



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARILÂNDIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS URBANOS

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O presente Estudo Técnico Preliminar tem por objeto a contratação de empresa especializada para execução de Serviços de Manutenção, Reforma e Ampliação das Instalações Prediais e da Infraestrutura Urbana e Implementos Externos do Município de Marilândia.

A contratação fundamenta-se na necessidade de serviços contínuos e especializados de manutenção, reforma e ampliação das instalações prediais e da infraestrutura urbana, com o fornecimento de peças, materiais, equipamentos e mão de obra qualificada, afim de garantir a eficiência, economicidade e continuidade dos serviços públicos essenciais à população.

Tais serviços são fundamentais para garantir a conservação e modernização dos prédios públicos, como escolas, unidades de saúde, centros administrativos, bem como para a melhoria da infraestrutura urbana, incluindo pavimentações, redes de drenagem, calçadas, praças, entre outros implementos urbanos. O atendimento dessas demandas de forma integrada e planejada permite maior eficiência no uso dos recursos públicos e padronização na execução dos serviços.

2. SETORES REQUISITANTES

O presente ETP- Estudo Técnico Preliminar foi requisitado pela Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Urbanos.

3. DEMONSTRATIVO DO ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A contratação pretendida está prevista no Plano de Contratações Anual do Município de Marilândia, estando assim alinhada com o planejamento desta Administração.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação de Manutenção predial e Reforma, manutenção e conservação de bens móveis, com fornecimento de material, mão de obra, ferramentas e equipamentos necessários para a realização dos serviços nas dependências prediais da Prefeitura Municipal de Marilândia, deverá atender as diversas demandas relativas aos serviços



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARILÂNDIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS URBANOS

de manutenção baseada na programação de serviços previamente estabelecida pelo Gestor e/ou Fiscal através de Ordem de Serviço.

- **Comprovação de Capacitação Técnica:** A empresa deve comprovar experiência prévia e capacidade técnica na execução de serviços semelhantes, com certificados de qualificação e capacitação dos profissionais envolvidos.
- **Regularidade Fiscal e Trabalhista:** A empresa contratada deve apresentar certidões negativas de débito federal, estadual e municipal, comprovando que está regular com suas obrigações fiscais, trabalhistas e previdenciárias.
- **Seguros e Garantias:** A empresa deve apresentar seguros de responsabilidade civil e garantias contratuais que cubram possíveis danos materiais e pessoais durante a execução dos serviços.
- **Sistema de Gestão de Qualidade:** A empresa deve adotar um sistema de gestão de qualidade, com protocolos para garantir que os serviços sejam realizados de acordo com as normas técnicas e de segurança.

A execução dos serviços deverá estar de acordo com toda a padronização da Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Urbanos, além das normas, projeto de normas, especificações, métodos de ensaio e padrões aprovados e recomendados pela ABNT, bem como toda a legislação em vigor, referentes a obra e/ou serviço, que serão partes integrantes do Processo Licitatório, como se nele estivessem transcritas.

A presente contratação será realizada com fundamento na Lei Federal nº 14.133/2021 e sugerimos que seja na modalidade Pregão, em sua forma Presencial, além de ser realizada em lote único, em especial privilégio da economicidade ao erário e visando não ocorrer perda da economia de escala.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Com o objetivo de subsidiar tecnicamente a instrução do processo licitatório voltado à contratação de empresa especializada na prestação de serviços de manutenção, reforma e ampliação das instalações prediais e da infraestrutura urbana do município de Marilândia – incluindo o fornecimento de materiais, peças, equipamentos e mão de obra – realizou-se levantamento de mercado conforme determina a Lei nº. 14.133/2021, especialmente os artigos 6º, inciso XXXVIII “e”.

O presente estudo teve por finalidade avaliar a capacidade do mercado fornecedor, identificar práticas comerciais e operacionais adotadas no setor, bem como levantar os parâmetros de precificação usualmente utilizados por empresas especializadas. O



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARILÂNDIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS URBANOS

critério de julgamento definido para o certame será o de maior percentual de desconto aplicado sobre tabelas referenciais oficiais de preços, modelo amplamente utilizado em contratações públicas de engenharia por garantir objetividade, comparabilidade e segurança jurídica.

A metodologia adotada envolveu:

- Consulta a empresas especializadas no fornecimento e execução de serviços de engenharia predial e infraestrutura urbana;
- Levantamento de contratações similares realizadas por consórcios e entes públicos no Estado do Espírito Santo e em regiões vizinhas;
- Análise de tabelas de preços oficiais utilizadas como referência no setor público.

Foram consideradas, como base técnica e orçamentária, as seguintes tabelas referenciais públicas:

- SINAPI (Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil), publicado pela Caixa Econômica Federal em parceria com o IBGE;
- SICRO (Sistema de Custos Rodoviários), mantido pelo DNIT, aplicável a obras de infraestrutura viária;
- ORSE (Orçamento de Obras de Sergipe)
- DER/ES (Departamento de Estradas de Rodagem do Espírito Santo);
- CESAN (Companhia Espírito-santense de Saneamento);

As empresas consultadas demonstraram domínio no uso dessas tabelas como base de cálculo e afirmaram possuir capacidade técnica, logística e operacional para executar os serviços de forma contínua e simultânea em diversos municípios. Foram também capazes de oferecer descontos percentuais sobre as referidas tabelas, o que permite à Administração Pública ter maior previsibilidade dos custos, facilidade de fiscalização e agilidade no controle da execução contratual.

Com base nas cotações e informações coletadas, observou-se que os percentuais de desconto praticados pelo mercado variam conforme a natureza dos serviços, o volume contratado e a complexidade logística. A média observada de descontos é a seguinte:

Tabela Referencial	Faixa de Desconto Praticada
SINAPI	10% a 25%
SICRO	11% a 20%
ORSE	8% a 20%
DER/ES	10% a 30%
CESAN	14% a 22%

Esses percentuais foram identificados em contratações públicas recentes e confirmados nas cotações recebidas. A aplicação de desconto sobre tabelas reconhecidas



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARILÂNDIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS URBANOS

proporciona objetividade e facilita a verificação da vantajosidade da proposta, assegurando transparência na execução contratual.

Assim, conclui-se que o critério de julgamento por maior percentual de desconto sobre tabelas referenciais (DER-ES/SINAPI/ORSE/SICRO/CESAN) é plenamente viável e adequado para a contratação pretendida. Tal modelo garante competitividade, economicidade e padronização nos serviços prestados, além de ser amplamente aceito e compreendido pelo mercado fornecedor, contribuindo para o êxito da licitação e para a boa gestão dos recursos públicos do município de Marilândia.

6. QUANTITATIVO ESTIMADO

A contratação em questão será com o detalhamento dos serviços sem a especificação de quantitativos. A planilha orçamentária anexa apresenta o valor global estimado do referido contrato com as unidades de medição discriminada.

O município de Marilândia, possui uma equipe de manutenção e mão de obra própria pequena, insuficiente para suprir as demandas do município, dessa forma, a contratação irá oferecer uma série de benefícios que podem superar os custos e desafios de manter equipes próprias.

A seguir, são apresentados os principais motivos pelos quais a terceirização da manutenção predial é viável, dos quais podemos destacar a especialização e qualificação técnica, redução de custos operacionais, foco nas atividades essenciais, cumprimento de prazos e eficiência operacional e capacidade de gerenciar emergências.

A contratação permite que o município foque em suas funções essenciais e deixe a gestão da manutenção para empresas que têm mais experiência e recursos para lidar com as complexidades da infraestrutura predial. Além disso, oferece flexibilidade, escalabilidade e o uso de tecnologias mais avançadas, resultando em uma manutenção mais eficiente e segura.

Para o serviço de manutenção, devido à imprevisibilidade desses problemas, muitas vezes itens específicos da planilha orçamentária para atendimentos acabam antes mesmo do prazo de conclusão do contrato, fazendo com que sejamos obrigados a recorrer a serviços paliativos ou aditivos contratuais.

Devido a esses problemas, solicitamos autorização para licitar um contrato de valor unitário, limitado financeiramente, mas sem a limitação de quantitativo pré-estabelecida.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARILÂNDIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS URBANOS

A falta de quantitativos específicos no contrato de manutenção permite que a prefeitura tenha flexibilidade para atender às demandas imprevistas que possam surgir. Emergências, desastres naturais ou problemas estruturais inesperados podem ocorrer a qualquer momento, e a prefeitura precisa ter a capacidade de lidar com essas situações de forma rápida e eficiente. Ao ter um contrato de manutenção sem quantitativos, a prefeitura pode utilizar os recursos disponíveis no contrato para atender a essas necessidades pontuais, solucionando de pronto as demandas dos munícipes.

Além disso, um contrato de manutenção sem quantitativos permite uma gestão mais eficiente dos recursos públicos. Como os valores e serviços a serem executados não estão predefinidos, a prefeitura pode utilizar os recursos disponíveis no contrato da maneira que considerar mais adequada, de acordo com as necessidades emergentes. Isso evita desperdícios e garante que os recursos sejam direcionados para os serviços mais urgentes e necessários.

Quando há um quantitativo específico no contrato, a ênfase pode ser colocada apenas na conclusão do trabalho, sem levar em consideração a qualidade. Por outro lado, um contrato sem um quantitativo específico pode incentivar a prefeitura a priorizar a qualidade do trabalho realizado pela empresa contratada, em vez de apenas a quantidade.

Por fim, ter um contrato de manutenção sem quantitativos também contribui para a agilidade e eficiência nos processos de contratação. Uma vez que os serviços são imprevisíveis, a prefeitura pode reagir mais rapidamente às demandas, sem a necessidade de lançar novos processos licitatórios ou realizar alterações contratuais. Isso resulta em uma execução mais ágil dos serviços, evitando atrasos e garantindo a manutenção adequada dos recursos e infraestruturas públicas.

Em suma, um contrato de manutenção sem quantitativos é essencial para que a prefeitura municipal de Marilândia possa executar serviços pontuais que sejam necessários e imprevisíveis. Além de garantir flexibilidade, eficiência na gestão dos recursos, transparência e agilidade nos processos de contratação, ele permite que a prefeitura esteja preparada para lidar de forma eficaz com as demandas imprevistas que possam surgir.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado para esta contratação é de R\$ 19.500,00 (dezenove milhões e quinhentos reais).

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARILÂNDIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS URBANOS

A presente contratação visa à implementação de uma solução integrada e contínua para atendimento das demandas do município de Marilândia, no que se refere à manutenção, reforma e ampliação das instalações prediais públicas, bem como à infraestrutura urbana e de espaços externos, com o fornecimento completo de materiais, peças, equipamentos e mão de obra especializada.

A forma ideal para a contratação planejada é o não parcelamento da solução, visto que o parcelamento seria inviável.

9. DEMONSTRATIVO RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação dos serviços de manutenção, reforma e ampliação das instalações prediais e de infraestrutura urbana e implementos externos, com fornecimento de peças, equipamentos, materiais e mão de obra, tem como objetivo atender, de forma planejada e contínua, às demandas do município de Marilândia, promovendo a melhoria das condições de uso, segurança e funcionalidade dos bens públicos, bem como o aprimoramento da infraestrutura urbana local.

Com base na análise das necessidades recorrentes e dos planos de investimento municipais, os resultados esperados com esta contratação incluem:

1 – Eficiência na Prestação de Serviços Públicos

Garantir que escolas, unidades de saúde, centros administrativos, espaços culturais e outros equipamentos públicos estejam em condições adequadas de funcionamento, com infraestrutura segura, acessível e bem conservada, favorecendo o atendimento direto à população.

2 – Resposta Ágil às Demandas Municipais

Permitir a execução rápida e eficaz de serviços de manutenção corretiva e preventiva, bem como de reformas e ampliações, mediante ordens de serviço por demanda, otimizando os prazos de resposta e superando a atual limitação de recursos técnicos e operacionais próprios do município.

3 – Melhoria da Infraestrutura Urbana

Ampliar e qualificar a infraestrutura urbana, por meio da execução de obras de pavimentação, drenagem, calçamento, acessibilidade e instalação de mobiliário urbano, promovendo mobilidade, segurança viária, inclusão social e valorização dos espaços públicos.

4 – Racionalização dos Recursos Públicos

Reduzir os custos operacionais e obter ganhos de escala com a contratação, por meio de modelo padronizado de execução e remuneração (com base em tabelas referenciais



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARILÂNDIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS URBANOS

e aplicação de desconto único), evitando contratações fragmentadas e onerosas do município.

5 – Padronização da Qualidade dos Serviços

Estabelecer padrões mínimos de qualidade para os serviços contratados, com base em normativos técnicos (ABNT, CREA, CONFEA), garantindo maior uniformidade e controle nos processos de manutenção e obras públicas.

7 – Sustentabilidade e Acessibilidade

Promover intervenções que observem os princípios da sustentabilidade ambiental, da acessibilidade universal e da durabilidade das soluções adotadas, contribuindo para uma urbanização mais inclusiva, segura e resiliente.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Não há providências a serem adotadas antes da requisição.

11. IMPACTOS AMBIENTAIS

Em conformidade com o princípio do desenvolvimento sustentável previsto na Lei nº. 14.133/2021, a contratação dos serviços foi analisada sob a perspectiva ambiental, identificando os principais impactos ambientais potenciais e definindo medidas de prevenção, controle e mitigação.

Manutenção, Reforma e Ampliação de Instalações Prediais

Principais Impactos Ambientais

- Geração de Resíduos Sólidos (RCC) – Produção de entulho, restos de materiais (tinta, gesso, piso, madeira) e embalagens.
- Consumo de Recursos Naturais – Uso de água, energia elétrica, cimento, metais, plásticos e derivados.
- Poluição Sonora e Atmosférica – Poeira e ruído decorrentes de cortes, demolições e uso de ferramentas elétricas.
- Risco de Contaminação Química - Armazenamento ou descarte incorreto de tintas, solventes e produtos químicos.

Medidas de Prevenção e Mitigação

- Separação e descarte adequado dos resíduos da construção civil em conformidade com a Resolução CONAMA nº 307/2002;
- Preferência pelo uso de materiais certificados e de baixo impacto ambiental (ex.: tintas à base d'água, madeira legal);
- Adoção de boas práticas para redução de consumo de energia e água durante a execução das obras;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARILÂNDIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS URBANOS

- Controle de ruído e poeira com restrição de horários e umidificação de áreas em reforma;
- Manuseio seguro de produtos químicos com EPI's e destinação correta de embalagens e sobras;
- Treinamento das equipes sobre condutas sustentáveis e descarte correto.

Infraestrutura Urbana e Implementos Externos

Principais Impactos Ambientais

- Alteração da Permeabilidade do Solo – Pavimentações extensas podem causar aumento do escoamento superficial e redução da infiltração.
- Geração de Resíduos de Escavação – Produção de terra excedente, materiais de demolição e sobras de obras viárias.
- Poluição Sonora e de Partículas – Emissão de poeira e ruído provenientes de máquinas pesadas e britadores.
- Supressão de Vegetação ou Arborização – Intervenções em áreas com arborização urbana ou vegetação espontânea.

Medidas de Prevenção e Mitigação

- Planejamento de drenagem urbana para mitigar impactos de impermeabilização do solo;
- Transporte e destinação adequada de resíduos de escavação e demolição;
- Implantação de canteiros e rotas com sinalização para controle de poeira e segurança da população;
- Restrição de supressão de vegetação urbana e, quando inevitável, compensação com plantio de novas mudas;
- Priorização de soluções permeáveis, quando tecnicamente viável, como blocos intertravados com espaçamento para infiltração;
- Fiscalização contínua das condições operacionais das máquinas para reduzir emissões poluentes.

os impactos ambientais identificados são controláveis e mitigáveis, desde que adotadas as medidas técnicas preventivas e de controle estabelecidas neste instrumento

- Exigência contratual de práticas sustentáveis, incluídas por meio de cláusulas específicas no contrato;
- Acompanhamento pela equipe técnica do consórcio quanto à correta gestão de resíduos, uso racional de recursos e cumprimento das normas ambientais;
- Obrigatoriedade de apresentação de plano de gerenciamento de resíduos para obras de médio e grande porte;
- Fiscalização por amostragem e emissão de relatórios técnicos periódicos, inclusive com registros fotográficos das condições ambientais das frentes de serviço.

A modelagem da contratação contempla critérios de sustentabilidade, responsabilidade ambiental e conformidade legal, assegurando que as intervenções executadas

Rua Angela Savergnini nº 93 - Centro – Marilândia/ES – CEP: 29.725-000

Tel: (27) 3724-2971/2990 – CNPJ: 27.744.176/0001-04

infraestrutura@marilandia.es.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARILÂNDIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS URBANOS

contribuam para o aprimoramento da infraestrutura pública sem comprometer os princípios da preservação ambiental e da gestão responsável dos recursos naturais.

12. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

A presente contratação foi objeto de estudo técnico preliminar, com a finalidade de verificar a viabilidade técnica, operacional, jurídica e econômica da execução dos serviços por meio de licitação, conforme preconiza a Lei nº. 14.133/2021. O objetivo é atender de forma contínua, planejada e padronizada às demandas do município de Marilândia, nos seguintes escopos:

- Manutenção, Reforma e Ampliação de Instalações Prediais Públicas;
- Manutenção, Reforma e Ampliação da Infraestrutura Urbana e Implementos Externos.

Após a análise dos elementos que compõem a contratação, conclui-se pela viabilidade da contratação por meio de licitação, com fundamento nos seguintes aspectos:

1 – Necessidade Real e Justificada

A contratação decorre da constatação da insuficiência de recursos humanos, técnicos e operacionais próprios do município para atender, com a devida regularidade e qualidade, às demandas recorrentes de manutenção predial e infraestrutura urbana. O atendimento por demanda, com base em ordens de serviço, permitirá maior agilidade na resposta às necessidades locais e continuidade dos serviços públicos.

2 – Conformidade com o Planejamento e o Interesse Público

A proposta está alinhada aos princípios da eficiência, planejamento e gestão por resultados, previstos na Lei de Licitações e Contratos Administrativos. A contratação consorciada favorece a otimização de recursos públicos, a padronização dos serviços, a redução de custos e a melhoria da qualidade dos bens e espaços públicos urbanos.

3 – Adequação Técnica e Econômica da Solução

Foram avaliadas alternativas de execução direta, convênios e contratações isoladas. Concluiu-se que a modelagem consorciada por meio de licitação centralizada é a alternativa mais eficaz e vantajosa, considerando:

- A flexibilidade operacional do contrato por demanda;
- A remuneração com base em tabelas referenciais oficiais (DER-ES/SINAPI/ORSE/SICRO/CESAN);
- O critério de julgamento pelo maior percentual de desconto, que incentiva a competitividade e promove economicidade;
- O parcelamento do objeto em dois lotes, que amplia o acesso de empresas especializadas, inclusive MPEs.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARILÂNDIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS URBANOS

4 – Existência de Oferta no Mercado

O levantamento de mercado evidenciou a existência de ampla oferta de empresas capacitadas para execução dos serviços, tanto no segmento predial quanto na área de obras de infraestrutura urbana. As empresas demonstraram familiaridade com contratos por desconto sobre tabelas oficiais e capacidade de atender múltiplos municípios por meio de mobilização regionalizada.

5 – Viabilidade Jurídica e Administrativa

Os bens têm natureza de bens comuns, tendo em vista que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado, nos termos do art. 6º, inciso XIII, da Lei Federal nº 14.133/2021.

Ademais, a contratação é viável, necessária e vantajosa, sendo a alternativa que melhor atende ao interesse público, à economicidade e à eficiência na prestação dos serviços.

Marilândia, 01 de julho de 2025.

Elaborado por: Priscila Portes Cordeiro
Engenheira Civil

LIDIANE DE SOUZA ALMEIDA
Secretária Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Urbanos