



Prefeitura do Município de

VISTA ALEGRE DO ALTO

Estado de São Paulo



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

DATA DE ELABORAÇÃO: 14/04/2025

Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS SEM DEDICAÇÃO EXCLUSIVA DE MÃO DE OBRA

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E GOVERNO

Conforme disposto na Lei Federal nº. 14.133/2021 e no Decreto Municipal nº. 16.059/2023, as contratações públicas devem ser precedidas de Estudos Técnicos Preliminares (ETP's).

A elaboração dos estudos técnicos preliminares constitui a primeira etapa do planejamento de uma contratação (planejamento preliminar) e tem como objetivo assegurar a viabilidade técnica e econômica da contratação e embasar o termo de referência/projeto básico/plano de trabalho, que somente será elaborado se a contratação for considerada viável.

1- DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE-OBJETO DA CONTRATAÇÃO:

1.1 Introdução

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no Mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.



Prefeitura do Município de

VISTA ALEGRE DO ALTO

Estado de São Paulo



Neste momento, a Administração Pública não possui um histórico adequado de registros de Manutenção Predial Preventiva e Corretiva nem um plano de manutenção de todas as praças e dos equipamentos prediais, bem como, o histórico de gastos com os Contratos de Manutenção Predial, referem-se basicamente a Manutenção Corretiva e não refletem as reais necessidades apresentadas pelos imóveis ocupados pelo Poder municipal local.

Por se tratar de um processo administrativo que levará à uma Licitação Pública em que a demanda dos serviços é incerta e imensurável no momento da elaboração deste ETP, fica estabelecido como referência a utilização do contrato executado em 2023, aditado em 2024, com valores efetivamente pagos em 2024, devidamente corrigidos em 5% (cinco por cento) equivalente a atualização do período.

1.2 Necessidades

A presente contratação, observando os critérios e mecanismos geradores de maior eficiência e economicidade e menor impacto ambiental possível, visa manter todas as unidades do município em perfeitas condições de uso e salubre habitabilidade, para garantir aos usuários e servidores do município: atendimento eficiente, circulação segura e fácil acesso às pessoas com deficiência (PCD) ou mobilidade reduzida

A gestão de imóveis públicos, acima de tudo, a manutenção predial (preventiva e corretiva), deve ser entendida como um dos preceitos da garantia da segurança, saúde e bem-estar dos usuários das instalações e equipamentos públicos.

O quadro de pessoal da prefeitura é insuficiente para atender todas essas demandas, as quais, por vezes, sem a mão de obra especializada, motivo pelo se faz necessária a contratação de empresa especializada que possa dispor de funcionários das mais variadas funções como: ajudante geral de manutenção e reparos, bombeiro hidráulico, eletricista, marceneiro, pedreiro, pintor, serralheiro, dentre outros afins. E ainda que forneça todo o material necessário para o reparo.

Contratar empresa especializada para prestação de serviços comuns de engenharia, tais como: reparos, manutenções e pequenas reformas, com fornecimento de mão de obra e materiais, para a manutenção predial preventiva, corretiva e emergencial sob demandas, de prédios e equipamentos das edificações municipais.

Praça Dr. E. H. Ower Sandolth, 278 – Cep: 15.920-000 - Vista Alegre do Alto - Estado de São Paulo
CNPJ: 52.854.775/0001-28 Fone: (16) 3277-8300

www.vistaalegredealto.sp.gov.br
pmvaa@vistaalegredealto.sp.gov.br



Prefeitura do Município de

VISTA ALEGRE DO ALTO

Estado de São Paulo



1.3 Descrição dos Serviços

A empresa Contratada será a responsável pelo fornecimento de material e serviços especializados nas manutenções preventivas e corretivas em diversos seguimentos como:

- ✓ Sistema hidráulico (eliminação de vazamentos, fornecimento de peças novas e troca de defeituosas), sanitário (eliminação de vazamentos, fornecimento de peças novas e troca de peças defeituosas);
- ✓ Sistema de esgotamento sanitário em vias (manutenção de rede de esgoto);
- ✓ Pintura de paredes internas e externas (esmalte e látex);
- ✓ Pintura e manutenção na sinalização horizontal e vertical nas vias públicas;
- ✓ Reparos em revestimentos internos e externos;
- ✓ Reparos em calçadas externas; reparos em áreas de recreação; pintura de muros;
- ✓ Reparos em telhados (eliminando vazamento e substituindo telhas quebradas e/ou faltantes);
- ✓ Reparos e pintura de esquadrias;
- ✓ Reparos em quadras poliesportivas, incluindo o fornecimento total dos materiais, equipamentos, mão de obra e ferramental necessários à sua execução;
- ✓ Reparos elétricos (substituição e manutenção de materiais elétricos);
- ✓ Reparos de serralherias (substituição e manutenção de ferragem com solda e pintura em próprios públicos);



Prefeitura do Município de

VISTA ALEGRE DO ALTO

Estado de São Paulo



- ✓ Reparos de marcenarias (substituição e manutenção em madeiras).
- ✓ Serviços de roçagem, capina e poda de árvores.

Na prestação dos serviços nos sistemas acima indicados, devem ser consideradas as novas tecnologias e ferramentas gerenciais disponíveis no mercado, que propiciem ganhos de produtividade e de qualidade.

2- PREVISÃO NO PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÃO E NO PLANEJAMENTO MUNICIPAL.

Esta contratação não está inserida no plano anual de contratação de 2025., uma vez que, até o presente o município não possui implantado o Plano Anual de Contratação. Entretanto sua previsão de execução e aquisição encontra-se na Lei Orçamentária Municipal do ano de 2025.

3- REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

A CONTRATADA deve ter quadro de funcionários suficientes para atender, simultaneamente, as demandas de manutenção preventiva e corretiva em ao menos 3 (três) frentes de trabalho.

Os serviços devem ser prestados de modo contínuo, com fornecimento de mão de obra, equipamentos e os materiais necessários para atender as demandas necessárias.

O contrato terá duração inicial de 12 meses podendo ser prorrogado por mais 108 meses, conforme os artigos 106 e 107 da Lei 14.133/2021.



Prefeitura do Município de

VISTA ALEGRE DO ALTO

Estado de São Paulo



A empresa a ser contratada deverá garantir qualidade, o cumprimento das metas e prazos dos serviços de manutenção, bem como as condições de segurança das instalações prediais, conforto ambiental, higiene, entre outros, para continuidade dos serviços jurídicos e administrativos, buscando a maior economicidade e o menor impacto ambiental possível, obedecendo rigorosamente as portarias institucionais, normas técnicas e legislações vigentes.

Elaborar Relatório de Registro e Entrega dos Serviços de Manutenção executados nas praças, equipamentos públicos e nos prédios do Município, com registros escritos e fotográficos de acompanhamento “antes, durante e depois”, devidamente datado e assinado por profissional legalmente habilitado.

Os serviços prestados pela empresa serão executados de acordo com a Planilha Orçamentaria em Anexo, com objetivo de relacionar os serviços executados incluindo material e mão de obra com objetivo de formalizar os pagamentos relativos as medições realizadas.

A empresa deve ser especializada na prestação de serviços comuns de manutenção predial (preventiva e corretiva) de instalações comerciais, públicas ou privadas com dimensões e características semelhantes aos imóveis, praças, equipamentos públicos do município.

Todos os funcionários da Empresa que serão utilizados na execução dos serviços de manutenção predial (preventiva e corretiva) e nas manutenções diversas deverão ser tecnicamente habilitados com conhecimentos dos serviços a serem executados, em conformidade com as normas e legislações específicas em vigor.

4- LEVANTAMENTO DE MERCADO:

A existência de várias empresas prestadoras do serviço objeto deste Estudo no mercado, assim como a prática comum da atividade descaracterizam a necessidade de audiência pública para tratar do assunto.



Prefeitura do Município de

VISTA ALEGRE DO ALTO

Estado de São Paulo



Por se tratar de um processo administrativo que levará à uma Licitação Pública em que a demanda dos serviços é incerta e imensurável no momento da elaboração deste ETP, fica estabelecido como referência a utilização da Planilha em Anexo – Boletim Referencial de Custos CDHU Versão 197 Fev/2025 e TPU – DER versão out/2024, última atualização em 07/01/2025.

O custo médio do insumo é tratado estatisticamente para que reflita a realidade do mercado. O Boletim Referencial de Custos CDHU é emitido nos primeiros dias dos meses de março, julho e novembro, e o início de sua vigência é publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo. Material disponível para consulta e download no sistema: Encargos sociais; Tabela de insumos com custo unitário; Composição de Serviços sem custo unitário; Tabela sintética de serviços com e sem desoneração; Critérios de Medição e Remuneração; Grupo e Subgrupo;

Para a Contratação, será considerada a propostas que apresentar o maior desconto percentual sobre os valores do Boletim Referencial de Custos CDHU Versão 197 Fev/2025 e TPU – DER versão out/2024, última atualização em 07/01/2025, garantindo assim, uma maior transparência e a eficiência no processo de contratação e assegurando que a escolha final seja a mais adequada às necessidades do município neste período.

5- DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução indicada é estabelecer um processo administrativo que levará à uma Licitação Pública para contratar empresa especializada para prestação de serviços continuados comuns de engenharia, com fornecimento de mão de obra e material para a manutenção de prédios, equipamentos e instalações – redes e instalações elétricas, telefônicas, hidrossanitárias, manutenção de bombas d'água, sistema de proteção de descargas atmosféricas (SPDA) existentes, reconstituição de alvenaria, estruturas de concreto e/ou metálica, fundações, cobertura, revestimentos, forros, esquadrias, divisórias, soleiras, pintura, serviços de impermeabilização, carpintaria, louças, metais sanitários, peças de granitos, calçadas, pisos, drenagens, gradil, capina e demais disciplinas inerentes à engenharia civil e que contemple ao Planilha em Anexo nas praças, equipamentos e prédios públicos.

Praça Dr. E. H. Ower Sandolth, 278 – Cep: 15.920-000 - Vista Alegre do Alto - Estado de São Paulo
CNPJ: 52.854.775/0001-28 Fone: (16) 3277-8300

www.vistaalegrealto.sp.gov.br
pmvaa@vistaalegrealto.sp.gov.br



Prefeitura do Município de

VISTA ALEGRE DO ALTO

Estado de São Paulo



O serviço de manutenção predial funciona como um prolongador da vida útil do imóvel, que por sua vez é definida pela NBR 15.575-1 e por outras normas aplicáveis à realidade do município e de suas Secretarias.

A CONTRATADA receberá, logo após a assinatura do contrato, a Ordem de Serviço (OS) para a realização dos serviços propostos a serem executados

Os serviços previstos para serem executados durante toda a vigência do contrato, estão incluídos na Planilha de Itens. Esses serviços serão classificados em uma escala de prioridades e urgências para atendimento - a fim de restabelecer o funcionamento da instalação afetada, com segurança e habitabilidade.

Os serviços serão prestados nos próprios públicos municipais.

Os serviços de urgência deverão ser atendidos por equipe de manutenção, composta por profissionais da área pertinente.

Nos finais de semana e nos dias úteis fora do expediente normal, o atendimento será em regime de prontidão, através de telefone celular ou outro meio de comunicação hábil e eficiente.

Todos os profissionais deverão portar crachás de identificação, uniformes completos, EPI's adequados (todos os itens fornecidos pela contratada) e serão acompanhados por supervisor técnico e/ ou encarregado de manutenção que efetuará visitas técnicas nos locais, acompanhamento com engenheiro civil ou arquiteto quando necessário.

O atendimento emergencial é aquele que, a critério da CONTRATANTE, deverá ser realizado para solucionar problemas que impeçam o funcionamento normal do prédio (local). Deverá ser disponibilizada equipe técnica de plantão 24h/dia, sete dias por semana, para prestar imediatamente o atendimento. Para este tipo de atendimento, a equipe deverá chegar ao local em até 03 (três) horas após a abertura do chamado, para serviços tais como: goteiras e/ou infiltrações, telhado, vazamentos, calhas, rufos, troca de fechaduras, serralheria, vazamento hidráulico, entupimento, equipamentos quebrados, emergências elétricas entre outros que se caracterizem pela urgência.



Prefeitura do Município de

VISTA ALEGRE DO ALTO

Estado de São Paulo



Os atendimentos não emergenciais deverão ser atendidos dentro do horário comercial e deverão ser agendados junto ao Departamento de Manutenção e Conservação Municipal, conforme cronograma determinado pela Contratante, com prazo máximo de até 03 (três) dias úteis para execução do serviço.

6- ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS:

Os serviços, objeto desta contratação são caracterizados como comuns de engenharia, uma vez que, na sua maioria, se trata sob demandas de reparos, manutenções e pequenas reformas nos próprios municipais.

A demanda dos serviços é incerta e imensurável no momento da elaboração deste ETP, considerando a falta de dados e históricos anteriores; as quantidades e valores de referência estão prevista na Planilha em anexo; os itens e quantidades foram referenciados através do Boletim Referencial de Custos CDHU Versão 197 Fev/2025 e TPU – DER versão out/2024, última atualização em 07/01/2025.

7- VALOR DA CONTRATAÇÃO:

O custo estimado total da contratação é de R\$ 793.000,00 (setecentos e noventa e três mil reais), com fundamento no Contrato de 2023 e aditado em 2024, valores efetivamente pagos em 2024, devidamente corrigidos em 5% (cinco por cento) equivalente a atualização do período – ver o ETP.

Os preços unitários para execução do objeto deste Termo de Referência foram obtidos mediante consulta do Boletim Referencial de Custos CDHU Versão 197 Fev/2025 e TPU – DER versão out/2024, última atualização em 07/01/2025.

Caso haja prorrogação do contrato, o maior desconto ofertado permanecerá fixo, ou seja, será mantido sempre.

Tais preços, considerando o desconto ofertado, constituirão a qualquer título, a única completa remuneração pela adequada e perfeita execução dos serviços, pelo pagamento dos encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, BDI e quaisquer outras despesas.

Praça Dr. E. H. Ower Sandolth, 278 – Cep: 15.920-000 - Vista Alegre do Alto - Estado de São Paulo
CNPJ: 52.854.775/0001-28 Fone: (16) 3277-8300

www.vistaalegrealto.sp.gov.br
pmvaa@vistaalegrealto.sp.gov.br



Prefeitura do Município de

VISTA ALEGRE DO ALTO

Estado de São Paulo



8- JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO:

A contratação do serviço se dará por item da respectiva Planilha em anexo, visto que o objeto é divisível e não há prejuízo para o conjunto da solução ou perda de economia de escala, além de ser técnica e economicamente viável.

9 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não há contratações correlatadas. É de responsabilidade da Contratada todas as atividades inerentes à efetiva execução dos serviços contratados: vistorias/visitas técnicas, documentos necessários, além da mão de obra especializada, o fornecimento de todos os materiais e equipamentos conforme especificações técnicas e legislação vigente.

10 - RESULTADOS PRETENDIDOS

Espera-se obter, entre outros, os seguintes benefícios: conservação do patrimônio público por meio da manutenção eficaz, melhorias na prestação do serviço público por meio da melhor adequação da estrutura física dos imóveis utilizados no município; proporcionar ambiente de trabalho adequado e saudável; redução dos custos para a Administração por meio da conservação preventiva; economia de recursos financeiros, materiais e humanos; obtenção dos serviços na quantidade e qualidade pretendida e sem riscos à comunidade; dinamismo e rapidez na execução dos serviços; diminuição dos riscos de falta de materiais.

11- PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

Solicitar a empresa documentação comprobatória de sua existência, regularidade contábil e fiscal, saúde financeira e capacidade técnica para execução do objeto.



Prefeitura do Município de

VISTA ALEGRE DO ALTO

Estado de São Paulo



Em relação a gestão e fiscalização da contratação, foram considerados os servidores da Secretaria de Administração e Governo para gerir os pedidos, acompanhar e garantir a efetivação do objeto a ser contratado.

12- IMPACTOS AMBIENTAIS E TRATAMENTOS

A Contratada deverá observar as diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil estabelecidos na Lei nº 12.305, de 2010 – Política Nacional de Resíduos Sólidos, artigos 3º e 10º da Resolução nº 307, de 05/07/2002, do Conselho Nacional de Meio Ambiente – CONAMA, e Instrução Normativa SLTI/MPOG nº 1, de 19/01/2010.

Os resíduos produzidos durante a execução dos trabalhos deverão ser gerenciados de acordo com a Resolução CONAMA nº 307, de 5 de julho de 2002 (Estabelece diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil, Introduzidas pelas Resoluções CONAMA nº 348/2004, nº 431/2011, nº 448/2012 e 469/2015.

A contratação visa garantir que os resíduos comuns, provenientes de serviços de manutenção predial sejam transportados e destinados, pela empresa contratada, ao local adequado em conformidade com as legislações vigentes.

Os impactos ambientais devem ser os mínimos possíveis, prezando pela compra e execução de materiais que na sua fabricação causem a menor degradação da natureza, focando na eficiência energética e na sustentabilidade.

Para tanto, a equipe da CONTRATADA deverá ser instruída sobre a importância das políticas de sustentabilidade, tanto nos aspectos que regulem a interação do homem com a natureza em atividades cotidianas, visto que os recursos naturais são finitos, quanto na questão social, com atenção especial aos direitos trabalhistas e à proteção aos direitos humanos.

É de responsabilidade da empresa que vier a ser contratada, adotar, na prestação dos serviços objeto desta contratação, no que couber, as práticas de sustentabilidade.

Praça Dr. E. H. Ower Sandolth, 278 – Cep: 15.920-000 - Vista Alegre do Alto - Estado de São Paulo

CNPJ: 52.854.775/0001-28 Fone: (16) 3277-8300

www.vistaalegrealto.sp.gov.br

pmvaa@vistaalegrealto.sp.gov.br



Prefeitura do Município de

VISTA ALEGRE DO ALTO

Estado de São Paulo



Os serviços deverão ser executados por mão de obra qualificada e obedecendo rigorosamente as instruções contidas nestas especificações, bem como as contidas nas normas e métodos regulamentados, como os da ABNT e especificações técnicas e normas do município.

Todos as embalagens, restos de materiais, produtos, deverão ser separados adequadamente, para posterior descarte de acordo com a legislação ambiental e sanitárias vigentes. Otimizar a utilização dos materiais, de modo a minimizar o desperdício e a produção de lixo.

13- DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Com base nas justificativas, premissas e objetivos descritos neste estudo técnico preliminar, neste momento, a solução apresentada é a mais adequada para a referida contratação, demonstrando apresentar ser a mais vantajosa, logística e econômica, atendendo ao interesse público e viabilizando a contratação dos serviços comuns de natureza continuada e com mão de obra para manutenção preventiva e corretiva, bem como serviços eventuais, nas instalações de praças, equipamentos e nos prédios públicos.

Esta aquisição não tem a necessidade de ser classificada como sigilosa nos termos da Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011.

14- ANEXOS

Boletim Referencial de Custos CDHU Versão 197 Fev/2025.

TPU – DER versão out/2024, última atualização em 07/01/2025.

Quadro de Composição do BDI.

Vista Alegre do Alto/SP, 14 de abril de 2025.

SÉRGIO MATHEUS
Secretário de Administração e Governo

Praça Dr. E. H. Ower Sandolth, 278 – Cep: 15.920-000 - Vista Alegre do Alto - Estado de São Paulo

CNPJ: 52.854.775/0001-28 Fone: (16) 3277-8300

www.vistaalegrealto.sp.gov.br

pmvaa@vistaalegrealto.sp.gov.br