



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

1. Informações Básicas

Número do processo: **P370186/2025**

2. Descrição da necessidade

A manutenção predial é uma atividade técnica e economicamente relevante no âmbito do patrimônio público, como também indispensável para a segurança dos usuários. É notório que onde estes serviços não recebem a devida atenção, a vida útil dos imóveis é afetada diretamente, causando aos usuários transtornos no âmbito do conforto, sendo necessárias intervenções antes da efetiva depreciação projetada.

Além disso, a viabilidade da contratação de manutenção predial se comprova diante da clara diminuição dos desgastes naturais com a prestação dos referidos serviços, com o consequente aumento de vida útil e recuperação de níveis de desempenho de sistemas, considerando os níveis de segurança, conforto e confiabilidade dos mesmos e evitando as deteriorações precoces das instalações devido à ausência de recursos para se praticar a manutenção corretamente, e reduzir custos e despesas em geral.

Cumpre-nos salientar que, os preços dos futuros serviços terão por base a tabela da SEINFRA, com percentual de desconto.

Portanto, tal contratação se faz necessária, tendo em vista que a Sede Administrativa da SEJUC, juntamente com seus equipamentos, necessita de frequentes manutenções, requerendo um pronto atendimento em tais serviços.

3. Área requisitante

Setor Requisitante: Gabinete do Secretário da SEJUC	
Coordenador(a): Irmilly Moreira de Almeida Lima	Matrícula:48705 E-mail: irmilly@sobral.ce.gov.br Telefone:88 9374-6665

4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. O processo de contratação dos serviços objeto do presente estudo técnico preliminar deverá ser de acordo com a Lei nº 14.133/2021, Decretos Municipais nº 3.213, 3.215, 3.218, e 3.219, de 26/07/2023 e as demais normas vigentes aplicáveis às contratações públicas.

4.2. Natureza: serviços contínuos.



4.2.1. A classificação da natureza dos serviços de manutenção preventiva e corretiva, justifica-se como contínuos, devido à sua essencialidade para a manutenção ininterrupta nos equipamentos desta Secretaria.

4.3. Da amostra:

Não se aplica.

4.4. Da prestação dos serviços:

O fornecimento dos serviços se dará no prazo máximo de 10 (dez) dias após o recebimento da ordem de serviço - OS pela fiscalização.

4.5. Execução: Prazo para recebimento dos serviços, bem como critérios de liquidação e pagamento serão detalhados no Contrato.

4.6. O prazo de vigência do contrato é de **12 (doze) meses**, contado da(o) sua assinatura, na forma do artigo 105 c/c o art. 94 ambos da Lei nº 14.133/2021.

4.7. Necessidade de garantia de execução:

Não haverá exigência de garantia contratual da execução.

4.8. Procedimentos e rotinas de execução serão detalhados no Contrato.

4.9. Nos valores propostos deverão estar inclusos todos os custos operacionais, encargos previdenciários, trabalhistas, tributários, comerciais e quaisquer outros que incidam direta ou indiretamente no serviço.

4.10. Será exigida a apresentação dos documentos de habilitação do fornecedor da ARP, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

4.11. Vistoria

Não será necessário vistoria.

4.12. Da subcontratação

Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

4.13. Da sustentabilidade

4.13.1. A Contratada deverá adotar as seguintes práticas de sustentabilidade ambiental na execução do serviço:

a) Observar os padrões previstos na legislação específica no que se refere à disposição final dos resíduos provenientes da construção, demolição, reparos e da preparação e escavação de solo, responsabilizando-se pela sua disposição final em locais licenciados e apresentação o comprovante da destinação.

b) Deverá ainda observar as seguintes resoluções relativas às Políticas Públicas e Normas Técnicas:



- Lei Nº. 12.305/2010 que Institui a Política Nacional de Resíduos Sólidos; altera a Lei Nº. 9.605/1998; e dá outras providências.
- Resolução CONAMA Nº 307 - Gestão dos Resíduos da Construção Civil, de 5 de julho de 2002.
- Legislações municipais referidas à Resolução CONAMA.
- Normas técnicas referentes a resíduos (NBR's 15.112, 15.113, 15.114, 15.115 e 15.116 de 2004).
- Observar a Resolução CONAMA Nº. 20, de 7 de dezembro de 1994, quanto aos equipamentos que gerem ruído no seu funcionamento.
- c) Adotar medidas para evitar o desperdício de água tratada, por parte de seus empregados, durante a execução dos serviços.
- d) Empregar tintas à base de água, livre de compostos orgânicos voláteis, sem pigmentos à base de metais pesados, fungicidas sintéticos ou derivados de petróleo, nos termos da Resolução Nº. 103/2012 do Conselho Superior da Justiça do Trabalho - CSJT.
- e) Obedecer às demais legislações vigentes.

5. Levantamento de Mercado

5.1. O objetivo do levantamento de mercado é identificar e analisar as alternativas disponíveis na execução do serviço do objeto deste ETP, além de justificar a escolha da solução mais adequada. Para a contratação em tela foram analisados a necessidade dos equipamentos administrados pela SEJUC.

5.2. Em análise ao mercado, foram realizadas consultas no Portal Nacional de Contratações Públicas, Portal de Licitações dos Municípios no site do Tribunal de Contas do Estado do Ceará – TCE, contratações anteriores do mesmo órgão, Portais de Transparências de outros órgãos, em anexo, e identificamos 02 (duas) alternativas que podem suprir a necessidade, vejamos:

- Demanda:

ESPECIFICAÇÃO	UNID.	PLANEJAMENTO DE ENTREGA
SERVIÇOS DE ENGENHARIA, CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO PREDIAL (PREVENTIVA E/OU CORRETIVA).	SERVIÇO	Todo o quantitativo será utilizado para manutenção dos equipamentos da SEJUC.



- Foram identificadas as seguintes soluções para atendimento das demandas:

SOLUÇÕES	
1	Processo Licitatório para contratação de serviços comuns de Engenharia sem dedicação exclusiva de mão de obra para Conservação, Manutenção Preventiva e Corretiva das instalações Físicas Prediais e Equipamentos Públicos, com fornecimento de mão de obra, materiais e peças de reposição, por percentual de desconto linear sobre os preços unitários dos itens constantes nos orçamentos cotados por meio das tabelas de serviços da SEINFRA 28 e 28.1, para atender as necessidades da Secretaria da Juventude e Cultura.
2	Processo de Adesão a Ata de Registro de Preços serviços comuns de Engenharia sem dedicação exclusiva de mão de obra para Conservação, Manutenção Preventiva e Corretiva das instalações Físicas Prediais e Equipamentos Públicos, com fornecimento de mão de obra, materiais e peças de reposição, por percentual de desconto linear sobre os preços unitários dos itens constantes nos orçamentos cotados por meio das tabelas de serviços da SEINFRA 28 e 28.1, para atender as necessidades da Secretaria da Juventude e Cultura.

- Solução 01: Processo Licitatório:

O processo licitatório é um método tradicional que envolve a concorrência pública para a aquisição de bens ou serviços. A realização de um processo licitatório implicaria na abertura de um edital, recebimento de propostas e seleção do vencedor com base em critérios previamente estabelecidos, causando morosidade no procedimento, retardando a contratação, implicando em prejuízo aos usuários.

- Solução 02: Processo de Adesão a Ata de Registro de Preços:

A adesão à Ata de Registro de Preços é uma alternativa que permite aproveitar os resultados de um processo licitatório anterior, simplificando o processo. Neste caso, a SEJUC poderá aderir uma ata já existente, aproveitando as condições estabelecidas, como preços vantajosos (já negociados em licitação) e fornecedores selecionados.

6. Estimativa das quantidades a serem contratadas e do valor da contratação

6.1. O quantitativo solicitado nesse processo é justificado considerando a disponibilidade do item para a adesão, somado ao estudo realizado para a referida manutenção com o fornecimento prévio de orçamentos emitidos pela Secretaria de Infraestrutura de Sobral-CE - SEINFRA, para fazer as devidas manutenções preventivas e corretivas nos equipamentos da SEJUC.

6.1.1. Memória de cálculo:

ESPECIFICAÇÃO	UNID.	EQUIPAMENTO	VALOR (R\$)
SERVIÇOS DE ENGENHARIA, CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO PREDIAL	Serviço	Nova Sede Administrativa da SEJUC	86.180,32
		ECO A	86.180,32
		Casarão Mont'Alverne	45.707,96
		Casa do Capitão Mor	24.589,03
		Estação Juventude Acássio Caelano Marques (Mucambinho)	24.589,03



(PREVENTIVA E/OU CORRETIVA)	Estação Juventude Novo Recanto	50.709,61
	Estação Juventude Manoel Mendes Correa (Aracatiaçu)	50.709,61
	Estação Juventude Sumaré	86.180,32
	Estação Juventude Maria Júlia Teixeira (Taperuaba)	50.709,61
	Estação Juventude Padre Albani (cohab I)	50.709,61
	Estação Hip-Hop Juventude (antigo coworking)	45.324,79

6.1.2. Locais onde serão utilizados:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNID.	VR. TOTAL SOLICITADO (R\$)	PLANEJAMENTO DE ENTREGA
03	SERVIÇOS DE ENGENHARIA, CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO PREDIAL (PREVENTIVA E/OU CORRETIVA).	SERVIÇO	600.000,00	Todo o quantitativo será utilizado para manutenção dos equipamentos da SEJUC.

6.1.3. As memórias de cálculo, ou seja, os orçamentos da SEINFRA, constam em anexo a este ETP, bem como as devidas justificativas.

7. Estimativa do valor da contratação

7.1. O custo estimado total da contratação importa na quantia de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais).

8. Descrição da solução como um todo considerando todo o ciclo de vida do objeto

8.1. A solução proposta para a execução dos serviços envolve a realização de um Pregão Eletrônico ou Adesão à Ata de Registro de Preços vigente.

8.2. Portanto, de acordo com os problemas a serem resolvidos, necessidade descrita e levantamento de mercado constantes no presente estudo técnico preliminar, a solução escolhida foi a contratação dos SERVIÇOS DE ENGENHARIA, CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO PREDIAL (PREVENTIVA E/OU CORRETIVA), que conforme as características e natureza do objeto, o processo para contratação poderá ser por meio de Adesão à Ata de Registro de Preços vigente.

8.3. Ao investigar as possíveis soluções e conduzir a pesquisa de mercado, a equipe identificou a existência da Ata de Registro de Preços nº 001/2024, vigente, que atende plenamente às necessidades da SEJUC. Esta ata está relacionada ao Pregão Eletrônico para Registro de Preços nº 24003, conduzido pela Secretaria da Infraestrutura – SEINFRA do Município de Sobral.



8.4. A escolha demonstra economicidade, uma vez que os preços previamente acordados na ata refletem condições vantajosas de mercado, resultando em economia de recursos financeiros. Além de atender aos requisitos técnicos econômicos, também visa promover o princípio da celeridade. A celeridade foi um elemento fundamental nesta decisão, uma vez que a adesão à referida ARP permite uma resposta rápida, eliminando a necessidade de processos de licitação, mais demorados e de maior custo processual.

8.5. O quantitativo ora contratado, refere-se a uma demanda para atender os equipamentos já mencionados e para que não comprometa a estrutura dos mesmos. Cabe salientar que tão logo se realize o procedimento licitatório e após a conclusão do mesmo, será feita a rescisão da referida contratação.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1. Não se aplica, em exame da natureza do item que ora se pretende aderir.

10. Demonstrativo dos resultados pretendidos

10.1. A adesão dos serviços descritos nesse processo visa alcançar diversos resultados importantes para a gestão:

10.1.1. Manutenção das instalações físicas prediais em perfeito estado de conservação, assegurando que as instalações estejam em conformidade com as normas de segurança, minimizando riscos de acidentes e garantindo a segurança dos usuários.

10.1.2. Garantir a plena capacidade e condições de funcionamento contínuo, seguro e confiável dos ambientes de trabalho, preservando as suas características e desempenhos, mantendo o estado de uso ou de operação, bem como a recuperação deste estado.

10.1.3. Melhoria da experiência dos usuários e ocupantes dos equipamentos, aumentando a satisfação e a produtividade.

10.1.4. Proporcionar um ambiente confortável e funcional para os ocupantes, garantindo que todos os sistemas (elétrico, hidráulico, climatização, etc.) estejam operando adequadamente.

10.1.5. Preservação do patrimônio, garantindo a integridade física do imóvel, evitando deterioração e prolongando a vida útil das estruturas e sistemas.

10.1.6. Facilitar a gestão do espaço, permitindo um melhor planejamento e controle das atividades de manutenção.



11. Providências a serem adotadas previamente a celebração do contrato

11.1. Para garantir que a contratação seja realizada de forma eficiente, segura e dentro da legalidade, a Secretaria da Juventude e Cultura - SEJUC deve adotar uma série de providências antes da celebração do contrato.

11.2. A seguir, estão as principais etapas e ações a serem realizadas:

1. Elaboração do Termo de Referência: Incluir uma descrição detalhada dos serviços a serem contratados, com as especificações técnicas que se fizerem necessárias.

2. Análise Jurídica e Apreciação pela Assessoria Jurídica.

3. Conformidade Legal: Submeter a minuta do contrato à análise da Assessoria Jurídica para garantir que todos os aspectos legais estão contemplados e que o contrato está em conformidade com a legislação vigente.

4. Aprovação e Assinatura: Após a aprovação da Assessoria Jurídica.

5. Verificação da disponibilidade orçamentária e financeira para a contratação.

6. Comprovação de que a proponente preenche os requisitos de habilitação e qualificação técnica.

7. Convocação para assinatura do contrato.

8. Gestão e Fiscalização do Contrato: Designação de um Fiscal de Contrato: Nomear um servidor responsável por acompanhar a execução do contrato, garantindo que as entregas sejam feitas conforme acordado e que eventuais problemas sejam solucionados prontamente.

9. Monitoramento da Execução: Acompanhar a prestação dos serviços, implementação e funcionamento das rotinas de trabalhos, observando conforme estabelecido no Termo de Referência.

10. Gestão de Pagamentos: Efetuar os pagamentos conforme as etapas de execução do contrato, garantindo que todos os pagamentos sejam realizados apenas após a confirmação de que os equipamentos foram entregues e instalados conforme o acordado.

11.3. Para a plenitude da solução contratada, não se faz necessária adequações no ambiente desta Secretaria, já que os serviços serão executados para manutenção e melhoria da mesma bem como dos equipamentos já mencionados.

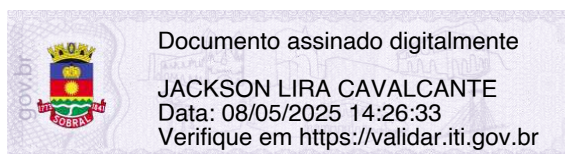
12. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

12.1. Para esta solução não serão necessárias contratações correlatas e/ou interdependentes.



13. Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina

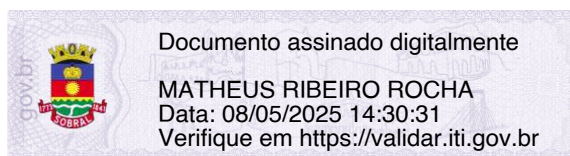
13.1. O presente Estudo Técnico Preliminar, considerando a análise das alternativas de atendimento das necessidades elencadas pela área requisitante e os demais aspectos normativos, conclui pela VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO, uma vez considerados os seus potenciais benefícios em termos de eficácia, eficiência e efetividade. Em complemento, os requisitos listados atendem adequadamente às demandas formuladas, pelo que RECOMENDAMOS o prosseguimento da pretensão contratual.



Jackson Lira Cavalcante

Matrícula nº 48754

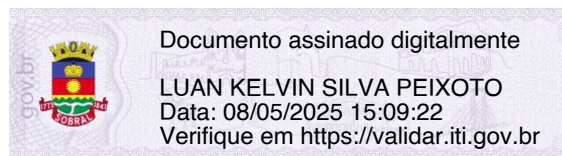
Presidente da Equipe de Planejamento das Contratações



Matheus Ribeiro Rocha

Matrícula nº 48725

Presidente da Equipe de Planejamento das Contratações

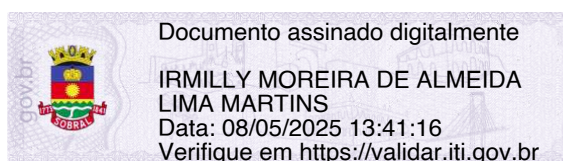


Luan Kelvin Silva Peixoto

Matrícula nº 48756

Membro da Equipe Planejamento das Contratações

Aprovado:



Irmilly Moreira de Almeida Lima

Coordenadora Técnica