



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP



Unidade Requisitante

Secretaria Municipal Obras e Serviços Urbanos, 25.064.080/0001-70



Alinhamento com o Planejamento Anual

A necessidade objeto do presente estudo não possui previsão no plano de contratações anual da Organização.



Equipe de Planejamento

Lucival Fernandes da Paz



Problema Resumido

A Prefeitura Municipal de Esperantina enfrenta problemas recorrentes na conservação e manutenção das edificações públicas em especial no prédio do CRAS, Escola Municipal Nova União e no prédio do Conselho tutelar, o que compromete a segurança e funcionalidade dos espaços utilizados pela população.

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 Prefeitura Municipal de Esperantina enfrenta graves problemas relacionados à conservação e manutenção das edificações públicas, especialmente nas instalações do Centro de Referência de Assistência Social (CRAS), da Escola Municipal Nova União e do Conselho Tutelar. Essas unidades são responsáveis por oferecer serviços essenciais à população, e a deterioração de suas estruturas compromete tanto a segurança dos usuários quanto a funcionalidade dos serviços prestados.

As edificações mencionadas apresentam sinais evidentes de desgaste, incluindo infiltrações, problemas elétricos e de acessibilidade, bem como a necessidade de reparos nas instalações hidráulicas e nos sistemas de ventilação. Tais condições não apenas afetam a segurança dos ambientes, mas também podem resultar em prejuízos à qualidade dos serviços prestados à comunidade, provocando desconforto e insatisfação entre os cidadãos.

A relevância desta questão sob a perspectiva do interesse público é indiscutível. Os espaços em questão desempenham um papel crucial na promoção do bem-estar social e na educação das crianças e jovens, além de fornecer suporte às famílias vulneráveis atendidas pelo CRAS e aos casos de proteção



à criança e ao adolescente tratados pelo Conselho Tutelar. A falta de manutenção adequada pode gerar efeitos adversos não apenas no funcionamento desses serviços, mas também na confiança da população nas instituições públicas.

Portanto, é imperativo que a Prefeitura Municipal de Esperantina atue na resolução dessas questões estruturais para garantir a integridade dos espaços públicos, a segurança de seus usuários e a continuidade dos serviços essenciais à comunidade. Ignorar essa necessidade poderá acarretar consequências negativas mais amplas, como o agravamento das condições de atendimento e a diminuição da eficácia das políticas públicas locais.



REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO

A Prefeitura Municipal de Esperantina, diante da necessidade premente de garantir a conservação e manutenção das edificações públicas, especialmente no prédio do CRAS, Escola Municipal Nova União e no prédio do Conselho Tutelar, define os seguintes requisitos para a contratação de serviços especializados que visem sanar as deficiências estruturais e funcionais observadas. Estes requisitos foram elaborados visando atender aos padrões mínimos de qualidade exigidos, assegurando a segurança e funcionalidade dos espaços utilizados pela população.

Requisitos da Contratação:

1. Realização de serviços de reparo e conservação das edificações, incluindo:
 - a. Pintura interna e externa com tintas de alta durabilidade e resistência às intempéries.
 - b. Recuperação de estruturas afetadas por infiltrações, umidade ou deterioração, utilizando materiais adequados e garantidos por, no mínimo, 5 anos.
 - c. Revisão e manutenção de instalações elétricas e hidráulicas, garantindo compliance com normas técnicas vigentes.
3. Garantia de fornecimento de materiais com certificação de qualidade e que atendam, no mínimo, às normas ABNT pertinentes.
4. Estabelecimento de cronograma de execução das atividades com prazos claros e definidos, contendo etapas de verificação e aceitação ao final de cada fase do serviço.
5. Implementação de medidas de segurança para os trabalhadores e usuários dos prédios durante a execução dos serviços, conforme NR-18 e demais normas regulamentadoras aplicáveis.
6. Realização de limpeza final e desimpedimento das áreas após a conclusão dos serviços, assegurando que o local esteja em condições adequadas para uso imediato pelo público.
7. Garantia de assistência técnica pós-execução dos serviços por um período mínimo de 12 meses, com atendimento a chamadas para manutenção corretiva sem custos adicionais durante este período.



Esses requisitos têm como objetivo assegurar que a proposta selecionada atenda plenamente às necessidades da Prefeitura Municipal de Esperantina, promovendo a segurança, funcionalidade e preservação dos espaços públicos utilizados pela comunidade.



SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO

Soluções Disponíveis para Conservação e Manutenção das Edificações Públicas em Esperantina

1. Contratação de Empresa Especializada em Manutenção Predial

Vantagens:

- Expertise e experiência comprovada na área, garantindo qualidade nos serviços.
- Acesso a tecnologias modernas e práticas de manutenção, resultando em maior eficiência.
- Possibilidade de contratos de longo prazo que garantem suporte contínuo.
- Redução de custos com materiais e mão-de-obra devido à economia de escala.

Desvantagens:

- Custo elevado inicial para contratação, podendo comprometer o orçamento municipal.
- Dependência de terceiros para soluções, reduzindo o controle direto sobre a qualidade do serviço.
- Dificuldades na adaptação a necessidades emergenciais fora do escopo do contrato.

2. Criação de uma Equipe Interna de Manutenção

Vantagens:

- Integração mais eficaz com as demandas específicas das edificações públicas.
- Maior controle sobre a qualidade e prazos de execução dos serviços.
- Potencial redução de custos a longo prazo ao evitar terceirizações constantes.

Desvantagens:

- Necessidade de investimento em treinamento e capacitação da equipe.
- Custo fixo elevado com salários e benefícios, mesmo em períodos de baixa demanda.
- Limitações em termos de equipamentos e tecnologias mais avançadas que podem ser caras para aquisição.

3. Parceria com Instituições de Ensino ou ONGs

Vantagens:

- Custo potencialmente reduzido, já que parcerias podem permitir acesso a mão de obra estudantil sob supervisão.
- Gerar um impacto social positivo, envolvendo a comunidade nas atividades de preservação do patrimônio público.
- Possibilidade de inovação nas abordagens, trazendo novas ideias através da pesquisa acadêmica.

Desvantagens:

- Qualidade e eficiência dos serviços podem ser inconsistentes dependendo da formação dos alunos.
- Dependência temporal conforme o calendário acadêmico, o que pode afetar a continuidade dos



serviços.

- Necessidade de supervisão contínua, gerando desafios adicionais de gestão.

4. Implementação de Programa de Prevenção e Manutenção Preditiva Vantagens:

- Redução de custos a longo prazo com intervenções menos frequentes e mais diretas.
- Melhoria na vida útil das instalações através de monitoramento e manutenção proativa.
- Menor interrupção das atividades nas edificações durante as manutenções, mantendo a funcionalidade.

Desvantagens:

- Investimento inicial em tecnologia para monitoramento e análise de dados.
- Necessidade de capacitação da equipe interna para operar os sistemas de monitoramento.
- Pode haver resistência cultural à adoção de novos processos de trabalho.

Análise

Comparativa:

- Quanto aos custos, a criação de uma equipe interna e a parceria com instituições têm potencial para oferecer alternativas mais econômicas a longo prazo, mas requerem investimento inicial significativo. A contratação de empresas especializadas tende a ser mais cara, mas oferece garantia de qualidade imediata.

- Em relação à qualidade, a contratação de empresas externas é geralmente mais confiável, dada sua expertise. No entanto, parcerias com instituições de ensino podem trazer inovação, embora a consistência do resultado seja variável.

- O tempo de implementação é mais ágil com a contratação de empresas, enquanto a formação de uma equipe interna ou parcerias demandam planejamento e podem atrasar a solução imediata dos problemas.

- A flexibilidade e adaptabilidade são favoráveis à formação de equipes internas e à implementação de programas preventivos, uma vez que estas estratégias permitem adaptações às necessidades locais. Por outro lado, parcerias podem falhar em manter essa flexibilidade devido a cronogramas rígidos.

- Comparando impacto nos objetivos da contratação, todas as opções têm potencial para melhorar a conservação das edificações, porém, a escolha depende do equilíbrio entre custo, eficácia e agilidade necessária para garantir a funcionalidade e segurança dos espaços públicos.



DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO

A escolha pela contratação de uma empresa especializada em manutenção predial se justifica por diversos aspectos técnicos e operacionais que garantem a eficácia e a eficiência dos serviços prestados. A expertise acumulada por essas empresas é fundamental para assegurar a qualidade nas intervenções



realizadas nos prédios públicos, especialmente no CRAS, na Escola Municipal Nova União e no Conselho Tutelar. Profissionais com formação específica e experiência no setor são capazes de identificar problemas estruturais com antecedência, propor soluções adequadas e garantir a execução segura e eficaz das manutenções.

Outro aspecto relevante é a compatibilidade das tecnologias e práticas modernas aplicadas por estas empresas, que resultam em um desempenho superior na implementação das manutenções. Essas ferramentas permitem que os serviços sejam realizados de acordo com as melhores práticas do mercado, minimizando o tempo de inatividade das edificações e otimizando a utilização dos espaços públicos. Além disso, a facilidade de implementação surge da já estabelecida infraestrutura e processos de trabalho dessas empresas, reduzindo ao máximo os impactos sobre as atividades habituais das instituições atendidas.

Em termos operacionais, a contratação de uma empresa especializada oferece benefícios significativos. Primeiramente, a manutenção contínua e o suporte especializado garantem que as edificações permaneçam em perfeitas condições de uso, proporcionando segurança e conforto à população. O sistema de contratos de longo prazo pode incluir cláusulas que asseguram atualizações e adaptações às necessidades emergenciais, promovendo a escalabilidade necessária para atender situações imprevistas que possam surgir. Essa previsibilidade de atendimento contribui para a gestão eficiente dos recursos e traz estabilidade aos serviços oferecidos à comunidade.

Economicamente, embora o custo inicial para a contratação de uma empresa especializada possa ser elevado, essa despesa deve ser analisada sob a perspectiva do custo-benefício. A economia de escala gerada pela contratação de serviços especializados tende a resultar em redução de custos com materiais e mão-de-obra, visto que essas empresas possuem parcerias consolidadas e estratégias de compra que proporcionam preços mais acessíveis. Além disso, a prevenção de danos maiores pela manutenção adequada é um fator que impacta diretamente o orçamento municipal ao evitar despesas emergenciais e reconstruções dispendiosas no futuro. Assim, espera-se que o investimento na manutenção predial traga um retorno significativo em termos de conservação do patrimônio público, garantindo sua funcionalidade e segurança a longo prazo, alinhando-se, portanto, ao interesse público e ao bem-estar da comunidade de Esperantina.



QUANTITATIVOS E VALORES

ESPECIFICAÇÕES E ESTIMATIVA DA CONTRATAÇÃO					
Lote 01					
Item	Descrição	Unidade	Quant.	R\$ Unid.	R\$ Total
1	Contratação de empresa especializada para prestação de serviço de reforma predial no prédio do CRAS, Escola Municipal Nova União e no prédio do Conselho tutelar, conforme especificações do projeto básico	Serviço	1,00	R\$ 79.511,28	R\$ 79.511,28
Valor Total				R\$ 79.511,28	



A descrição detalhada dos serviços, suas respectivas quantidades e os valores orçados para a prestação de serviço de reforma predial no prédio do CRAS, Escola Municipal Nova União e no prédio do Conselho tutelar, estão integralmente dispostos no Anexo - Projeto Básico, que o integra para todos os fins.



PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação não será parcelada.

A contratação para a manutenção predial das edificações públicas da Prefeitura Municipal de Esperantina não será parcelada devido à natureza integrada e contínua dos serviços que precisam ser prestados. A manutenção adequada exige um planejamento coeso e a atuação de uma empresa especializada que compreenda plenamente as particularidades de cada edificação, garantindo a execução eficiente das atividades necessárias. O parcelamento poderia fragmentar o serviço, resultando em perda de qualidade e eficácia, além de dificultar a continuidade do atendimento às necessidades emergenciais que possam surgir.

Optar pela contratação de um único fornecedor para atender todas as demandas permite o desenvolvimento de um relacionamento mais sólido e uma maior fidelização ao contratante, facilitando a fixação de padrões de qualidade e desempenho. Além disso, o acompanhamento do trabalho será mais efetivo, pois a responsabilidade sobre os serviços ficará concentrada em uma única entidade, evitando a dispersão de liderança e organização que um contrato parcelado pode gerar.

Por fim, a escolha por não parcelar a contratação contribui para a proteção do interesse público ao assegurar uma resposta adequada e ágil às questões de manutenção das edificações, evitando interrupções no funcionamento dos serviços essenciais prestados à população. Essa abordagem proporciona um uso mais eficiente dos recursos públicos e fomenta a segurança e a funcionalidade dos espaços utilizados, benefícios que são fundamentais para garantir a satisfação e o bem-estar da comunidade atendida.



RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação de uma empresa especializada em manutenção predial visa resolver os problemas de conservação das edificações públicas da Prefeitura Municipal de Esperantina, proporcionando resultados positivos em termos de economicidade e otimização de recursos. A expertise e experiência da empresa contratada garantem a execução de serviços com qualidade, o que reduz a necessidade de retrabalho e minimiza gastos com reparos adicionais, maximizando assim o custo-benefício da contratação.

Além disso, a empresa terá acesso a tecnologias modernas e práticas de manutenção que podem aumentar a eficiência dos serviços prestados. Isso resulta em um melhor aproveitamento dos recursos materiais, uma vez que o uso de técnicas atualizadas pode prolongar a vida útil das edificações e evitar



desperdícios. A economia de escala gerada pela contratação profissional também proporciona redução de custos com materiais e mão-de-obra, otimizando o uso dos recursos financeiros disponíveis.

O apoio contínuo que um contrato de longo prazo oferece permitirá que a Prefeitura tenha um planejamento mais estruturado para a manutenção, evitando surpresas financeiras e permitindo a alocação eficiente de recursos humanos. Assim, a equipe interna poderá se concentrar em outras atividades essenciais à gestão pública, aumentando a produtividade e qualificando ainda mais a atuação do setor.

Por fim, embora existam desvantagens associadas à dependência de terceiros, a possibilidade de contar com uma equipe qualificada é compensatória. Isso resulta em uma economia geral significativa e na melhoria da segurança e funcionalidade dos espaços utilizados pela população, demonstrando que a solução proposta não só resolve os problemas atuais, mas também otimiza o uso responsável e eficaz dos recursos públicos.



PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Para a implementação eficaz da solução de contratação de uma empresa especializada em manutenção predial, a Prefeitura Municipal de Esperantina deve considerar as seguintes providências operacionais e estruturais.

Primeiramente, é fundamental realizar um diagnóstico detalhado das condições atuais das edificações públicas afetadas, como o CRAS, a Escola Municipal Nova União e o prédio do Conselho Tutelar. Esse diagnóstico permitirá identificar as necessidades específicas de cada espaço, possibilitando que a contratação aborde diretamente as intervenções mais relevantes e urgentes.

Em paralelo, é necessário elaborar um plano de manutenção preventivo e corretivo, que defina claramente as tarefas a serem realizadas, a periodicidade e os critérios de qualidade dos serviços. Este plano serve como um guia para a empresa contratada e facilita a supervisão e avaliação da prestação dos serviços ao longo do contrato.

Outro aspecto importante é a definição clara dos indicadores de desempenho e resultados esperados com a execução dos serviços de manutenção. Esses indicadores devem ser estabelecidos com base nas necessidades levantadas no diagnóstico e devem permitir à administração municipal monitorar a eficácia e a eficiência do serviço prestado pela empresa contratada.

Além disso, recomenda-se a realização de capacitações específicas para servidores municipais que atuarão na fiscalização e gestão do contrato. Essas capacitações devem abordar questões técnicas relacionadas a manutenção predial, análise de relatórios técnicos, planejamento de ações corretivas, e gerenciamento de contratos, garantindo que a equipe esteja apta a acompanhar a execução dos serviços e garantir a qualidade desejada.



Por fim, a Prefeitura deve estabelecer mecanismos de comunicação diretos e claros entre a equipe responsável pela supervisão do contrato e a empresa contratada. Isso pode incluir reuniões periódicas de acompanhamento, bem como canais de comunicação para tratar de eventuais ajustes necessários ao longo da execução do contrato. A adoção dessas providências visará não apenas a resolução dos problemas identificados, mas também a otimização do uso dos recursos públicos disponíveis, assegurando que a manutenção das edificações se dê de forma eficiente e sustentável.



CONTRATAÇÕES CORRELATAS

A análise da necessidade de contratações correlatas e/ou interdependentes para a equipe técnica responsável pela solução dos problemas de conservação e manutenção das edificações públicas em Esperantina indica que não há necessidade de contratações adicionais antes da concretização da contratação da empresa especializada em manutenção predial.

A contratação da empresa especializada deverá abranger todos os aspectos fundamentais para a manutenção adequada dos prédios do CRAS, da Escola Municipal Nova União e do Conselho Tutelar. Isso implica que a empresa escolhida terá a responsabilidade de realizar intervenções necessárias, como reparos estruturais, serviços elétricos, hidráulicos e adequações gerais conforme demanda.

Adicionalmente, a experiência e expertise da empresa contratada garantirão a realização de um diagnóstico minucioso das necessidades dos prédios, permitindo um planejamento integrado de manutenções preventivas e corretivas. Dessa forma, a sobreposição de contratações, que poderia gerar duplicidade de esforços e custo excessivo, não é desejável neste caso, viabilizando uma abordagem mais eficaz e econômica.

Portanto, a solução proposta já incorpora todas as demandas relacionadas à conservação e manutenção indispensáveis, não havendo a necessidade de contratações paralelas ou complementares no presente momento. A concentração dos serviços em uma única empresa especializada atende a eficácia operacional e tecnicamente desejada, evitando complicações que poderiam surgir de múltiplas contratações interdependentes.



IMPACTOS AMBIENTAIS

No contexto da contratação de uma empresa especializada em manutenção predial para as edificações públicas da Prefeitura Municipal de Esperantina, é fundamental identificar os possíveis impactos ambientais associados e propor medidas mitigadoras. Esses impactos podem incluir a geração de resíduos, consumo excessivo de recursos naturais, poluição e manutenção dos espaços.



Um dos principais impactos ambientais é a geração de resíduos durante as atividades de manutenção, como materiais de construção, embalagem de produtos químicos e partes substituídas. Para mitigar essa questão, é essencial implementar práticas de gestão de resíduos, como a reciclagem e a reutilização de materiais sempre que possível. A empresa contratada deve ter um plano de gerenciamento de resíduos que inclua a coleta seletiva e a destinação adequada dos materiais recicláveis.

Outro impacto relacionado à manutenção predial é o uso de água e energia durante as intervenções. Para minimizar esses consumos, recomenda-se que a empresa utilize tecnologias que promovam a eficiência energética, como lâmpadas LED, dispositivos economizadores de água e sistemas de captação de água da chuva. Essas práticas reduzem não só o consumo, mas também os custos relacionados a contas de serviços públicos.

A logística reversa se aplica na disposição de equipamentos e materiais obsoletos ou danificados que não puderem ser reutilizados. É importante que a empresa contratada desenvolva parcerias com empresas de reciclagem e descarte responsável, garantindo que os bens sejam destinados corretamente. Esse processo pode envolver a doação de itens ainda utilizáveis para organizações locais, além da reciclagem de produtos eletrônicos e materiais perigosos, minimizando assim o impacto ambiental gerado pelo desfasamento e descarte inadequado.

Além disso, é crucial estabelecer um monitoramento contínuo das práticas adotadas pela empresa, garantindo que as medidas mitigadoras estejam sendo efetivamente implementadas. Isso inclui avaliações regulares quanto ao cumprimento das normas de eficiência energética e à correta gestão de resíduos. Assim, a Prefeitura Municipal de Esperantina não apenas cuidará melhor de seu patrimônio público, mas também contribuirá para a preservação do meio ambiente e promoção do desenvolvimento sustentável.



CONCLUSÃO

As análises iniciais demonstraram que a contratação da solução aqui referida é viável e tecnicamente indispensável. Portanto, com base no que foi apresentado, podemos DECLARAR que a contratação em questão é **PLENAMENTE VIÁVEL**.

Esperantina - TO, 16 de Setembro de 2025

Lucival Fernandes da Paz
Secretário Municipal de Obras e Serviços Urbanos
Decreto N° 009/2025



ESTADO DO TOCANTINS
PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERANTINA
SECRETARIA MUNICIPAL OBRAS E SERVIÇOS URBANOS

