto ambiental através do uso de produtos ecológicos e práticas sustentáveis. Esse modelo traria vantagens em termos de responsabilidade social e alinhamento com os princípios de sustentabilidade, embora possa ser necessário um cuidado adicional na seleção das empresas para garantir que elas realmente sigam essas diretrizes.

#### **Pontos Positivos:**

- Promoção do desenvolvimento regional e inclusão social.
- Adoção de práticas sustentáveis que reduzem o impacto ambiental.
- Capacitação da mão de obra local, gerando emprego e renda.
- Fortalecimento da economia local através da contratação de empresas especializadas.
- Aumento da responsabilidade social e alinhamento com princípios de sustentabilidade.

#### **Pontos Negativos:**

- Possibilidade de dificuldade na seleção de empresas que realmente cumpram as diretrizes sustentáveis.
- Potencial aumento de custos em comparação com serviços convencionais.
- Necessidade de investimentos em capacitação que podem demandar tempo.
- Risco de dependência de empresas especializadas que podem ter práticas questionáveis.
- Desafios na mensuração dos benefícios sociais e ambientais gerados.

#### **Alternativa Escolhida**

Contratação de uma empresa especializada em serviços gerais de limpeza, manutenção e jardinagem.

### **Justificativa**

A opção de contratar uma empresa especializada oferece um pacote completo de serviços, garantindo eficiência na coordenação, padronização da qualidade e simplificação nas questões administrativas. Além disso, reduz a burocracia e possibilita uma resposta mais ágil às demandas da unidade, atendendo a necessidade de manter um ambiente limpo e seguro com suporte técnico especializado. Essa abordagem possibilita também a implementação de práticas sustentáveis dentro de um único contrato, alinhando-se às diretrizes de eficiência e responsabilidade social.

### **5. Estimativa do preço da contratação**

O valor total estimado para essa contratação é sigiloso até o término da fase de lances.

### **6. Descrição da solução como um todo**

A solução escolhida para atender às necessidades identificadas no Estudo Técnico Preliminar (ETP) é a contratação de uma empresa especializada em serviços gerais de limpeza, manutenção e jardinagem. Essa alternativa foi selecionada com base na sua capacidade de fornecer um pacote completo de serviços que abrange todas as demandas da unidade, oferecendo uma resposta integrada e eficiente às diversas necessidades de manutenção e melhoria das condições de funcionamento do espaço.

A escolha pela empresa especializada se justifica pela sua habilidade em garantir uma coordenação eficaz entre os serviços prestados. Ao concentrar atividades como limpeza, manutenção predial, jardinagem e transporte em uma única gestão, a unidade se beneficia da uniformidade na qualidade dos serviços, o que é fundamental para a criação de um ambiente limpo, seguro e organizado. A empresa contratada terá a responsabilidade de treinar seus funcionários para atender aos requisitos específicos estabelecidos no ETP, assegurando que todas as normas de segurança, sustentabilidade e eficiência sejam rigorosamente seguidas. Essa atenção aos detalhes contribuirá diretamente para a promoção de saúde e bem-estar dos usuários e colaboradores.

Além disso, a simplificação dos processos administrativos e contratuais representa um ganho expressivo em termos de eficiência operacional. A redução da burocracia permite uma resposta mais ágil às demandas pontuais que podem surgir, facilitando a implementação de serviços imediatos, sem a necessidade de adiões contratuais complexas. Em situações de emergência, um contrato único proporciona uma reação rápida e eficaz, assegurando a continuidade das operações da unidade sem perdas significativas de tempo ou recursos.

Outro aspecto relevante é a possibilidade de a empresa prestar serviços alinhados com práticas sustentáveis. Através de um único contrato, a unidade poderá exigir a utilização de produtos de limpeza biodegradáveis e métodos de manutenção que minimizem impactos ambientais. Isso não apenas atenderá às necessidades de conservação dos espaços, mas também reforçará o compromisso da unidade com a responsabilidade social e ambiental, aspectos cada vez mais valorizados pela sociedade contemporânea.

Por fim, a abordagem de contratar uma empresa especializada também favorece a economia de escopo, pois permite a alocação eficiente de recursos e a realização de planejamentos integrados que abrangem todas as áreas envolvidas. Assim, a unidade não apenas satisfaz suas necessidades imediatas, mas também investe em um modelo de operação que pode se adaptar e evoluir conforme as necessidades futuras, sempre com um foco orientado para a qualidade dos serviços prestados à população.

Em resumo, a solução de contratar uma empresa especializada em serviços gerais atende de maneira abrangente e eficaz às necessidades identificadas, promovendo um ambiente limpo, seguro e funcional. Essa abordagem proporciona qualidade, agilidade e sustentabilidade, alinhando-se perfeitamente aos objetivos propostos e fortalecendo o compromisso da unidade perante a comunidade que serve.

## 7. Viabilidade da contratação

Sim, a contratação é viável, pois foi conduzida uma análise criteriosa dos requisitos técnicos, soluções disponíveis no mercado e estimativas de custos. A solução identificada atende plenamente às necessidades operacionais e estratégicas, garantindo alta disponibilidade dos serviços essenciais. Além disso, a previsão orçamentária confirma a

compatibilidade financeira da contratação, assegurando transparência e eficiência no processo de aquisição.

## 8. Responsáveis

Eduardo Antonio Teixeira Cotrim  
Presidente

São Carlos, 08 de agosto de 2025

---

Americo Talarico Junior

Diretor Administrativo

---

Alexandro Garbim

Chefe da Divisão de Manutenção e  
Apoio