



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMAR

### 1- DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Fundamentação: Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público. (Inciso I do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021 e art. 7º, inciso I da IN 40/2020).

#### 1.1 Objeto

Contratação de empresa especializada para a prestação de serviços de manutenção predial, de natureza preventiva e corretiva, nos prédios públicos pertencentes ao Município de Maria da Fé - MG, em conformidade com as normas técnicas e legislações vigentes aplicáveis, visando assegurar a conservação, funcionalidade e segurança das instalações físicas.

#### 1.2 Identificação da necessidade

Com a presente contratação, a Administração Pública Municipal pretende garantir a adequada manutenção dos prédios públicos, assegurando condições estruturais e operacionais satisfatórias para o desenvolvimento das atividades administrativas, educacionais e de atendimento à população.

Atualmente, as edificações municipais demandam intervenções periódicas de manutenção, tanto preventiva quanto corretiva, em sistemas elétricos, hidráulicos, estruturais e demais componentes das instalações, sendo indispensável a atuação contínua e especializada para evitar a deterioração dos imóveis, reduzir riscos à segurança dos usuários e assegurar o pleno funcionamento dos serviços públicos.

A ausência ou insuficiência de manutenção adequada pode ocasionar falhas nas instalações, comprometimento da segurança, interrupção dos serviços públicos e aumento de custos com reparos emergenciais, o que evidencia a necessidade de contratação de empresa especializada para execução dos serviços.

Dessa forma, a contratação visa garantir a conservação do patrimônio público, a segurança dos usuários e a continuidade dos serviços prestados pela Administração Municipal, atendendo ao interesse público e às exigências legais e técnicas aplicáveis.



## **2- ALINHAMENTO AO PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO**

A presente demanda encontra-se alinhada ao Planejamento Estratégico da Administração Pública Municipal, na medida em que contribui para a manutenção, conservação e adequada gestão da infraestrutura física dos prédios públicos do Município de Maria da Fé – MG, promovendo ambientes seguros, funcionais e adequados para servidores e usuários dos serviços públicos.

Nesse contexto, a contratação visa atender às diretrizes institucionais relacionadas à preservação do patrimônio público e à garantia da continuidade dos serviços, por meio da execução sistemática de serviços de manutenção predial, assegurando que as edificações permaneçam em condições adequadas de uso, em conformidade com as normas técnicas e de segurança vigentes.

A iniciativa está alinhada às políticas públicas do Município, especialmente quanto à eficiência, economicidade e qualidade na prestação dos serviços públicos, bem como à melhoria contínua das condições estruturais necessárias ao desenvolvimento das atividades administrativas e ao adequado atendimento à população.

## **3- AVALIAÇÃO E QUANTIFICAÇÃO DA NECESSIDADE**

A avaliação da necessidade decorre da natureza contínua dos serviços de manutenção predial, indispensáveis para garantir a conservação, a segurança e o adequado funcionamento dos prédios públicos do Município de Maria da Fé/MG.

A demanda caracteriza-se por atendimentos sob demanda, relacionados ao surgimento de falhas, desgastes naturais e necessidades de reparos nas edificações, não sendo possível a definição prévia e precisa dos quantitativos de serviços a serem executados.

Dessa forma, para fins de planejamento e quantificação da necessidade, a execução dos serviços será mensurada por meio de diárias de trabalho, conforme a demanda da Administração ao longo da vigência contratual.

A contratação visa possibilitar o atendimento ágil e eficiente das demandas de manutenção preventiva e corretiva, assegurando a continuidade dos serviços públicos e a adequada preservação do patrimônio público.



#### **4- ANÁLISE DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO**

Trata-se de estudo referente à contratação de empresa especializada para a prestação de serviços de manutenção predial, de natureza preventiva e corretiva, nos prédios públicos do Município de Maria da Fé - MG, com vistas à conservação das edificações, à garantia de segurança dos usuários e à continuidade dos serviços públicos.

Os serviços a serem contratados compreendem intervenções periódicas e eventuais nas instalações prediais, incluindo sistemas elétricos, hidráulicos, estruturais e demais componentes necessários ao pleno funcionamento das unidades. Tal contratação apresenta viabilidade técnica e econômica, considerando que a execução contínua da manutenção contribui para a redução de custos com reparos emergenciais, aumento da vida útil dos imóveis e prevenção de riscos à segurança.

Ressalta-se que os serviços possuem caráter técnico especializado e são usualmente executados por empresas capacitadas, com equipe qualificada e disponibilidade de ferramentas e equipamentos adequados, o que reforça a viabilidade da contratação.

##### **4.1 Requisitos a serem atendidos pela contratação**

A empresa contratada deverá prestar serviços de manutenção predial, de natureza preventiva e corretiva, em todos os prédios públicos contemplados, incluindo:

- Execução de serviços de manutenção preventiva e corretiva nas instalações prediais;
- Realização de reparos e intervenções em sistemas elétricos e hidráulicos, bem como execução de serviços de manutenção predial, tais como pequenos reparos em alvenaria, acabamentos e demais componentes das edificações;
- Atendimento às demandas da Administração conforme necessidade, inclusive em situações emergenciais, garantindo agilidade e continuidade dos serviços públicos;
- Fornecimento de mão de obra qualificada, bem como utilização de ferramentas, equipamentos e materiais adequados à execução dos serviços;



- Cumprimento das normas técnicas, de segurança do trabalho e legislações vigentes aplicáveis;
- Organização e planejamento dos serviços, de forma a atender às prioridades definidas pela Administração;
- Manutenção das condições de segurança dos ambientes durante a execução dos serviços.

A empresa deverá possuir comprovada experiência técnica na execução de serviços similares, bem como capacidade operacional para atender à demanda do Município, garantindo qualidade, eficiência e segurança na prestação dos serviços.

#### **4.2 Estimativa de custo**

A estimativa de custo da contratação foi elaborada com base em levantamento de preços de mercado para serviços de manutenção predial, considerando as características e a natureza dos serviços a serem executados.

A execução contratual será mensurada por meio de diárias de trabalho, conforme a demanda da Administração durante a vigência do contrato.

O valor global estimado da contratação é de **R\$ 489.300,00 (quatrocentos e oitenta e nove mil e trezentos reais)**.

A estimativa adotada reflete os preços praticados no mercado para serviços similares, garantindo a compatibilidade com os valores usuais e observando os princípios da economicidade e da eficiência, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

#### **4.3 Justificativa de escolha da solução técnica e economicamente mais vantajosa dentre as avaliadas**

A escolha da solução técnica e economicamente mais vantajosa fundamenta-se na contratação de empresa especializada para a prestação contínua de serviços de manutenção predial nos prédios públicos municipais, garantindo padronização, eficiência e melhor gestão das demandas.

A solução adotada considera a experiência técnica da empresa, a qualificação da equipe, a capacidade operacional de atendimento às necessidades da Administração e a observância das normas técnicas vigentes, assegurando a execução adequada dos serviços de manutenção preventiva e corretiva.



Além disso, a contratação centralizada permite maior controle dos serviços, agilidade no atendimento das demandas, redução de custos com intervenções emergenciais e melhor aproveitamento dos recursos públicos, garantindo a conservação do patrimônio público e a continuidade dos serviços prestados à população.

## **5- PLANO DE SUSTENTAÇÃO DO CONTRATO**

### **5.1 Informações necessárias para a continuidade da prestação dos serviços jurisdicionais e administrativos, durante e após a contratação**

A prestação dos serviços de manutenção predial não acarretará prejuízo à continuidade das atividades administrativas, educacionais e de atendimento à população, uma vez que será realizada de forma planejada e conforme a demanda, podendo ocorrer sem interrupção dos serviços públicos.

A empresa contratada deverá manter, durante toda a vigência contratual, equipe técnica qualificada e em quantidade suficiente para atender às necessidades da Administração, garantindo a execução contínua e eficiente dos serviços.

A contratada deverá manter interlocução permanente com o gestor e o fiscal do contrato, assegurando o adequado acompanhamento das atividades, priorização das demandas e cumprimento das condições estabelecidas.

### **5.2 Recursos materiais e humanos necessários à execução do objeto que está sendo contratada**

Será de responsabilidade da empresa contratada o fornecimento de toda a mão de obra qualificada, bem como das ferramentas e equipamentos necessários à execução dos serviços de manutenção predial.

Os materiais a serem utilizados na execução dos serviços serão, em regra, fornecidos pela Administração, conforme a necessidade de cada intervenção.

A contratada deverá garantir a adequada gestão de sua equipe, assegurando que os serviços sejam realizados com qualidade, segurança e em conformidade com as normas técnicas e legislações vigentes.



### **5.3 Medidas para continuidade em caso de interrupção contratual**

Em caso de eventual interrupção contratual, a Administração deverá adotar as medidas necessárias para garantir a continuidade dos serviços essenciais de manutenção predial, incluindo a realização de nova contratação, conforme os procedimentos previstos na legislação vigente.

Poderão ser adotadas medidas emergenciais, quando necessário, visando evitar prejuízos ao funcionamento dos prédios públicos, à segurança dos usuários e à continuidade dos serviços públicos.

### **5.4 Planejamento das atividades de transição e encerramento contratual**

Ao término do contrato, a empresa contratada deverá assegurar a conclusão dos serviços em andamento e fornecer todas as informações necessárias à continuidade das atividades, quando aplicável.

A transição deverá ocorrer de forma organizada, garantindo que não haja descontinuidade na prestação dos serviços de manutenção predial.

### **5.5 Estratégia de independência da Administração**

A contratação não gera dependência permanente da Administração em relação à empresa contratada, uma vez que os serviços possuem caráter contínuo e operacional, podendo ser novamente contratados conforme a necessidade.

A Administração manterá o controle e acompanhamento das demandas de manutenção, assegurando autonomia na gestão dos serviços e na definição de futuras contratações.

## **6- ESTRATÉGIA PARA A CONTRATAÇÃO**

### **6.1 Indicação da natureza do objeto e dos elementos necessários para caracterizar o serviço**

Trata-se de serviço comum, consistente na prestação de serviços de manutenção predial, de natureza preventiva e corretiva, nos prédios públicos do Município de Maria da Fé – MG, visando à conservação, segurança e adequado funcionamento das instalações.



O serviço compreende, entre outros elementos, a execução de reparos e intervenções em instalações elétricas e hidráulicas de baixa complexidade, bem como serviços de manutenção em alvenaria, revestimentos, acabamentos e demais componentes prediais, conforme a demanda da Administração, mediante utilização de mão de obra, ferramentas e equipamentos adequados.

Ressalta-se que o objeto desta contratação não contempla a execução de obras, reformas estruturais ou serviços técnicos especializados que exijam responsabilidade técnica por profissional habilitado, limitando-se a serviços de manutenção rotineira necessários à conservação e funcionamento dos imóveis públicos.

### **6.2 Justificativa do parcelamento do objeto com a demonstração da viabilidade ou não da divisão**

Considerando a natureza dos serviços, não se mostra recomendável o parcelamento do objeto, uma vez que a execução da manutenção predial demanda padronização, integração das atividades e gestão centralizada das demandas.

A contratação de uma única empresa contribui para maior eficiência operacional, melhor controle dos serviços, agilidade no atendimento e uniformidade na execução das atividades.

A eventual divisão do objeto poderia comprometer a qualidade dos serviços, gerar conflitos operacionais e dificultar a gestão contratual.

### **6.3 Justificativa da forma de adjudicação**

Em razão da inviabilidade do parcelamento, a adjudicação será realizada a uma única empresa, considerando o conjunto dos serviços de manutenção predial necessários ao atendimento dos prédios públicos municipais.

A empresa contratada deverá atender integralmente às condições estabelecidas no edital, garantindo a execução adequada e contínua dos serviços.

### **6.4 Justificativa da escolha da modalidade e do tipo de licitação**

O objeto da contratação refere-se à prestação de serviços comuns de manutenção predial, cujos padrões de desempenho e qualidade podem ser definidos de forma objetiva, por meio de especificações usuais de mercado e normas técnicas aplicáveis.



Dessa forma, nos termos da Lei nº 14.133/2021, a modalidade **Pregão**, na forma eletrônica, mostra-se a mais adequada, por permitir ampla competitividade, maior transparência e eficiência no processo licitatório.

O critério de julgamento a ser adotado será o de **menor preço**, observadas as especificações técnicas e condições estabelecidas, garantindo a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração.

### **6.5 Justificativa da vigência com a indicação do prazo de garantia dos bens e serviços**

a) Prazo de execução dos serviços e vigência do contrato

O prazo de vigência do contrato deverá abranger o período necessário para a prestação contínua dos serviços de manutenção predial, podendo ser fixado inicialmente em até 12 (doze) meses, admitida prorrogação nos termos da legislação vigente, considerando a natureza contínua do serviço.

b) Garantia dos serviços

Os serviços prestados deverão atender aos padrões de qualidade e normas técnicas vigentes, responsabilizando-se a contratada pela correção de eventuais falhas ou irregularidades identificadas durante a execução, sem ônus adicional para a Administração, dentro dos prazos estabelecidos contratualmente.

## **7- DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE**

A Administração Municipal declara que a presente contratação é viável e necessária, considerando a relevância dos serviços de manutenção predial para a conservação, segurança e adequado funcionamento dos prédios públicos do Município de Maria da Fé – MG.

A contratação mostra-se tecnicamente possível e economicamente adequada, constituindo medida indispensável para garantir a continuidade dos serviços públicos, a preservação do patrimônio público e a redução de custos decorrentes de intervenções emergenciais.

Destaca-se que a iniciativa está alinhada ao interesse público, à legislação vigente e às normas técnicas aplicáveis, contribuindo para a melhoria das condições



estruturais das edificações e para a segurança dos servidores e usuários dos serviços públicos.

Maria da Fé, 10 de abril de 2026

**Maria Magali Borges Costa**  
Secretária Municipal de Educação