



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

SMOU – SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

Versão 02

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 específica da Administração Municipal.

Conforme preconiza o art. 18 da Lei Federal nº 14.133/21, a etapa preparatória do processo licitatório caracteriza-se pelo planejamento, compatibilizando-se com o plano anual de contratações, com as leis orçamentárias, sendo o espaço, momento e local adequado para abordar todas as considerações técnicas, mercadológicas e de gestão que podem interferir na contratação.

Art. 18. A fase preparatória do processo licitatório é caracterizada pelo planejamento e deve compatibilizar-se com o plano de contratações anual de que trata o inciso VII do caput do art. 12 desta Lei, sempre que elaborado, e com as leis orçamentárias, bem como abordar todas as considerações técnicas, mercadológicas e de gestão que podem interferir na contratação, compreendidos:

I- a descrição da necessidade da contratação fundamentada em estudo técnico preliminar que caracterize o interesse público envolvido;

II- a definição do objeto para o atendimento da necessidade, por meio de termo de referência, anteprojeto, projeto básico ou projeto executivo, conforme o caso;

III- a definição das condições de execução e pagamento, das garantias exigidas e ofertadas e das condições de recebimento;

IV- o orçamento estimado, com as composições dos preços utilizados para sua formação;

V- a elaboração do edital de licitação;

VI -a elaboração de minuta de contrato, quando necessária, que constará obrigatoriamente como anexo do edital de licitação;

VII- o regime de fornecimento de bens, de prestação de serviços ou de execução de obras e serviços de engenharia, observados os potenciais de economia de escala; VIII - a modalidade de licitação, o critério de julgamento, o modo de disputa e a adequação e eficiência da forma de combinação desses parâmetros, para os fins de seleção da proposta apta a gerar o resultado de contratação mais vantajoso para a Administração Pública, considerado todo o ciclo de vida do objeto;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

SMOU – SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

IX- a motivação circunstanciada das condições do edital, tais como justificativa de exigências de qualificação técnica, mediante indicação das parcelas de maior relevância técnica ou valor significativo do objeto, e de qualificação econômico-financeira, justificativa dos critérios de pontuação e julgamento das propostas técnicas, nas licitações com julgamento por melhor técnica ou técnica e preço, e justificativa das regras pertinentes à participação de empresas em consórcio;

X- a análise dos riscos que possam comprometer o sucesso da licitação e a boa execução contratual;

XI- a motivação sobre o momento da divulgação do orçamento da licitação, observado o art. 24 desta Lei.

§ 1º O estudo técnico preliminar a que se refere o inciso I do caput deste artigo deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, e conterá os seguintes elementos:

I - descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público;

II - demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração;

III - requisitos da contratação;

IV - estimativas das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala;

V - levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar;

VI - estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação;

VII - descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso;

VIII - justificativas para o parcelamento ou não da contratação;

IX - demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis;

X - providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual;

XI - contratações correlatas e/ou interdependentes;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

SMOU – SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

XII - descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável;

XIII - posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina.

§ 2º O estudo técnico preliminar deverá conter ao menos os elementos previstos nos incisos I, IV, VI, VIII e XIII do § 1º deste artigo e, quando não contemplar os demais elementos previstos no referido parágrafo, apresentar as devidas justificativas.

§ 3º Em se tratando de estudo técnico preliminar para contratação de obras e serviços comuns de engenharia, se demonstrada a inexistência de prejuízo para a aferição dos padrões de desempenho e qualidade almejados, a especificação do objeto poderá ser realizada apenas em termo de referência ou em projeto básico, dispensada a elaboração de projetos.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado as melhores soluções para atender as demandas do Executivo Municipal, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

2. DESCRIÇÃO DO OBJETO E DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O objeto deste Estudo Técnico Preliminar é caracterizar soluções para atendimento de demanda referente a serviços de MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA EM EDIFICAÇÕES, ESPAÇOS PÚBLICOS E CORRELATOS, avaliando as opções disponíveis e seus impactos, inclusive os aspectos de eventual contratação, em especial, a viabilidade técnica, econômica e socioambiental da solução escolhida.

Em que toca à motivação da elaboração deste ETP, evidencia-se que a demanda surgiu em razão da necessidade de atender as ações e serviços de manutenção preventiva e/ou corretiva em edificações e espaços públicos de titularidade ou posse da Administração Municipal, em função das intempéries do tempo, do desgaste do uso e vida útil das instalações e equipamentos, e das manutenções supervenientes, ou seja, as manutenções corretivas.

Considera-se também que este ETP busca demonstrar uma solução que propicia maior economia e rapidez na execução das manutenções prediais necessárias, tendo



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

SMOU – SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

em vista a quantidade de solicitações urgentes de reparos e manutenções, quando comparada ao acanhado quadro funcional de servidores hábeis para atendimento célere desses pedidos.

Além disso, este ETP quer demonstrar que a manutenção preventiva deve ser entendida como um investimento no patrimônio público, pois propiciará maior vida útil e maior durabilidade, possibilitando contemplar medidas e ações de eficiência, além de contribuir com menores gastos com a manutenção corretiva, evitando o sucateamento e deterioração que, por si só, já representa ganho de economicidade, eficiência e eficácia e melhor aproveitamento dos recursos financeiros do erário.

Por este motivo, o presente estudo técnico abrangerá as demandas previamente apresentadas pelas Secretarias que demonstraram interesse na contratação pretendida, em consonância com sua programação orçamentária e financeira anual.

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

Descrição	Endereço	Finalidade de uso	Tipologia Construtiva
Secretaria Municipal de Administração	Eloy Candido de Melo, n.º 477, Centro	Administrativo	Alvenaria
Setor de Transportes	Rua Augusta Gonçalves de Oliveira, n.º 191, Santa Rosa de Lima	Administrativo	Alvenaria
Setor de Higienização e Limpeza	Rua Antônio Dias dos Santos n.º 36	Serviços de infraestrutura como limpeza, segurança e manutenção e organização, Higiênica.	Alvenaria
Informática	Rua Antônio Dias dos Santos, n.º 36, Centro	Administrativo - Manutenção de Computadores	Alvenaria
Recursos Humanos	Efigênia Mendonça, n.º 55, Vila Satélite	Administrativo	Alvenaria



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

SMOU – SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

Comissão de Processos Administrativos	Rua Eduardo Cozac, n.º 375 B, Centro	Administrativo	Alvenaria
Comissão de Processos e Progressão	Rua Vicente Nunes Rezende, n.º 76 A, lote 08, quadra 10, Vila Satélite	Administrativo	Alvenaria
Setor de Almojarifado e Patrimônio	Rua Eduardo Cozac, n.º 369, Centro	Almojarifado Controle e distribuições de materiais	Alvenaria

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

Descrição	Endereço	Finalidade de uso	Tipologia Construtiva
Secretaria Municipal de Governo	Eloy Candido de Melo, n.º477, Centro	Administrativo	Alvenaria
Departamento de Comunicação	Rua Professora Efigênia Mendonça, n.º 43 A, Centro	Administrativo	Alvenaria
Departamento de Juventude	Rua Manoel Pinheiro, n.º 409 Bairro Santa Rosa de Lima	Administrativo	Alvenaria
Ouvidoria Municipal	Rua Eduardo Cosac n.º 43 A, Centro	Administrativo	Alvenaria

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

Descrição	Endereço	Finalidade de uso	Tipologia Construtiva
Sede da Secretaria de Desenvolvimento Social	Rua Jose Batista filho n.º 39, Vila Satélite	Administrativo	Alvenaria
CREAS	Rua José Batista Filho n.º 27 B. Vila Satélite	Centro de Referência Especializado	Alvenaria
Sala dos Conselhos	Avenida Rouxinol, n.º 85, São Joaquim	Conselho Municipal	Alvenaria
CRAS Anna Martins Central	Rua Eloy Candido de Melo, n.º 210, Centro	Centro de Referência de Assistência Social	Alvenaria



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

SMOU – SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

CRAS Anna Martins Apoio/Planalto	Rua Rio Cumprido, n.º 526, Jardim Planalto	Centro de Referência de Assistência Social	Alvenaria
CRAS Benjamim Gomes	Rua Iolanda Barbosa n.º 1111, Brasília	Centro de Referência de Assistência Social	Alvenaria
CRAS Masterville	Rua Ipê Branco n.º 476 Bairro Masterville	Centro de Referência de Assistência Social	Alvenaria
Centro de referência da pessoa Idosa	Rua Geraldo Pinheiro Diniz, n.º 136- santa Rita	Centro de convivência e socialização da pessoa idosa	Alvenaria
CMATES	Via Marginal, n.º 242, Santa Rita	Prédio Escolar	Alvenaria
CQP	Rodovia MG 040, n.º 45 Galpão 12, Santa Rita	Prédio Escolar Profissionalizante	Estrutura Metálica Alvenaria
Anexo do CQP	Rua Santa Efigênia, n.º 321, Santa Rosa	Prédio Escolar Profissionalizante	Alvenaria
Velório Municipal	Rua Antônio Teófilo dos Santos, n.º 35 Centro	Velório	Alvenaria
Cemitério	Serra Boa Esperança, Engenho Seco, Zona Rural Rua Maria Raimunda do Patrocínio Ref. Igreja da Sagrada Família s/n.	Cemitério	Alvenaria

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Descrição	Endereço	Finalidade de uso	Tipologia Construtiva
Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico	Rua Antônio Dias dos Santos, n.º 180, Centro	Administrativo	Alvenaria



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

SMOU – SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

Descrição	Endereço	Finalidade	Tipologia Construtiva
Secretaria Municipal De Educação	José Batista Filho n.º 407 – Vila Satélite	Administrativo	Alvenaria
Escola Municipal Alaide Sales	Rio Aimoré n.º 53, Bairro Jardim Planalto	Prédio Escolar	Alvenaria
Escola Municipal Antônio Pinheiro Diniz	Avenida Rouxinol n.º 365, São Joaquim	Prédio Escolar	Alvenaria
Escola Municipal Eva Fernandes Caldeira	Rua São Marcos, n.º 374, Imaculada Conceição	Prédio Escolar	Alvenaria
Escola Municipal Fazenda Santa de Lima	Rua 18, n.º 36, Santa Rosa	Prédio Escolar	Alvenaria
Escola Municipal José Batista Filho	Rua Estácio de Sá n.º 127, Jardim Vera Cruz	Prédio Escolar	Alvenaria
Escola Municipal Jucelino Dias Magalhaes	Rua Iolanda Martins n.º 840 e n.º 780 Brasília	Prédio Escolar	Alvenaria
Escola Municipal Marinete Damasceno Pinheiro	Rua Irene Pinheiro Avelar n.º 319, Central Parque	Prédio Escolar	Alvenaria
Escola Municipal Professora Efigênia Mendonça Pinheiro	Avenida João Pinheiro, n.º 236, Brasília	Prédio Escolar	Alvenaria
Escola Municipal Helena Eustaquio de Souza	Avenida das Palmeiras, n.º 156, Masterville	Prédio Escolar	Alvenaria
Centro de Educação Infantil Vereador Milton Vicente Saldanha	Rua Realino Pinheiro, n.º 214, Brasília	Prédio Escolar	Alvenaria
Centro Municipal de Educação Infantil Dona Sindô	Rua Alamedas das Palmeiras, n.º 560, Masterville	Prédio Escolar	Alvenaria
Centro Municipal de Educação Infantil Espaço Nosso	Rua Benevides José Inácio n.º 111 B. Santa Monica.	Prédio Escolar	Alvenaria



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

SMOU – SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

Centro Municipal Neuza Cardoso da Silva	Avenida São Lucas, n.º 233, Imaculada Conceição	Prédio Escolar	Alvenaria
NAPSI	Rua Eloy Candido de Melo, 1030, B. Santa Mônica	Sede do NAPSI	Alvenaria
Almoxarifado da Educação	Rua n.º 183 Hélio Magalhaes Henriques B. Central Parque	Almoxarifado	Alvenaria
Departamento de Gestão e Infraestrutura Patrimonial	Rua Daicy Landy, n.º 133, Central Parque	Sede do DGINP	Alvenaria
Coordenação Pedagógica do Município	Rua José Batista Filho n.º 393, Vila Satélite	Administrativo	Alvenaria

SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

Descrição	Endereço	Finalidade	Tipologia Construtiva
Secretaria Municipal de Fazenda	Professora Efigênia Mendonça, n.º 111, Vila Satélite	A finalidade da Secretaria Municipal de Fazenda é coordenar e executar a política fiscal-fazendária do município, abrangendo a gestão financeira, contábil, fiscal e tributária, além da arrecadação e fiscalização de tributos e rendas.	Alvenaria
SIAT	Rua Eduardo Cozac, n.º 287	SIAT (Serviço Integrado de Assistência Tributária e Fiscal) tem como finalidade melhorar o atendimento aos cidadãos e contribuintes, facilitando o acesso a serviços relacionados à Secretaria de Estado da Fazenda	Alvenaria



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

SMOU – SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

Setor de Tributos	Professora Efigênia Mendonça, n.º 111, Vila Satélite	Aquisições de Materiais de Consumo	Alvenaria
-------------------	--	------------------------------------	-----------

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Descrição	Endereço	Finalidade de uso	Tipologia Construtiva
Centro de Especialidades Medicas - CEM	Rua Santa Rosa de lima, n.º 78, Centro	Clínica Médica	Alvenaria
Imunização	Rua: Antônio Teófilo Santos, n.º 317, Central Parque	Vacinação	Alvenaria
Zoonoses	Av. Jucelino Dias Magalhaes, n.º1310, Brasília	Zoonoses	Alvenaria
Centro de Especialidades Odontológicas	Rua Santa Rosa de Lima, n.º 45, Centro	Clínica Odontológica	Alvenaria
CAPS	Avenida Flamboyant, n.º 629, Riacho da	(CAPS) têm como finalidade principal oferecer atendimento especializado em saúde mental, promovendo a reabilitação e reinserção social de pessoas com sofrimento mental, incluindo aqueles relacionados ao uso de álcool e outras drogas.	Alvenaria
UPA 24 horas	Rua Antônio Teófilo dos Santos, n.º 317, Central Park	Unidade de Pronto Atendimento	Alvenaria
Fisioterapia	Rua Manoel Luiz dos Santos, n.º 60, Central	A finalidade da fisioterapia é prevenir, tratar e reabilitar distúrbios do movimento e da função do corpo humano, promovendo a saúde e o bem-estar do paciente através de técnicas terapêuticas e exercícios físicos.	Alvenaria



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

SMOU – SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

Farmácia de Minas	Rua Hélio Magalhães Henrique	Farmácia Popular garantir o acesso da população mineira a medicamentos, promovendo a universalização e melhorando a assistência farmacêutica no SUS-MG, com foco em medicamentos essenciais e para tratamentos de condições crônicas.	Alvenaria
PFS – Antônio Afonso Magalhães	Rua Iolanda Martins, n.º 720, Brasília	Unidade básica de saúde	Alvenaria
PSF – Feliciano José Henrique	Rodovia MG 040 n.º1062, Vera Cruz	Unidade básica de saúde	Alvenaria
PSF Julião Eimar Ferreira	Rua H. Mag. Henrique n.º 275, Central Park	Unidade básica de saúde	Alvenaria
PSF – Alfredo Pinheiro Diniz Zanussi	Rua: das Palmeiras n.º250, Manoel Pinheiro	Unidade básica de saúde	Alvenaria
PSF – Gilda Batista	Rua José Batista, n.º151, Brasília	Unidade básica de saúde	Alvenaria
PSF – Carmo dos Santos Araújo	Avenida das Palmeiras, n.º 534, Masterville	Unidade básica de saúde	Alvenaria
PSF – José de Sales Maia	Rua João Bosco Vieira da Silva, n.º 235, Santa Rosa	Unidade básica de saúde	Steel Frame
PSF – Marília Gonçalves de Almeida	Avenida Jucelino Dias Magalhães, n.º 992, Santo Antônio	Unidade básica de saúde	Alvenaria
PSF – Antônio Carlos Cardoso	Rua Rio Cumprido, n.º379, Jardim Planalto	Unidade básica de saúde	Alvenaria
PSF – Osmar Gomes de Souza	Avenida Raimundo Moreira, n.º 335, Imaculada Conceição	Unidade básica de saúde	Steel Frame



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

SMOU – SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE

Discrição	Endereço	Finalidade de uso	Tipologia Construtiva
Secretaria Municipal de Meio Ambiente	Rua Hermes Pereira Pinto, n.º 420, Chácara Satélite	Administrativo	Alvenaria
Horto Florestal	Rua Hebert de Souza, 360, Bairro Planalto – Planalto.	Horto Florestal	Alvenaria

SECRETARIA DE CULTURA, LAZER E EVENTOS

Descrição	Endereço	Finalidade de uso	Tipologia Construtiva
Plataforma de Cultura	Rua Eduardo Cozac, n.º 223 Centro.	Praça e Museu	Imóvel Tombado
Biblioteca Pública	Rua Manoel Pinheiro n.º 223	Biblioteca	Alvenaria
Projeto de Música e Sede da Escola de Música	Rua Geraldina de Freitas, n.º 35, Centro	Prédio Escolar Musical	Alvenaria
Parque Natural Municipal Cachoeira	Avenida São Lucas, n.º 364, B. São Lucas	proteger áreas remanescentes da Mata local, preservar ecossistemas de relevância e beleza cênica, e promover pesquisas científicas, educação ambiental, recreação e turismo ecológico.	Alvenaria
Praça da Bíblia	Av. Jucelino Dias Magalhaes B. Aleixo Ferreira	espaço público de uso comum, destinado ao lazer, recreação, sociabilidade, eventos, e como ponto de encontro e circulação para os cidadãos, promovendo a qualidade de vida e a interação social.	Alvenaria
Praça Santa Rosa de Lima	Rua 10, n.º 388, Santa Rosa	Praça com equipamentos e mobiliários urbanos (ex.: bancos, mesas, aparelhos de ginástica, etc.), quadra de esportes com alambrado e	Alvenaria



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

SMOU – SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

		piso em concreto iluminação pública	
Praça de Lazer e Convivência	Rua Alamedas das Tulipas, n.º 43, Masterville	Praça com equipamentos e mobiliários urbanos (ex.: bancos, mesas, aparelhos de ginástica, etc.) e iluminação pública	Alvenaria
Praça do Bairro Jardim Anchieta	Rua Estelita dos Anjos Santos, n.º 79, Jardim Anchieta	Praça com equipamentos e mobiliários urbanos (ex.: bancos, mesas, aparelhos de ginástica, etc.) e iluminação pública	Alvenaria
Praça Riacho da Mata	Rua Mogno, n.º 457, Riacho da Mata	Praça com equipamentos e mobiliários urbanos (ex.: bancos, mesas, aparelhos de ginástica, etc.) e iluminação pública	Alvenaria
Praça Dona Zenia Campos	Avenida São Lucas, s/n, Cachoeira Ref.: CMEI Neuza Cardoso da Silva	Praça espaço público de uso comum, destinado ao lazer, recreação, sociabilidade, eventos, e como ponto de encontro e circulação para os cidadãos, promovendo a qualidade de vida e a interação social.	Alvenaria
Praça do Cruzeiro	Rua Ermelindo Cardoso, n.º 150, Centro	Praça com equipamentos e mobiliários urbanos (ex.: bancos, mesas, aparelhos de ginástica, etc.) e iluminação pública	Alvenaria
Praça João Moreira Jorge	Rua Iolanda Martins com Rua Venceslau Brás Ref.: UBS Antônio Afonso Magalhães	Praça	Alvenaria
Praça João Xavier da Silva	Avenida Juscelino Dias Magalhaes, Sto. Antônio	Praça com equipamentos e mobiliários urbanos (ex.: bancos, mesas, aparelhos de ginástica, etc.) e iluminação pública	Alvenaria



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

SMOU – SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

Praça João Paulo II	Rua Santa Rosa de Lima, s/n, Centro Ref.: Centro de Especialidades Médicas	Praça com equipamentos e mobiliários urbanos (ex.: bancos, mesas, aparelhos de ginástica, etc.) e iluminação pública	Alvenaria
Praça Severino Ribeiro Maia	Rua Anchieta, n.º 455, Vera Cruz	Praça com equipamentos e mobiliários urbanos (ex.: bancos, mesas, aparelhos de ginástica, etc.) e iluminação pública	Alvenaria
Praça Municipal Santa Rita de Cassia	Rua Santa Margarida, n.º 272, Santa Rita	Praça com equipamentos e mobiliários urbanos (ex.: bancos, mesas, aparelhos de ginástica, etc.) e iluminação pública	Alvenaria
Praça Efigênia Maria da Silva Mirante	Av. das Acácias, Bairro Santo Antônio, próximo ao n.º 711	Praça com equipamentos e mobiliários urbanos (ex.: bancos, mesas, aparelhos de ginástica, etc.) e iluminação pública	Alvenaria
Praça do Mirante	Ruas das Violetas	Praça com equipamentos e mobiliários urbanos (ex.: bancos, mesas, aparelhos de ginástica, etc.) e iluminação pública	Alvenaria
Praça Antônio Faustino dos Santos	Rua Estação do Engenho Seco	Praça com equipamentos e mobiliários urbanos (ex.: bancos, mesas, aparelhos de ginástica, etc.) e iluminação pública	Alvenaria
Praça do Sol (Rotatória)	Alameda Palmeiras com Alameda das Acácias, s/n, Masterville	Praça com equipamentos e mobiliários urbanos (ex.: bancos, mesas, aparelhos de ginástica, etc.) e iluminação pública	Alvenaria
Praça do Lampinha	MG-040, s/n, Centro	Praça com equipamentos e mobiliários urbanos (ex.: bancos, mesas, aparelhos de	Alvenaria



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

SMOU – SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

		ginástica, etc.) e iluminação pública	
Praça do bairro Santa Cecília	MG-040, s/n, Santa Cecília	Praça com equipamentos e mobiliários urbanos (ex.: bancos, mesas, aparelhos de ginástica, etc.), paisagismo, iluminação pública, Playground Infantil e Quadra de Basquete	Alvenaria

SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTE

Descrição	Endereço	Finalidade de Uso	Tipo Construtivo
Secretaria Municipal de Esporte e Turismo	Rua Vicente Nunes de Rezende n.º 225, Centro	Administrativo	Alvenaria
Estádio João de Deus e Quadra de Esportes do bairro Vera Cruz	Rua Secundária, n.º 160, Vera Cruz	Finalidade das práticas desportivas é multifacetada, abrangendo benefícios para a saúde física e mental, desenvolvimento de habilidades sociais e cognitivas, e promoção de valores como trabalho em equipa e resiliência.	Alvenaria
Estádio Mário Cardoso e Quadra de Esportes do bairro Brasília	Rua Campo Elíseos, s/n, bairro, Brasília.	Campo de Futebol em grama sintética, alambrado e arquibancada Quadra de Esportes em piso concreto armado Vestiário em Alvenaria Iluminação com refletores Estacionamento Jardim	Alvenaria
Estádio Otávio Pinheiro Gomes e Quadra de Esportes do bairro Imaculada Conceição	Av. São Lucas n.º 2566-266, Imaculada Conceição	Práticas Esportivas Campo de Futebol em grama natural,	Alvenaria



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

SMOU – SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

		alambrado e arquibancada Quadra de Esportes em piso concreto armado Vestiário em Alvenaria Iluminação com refletores Estacionamento Jardim	
Estádio Antônio Ricardo da Silva - CT	Rua João de Barro, n.º42 – Vila Satélite	Lugar destinado à realização de jogos e disputas esportivas, com arquibancadas e instalações para o público (estádio de futebol.	Campo de Futebol em grama sintética e alambrado Vestiário em Alvenaria Área externa
Estádio Masterville	Rua das Amendoeiras, n.º 52 – Masterville	Lugar destinado à realização de jogos e disputas esportivas, com arquibancadas e instalações para o público (estádio de futebol	Campo de Futebol em grama sintética e alambrado Vestiário em Alvenaria Área externa
Campo Liberdade	Rua Claudio Manoel da Costa n.º 105- B. Liberdade	Lugar destinado à realização de jogos e disputas esportivas, com arquibancadas e instalações para o público (estádio de futebol	Alvenaria Campo de Futebol terra batida e alambrado Vestiário em Alvenaria Área externa
Campo Anchieta	Luiza Maria de Jesus Faustino, n.º 96 – Bairro Anchieta	Lugar destinado à realização de jogos e disputas esportivas, com arquibancadas e instalações para o público (estádio de futebol	Alvenaria Campo de Futebol em areia e alambrado Área Externa
Quadra de Esportes Riacho da Mata	Av. Flamboyant. N.º 75. B. Riacho da Mata	Lugar destinado à realização de jogos e disputas esportivas, com arquibancadas e instalações para o público (estádio de futebol	Alvenaria Quadra de Esportes com alambrado e iluminação com refletores



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

SMOU – SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

Quadra Sarzedo	Condomínio de	Rua Porto Alegre s/n B. Condomínio de Sarzedo	Lugar destinado à realização de jogos e disputas esportivas, com arquibancadas e instalações para o público (estádio de futebol)	Alvenaria Quadra de Esportes com alambrado e iluminação com refletores Área externa
Quadra Bairro Brasília		Rua Iolanda Barbosa, n.º 1000 – Bairro Brasília	Lugar destinado à realização de jogos e disputas esportivas, com arquibancadas e instalações para o público (estádio de futebol)	Alvenaria
Quadra Bairro Brasília (Antenas)		Rua Fonseca, n.º 132 – Bairro Brasília	Lugar destinado à realização de jogos e disputas esportivas, com arquibancadas e instalações para o público (estádio de futebol)	Alvenaria Quadra de Esportes com alambrado e iluminação com refletores Academia ao ar livre
Quadra Bairro Liberdade II		Rua João Paulo, n.º 20 Liberdade II	Lugar destinado à realização de jogos e disputas esportivas, com arquibancadas e instalações para o público (estádio de futebol)	Alvenaria Quadra de Esportes com alambrado e iluminação com refletores Academia ao ar livre
Ginásio Poliesportivo		Rua Eloy Candido de Melo Barbosa, n.º 477, Centro	Ginásio Poliesportivo Lugar destinado à realização de jogos e disputas esportivas, com arquibancadas e instalações para o público (estádio de futebol)	Alvenaria Cobertura Metálica Alambrado Vestiário em Alvenaria Piso Concreto Iluminação com refletores
Ginásio Santa Cecilia		Rodovia MG-040, s/n, Santa Cecilia	Ginásio Poliesportivo Lugar destinado à realização de jogos e disputas esportivas, com arquibancadas e instalações para o público (estádio de futebol)	Alvenaria Cobertura Metálica Alambrado Vestiário em Alvenaria Piso Concreto Iluminação com refletores



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

SMOU – SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

Quadra Masterville	Rua Alamedas das Amendoeiras s/n.º B. MasterWiller	Quadra Poliesportiva	Alvenaria Quadra de Esportes com alambrado e iluminação com refletores Piso de Concreto e Areia Área Externa
Praça com Pista de Skate	Rua Geraldo Pinheiro Diniz, n.º 98, Santa Rosa	Pista de Skate	Praça em Concreto Armado

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

Descrição	Endereço	Finalidade	Tipologia Construtiva
Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo	Rua Antônio Dias dos Santos, n.º 79, Vila Satélite	Administrativo	Alvenaria
Almoxarifado	Rua Francisco Faustino de Araújo, Vila Satélite	Operacional Almoxarifado	Alvenaria
Ponto de Apoio e Almoxarifado de Materiais Elétricos	Rua Eloy Cândido Melo, n.º 110, Vila Satélite	Operacional Almoxarifado	Alvenaria

SECRETARIA MUNICIPAL DE SEGURANÇA E DEFESA SOCIAL

Descrição	Endereço	Finalidade	Tipologia Construtiva
Departamento de Trânsito	Rua João Pinheiro, 57, centro, Sarzedo	Administrativo	Alvenaria
Delegacia de Polícia Civil de Sarzedo	Rua Dois, bairro Manoel Pinheiro, Sarzedo	Segurança Pública	Alvenaria
Pelotão Polícia Militar	Rua Dois, bairro Jd. Santa Rosa, Sarzedo	Segurança Pública	Alvenaria
Defesa Civil	Rua Geraldo Nassif Salomão, 274, centro, Sarzedo	Defesa Civil	Alvenaria
Secretaria de Segurança Pública	Rua José Batista filho, 77, centro, Sarzedo	Administrativo	Alvenaria



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

SMOU – SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

3. DEMONSTRAÇÃO DO ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO

Os recursos necessários a efetivação da Contratação encontra-se prevista na Lei Orçamentária Anual (LOA) do município.

4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1.1. MODALIDADE E REGIME DE EXECUÇÃO

Considerando que o objeto, pelas suas características, classifica-se como serviço comum de engenharia, assim a modalidade licitatória aplicável para a seleção do fornecedor poderá ser por meio de processo de PREGÃO, na forma estabelecida pela Lei Federal nº14.133/2021.

Para este tipo de Contratação poderá ser considerado o SISTEMA DE REGISTRO DE PREÇOS, ou seja, destinado ao compromisso eventual e futuro de um fornecedor executar os serviços durante o prazo de vigência da Ata de Registro de Preços e nas condições nela estipuladas.

Prevê a Lei Federal nº 14.133/2021:

Art. 6º Para os fins desta Lei, consideram-se:

XLI - pregão: modalidade de licitação obrigatória para aquisição de bens e serviços comuns, cujo critério de julgamento poderá ser o de menor preço ou o de maior desconto;

Ainda:

Art. 28. São modalidades de licitação:

- I - pregão;
- II - concorrência;
- III - concurso;
- IV - leilão;
- V - diálogo competitivo.

§ 1º Além das modalidades referidas no caput deste artigo, a Administração pode servir-se dos procedimentos auxiliares previstos no art. 78 desta Lei.

§ 2º É vedada a criação de outras modalidades de licitação ou, ainda, a combinação daquelas referidas no caput deste artigo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

SMOU – SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

4.1.2. REQUISITOS DE QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

4.1.2.1. Registro ou inscrição da empresa na entidade profissional CREA-MG (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais), em plena validade;

4.1.2.2. Comprovação de aptidão para execução de serviço de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior ao objeto desta contratação, ou ao item pertinente, por meio da apresentação de certidões ou atestados, em nome da licitante e do responsável técnico, expedidos por pessoa(s) de direito público ou privado ou regularmente emitido(s) pelo conselho profissional competente, quando for o caso.

4.1.2.3. Para fins de comprovação, os atestados/certidões devem dizer respeito a prestação de serviços de MANUTENÇÃO PREDIAL, ao qual o licitante e o profissional(is) indicado(s) tenham respectivamente executado serviços similares ao objeto da licitação, em períodos sucessivos ou não, por um prazo mínimo de 12 (doze) meses OU de atestados/certidões que demonstrem que o licitante e o profissional(is) indicado(s) tenham respectivamente executado serviços inerentes a ALVENARIA E REVESTIMENTOS EM PAREDES; ESQUADRIAS; ESTRUTURAS DE CONCRETO; FORROS E CORRELATOS; IMPERMEABILIZAÇÃO; INSTALAÇÕES ELÉTRICAS; HIDROSSANITÁRIAS; LOUÇAS E METAIS; PISOS, PASSEIOS E CORRELATOS; SISTEMA DE CLIMATIZAÇÃO OU AR CONDICIONADO; SISTEMA DE PREVENÇÃO A COMBATE A INCÊNCIO; SISTEMA DE PROTEÇÃO A DESCARGAS ATMOSFÉRICAS; E TELHADO E COBERTURA.

4.2. DA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS

A CONTRATADA deverá possuir, sem ônus para CONTRATANTE, todos os equipamentos, ferramentas, materiais de consumo, componentes, produtos, aparelhos de medições e testes indispensáveis à execução dos serviços execução dos serviços solicitados, sejam eles definitivos ou temporários, assumindo toda a responsabilidade pelo transporte, carga descarga, armazenagem e guarda destes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

SMOU – SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

Caso seja necessário deixá-los armazenados provisoriamente em alguma repartição pública, um local deverá ser disponibilizado pelo CONTRATANTE, porém sob total responsabilidade da CONTRATADA.

A Contratada deverá ter equipamentos e ferramentas em perfeito estado de conservação, de manutenção, segurança e higiene, prontos para utilização em qualquer tempo, bem como adequados à produtividade compatível com as respectivas especificações técnicas, substituindo-os ou consertando-os no caso de defeito, bem com, disponibilizar condições adequadas para eventuais serviços realizados em altura, como utilização caminhão com cesto aéreo e plataforma elevatória.

A Contratada deverá efetuar a remoção e o transporte de todo o entulho e detritos provenientes dos serviços de acordo com as exigências dos órgãos competentes do município, depósitos os mesmos em contentores apropriados.

A Contratada deverá disponibilizar profissionais qualificados, munidos de equipamento, EPIs, ferramentas de grande porte, além das ferramentas de uso pessoal.

A substituição de peças, equipamentos ou acessórios dos prédios deve ser feita mediante previa comprovação da necessidade que deverá ser feita pela CONTRATADA, cuja justificativa deverá ser assinada pelo responsável técnico e autorizada pelo fiscal do Contrato.

4.3. CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE

Os materiais e equipamentos a serem utilizados nas edificações devem atender a critérios de sustentabilidade, tais como: segurança, durabilidade e eficiência, de modo a gerar menos resíduos, menor desperdício e menor impacto ambiental. Racionalizar o uso de substâncias potencialmente tóxicas e substituí-las, sempre que possível, por outras atóxicas ou de menor toxicidade. Usar produtos de limpeza que obedeçam às classificações e especificações determinadas por normas específicas do segmento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

SMOU – SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

4.4. DOS MATERIAIS

Para a perfeita execução dos serviços, a Contratada deverá disponibilizar os materiais, equipamentos, ferramentas e utensílios, conforme segue:

- a) Os pedidos de materiais serão discriminados em uma Ordem de Fornecimento e/ou Ordem de Serviços.
- b) O fornecimento dos materiais para os serviços de manutenções será realizado conforme o endereço indicado na Ordem de Fornecimento e/ou Ordem de Serviços.
- c) A aquisição dos materiais e prestação de serviços será feita sob demanda;
- e) Todos os materiais a serem empregados nos serviços deverão ser comprovadamente de primeiro uso e deve atender rigorosamente aos padrões especificados, as normas da ABNT e possuir garantia de prazo estabelecido pelo fabricante.

As cores de quaisquer materiais e pinturas a serem executadas serão definidas ou confirmadas pela fiscalização quando da emissão da Ordem de Serviços – OS, obedecendo preferencialmente o padrão existente no local.

- f) No caso de não haver indicação de marca como padrão de referência, deverão ser observadas as marcas e os modelos padronizados dos materiais instalados nas edificações do Contratante; ou, em não havendo mais no mercado (retirada de linha de fabricação ou outro motivo justificável) substituição por similar ou superior em quantidade.

- g) Todos os materiais a serem empregados nos serviços deverão levar em conta os padrões daqueles já existentes na edificação, não se admitindo em nenhuma hipótese, similaridades inferiores. Por isso, em casos de dúvidas, antes de sua aplicação, deverão ser aprovados pela fiscalização.

- h) Na elaboração das Ordens de Serviços, deverão ser priorizados a inclusão de materiais de 1ª linha (padrão alto) que constarem na tabela da SETOP, SINAPI, SUDECAP. Porém, nos casos de materiais de 2ª linha (padrão médio) e 3ª linha (padrão popular), esses eventualmente poderão ter aplicação dependendo da concordância da Fiscalização.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

SMOU – SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

i) Todos os materiais a serem empregados serão novos e certificados pelo INMETRO, podendo ser submetidos à aprovação da fiscalização antes do seu emprego.

4.5. DO HORÁRIO PARA EXECUÇÃO DAS ATIVIDADES

Preferencialmente, os serviços serão realizados em horário de expediente comercial, ou seja, funcionamento da repartição pública, porém, eventualmente, poderão ser executados fora desses horários, desde que, sem acréscimos financeiros ao Contrato, mediante autorização prévia da CONTRATANTE.

4.6. DAS BOAS PRÁTICAS E REQUISITOS A SEREM SEGUIDOS

Não será aceito, sob nenhum pretexto, à transferência de responsabilidade da contratada para outras entidades, sejam fabricantes, representantes ou quaisquer outros.

Para garantir a adequada da execução dos serviços, bem como, a qualidade na entrega das demandas será exigida o cumprimento das recomendações constantes nos seguintes documentos norteadores:

- a) Requisitos de Normas e/ou Especificações, Métodos de Ensaio e Terminologia, estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) ou formulados por laboratórios ou institutos de pesquisas tecnológicas brasileiros.
- b) Catálogos Técnicos e Cadernos de Encargos publicados pelos órgãos oficiais responsáveis pela elaboração e divulgação das respectivas tabelas referenciais de preços.
- c) Recomendações, instruções e especificações de fabricantes de materiais para sua devida aplicação/instalação.
- d) Os EPI's e EPC's (Equipamentos de Proteção Coletivo) deverão ser adequados aos serviços prestados, conforme Normas Regulamentadoras do Ministério do Trabalho e Emprego e a CLT (Consolidação das Leis do trabalho), art. 166 e 167.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

SMOU – SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

e) Resolução CONAMA nº 307, de 5 de julho de 2002 - Estabelece diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil. Regulamentações.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

Considerando o objeto deste Estudo Técnico Preliminar, avalia-se que se trata de contratação de demanda contínua, eventual e de natureza variável, relacionada à prestação de serviços de manutenção preventiva e corretiva em edificações, espaços públicos e correlatos, com fornecimento de materiais, mão de obra e equipamentos, cuja necessidade decorre de ocorrências futuras e imprevisíveis.

Embora o art. 18, inciso IV, da Lei nº 14.133/2021 estabeleça que o ETP deve conter estimativas das quantidades a serem contratadas, acompanhadas das respectivas memórias de cálculo, a própria legislação admite, em situações específicas, a impossibilidade técnica de definição prévia de quantitativos, especialmente quando se trata de serviços cuja execução depende de eventos incertos e variáveis ao longo do tempo.

No presente caso, não é possível estimar quantitativos físicos precisos, uma vez que os serviços demandados dependem do estado de conservação das edificações, do uso contínuo dos bens públicos, de fatores climáticos e de situações emergenciais, não havendo histórico consolidado ou previsibilidade suficiente que permita a elaboração de planilhas quantitativas confiáveis.

Dessa forma, a estimativa das quantidades foi realizada por unidades de contratação e por tipologias de serviços, com base nas composições constantes das tabelas referenciais oficiais SICOR/MG, SUDECAP/PBH e SINAPI/MG, as quais contemplam os insumos, a mão de obra e os equipamentos usualmente necessários para cada tipo de intervenção, permitindo à Administração mensurar e controlar os custos à medida que as demandas forem efetivamente identificadas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

SMOU – SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

Tal abordagem encontra respaldo no art. 82, §3º, inciso III, da Lei nº 14.133/2021, que autoriza o registro de preços com indicação limitada a unidades de contratação, sem a definição do quantitativo total a ser adquirido, nos casos em que o serviço estiver integrado ao fornecimento de bens, situação verificada no presente objeto.

Ressalta-se que a adoção do Sistema de Registro de Preços, associada ao critério de julgamento pelo maior desconto sobre tabelas referenciais oficiais, possibilita à Administração realizar as contratações de forma gradual, conforme a necessidade efetiva, assegurando controle do gasto público, evitando contratações excessivas e promovendo a economicidade, ainda que não seja possível a definição prévia de quantitativos globais.

Assim, a exigência prevista no art. 18, inciso IV, da Lei nº 14.133/2021 resta atendida de forma compatível com a natureza do objeto, uma vez que a estimativa foi realizada de maneira técnica e fundamentada, observando-se as limitações inerentes ao tipo de serviço a ser contratado e as boas práticas aplicáveis às contratações por Registro de Preços.

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado consiste na prospecção e análise das alternativas possíveis de soluções, podendo, entre outras opções:

- a) ser consideradas contratações similares feitas por outros órgãos e entidades, com objetivo de identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendam às necessidades da administração; e
- b) ser realizada consulta, audiência pública ou diálogo transparente com potenciais contratadas, para coleta de contribuições.

A contratação pretendida acompanha a orientação do Governo Federal no uso de estratégias de racionalidade, buscando atingir padrões de excelência em qualidade



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

SMOU – SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

produtividade, focando sua ação nas áreas fins e reduzindo a demanda por serviços de apoio ao estritamente necessário.

Não se vislumbra a necessidade de consulta, audiência pública ou diálogo transparente com potenciais contratadas para coleta de contribuições. Foram identificadas as seguintes soluções de mercado que podem atender os requisitos especificados para a contratação.

No caso dos serviços em tela não se vislumbram outras soluções de mercado afora a terceirização para a prestação indireta dos serviços, visto que inexistem quadros funcionais hábeis para a execução desses serviços, restando impedido o aproveitamento de recursos humanos da própria Administração.

No caso da prestação indireta dos serviços, não foram identificadas outras hipóteses além da contratação de serviço contínuo com mão de obra, materiais, equipamentos e etc., sistemática em que a empresa disponibiliza integralmente para atendimento da solicitação de serviço.

Do levantamento realizado no mercado, constatou-se a existência das seguintes soluções:

ID	Descrição da solução	Descrição das vantagens da solução	Descrição das desvantagens (riscos) da solução
1	Contratação de servidores	Renovação do Quadro Funcional; Alocação dos servidores conforme conveniência para a Administração;	Necessidade de realização de concurso ou processo seletivo o que implica em maior prazo para efetivação da solução; Necessidade de estruturar um estoque mínimo de insumos e equipamentos com a alocação de servidores para controle;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

SMOU – SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

ID	Descrição da solução	Descrição das vantagens da solução	Descrição das desvantagens (riscos) da solução
			<p>Necessidade de promover a licitação de diferentes insumos e materiais para realização das manutenções;</p> <p>Necessidade de alocar veículo para o transporte dos servidores, insumos e equipamentos para realização das manutenções.</p>
2	Contratação de mão de obra com dedicação exclusiva	Alocação da mão de obra conforme conveniência para a Administração	<p>Necessidade de realização de licitação com objeto voltado a mão de obra com dedicação exclusiva;</p> <p>Necessidade de estruturar um estoque mínimo de insumos e equipamentos com a alocação de servidores para controle;</p> <p>Necessidade de promover a licitação de diferentes materiais e insumos para realização das manutenções;</p> <p>Necessidade de alocar veículo para o transporte dos servidores, insumos e equipamentos para realização das manutenções.</p>



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

SMOU – SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

ID	Descrição da solução	Descrição das vantagens da solução	Descrição das desvantagens (riscos) da solução
3	Contratação de Prestadora de Serviços de Manutenção Predial	Atendimento das demandas com prazo pré-fixado e conforme grau de urgência (<i>just-in-time</i>); Ausência de necessidade de estruturar um estoque mínimo de insumos e equipamentos e a alocação de servidores para controle; Ausência de necessidade de promover a licitação de diferentes materiais e insumos para realização das manutenções;	Necessidade de alocar e qualificar servidores para a fiscalização e gestão do contrato; Necessidade de implantar sistema de geração de Ordem de Serviço integrada e treinamento de servidores das diferentes repartições públicas;

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

SMOU – SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

O valor anual estimado para a futura contratação constitui o valor de R\$ 3.600.000,00 (três milhões e seiscentos mil reais) definido a partir de projeção de consumo e da ampliação do escopo de atendimento às necessidades da Administração Municipal.

Os gastos históricos que subsidiam a presente estimativa decorrem de contratações realizadas para atendimento de Secretarias específicas, não abrangendo, à época, a totalidade das Secretarias e Departamentos vinculados ao Executivo Municipal.

No período analisado, as despesas foram formalizadas por meio da Ata de Registro de Preços nº 74/2023, no valor de R\$ 2.737.430,91, bem como do Contrato nº 142/2024, no valor de R\$ 1.309.321,14, Contrato nº 07/2023, no valor de R\$ 316.482,41, e Contrato nº 08/2023, no valor de R\$ 416.334,59, totalizando o montante de R\$ 4.779.569,05.

Considerando os valores mencionados foram firmados entre os exercícios de 2023 e 2024, o montante global apurado corresponde a um período de referência de 24 (vinte e quatro) meses, resultando em uma média mensal de gastos da ordem de R\$199.148,71, ou seja, média anual estimada em aproximadamente R\$2.400.000,00.

Registre-se que o histórico apresentado não representa a totalidade da demanda municipal, uma vez que as contratações anteriormente realizadas contemplaram apenas parte das Secretarias Municipais.

Dessa forma, a projeção de valores em patamar superior fundamenta-se na ampliação do escopo da contratação, de modo a abranger todas as Secretarias e Departamentos da Administração Municipal, bem como a integralidade dos prédios públicos atualmente em fase de execução de obras que, após sua conclusão e entrada em operação, passarão a demandar serviços contínuos de manutenção preventiva.

Essas circunstâncias justificam técnica e administrativamente a estimativa de dispêndio adotada para a futura contratação, em observância aos princípios da eficiência e da economicidade, ao permitir o adequado planejamento da contratação,



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

SMOU – SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

a racionalização dos recursos públicos e a prevenção de contratações fragmentadas ou emergenciais.

Por fim, ressalta-se que os valores informados possuem caráter meramente estimativo, não constituindo obrigação de contratação integral nem gerando compromissos futuros para a Administração.

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Considerando que as necessidades de manutenção preventiva e corretiva possuem uma vasta gama de serviços, apresentamos algumas demandas exemplificativas (não restritivas) que entendemos possam ocorrer durante a vigência do contrato e que podem ser solucionadas pelo futuro fornecedor:

a) **DEMANDAS RELATIVAS A ESTRUTURAS DE GESSO:** manutenção, recuperação, adaptação, modificação, confecção e construção, tais como: paredes internas e externas, montagem e desmontagem de placas de gesso em tetos (forro) e em paredes (*drywall*) inclusive a execução da estrutura interna, molduras, execução de septos sobre os forros, abertura de visitas e demais serviços inerentes;

b) **DEMANDAS RELATIVAS À MARCENARIA:** manutenção, recuperação, adaptação, modificação, reforma e confecção, como: montagem, desmontagem e remanejamento de divisórias, incluindo portas, painéis cegos e painéis com vidro, regulagens e pequenos consertos em molduras, portas, portais, esquadrias, estrutura de telhado, balcões, armários, guichês, tablados, forro de madeira, cabos de ferramentas e outros, confeccionados em compensado, madeira maciça, aglomerado, MDF, dentre outros, incluindo acabamentos com vernizes, laminado de madeira, laminado melamínico, seladora, regulagem de portas e dobradiças, instalação e manutenção de molas para portas de madeira, fixação de quadros e murais, revitalização de esquadrias em madeira, realizar regulagem, alinhamento, ajustes de pressão, lubrificação de portas e janelas, consertos ou, se necessário, substituição de fechaduras, travas, dobradiças,



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

SMOU – SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

molhas hidráulicas, cordoalhas, prendedores, puxadores, trincos, incluindo serviços de plaina; e demais serviços inerentes.

c) DEMANDAS RELATIVAS À ADEQUAÇÕES CIVIS: manutenção, recuperação, adequação, tais como: alvenaria com assentamento de tijolos ou blocos, emboço, reboco, vergas, concreto, estrutura, meio-fio, revestimentos, pisos, calçadas, granitos, mármore, caixas de passagem, canaletas, tubulações para fiações, muros, pilares, vigas, impermeabilizações, escavações de valas e demais serviços inerentes; Corrigir falhas em telhados e suas estruturas, checando a proteção dos rufos, capacidade de escoamento e pontos de interferência, de forma a identificar anomalias; realizar eventuais correções em revestimentos de paredes, tetos e pisos (pintura, azulejos, cerâmicas, granito, rejuntamentos, rodapés, fixações, proteções, calafetação de juntas); realizar eventuais correções nos revestimentos internos e externos, eliminando a existência de trincas, descolamentos, manchas e infiltrações; corrigir falhas em forros internos e recuperar os pontos defeituosos, utilizando os mesmos materiais anteriormente empregados, corrigir falhas em calçadas, pátios, revestimentos de pisos, acessos, cercas, gradis, corrimãos, alambrados, muros e portões; corrigir falhas na estabilidade dos muros e fixação dos gradis, regularizando os pontos instáveis; realizar correções na estrutura do concreto armado e de madeira, se existem dilatações, quebras, trincas, recalques, etc.; realizar correções em paredes eliminando quebras, trincas, fissuras, desgastes, realizar correções, eliminando infiltrações ou vazamentos em lajes impermeabilizadas e marquises. Caso necessário, procedera remoção da vedação existente e realizar nova impermeabilização e proteção mecânica; executar revisão geral de janelas, portas, portões, suportes de ar condicionado de janela, corrigindo as falhas encontradas e/ou substituindo partes, quando necessários; executar inspeção geral nas esquadrias, realizando lixamentos, soldas, vedações, regulagens nas fixações e remoção de partes enferrujadas, se necessário; realizar instalação, efetuar a instalação de suportes e quadros parafusáveis em paredes conforme necessidade; e demais serviços inerentes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

SMOU – SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

d) DEMANDAS RELATIVAS À PINTURA: manutenção, recuperação, reforma, adaptação (incluindo o preparo - exemplo lixamento) como: paredes internas e externas, pisos (incluindo demarcação de vagas), teto, estruturas de concreto, portas, esquadrias, *brises* e equipamentos em geral, molduras, placas, letreiros, caiação de meio-fio, dentre outros, incluindo emassamento de paredes, tetos, portas e outros serviços necessários ao perfeito acabamento de todo e qualquer tipo de pintura, montagem e desmontagem de placas de gesso em tetos (forro) e em paredes (*drywall*) inclusive a execução da estrutura interna, retirada e reinstalação de carpetes existentes e assentamento de carpetes novos, execução de septos sobre os forros, abertura de visitas, devendo antes recuperar as partes danificadas e demais serviços inerentes, realizar pintura de caixas de incêndio, quadros de distribuições elétricos, quadros telefônicos e molduras de equipamentos de ar condicionado, corrigindo o que for necessário; e demais serviços inerentes.

e) DEMANDAS RELATIVAS À INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: manutenção, recuperação, reforma, adaptação, modificação de instalações elétricas; levantar e registrar informações sobre as instalações elétricas; realizar a verificação e manutenção das instalações elétricas; executar alterações nos sistemas, conforme projetos ou especificações autorizadas; executar medições de grandezas elétricas; diagnosticar anomalias em equipamentos; corrigir falhas nos quadros de distribuição, incluindo a distribuição de disjuntores, balanceamento de fases, substituição de dispositivos elétricos, reaperto de conectores, medição de correntes, tensão, etc.; corrigir falhas no sistema de iluminação e nas tomadas em geral, tanto nas instalações internas quanto externas, incluindo o conserto ou a substituição de condutores, interruptores, lâmpadas, reatores, starts e tomadas, de sobrepor ou embutir simples ou tripolar, com ou sem aterramento; corrigir falhas na rede embutida ou aparente, de baixa tensão, incluindo quadros de distribuição, disjuntores, condutores, canaletas, calhas, receptáculos, interruptores, equipamentos, instalações, etc., substituindo os itens necessários; corrigir falhas em tomadas especiais, destinadas ao uso de equipamentos diversos, como microcomputadores, máquinas reprográficas, etc., substituindo os itens necessários; corrigir falhas nos sistemas de iluminação de emergência, substituindo os itens necessários; reparar ou substituir dispositivos



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

SMOU – SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

elétricos e eletrônicos, tais como: reatores, fotocélula, contactores, relês, minuterias, chaves de baixa tensão, fusíveis, cigarros, etc.; realizara manutenção ou substituição de luminárias, quando sua operação for insuficiente ou provocar frequentes queimas de lâmpadas; realizar reaperto dos parafusos de sustentação das luminárias, lâmpadas, contatos dos reatores, base dos foguetes, disjuntores, etc. realizara medição dos circuitos para verificar o estado da fiação, corrigindo ou substituindo aqueles que apresentarem descontinuidade, rupturas ou defeitos que afetem o nível de tensão de tomadas, lâmpadas, equipamentos, etc., realizara manutenção corretiva em cercas eletrificadas, substituindo os itens necessários e corrigindo quaisquer irregularidades encontradas, incluindo a limpeza externa necessária ao seu bom funcionamento; ativar e mudar pontos elétricos; realizar abertura e fechamento de chave fusível em rede de alta tensão, executar todas as demais rotinas de manutenção, de acordo com as especificações técnicas dos sistemas elétricos e das normas vigentes, e demais serviços inerentes.

f) **DEMANDAS RELATIVAS A INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS:** manutenção, recuperação, reforma, adaptação, modificação de instalações hidráulicas, tais como: corrigir vazamentos e outras anormalidades, encanamentos da rede de água e esgoto, conexões, registros (internos e externos), bombas de água, inclusive bomba de poço artesiano, torneiras (internas e externas), pias, vasos sanitários, caixas sifonadas, efetuando substituições, caso necessário; corrigira regulagem das válvulas e caixas de descarga (internas e externas), válvulas ele mictórios, registros, engates, sifões, caixas sifonadas e outros dispositivos, trocando-os ou reparando-os, quando necessário; reparar ferragens e louças dos sanitários, corrigindo ou substituindo as que estiverem danificadas; reparar caixas de esgoto, caixas de inspeção, drenos, galerias de água pluvial, procedendo a limpeza destes e eliminando quaisquer irregularidades, caso encontradas; corrigir anormalidades nas redes pluviais e redes de drenagem de sistemas de refrigeração, separando quaisquer vazamentos encontrados, com ou sem substituição de encanamentos, calhas, bacias, conexões, suportes, etc.; corrigir anormalidades nos encanamentos ou conexões de ramal de abastecimento de água, consertando ou substituindo registros, válvulas retentoras, torneiras, bóias e outros dispositivos hidráulicos danificados; corrigir falhas nos



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

SMOU – SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

sistemas de distribuição de água fria e quente, incluindo a manutenção de encanamentos, conexões, registros, flanges, respiros e outros dispositivos hidráulicos, reparando ou substituindo aqueles que estiverem danificados; realizara limpeza das calhas pluviais, bem como substituição de telhas, chapins, rufos; efetuar a limpeza geral de telhados, marquises, lajes, sistemas de condução e escoamento de águas pluviais; e demais serviços inerentes.

g) DEMANDAS PARA REDES DE TELEFONIA: realizar identificação dos circuitos lógicos e das linhas telefônicas, comutação de pontos lógicos de dados para voz e vice-versa; organizar fiação, limpar os distribuidores gerais e realizar confecção e ligação de extensões telefônicas; realizar reparos para solucionar falhas como: linha muda, ruídos, interferências, mau contato, intermitências e outras falhas que comprometam a boa comunicação; instalar e/ou remanejar pontos telefônicos e de rede lógica de dados; substituir cabeamento, tomadas telefônicas e conectores defeituosos; efetuara instalação física do link de dados entre o quadro distribuição geral - DG e o modem; e demais serviços inerentes.

h) DEMANDAS RELATIVAS AO PLANO DE PREVENÇÃO E PROTEÇÃO CONTRA INCENDIO - PPCI: manutenção preventiva e corretiva, recuperação de instalações de proteção contra incêndio, tais como: revisar e testar mangueiras, registros, válvulas, rede de tubulação e caixas de hidrantes, quadros de comandos, pressostatos, e manômetros; sistemas de bombas; sistemas de hidrantes; sistemas de detecção automática de fumaça e calor; sistemas de aviso sonoro e botoeira; lubrificar e regular as dobradiças de portas corta-fogo; revisar e trocar placas de sinalização interna (e de sinalização visual-tátil); verificar se o sistema continua em operação, quando da falta de energia elétrica na rede; realizar os teste periódicos, de acordo com a legislação vigente, nos sistemas de iluminação de emergência (baterias e ou blocos autônomos), centrais de alarme; detectores de fumaça e calor, e baterias das bombas de incêndio, emitindo certificado de conformidade e ART, quando necessário para manutenção do alvará de PPCI; e demais serviços inerentes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

SMOU – SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

i) DEMANDAS RELATIVAS À SISTEMAS DE CLIMATIZAÇÃO: realização de manutenções preventiva e corretiva, adequação dos sistemas no tocante a qualidade do ar, substituição de peças e componentes elétricos, limpeza de componentes, verificação de níveis de refrigerante e vazamentos, lubrificação de partes móveis, verificação e ajuste de termostatos, e demais serviços inerentes.

9. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Conforme a Lei de Licitações, é obrigatório realizar o parcelamento quando o objeto for divisível, e o parcelamento for tecnicamente viável e economicamente vantajoso. É necessário avaliar se a solução é divisível ou não, levando-se em conta o mercado que a fornece.

Versa que o objeto da contratação abrange o ramo da construção civil, que possui um número extenso de empresas especializadas em áreas distintas de atuação.

A *priori*, vislumbra-se ser possível contratar esses serviços separadamente, porém, tratando-se de serviços para manutenções prediais, o conjunto de serviços interrelacionados para atingir o resultado almejado, justifica a contratação em lote único, demonstrando a inviabilidade técnica de parcelamento do objeto.

10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A execução dos serviços, sob demandas, trará maior economia e rapidez na execução das manutenções prediais necessárias, tendo em vista a quantidade de solicitações e pedidos urgentes para reparos e manutenções.

Além disso, a manutenção preventiva é um investimento no patrimônio público, pois propiciará maior vida útil, maior durabilidade, possibilitando contemplar medidas e ações de eficiência, além de contribuir com menores gastos com a manutenção corretiva do mesmo, evitando o sucateamento e deterioração que, por si só,



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

SMOU – SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

representa ganho de economicidade, eficiência, eficácia e melhor aproveitamento dos recursos humanos e materiais financeiros.

11. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

Para a contratação do serviço objeto deste documento, será necessária a designação da Equipe Técnica responsável pelo acompanhamento e fiscalização do contrato e pela gestão contratual, bem como, de promoção de curso de capacitação visando destacar os objetivos deste contrato e como acompanhar a sua execução.

12. CONTRATAÇÕES/AQUISIÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Contratações correlatas são aquelas que guardam relação com objeto principal, interligando-se a essa prestação do serviço, mas que não precisam, necessariamente, ser adquiridas em lote único.

Contratações interdependentes são aquelas que precisam ser contratadas combinadas ao objeto principal para sua completa prestação.

Não se verifica a necessidade de contratações correlatas e/ou interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda.

13. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

De modo a mitigar os possíveis impactos ambientais gerados pelo desenvolvimento dos serviços, a futura Contratada deverá destinar de forma ambientalmente adequada todos os materiais e equipamentos que foram utilizados na prestação de serviços.

A Contratada deverá adotar as seguintes providências:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

SMOU – SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

13.1. Realizar a separação dos resíduos recicláveis descartados pela Administração, na fonte geradora, e a coleta seletiva do papel para reciclagem, promovendo sua destinação às associações e cooperativas dos catadores de materiais recicláveis, ou outra forma de destinação adequada, quando foro caso, e

13.2. Os resíduos sólidos reutilizáveis e recicláveis devem ser acondicionados adequadamente e de forma diferenciada, para fins de disponibilização à coleta seletiva;

Além disso, a contratada deverá adotar boas práticas de otimização de recursos, redução de desperdícios e redução da poluição, tais como:

13.3. Racionalização do uso de substâncias potencialmente tóxicas/poluentes;

13.4. Substituição de substâncias tóxicas por outras atóxicas ou de menor toxicidade;

13.5. Usar produtos de limpeza e conservação de superfícies e objetos inanimados que obedeçam às especificações determinadas pelas normas de qualidade;

13.6. Racionalização/economia no consumo de energia elétrica e água;

A contratada também deverá:

13.7. Realizar um treinamento interno para seus empregados, para redução de consumo de energia elétrica, de consumo de água e redução de produtos de resíduos sólidos, observadas as normas ambientais vigentes;

13.8. Treinar e capacitar periodicamente os empregados em boas práticas de redução de desperdício e poluição;

13.9. Fornecer aos empregados os equipamentos de segurança que se fizerem necessários para a execução dos serviços; respeitar as Normas Brasileiras — NBR — publicadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas — ABNT— sobre resíduos sólidos; Reciclagem/destinação adequada dos resíduos geração nas atividades.

14. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

SMOU – SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

Considerando a necessidade apresentada, a solução encontrada é a contratação de empresa para execução dos serviços de manutenções e cumprimento das demandas apresentadas pelas Secretarias, bem como, todas as demais obrigações e previsões deste Estudo Técnico Preliminar – ETP, que embasará o Termo de Referência da contratação e demais atos produzidos no processo licitatório.

Com base no exposto acima, após ampla discussão interna, a Equipe Técnica considera que a contratação é viável e razoável, além de ser necessária para o atendimento das necessidades e interesses da Administração.

15. ANÁLISE DE RISCOS E MATRIZ DE ALOCAÇÃO DE RISCOS

Nos termos do art. 22 da Lei nº 14.133/2021, a matriz tem por finalidade identificar, avaliar e distribuir os riscos mais relevantes relacionados à execução contratual, atribuindo responsabilidades entre as partes envolvidas e promovendo a previsibilidade de possíveis reequilíbrios econômicos, atrasos, paralisações ou falhas de execução.

Esta contratação observará a matriz de riscos constante abaixo, nos termos do art. 22 da Lei nº 14.133/2021, a qual estabelece a alocação objetiva e equilibrada dos riscos contratuais entre a Contratante e a Contratada.

Ficam atribuídos à Contratada os riscos decorrentes de:

- a) Execução inadequada dos serviços por má gestão ou má qualificação técnica;
- b) Atrasos decorrentes de sua exclusiva responsabilidade;
- c) Descumprimento de normas de segurança do trabalho;
- d) Responsabilidades trabalhistas e previdenciárias de seus empregados e subcontratados.

Ficam atribuídos à Contratante os riscos decorrentes de:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

SMOU – SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

- a) Alterações unilaterais no escopo do contrato que impactem no equilíbrio econômico-financeiro;
- b) Atrasos nos pagamentos devidos nos prazos legais;
- c) Interrupção dos serviços por ordem administrativa sem justificativa legal.

Riscos decorrentes de caso fortuito ou força maior serão tratados conforme a legislação vigente e poderão ensejar reequilíbrio contratual, mediante comprovação formal e expressa da ocorrência.

O não cumprimento das obrigações contidas nesta cláusula ensejará a aplicação das penalidades cabíveis, previstas neste contrato e na legislação aplicável.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

SMOU – SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

Item	Risco	Causa	Probabilidade	Impacto	Nível de Risco	Ações de Mitigação
1	Execução inadequada dos serviços	Falta de qualificação técnica da equipe contratada	Média	Alta	Alto	Exigir comprovação de qualificação técnica, certificações e avaliações anteriores. Realizar visitas técnicas e testes práticos.
2	Atrasos na execução dos serviços	Falta de planejamento ou dimensionamento incorreto da equipe	Alta	Média	Alto	Estabelecer cronogramas claros com cláusulas contratuais sobre prazos. Monitoramento constante do andamento.
3	Riscos à segurança de usuários e funcionários	Desrespeito às normas de segurança (NRs)	Baixa	Alta	Alto	Verificar cumprimento de normas regulamentadoras. Auditorias periódicas.
4	Descumprimento contratual	Má gestão da empresa contratada	Média	Média	Médio	Incluir cláusulas de penalidade e garantia no contrato. Avaliar histórico da empresa.
5	Custos adicionais não previstos	Serviços fora do escopo, erros ou má execução	Média	Alta	Alto	Definir escopo claro e fechado. Aprovação prévia para serviços adicionais. Fiscalização constante.
6	Danos à estrutura ou equipamentos	Intervenções mal executadas	Baixa	Alta	Médio	Acompanhamento técnico contínuo. Seguro de responsabilidade civil incluso no contrato.
7	Irregularidades fiscais ou trabalhistas da empresa contratada	Empresa não regularizada	Baixa	Alta	Médio	Exigir certidões negativas (fiscal, trabalhista, previdenciária). Conferência periódica.
8	Baixa qualidade nos materiais utilizados	Economia indevida pela contratada	Média	Média	Médio	Aprovação prévia de materiais. Especificações técnicas no contrato. Fiscalização e amostras.
9	Interferência na operação do prédio	Trabalhos em horários ou locais indevidos	Média	Baixa	Baixo	Planejamento com cronograma coordenado com a administração do prédio. Avisos prévios.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

SMOU – SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

10	Falta de rastreabilidade e controle dos serviços prestados	Ausência de relatórios e registros	Média	Média	Médio	Exigir relatórios mensais, fotos e registro de manutenção. Sistema de gestão compartilhado.
11	Responsabilidade solidária por passivos trabalhistas	Subcontratação sem controle da empresa contratada	Média	Alta	Alto	Exigir controle de folha e encargos. Cláusulas específicas de responsabilidade. Auditoria periódica.
12	Impacto ambiental por descarte inadequado de resíduos	Falta de gestão ambiental	Baixa	Média	Médio	Exigir plano de gerenciamento de resíduos. Treinamento e fiscalização.
13	Falta de continuidade dos serviços por falência da contratada	Instabilidade financeira da empresa	Baixa	Alta	Médio	Análise prévia da saúde financeira. Garantias contratuais e plano de contingência.
14	Incompatibilidade de sistemas técnicos com as instalações	Falta de conhecimento da infraestrutura existente	Média	Média	Médio	Vistorias técnicas antes do contrato. Envolvimento da equipe técnica interna.
15	Falta de comunicação com usuários durante a execução	Deficiência na gestão da informação	Alta	Baixa	Médio	Plano de comunicação prévio. Indicadores de transparência e atendimento ao cliente.
16	Paradas não programadas em sistemas essenciais (elétrica, hidráulica, TI)	Má coordenação de atividades	Média	Alta	Alto	Definição de janelas de manutenção. Notificação e autorização prévia para intervenções.
17	Desvalorização patrimonial por falhas recorrentes de manutenção	Serviços mal feitos ou negligenciados	Média	Alta	Alto	Plano de manutenção detalhado com acompanhamento de indicadores de performance.
18	Inexistência de plano de manutenção preventiva	Ação corretiva predominante	Alta	Média	Alto	Exigir plano anual preventivo aprovado pela administração. Monitoramento de execução.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

SMOU – SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

19	Falta de seguros obrigatórios da empresa contratada	Descumprimento de exigências legais	Baixa	Alta	Médio	Solicitar apólices atualizadas (responsabilidade civil, acidentes de trabalho, etc.).
20	Reputação negativa da contratante por má conduta da prestadora	Atos indevidos por parte da empresa terceirizada	Baixa	Alta	Médio	Avaliação prévia de reputação. Cláusulas de ética e compliance no contrato.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

SMOU – SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

Sarzedo/MG, 8 de janeiro de 2026.

Rafael Alves Moreira

Assessor

Engenheiro Civil CREA MG 195729/D