

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP



Unidade Requisitante
CÂMARA MUNICIPAL DE CAMOCIM

Alinhamento com o Plano de Contratação Anual

A contratação ora proposta encontra-se prevista no Plano de Contratações Anual (PCA) para o exercício de 2026, conforme registrado no Documento de Formalização da Demanda (DFD) nº 2025052867, evidenciando o alinhamento com o planejamento institucional da unidade demandante.



Em atendimento ao inciso I do art. 18 da Lei 14.133/2021, o presente instrumento caracteriza a primeira etapa do planejamento do processo de contratação e busca atender o interesse público envolvido e buscar a melhor solução para atendimento da necessidade aqui descrita.



DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A infraestrutura física adequada das instalações públicas é fundamental para garantir a segurança, a acessibilidade e o pleno funcionamento das atividades institucionais. A inexistência de manutenção predial contínua pode acarretar em deterioração dos ambientes, comprometendo a integridade estrutural, o conforto dos usuários e a eficiência dos serviços prestados ao cidadão. Dessa forma, a necessidade de manutenção do prédio decorre da obrigação de assegurar um ambiente salubre, seguro e funcional, atendendo tanto aos servidores quanto ao público em geral, além de preservar o patrimônio público.

A contratação visa atender à demanda por serviços que envolvam reparos, conservação e adequação das instalações, evitando interrupções nas atividades legislativas e administrativas. A adoção de medidas preventivas e corretivas é imprescindível para minimizar riscos de acidentes, garantir a conformidade com normas de segurança e acessibilidade, além de prolongar a vida útil dos bens públicos. Assim, o atendimento desta necessidade contribui para a continuidade dos serviços institucionais, a satisfação dos usuários e a proteção do erário.

Caso não seja realizada esta contratação, podem ocorrer prejuízos decorrentes de danos estruturais e funcionais, elevação dos custos com reparos emergenciais, interrupção das atividades do órgão e exposição a riscos que comprometem a segurança de servidores e cidadãos, além da possibilidade de responsabilidade administrativa pela omissão na manutenção do patrimônio público.



REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO

A contratação de serviços de manutenção predial pela Câmara Municipal de Camocim deve atender aos requisitos necessários e suficientes para garantir a segurança, acessibilidade e pleno funcionamento das instalações, conforme art. 9º, II, da IN 58/2022. Os requisitos funcionais abrangem a execução de reparos, con-

servação e adequação das instalações físicas, incluindo intervenções preventivas e corretivas em estruturas, sistemas elétricos, hidráulicos, revestimentos, acessibilidade e demais componentes essenciais ao uso institucional.

Os requisitos técnicos envolvem a observância das normas técnicas vigentes, como as da ABNT, e a exigência de mão de obra qualificada, utilização de materiais compatíveis com o padrão construtivo do prédio e garantia de que os serviços sejam executados sem comprometer a integridade estrutural e a rotina das atividades legislativas e administrativas. Devem ser definidos padrões mínimos de qualidade e desempenho, como prazos de atendimento, tempo de resposta para emergências, controle de resíduos e cumprimento das normas de segurança do trabalho.

No tocante à sustentabilidade, recomenda-se a adoção de práticas que minimizem o impacto ambiental, como o manejo adequado de resíduos, uso de materiais com certificação ambiental e priorização de soluções que promovam eficiência energética e hídrica, quando tecnicamente viável. Havendo inviabilidade de aplicação de critérios de sustentabilidade em algum aspecto específico, tal restrição deverá ser justificada tecnicamente, evitando a imposição de exigências excessivas que possam restringir a competitividade do certame.



LEVANTAMENTO DE MERCADO

Objeto	COMPARAÇÃO ENTRE AS SOLUÇÕES			
	Vantagens	Desvantagens	Possíveis Problema	Implementação (dias)
Contratação de empresa especializada em manutenção predial	Oferece atendimento preventivo e corretivo, cobertura integral das demandas do prédio, cumprimento de normas técnicas e de segurança, padronização dos serviços e possibilidade de acompanhamento técnico. Reduz riscos de paralisação das atividades e preserva o patrimônio público.	Pode apresentar custo mensal fixo mais elevado em relação a soluções pontuais. Exige acompanhamento contratual rigoroso e fiscalização contínua para garantir a qualidade dos serviços.	Riscos de execução insatisfatória se não houver fiscalização adequada. Eventual dependência de um único fornecedor pode impactar a continuidade dos serviços em caso de rescisão contratual.	30
Contratação de profissionais autônomos para serviços pontuais	Possibilita contratação sob demanda, com custos iniciais potencialmente menores. Flexibilidade para diferentes tipos de reparos e menor burocracia em processos de contratação.	Dificuldade de padronização dos serviços, ausência de acompanhamento técnico contínuo, maior exposição a riscos trabalhistas e operacionais, além de possível falta de cobertura para todas as demandas.	Riscos de atrasos, execução de baixa qualidade e ausência de garantias. Possibilidade de interrupção dos serviços por indisponibilidade dos profissionais.	45
Execução de manutenção reativa baseada em chamados emergenciais	Permite atuação apenas quando há necessidade imediata, evitando custos fixos mensais. Pode ser útil para demandas esporádicas e de baixa complexidade.	Não previne a deterioração do patrimônio, tende a elevar custos ao longo do tempo, não assegura atendimento tempestivo e pode comprometer a segurança e o funcionamento do prédio.	Risco de paralisação das atividades institucionais por falta de manutenção preventiva. Possibilidade de agravamento de problemas estruturais e aumento de custos emergenciais.	60

Análise Comparativa

Soluções variam em abrangência, tempo de resposta e custo-benefício.

Conclusão

A análise das soluções disponíveis no mercado para manutenção predial evidencia que a contratação de empresa especializada para prestação de serviços contínuos de manutenção é a alternativa que melhor atende à necessidade da Câmara Municipal de Camocim. Essa solução proporciona atendimento preventivo e corretivo, reduz riscos de paralisação das atividades e assegura conformidade com normas técnicas e de segurança.

A contratação de profissionais autônomos pode apresentar custos iniciais menores, porém, carece de padronização,



controle de qualidade e cobertura integral das demandas, além de maior exposição a riscos trabalhistas e operacionais. Já a manutenção reativa, baseada em chamados emergenciais, tende a elevar custos ao longo do tempo e não previne a deterioração do patrimônio.

Portanto, a solução que envolve a contratação de empresa especializada, com escopo definido e acompanhamento técnico, representa a escolha mais vantajosa sob os aspectos de eficiência, segurança, economicidade e preservação do patrimônio público.



DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução selecionada consiste na contratação de empresa especializada para a prestação de serviços de manutenção predial no edifício da Câmara Municipal de Camocim. Essa abordagem contempla a execução de atividades preventivas e corretivas, abrangendo reparos estruturais, manutenção de sistemas elétricos e hidráulicos, conservação de revestimentos, adequação de acessibilidade e demais intervenções necessárias para garantir a segurança e o pleno funcionamento das instalações.

O escopo dos serviços deverá ser detalhado em conformidade com as normas técnicas aplicáveis, assegurando a utilização de materiais de qualidade compatíveis com o padrão construtivo do prédio e a observância de procedimentos que não comprometam a integridade estrutural nem a rotina das atividades legislativas e administrativas. A empresa contratada deverá dispor de equipe técnica qualificada e apresentar plano de trabalho que contemple prazos de atendimento, tempo de resposta para emergências e mecanismos de controle de qualidade.

A execução dos serviços será acompanhada por fiscalização da Administração, que deverá monitorar o cumprimento dos padrões mínimos de desempenho, a regularidade das intervenções e a conformidade com as normas de segurança do trabalho. Serão exigidas medidas para o manejo adequado de resíduos, priorização de soluções sustentáveis e, sempre que possível, a adoção de práticas que promovam eficiência energética e hídrica.

A manutenção preventiva terá periodicidade definida, visando evitar a ocorrência de falhas e prolongar a vida útil dos bens públicos, enquanto as ações corretivas serão realizadas conforme a demanda, para sanar eventuais problemas identificados. O contrato deverá prever mecanismos de comunicação ágil entre a contratada e a Administração, a fim de garantir a rápida resolução de ocorrências e a continuidade dos serviços institucionais.

A solução está alinhada com o interesse público, pois contribui para a proteção do patrimônio, a satisfação dos usuários e a eficiência dos serviços prestados à sociedade, além de mitigar riscos de acidentes, interrupções e custos emergenciais decorrentes da falta de manutenção adequada.



ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

ESPECIFICAÇÕES E ESTIMATIVA DA CONTRATAÇÃO

Item	Descrição	Unidade	Quantidade	Valor	Total
------	-----------	---------	------------	-------	-------



1	SERVIÇO DE MANUTENÇÃO DO PRÉDIO DA CÂMARA MUNICIPAL DE CAMOCIM	Serviço	1	R\$ 96.504,00	R\$ 96.504,00
Valor Total					R\$ 96.504,00



JUSTIFICATIVA DA ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A definição das quantidades para a contratação dos serviços de manutenção predial foi fundamentada em dimensionamento técnico realizado pelo setor responsável da Câmara Municipal de Camocim, considerando o levantamento das necessidades atuais do prédio, o histórico de intervenções anteriores e a projeção de demandas futuras.

Foram avaliados os principais sistemas e componentes do edifício, como estrutura, instalações elétricas e hidráulicas, revestimentos e acessibilidade, de modo a estabelecer parâmetros realistas para a execução dos serviços. O objetivo é garantir a cobertura integral das demandas, sem excessos que possam onerar o contrato ou subdimensionamento que comprometa a eficiência da manutenção.

A estimativa contempla a periodicidade das ações preventivas, a possibilidade de ocorrências corretivas e a necessidade de atendimento tempestivo a situações emergenciais. Dessa forma, busca-se assegurar a melhoria das condições de uso e atendimento, beneficiando servidores, usuários e a própria Administração Pública.



JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

O objeto da contratação, referente à manutenção predial do edifício da Câmara Municipal de Camocim, não apresenta divisibilidade técnica ou econômica que justifique o parcelamento. Os serviços de manutenção demandam abordagem integrada, considerando a necessidade de ações preventivas e corretivas em diferentes sistemas e estruturas do prédio, o que inviabiliza a fragmentação do objeto sem perda de eficiência ou aumento de custos.

A execução unificada dos serviços permite melhor planejamento, padronização dos procedimentos e otimização dos recursos, além de facilitar o acompanhamento contratual e a responsabilização do fornecedor. O parcelamento poderia gerar sobreposição de responsabilidades, dificuldades de coordenação e aumento de riscos operacionais, contrariando o entendimento consolidado na Súmula TCU 247/2004, que orienta pela não divisão do objeto quando esta medida não se mostra vantajosa para a Administração.

Dessa forma, a contratação do serviço de manutenção predial em lote único é a alternativa mais adequada para garantir a eficiência, a economicidade e a continuidade das atividades institucionais, conforme art. 9º, VII, da IN 58/2022.



DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação dos serviços de manutenção predial proporcionará resultados significativos em termos de economicidade, eficiência e eficácia na gestão do patrimônio público da Câmara Municipal de Camocim. A



adoção de medidas preventivas e corretivas reduz custos com reparos emergenciais, prolonga a vida útil das instalações e minimiza riscos de paralisação das atividades institucionais.

A eficiência operacional será ampliada pela garantia de ambientes seguros, acessíveis e adequados ao pleno funcionamento das atividades legislativas e administrativas. O atendimento tempestivo das demandas de manutenção contribui para a satisfação dos usuários e para a continuidade dos serviços prestados à sociedade, evitando prejuízos decorrentes de falhas estruturais ou funcionais.

Os benefícios indiretos incluem a valorização do patrimônio público, a conformidade com normas de segurança e acessibilidade, e a mitigação de riscos de responsabilidade administrativa. Tais resultados subsidiam a definição de indicadores de desempenho para o acompanhamento da execução contratual, permitindo a avaliação contínua da qualidade dos serviços e o aprimoramento das práticas de gestão predial.

Além disso, a adoção de práticas sustentáveis, como o manejo adequado de resíduos e a priorização de soluções que promovam eficiência energética e hídrica, poderá gerar impactos ambientais positivos, alinhando a contratação às diretrizes de responsabilidade socioambiental da Administração Pública.



DA SUGESTÃO DE MODALIDADE E CRITÉRIO DE JULGAMENTO

A escolha da modalidade de Dispensa Eletrônica sem Disputa, fundamentada no artigo 75, inciso II, da Lei 14.133/2021, é compatível com a natureza do objeto, uma vez que o valor estimado para a contratação de serviços de manutenção predial enquadra-se nos limites legais para dispensa de licitação. Tal modalidade permite maior celeridade e eficiência no atendimento da necessidade administrativa, sem prejuízo à observância dos princípios da legalidade, impessoalidade e transparência.

O critério de julgamento por menor preço é adequado ao objeto, pois a manutenção predial é um serviço de natureza comum, passível de definição objetiva em termos de escopo e qualidade, o que possibilita a comparação direta entre as propostas apresentadas. A adoção desse critério assegura a obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração, conforme previsto no art. 33 da Lei 14.133/2021, e contribui para a racionalização dos gastos públicos, sem comprometer a qualidade dos serviços.



PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Antes do início da execução contratual, a Câmara Municipal de Camocim deverá realizar levantamento detalhado das condições atuais do prédio, identificando pontos críticos e prioridades de intervenção. Essa ação permitirá o planejamento adequado das atividades de manutenção e a definição de um cronograma compatível com a rotina institucional.

Será necessário designar equipe técnica responsável pelo acompanhamento e fiscalização do contrato, bem como promover a capacitação dos servidores envolvidos nas atividades de gestão e fiscalização. Caso haja necessidade de adequações específicas, como obtenção de licenças ou autorizações junto a órgãos competentes, essas providências deverão ser adotadas previamente, garantindo a regularidade e a segurança da execução dos serviços.



Adicionalmente, recomenda-se a comunicação prévia aos usuários do prédio sobre o cronograma das intervenções, a fim de minimizar impactos nas atividades legislativas e administrativas. Todas essas medidas visam assegurar a efetividade da contratação e a plena conformidade com as normas aplicáveis.



CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

A contratação de serviços de manutenção predial pela Câmara Municipal de Camocim não apresenta, no momento, interdependência direta com outras contratações em andamento ou planejadas no âmbito da entidade. O objeto é autônomo e visa atender exclusivamente à necessidade de conservação e adequação das instalações físicas do prédio legislativo.

Entretanto, eventuais futuras contratações de serviços complementares, como aquisição de equipamentos, mobiliário ou sistemas de segurança, poderão demandar alinhamento com o cronograma da manutenção predial, a fim de evitar sobreposição de intervenções e garantir a plena funcionalidade das instalações. Recomenda-se monitoramento contínuo para identificar possíveis sinergias ou conflitos entre contratações correlatas, conforme art. 9º, VIII, da IN 58/2022.



IMPACTOS AMBIENTAIS

A contratação de serviços de manutenção predial pode gerar impactos ambientais relacionados ao consumo de materiais, geração de resíduos e utilização de recursos naturais, como água e energia. Para mitigar esses impactos, deverão ser adotadas práticas de manejo adequado de resíduos, priorização de materiais com certificação ambiental e implementação de soluções que promovam a eficiência energética e hídrica nas intervenções realizadas.

A observância das normas ambientais e a integração de critérios de sustentabilidade no escopo dos serviços são essenciais para alinhar a contratação às diretrizes do Plano de Logística Sustentável (PLS) da Câmara Municipal de Camocim, quando existente. A exigência de destinação correta dos resíduos, o estímulo à reutilização de materiais e a preferência por tecnologias menos poluentes contribuem para a redução dos impactos negativos e para a promoção da responsabilidade socioambiental da Administração Pública.



PARTICIPAÇÃO DE CONSÓRCIO

A participação de consórcios no presente procedimento foi vedada por decisão discricionária da Administração, conforme previsto no art. 15 da Lei nº 14.133/2021. Tal decisão fundamenta-se na análise da conveniência e oportunidade administrativas, observando as peculiaridades do objeto licitado e os riscos contratuais envolvidos.

Sobre o tema, Marçal Justen Filho (Comentários à lei de licitações e contratos administrativos, 12. ed., São Paulo: Dialética, p. 410) assevera:



O ato convocatório admitirá ou não a participação de empresas em consórcio. Trata-se de escolha discricionária da Administração Pública, o que evidentemente não significa autorização para decisões arbitrárias ou imotivadas.

E assim conclui:

Admitir ou negar a participação de consórcios é o resultado de um processo de avaliação do mercado em face do objeto a ser licitado e da ponderação dos riscos inerentes à atuação de uma pluralidade de sujeitos associados para a execução do objeto.

A jurisprudência do Tribunal de Contas da União (TCU), a exemplo do Acórdão nº 2813/2004 – 1ª Câmara, respalda a prerrogativa da Administração de avaliar, conforme o caso concreto, os riscos e benefícios da atuação de empresas consorciadas, especialmente no que se refere à responsabilidade solidária dos consorciados em obrigações trabalhistas, previdenciárias e contratuais, o que pode comprometer a regular execução do contrato, verbis:

26. O art. 33 da Lei de Licitações expressamente atribui à Administração a prerrogativa de admitir a participação de consórcios. Está, portanto, no âmbito da discricionariedade da Administração. Isto porque, ao nosso ver, a formação de consórcio tanto pode se prestar a fomentar a concorrência (consórcio de empresas menores que, de outra forma, não participariam do certame), quanto a cerceá-la (associação de empresas que, caso contrário, concorreriam entre si). Com os exemplos fornecidos pelo Bacen, vemos que é prática comum a não-aceitação de consórcios.

Considerando, ainda, a existência de empresas com plena capacidade técnica e operacional individual para executar o objeto licitado, a vedação à participação de consórcios não representa afronta à competitividade, tampouco compromete os princípios da economicidade e moralidade administrativa.

Dessa forma, a decisão de vedar a participação de consórcios encontra-se devidamente motivada, alinhada aos parâmetros legais e jurisprudenciais vigentes, e amparada em juízo técnico da Administração quanto à adequação da medida aos interesses públicos envolvidos. Trata-se, portanto, de escolha legítima, proporcional e coerente com os objetivos do certame, garantindo a ampla competitividade entre empresas aptas, sem comprometer a segurança jurídica, a eficiência contratual e os princípios que regem a contratação pública.



SUBCONTRATAÇÃO

Considerando o objeto da contratação, que envolve serviços de manutenção predial, admite-se a possibilidade de subcontratação de até 50% do valor total do contrato, em conformidade com o art. 122 da Lei 14.133/2021. Essa medida visa conferir flexibilidade operacional à empresa contratada, permitindo a execução de etapas específicas por terceiros especializados, sem comprometer a qualidade e a continuidade dos serviços.

A subcontratação poderá abranger atividades acessórias ou técnicas que demandem expertise diferenciada, desde que previamente autorizadas pela Administração e observados os requisitos de qualificação e regularidade dos subcontratados. Fica vedada a subcontratação integral do objeto, bem como a mera intermediação de mão de obra, resguardando-se a responsabilidade integral da contratada principal pela execução e resultados do contrato.



A opção por permitir a subcontratação, limitada a 50%, está alinhada aos princípios da motivação e transparência, além de contribuir para a gestão de riscos operacionais e a ampliação da competitividade, sem prejuízo ao controle e à eficiência na execução contratual. A Administração manterá fiscalização direta sobre todas as etapas, assegurando a aderência às exigências técnicas e legais.



CONCLUSÃO

A análise técnica e econômica realizada no âmbito deste estudo demonstra a viabilidade e a necessidade da contratação de serviços de manutenção predial para a Câmara Municipal de Camocim. A solução proposta atende de forma adequada à demanda institucional, assegurando a preservação do patrimônio público, a segurança dos usuários e a continuidade das atividades legislativas e administrativas, em conformidade com o art. 9º, XIII, da IN 58/2022 e §1º do art. 18 da Lei 14.133/2021.

A contratação fundamenta-se em critérios de eficiência, economicidade e gestão de riscos, sendo tecnicamente justificável e juridicamente embasada. A adoção de práticas preventivas e corretivas, aliada à observância de padrões de qualidade e sustentabilidade, contribui para o melhor uso dos recursos públicos e para a proteção do erário, confirmando a pertinência e a vantajosidade da iniciativa para o interesse público.

CAMOCIM - CE, 24 DE FEVEREIRO DE 2026

TACIANA DE ASSIS SOUSA
RESPONSÁVEL PELO PLANEJAMENTO