

## **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

**OBJETO: LICITAÇÃO COMPARTILHADA - REGISTRO DE PREÇOS PARA FUTURA E EVENTUAL CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA NA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE REFORMA, ADAPTAÇÃO, AMPLIAÇÃO, E MANUTENÇÃO PREDIAL, TANTO PREVENTIVA QUANTO CORRETIVA, A SER REALIZADA DE FORMA CONTÍNUA E SOB DEMANDA, COM FORNECIMENTO DE MÃO DE OBRA, EQUIPAMENTOS, FERRAMENTAS, PEÇAS E MATERIAIS, APLICADOS NAS EDIFICAÇÕES, SISTEMAS, INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS IMÓVEIS, DE ACORDO COM AS CONDIÇÕES, QUANTIDADES ESTIMADAS E EXIGÊNCIAS ESTABELECIDAS NESTE INSTRUMENTO E SEUS ANEXOS, EM ATENDIMENTO ÀS DEMANDAS DOS MUNICÍPIOS QUE COMPÕEM O CONSÓRCIO INTERMUNICIPAL MULTIFINALITÁRIO DOS MUNICÍPIOS DO EXTREMO SUL DE MINAS – CIMESMI.**

- 1. UNIDADE REQUISITANTE:** CONSÓRCIO INTERMUNICIPAL MULTIFINALITÁRIO DOS MUNICÍPIOS DO EXTREMO SUL DE MINAS – CIMESMI.
- 2. OBJETIVO:** A administração pública necessita da contratação de empresa especializada na prestação de serviços de reforma, adaptação, ampliação e manutenção predial, tanto preventiva quanto corretiva, a serem realizados de forma contínua e sob demanda, com o fornecimento de mão de obra, equipamentos, ferramentas, peças e materiais, aplicados nas edificações, sistemas, instalações e equipamentos imóveis, alinhado com a necessidade

---

de garantir a preservação do patrimônio público, a eficiência operacional e a redução de gastos a longo prazo.

### **3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:**

O CONSÓRCIO INTERMUNICIPAL MULTIFINALITÁRIO DOS MUNICÍPIOS DO EXTREMO SUL DE MINAS CIMESMI reconhece a necessidade iminente de garantir a preservação e manutenção contínua das edificações públicas, visando a eficiência operacional e a redução de gastos com manutenção predial. Considerando a importância de manter as instalações públicas em pleno funcionamento, como escolas, hospitais, postos de saúde e demais prédios públicos, busca-se a contratação de empresa especializada na prestação de serviços de reforma, adaptação, ampliação e manutenção predial, tanto preventiva quanto corretiva, a serem realizados de forma contínua e sob demanda.

A execução desses serviços permitirá maior segurança e funcionalidade das edificações municipais, assegurando que essas instalações atendam com qualidade às demandas da população e estejam adequadas às normas vigentes de segurança e eficiência. Além disso, a contratação busca garantir que o fornecimento de mão de obra, equipamentos, ferramentas, peças e materiais seja feito de maneira eficiente, contribuindo para a manutenção adequada das instalações e a otimização dos recursos públicos.

O CIMESMI, por meio deste estudo técnico preliminar, tem como objetivo identificar as melhores soluções disponíveis no mercado para garantir a continuidade e melhoria das instalações municipais, observando os princípios de eficiência, sustentabilidade e a garantia do interesse público.

Os municípios que compõem o CIMESMI e são participantes do processo:

<b>1. BRAZÓPOLIS</b>
<b>2. BUENO BRANDÃO</b>
<b>3. CAMBUÍ</b>
<b>4. CONSOLAÇÃO</b>
<b>5. CORREGO DO BOM JESUS</b>
<b>6. PARAISÓPOLIS</b>
<b>7. SENADOR AMARAL</b>
<b>8. MACHADO</b>

#### **4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:**

Celebrar contrato com empresa especializada na prestação de serviços de manutenção predial preventiva e corretiva de edificações, sistemas, instalações e equipamentos de bens imóveis públicos, **de forma contínua, frequente e sob demanda, sem regime de dedicação exclusiva de mão de obra**, com fornecimento de materiais, equipamentos, ferramentas e peças necessários para a execução dos serviços contratados.

Apresentar a certidão atualizada do **registro de pessoa jurídica no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA**, com indicação do objeto social compatível com o objeto da licitação.

Apresentar documentação que comprove a qualificação técnico-profissional, informando que possui no quadro de pessoal da empresa, na data da abertura da licitação, o profissional de nível superior na área de **Engenharia Civil como Responsável Técnico**, devidamente habilitado para responsabilidade técnica, supervisão e/ou execução do objeto da licitação, com registros e Certidões de Acervo Técnico (CAT) de serviços com características similares ou compatíveis com o objeto da contratação, de acordo com as exigências de **Qualificação Técnico-Profissional** estabelecidas no Estudo Técnico Preliminar.

A licitante deverá comprovar ainda, para fins de qualificação técnico-profissional, que possui no quadro de pessoal da empresa, na data de abertura da licitação, os profissionais de nível superior nas áreas de **Engenharia Elétrica** e de **Engenharia Mecânica**, como responsáveis técnicos, devidamente registrados no CREA, para a supervisão e/ou execução do objeto da licitação.

Apresentar documentação que comprove a capacidade operacional da empresa na execução de serviços com características similares ou equivalentes ao objeto da contratação, de acordo com as exigências de **Qualificação Técnico-Operacional**.

Declarar que dispõe ou se compromete a dispor no seu quadro de pessoal os profissionais devidamente qualificados para atendimento de solicitações sob demanda e emergenciais, com experiência comprovada para execução de serviços que compõem o objeto da contratação, de acordo com as exigências estabelecidas para **Indicação da Equipe Técnica**.

Fornecer instalações, ferramentas e equipamentos adequados para a execução de serviços que compõem o objeto da contratação, de acordo com as exigências estabelecidas para **Indicação de Aparelhamento Adequado e Disponível**.

Apresentar documentação referente à qualificação econômico-financeira, compreendendo:

- I. **Balanco Patrimonial** dos 02 (dois) últimos exercícios sociais já exigíveis e apresentados na forma da Lei, vedada as suas substituições por balancetes ou balanços provisórios, podendo ser atualizados por índices oficiais quando encerrados há mais de 3 (três) meses da data da sessão pública de abertura deste processo licitatório;

- 
- II. Demonstração do **Resultado do Exercício** dos 02 (dois) últimos exercícios sociais já exigíveis e apresentados na forma da Lei.
- III. O **Balanco Patrimonial** dos 02 (dois) últimos exercícios sociais já exigíveis e apresentados na forma da Lei, deverão comprovar:

**Índices de Liquidez Geral (LG), Liquidez Corrente (LC) e Solvência Geral (SG)** iguais ou superiores a 1;

**Patrimônio Líquido (PL)** igual ou superior a 10% (dez por cento) do valor ofertado pela licitante, que por sua vez, deverá ser comprovado e auferido da seguinte forma<sup>1</sup>:

O cumprimento do Patrimônio Líquido (PL) igual ou superior a 10% (dez por cento) do valor ofertado pela licitante será auferido pelo Balanço Patrimonial do último exercício social já exigível, em caso da licitante comprovar possuir PL capaz de suportar o valor de sua proposta ofertada<sup>2</sup>; **ou**

O cumprimento do Patrimônio Líquido (PL) igual ou superior a 10% (dez por cento) do valor ofertado pela licitante será auferido pela média dos valores registrados a título de PL dos Balanços Patrimoniais dos 02 (dois) últimos exercícios sociais já exigíveis, somente em caso de aumento/evolução patrimonial de um exercício social para o outro<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Os dados financeiros e contábeis de uma empresa referente aos anos anteriores servem para melhor compreensão e validação do histórico da situação econômico-financeira atuais.

<sup>2</sup> Considerando que uma empresa que não tenha um patrimônio líquido no ano de 2021, e tem um aumento considerável do seu patrimônio líquido em 2022, o que retrata uma realidade atual da empresa, observando que o PL deve retratar a situação e capacidade financeira atual da empresa.

<sup>3</sup> Com o intuito de ampliar a competitividade, há a possibilidade de ser efetuada a média dos 02 (dois) últimos exercícios sociais já exigíveis.

Apresentar declaração que tem pleno conhecimento das condições necessárias para a execução do objeto da contratação e das peculiaridades inerentes à natureza dos trabalhos, afirmando ainda que lhe foi facultada a realização de visita técnica.

Durante a execução contratual, utilizar um sistema informatizado com aquisição de software para gerenciamento dos serviços de manutenção predial preventiva e preventiva de edificações, sistemas, instalações e equipamentos.

Disponibilizar a mão de obra necessária para execução dos serviços do objeto da contratação, através de equipes de profissionais treinados e qualificados, com fornecimento obrigatório de uniformes, crachás, equipamentos de proteção individual (EPI), equipamentos de proteção coletiva (EPC), ferramentas e equipamentos básicos, em conformidade com as legislações e normas vigentes de Segurança, Higiene e Medicina do Trabalho.

Fornecer materiais, insumos, peças adequadas para a realização dos serviços que compõem o objeto da contratação, em conformidade com as normas ABNT e especificações técnicas de fabricantes e fornecedores.

Executar os serviços de manutenção predial preventiva e corretiva de edificações, sistemas, instalações e equipamentos, em conformidade com as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e demais normas, regulamentações e legislações vigentes no âmbito federal, estadual e municipal.

Observar as legislações, diretrizes, critérios e procedimentos vigentes de órgãos reguladores para a gestão de resíduos sólidos da construção civil nos âmbitos federal, estadual e municipal.

5.

**DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO:**

---

A escolha da contratação de uma empresa especializada para a prestação de serviços de reforma, adaptação, ampliação e manutenção predial, tanto preventiva quanto corretiva, para atender às necessidades dos municípios consorciados, se justifica por uma série de fatores técnicos, operacionais e econômicos que destacam os benefícios dessa solução.

Em primeiro lugar, a prestação contínua e sob demanda desses serviços garante a preservação do patrimônio público, mantendo as edificações municipais em boas condições de uso e funcionamento. Isso inclui desde pequenas manutenções até grandes reformas, assegurando a adequação dos prédios públicos às normas de segurança e acessibilidade. A abordagem preventiva contribui para a identificação antecipada de problemas estruturais e operacionais, minimizando os custos com correções emergenciais e prolongando a vida útil das instalações.

Do ponto de vista operacional, a contratação de uma empresa especializada proporciona maior eficiência na execução dos serviços, ao garantir o fornecimento de mão de obra qualificada, ferramentas, equipamentos e materiais adequados. Isso possibilita uma resposta rápida e precisa às demandas de manutenção e reforma, assegurando que as instalações públicas, como escolas, hospitais e postos de saúde, possam operar sem interrupções que prejudiquem os serviços prestados à sociedade.

Além disso, a adoção de uma solução integrada, que inclui tanto manutenções preventivas quanto corretivas, traz ganhos econômicos significativos, uma vez que a execução contínua de serviços de manutenção preventiva reduz a necessidade de reparos mais complexos e dispendiosos no futuro. Essa abordagem também permite uma gestão mais eficiente dos recursos públicos, ao evitar gastos inesperados e otimizar o planejamento orçamentário.

Por fim, essa solução reflete o compromisso do CONSÓRCIO INTERMUNICIPAL MULTIFINALITÁRIO DOS MUNICÍPIOS DO EXTREMO

SUL DE MINAS CIMESMI com a eficiência na gestão pública e a qualidade dos serviços prestados à população. A contratação de serviços de reforma, adaptação, ampliação e manutenção predial está alinhada com as melhores práticas de gestão do patrimônio público, promovendo a sustentabilidade e a segurança nas edificações municipais.

## **6. ESTIMATIVA DA QUANTIDADE A SEREM CONTRATADAS:**

A estimativa de quantidades a serem contratadas seguem a tabela abaixo:

<b>DESCRIÇÃO</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR ESTIMADO</b>
Contratação de empresa especializada na prestação de serviços de manutenção predial preventiva e corretiva, a ser realizada de forma contínua e sob demanda, com o fornecimento de mão de obra, equipamentos, ferramentas, peças e materiais, nas edificações, sistemas, instalações e equipamentos de bens imóveis sob a gestão dos municípios consorciados, conforme as quantidades estimadas.	SV	R\$ 200.000.000,00

**VIDE PLANILHA DE BDI ANEXA AO EDITAL**

## **7. LEVANTAMENTO DE MERCADO:**

---

Diante das necessidades identificadas neste estudo, a resolução efetiva dessas demandas requer a contratação de empresa (s) cujo ramo de atividade esteja alinhado com o objeto em questão.

Para isso, foram examinadas contratações semelhantes realizadas por outros órgãos e entidades, por meio de consultas a diferentes editais, visando identificar possíveis novas metodologias, tecnologias ou inovações que pudessem melhor atender as necessidades da municipalidade, reforçando os princípios da economicidade e da vantajosidade exigidos na lei 14.133 de 2021.

#### **8. ESTIMATIVA DA CONTRATAÇÃO:**

A estimativa de valor será realizada mediante constatação de acordo com a cotação dos itens, levando em **consideração o gasto com os mesmos no ano de 2023**, com os acréscimos decorrentes do aumento da demanda dos serviços administrativos para o ano vigente.

Para compor uma estimativa de mercado também na realidade das empresas fornecedoras, será realizado pedidos de preços junto ao comércio mediante contato direto para apresentação de orçamentos prévios, para obter uma média de valor mais coerente com a realidade de mercado do objeto deste processo licitatório.

#### **9. FORMATO DA CONTRATAÇÃO:**

Entendemos que os objetos da contratação, como os serviços de reforma, adaptação, ampliação e manutenção predial, bem como os insumos necessários para sua execução, são correlatos e foram agrupados em um lote único devido à grande similaridade em suas características e especificações. A execução conjunta desses serviços trará uma significativa redução de custos,

---

se comparada à realização desses serviços de forma isolada por fornecedores diferentes.

A decisão de agrupar os itens em lote único visa garantir maior adesão e competitividade no certame, ampliando o interesse das empresas especializadas no setor. A quantidade de serviços e a natureza das atividades exigem uma abordagem integrada, que facilite a gestão contratual e evite prejuízos operacionais, caso a licitação fosse adjudicada por itens separados.

Além disso, a Súmula 247 do Tribunal de Contas da União (TCU) dispõe que a adjudicação por item não é obrigatória, desde que não haja prejuízo ao conjunto dos serviços ou à economia de escala. No caso em questão, a contratação conjunta dos serviços de manutenção predial se enquadra perfeitamente na exceção prevista pela Súmula, pois a execução em conjunto proporciona maior eficiência e economia.

Dessa forma, a presente contratação seguirá o critério de adjudicação por valor unitário, o que se justifica plenamente pela otimização dos recursos e pela garantia de uma gestão mais eficaz dos serviços contratados.

## **10. JUSTIFICATIVA E RESULTADOS PRETENDIDOS:**

A contratação de serviços de manutenção predial é justificada pela necessidade de garantir as condições adequadas ao uso, o bom estado de conservação e a melhoria da vida útil das edificações, sistemas, instalações e equipamentos de bens imóveis que fazem parte do inventário patrimonial da ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA, como também atender os requisitos de eficiência, desempenho e segurança da infraestrutura predial pública para o pleno atendimento de suas atividades institucionais, que possam assegurar conforto, segurança, salubridade, condições ergonômicas e bem estar de servidores, colaboradores terceirizados e usuários dos serviços públicos.

---

De acordo com a *Norma ABNT NBR 5674:2012 – Manutenção de edificações – Requisitos para o sistema de gestão de manutenção*, a falta de manutenção nas edificações, sistemas, elementos e componentes constituintes causam grandes transtornos aos seus usuários e um aumento de custos com a necessidade de recuperação ou construção de novas edificações, devendo ser compreendida como um serviço técnico planejado e como um investimento na conservação do valor patrimonial, visando preservar as características originais das edificações e prevenir a perda de desempenho em virtude da degradação da infraestrutura predial (sistemas, instalações, equipamentos, elementos e componentes).

Ainda segundo a *Norma ABNT NBR 5674*, para a realização dos serviços de manutenção predial devemos disponibilizar uma infraestrutura material, técnica, financeira e de recursos humanos que possa atender aos diferentes tipos de manutenção, seja preventiva e/ou corretiva, que são necessários para preservar o desempenho requerido durante a vida útil e minimizar os índices de depreciação patrimonial de edificações, sistemas, instalações e equipamentos.

Os serviços de **manutenção preventiva** são caracterizados por serviços que são programados com antecedência, priorizando as solicitações de demandas dos usuários, as estimativas de durabilidade estimada de sistemas, instalações, equipamentos, elementos e componentes das edificações em uso, as ocorrências de gravidade e urgência e os relatórios de inspeção predial sobre o estado de conservação e/ou degradação.

Os serviços de **manutenção corretiva** são caracterizados por ações e intervenções imediatas com objetivo de garantir a continuidade do uso das edificações e de suas infraestruturas prediais, ou de evitar graves riscos de incidentes ou prejuízos pessoais e/ou patrimoniais.

O desempenho, durabilidade e vida útil da infraestrutura predial não dependem apenas da tecnologia construtiva dos serviços executados e da qualidade dos

---

materiais utilizados na sua construção, sendo necessário também a realização de ações de manutenção preventiva programadas previamente e a execução de intervenções de manutenção corretiva sob demanda, que possam assegurar o pleno funcionamento e o uso adequado de edificações, sistemas, equipamentos, instalações, elementos e componentes de bens imóveis.

A ausência dos serviços de manutenção da infraestrutura predial de bens móveis públicos, principalmente nas edificações e instalações físicas mais antigas, que apresentam elevados índices de patologias, deteriorações e degradações de estruturas civis, elétricas, hidrossanitárias, eletromecânicas e de segurança contra incêndio, entre outras, podem provocar a ocorrência de falhas, rupturas e colapsos de sistemas, instalações e equipamentos prediais, tendo como consequência a redução da vida útil das edificações, o prejuízo do desempenho e funcionalidade da infraestrutura predial e a necessidade de realizar as intervenções com custos mais elevados.

A Contratante não possui em seu quadro de pessoal a mão de obra, de nível superior, médio ou fundamental, com qualificação e capacidade técnica necessária para executar os serviços, procedimentos e rotinas de manutenção preventiva e corretiva da infraestrutura predial de bens imóveis que estão sob sua gestão, sendo inviável a execução direta do objeto de licitação, restando a terceirização a alternativa mais adequada e vantajosa para a realização desses serviços, considerando a economia de escala a ser gerada com despesas, tributos e encargos sociais pertinentes à execução do contrato.

O objeto da licitação tem natureza de **serviços comuns de engenharia**, por não apresentarem complexidade técnica e operacional para sua execução e por possuir padrões de desempenho e qualidade que estão objetivamente definidos de forma precisa e suficientemente clara neste Projeto Básico, através de especificações técnicas usuais de mercado, e que podem ser executados habitualmente por profissionais e empresas habilitadas no mercado local e nacional.

---

A prestação de serviços que compõem o objeto da contratação será realizada em **caráter contínuo e frequente**, em virtude da necessidade de execução ininterrupta de serviços de manutenção de infraestrutura predial, que possa garantir a conservação e a preservação do patrimônio público e o pleno funcionamento de bens imóveis.

A ocorrência de eventuais paralisações de serviços implicará em sérios prejuízos às atividades administrativas desenvolvidas nos bens imóveis de instituições, entidades e órgãos públicos;

Devido às características administrativas das instituições, entidades e órgãos públicos, é necessário a disponibilidade de profissionais de manutenção de infraestrutura predial para execução de serviços no período diurno em dias úteis, como também em períodos noturnos e feriados no âmbito federal, estadual e municipal para atendimento de demandas emergenciais e eventuais, visando a garantir a economicidade de custos e assegurar a segurança e o conforto de seus servidores, colaboradores e usuários;

Com o objetivo de garantir a plena capacidade de desempenho e as condições de funcionamento de forma contínua, os bens imóveis públicos possuem uma constante necessidade de manutenção preventiva e corretiva de sua infraestrutura predial para corrigir falhas, anomalias e defeitos, visando manter o seu bom estado de uso e conservação patrimonial.

Considerando que a diversidade das características técnicas e construtivas dos bens imóveis públicos exige a contratação de várias equipes multidisciplinares com profissionais habilitados em diversas especialidades da manutenção predial, a execução do objeto da licitação será **sob demanda** em virtude dos seguintes aspectos:

A contratação de postos de trabalho de profissionais habilitados em todas as especialidades técnicas necessárias para atender os serviços de manutenção

---

predial preventiva e corretiva cada especialidade do objeto da licitação será muito dispendiosa para Contratante;

Em virtude de possíveis reduções de demandas de serviços nos diversos segmentos da manutenção predial, alguns postos de trabalho, com diferentes especialidades de profissionais, poderão ficar ociosos durante o período vigência contratual, gerando grandes desperdícios para Contratante;

Com a contratação de serviços de manutenção de predial sob demanda, cada solicitação de serviços será realizada através da emissão prévia de uma Ordem de Serviço (OS), que exigirá a presença de profissionais habilitados em determinadas especialidades da construção civil que possam realizar as intervenções necessárias, sem compromisso de contratações específicas;

Com a execução dos serviços sob demanda, as medições e seus respectivos pagamentos só deverão ser efetuados de acordo com as solicitações de serviços realizadas pela Contratante e com os serviços efetivamente executados pela Contratada.

Com o objetivo de definir a disciplina jurídica de remuneração dos serviços e as consequências do inadimplemento das exigências do termo contratual para execução dos serviços por preço certo de unidades determinadas, o regime de execução será de **empreitada por preço unitário**, considerando que os pagamentos serão realizados de acordo com a execução dos serviços autorizados pela Contratante e que forem definitivamente executados pela Contratada.

O procedimento licitatório será realizado em **01 (um) lote**, de modo a buscar o melhor preço, bem como assegurar o melhor aproveitamento dos recursos disponíveis no mercado e a ampliação da competitividade do certame, sem perda da economia de escala, preservando o interesse público e a economicidade para a Administração Pública.

Considerando as tabelas oficiais SINAPI, SEINFRA, SICRO, sempre baseando-se pela última atualização da tabela, cuja gestão é compartilhada entre a Caixa Econômica e o IBGE, é indicado pelo Decreto 7983/2013, que estabelece regras e critérios para elaboração do orçamento de referência de serviços contratados e executados com recursos dos orçamentos da União, a contratação está estimada em R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), para um período de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado por iguais períodos até o limite de 60 (sessenta) meses.

Considerando as características do objeto de licitação, que exige contratações frequentes para atender as necessidades de manutenção predial periódica e eventual de edificações, sistemas, instalações e equipamentos de diversos bens imóveis que compõem o inventário patrimonial da Contratante, sem a previsão ou a certeza que os seus quantitativos possam ser mensurados para atender às suas demandas, a sua contratação deverá ser através de **Sistema de Registro de Preços – SRP**, para formação de **Ata de Registro de Preços**, com a contratação de serviços com entregas parceladas e pagamentos por unidade de medida das atividades realizadas pela Contratada, em atendimento aos princípios de eficiência e economicidade da Administração Pública.

O uso do Sistema de Registro de Preços (SRP) para a contratação do objeto da licitação foi considerada a mais vantajosa, uma vez que existe a necessidade frequente de contratação de serviços de manutenção preventiva e corretiva, bem como a contratação irá atender às diversas unidades que compõem o patrimônio imóvel da Administração e por não ser possível definir exatamente o quantitativo de serviços de manutenção preventiva e corretiva a ser demandado pelas unidades de saúde a serem atendidas pelos contratos decorrentes do certame licitatório fundamentado neste Projeto Básico.

O Sistema de Registro de Preços - SRP não obriga a contratação, representando as quantidades indicadas neste Estudo Técnico Preliminar apenas uma estimativa da Administração.

---

Com a contratação do objeto da licitação, a Administração Pública pretende alcançar os seguintes objetivos:

Contratar empresa especializada em serviços de manutenção predial de edificações, sistemas, equipamentos e instalações de bens imóveis públicos que disponibilize as equipes de profissionais com formações específicas para cumprir as obrigações contratuais;

Obter preço compatível de contratação da prestação de serviços para atender as necessidades de manutenção predial preventiva e corretiva de bens imóveis através de critérios e parâmetros preestabelecidos para execução do objeto da licitação;

- I. Eliminação de custos com contratações, treinamentos e administração de mão obra para a execução dos serviços;
- II. Disponibilidade de equipes técnicas de profissionais em número suficiente para atender as demandas de serviços, quando solicitadas;
- III. Disponibilidade de equipamentos, ferramentas, materiais e insumos em quantidades suficientes para execução de serviços e em conformidade com os princípios de sustentabilidade ambiental exigidos;
- IV. Executar os serviços que contempla o objeto da licitação conforme parâmetros de qualidade e produtividade de especificações técnicas usuais de mercado e através de procedimentos operacionais padronizados, que permitirá a mensuração qualitativa e quantitativa dos serviços prestados.

## **11. IMPACTOS AMBIENTAIS:**

---

A prestação dos serviços de reforma, adaptação, ampliação e manutenção predial, tanto preventiva quanto corretiva, pode gerar impactos ambientais que devem ser cuidadosamente gerenciados. Entre os principais aspectos a serem considerados estão a geração de resíduos sólidos, o consumo de recursos naturais e a utilização de materiais potencialmente poluentes. É fundamental que as empresas contratadas adotem práticas sustentáveis durante a execução dos serviços, minimizando os impactos negativos ao meio ambiente.

A gestão adequada de resíduos, como entulho, materiais de construção e outros descartes, é essencial para evitar a contaminação do solo e a sobrecarga de aterros sanitários. As empresas contratadas devem promover a separação e destinação correta dos resíduos, priorizando a reciclagem e o reuso de materiais sempre que possível, em conformidade com as legislações ambientais vigentes.

Além disso, é necessário considerar o consumo eficiente de recursos naturais, como água e energia, durante a execução dos serviços. A implementação de técnicas que visem a economia de tais recursos, bem como a escolha de materiais sustentáveis, são essenciais para reduzir a pegada ambiental das atividades realizadas.

A utilização de produtos e insumos com menor impacto ambiental também é recomendada, priorizando materiais certificados e que promovam a sustentabilidade ao longo do ciclo de vida das edificações. Ademais, as manutenções preventivas, ao prolongarem a vida útil dos prédios e suas instalações, também contribuem para a redução do impacto ambiental, evitando reformas maiores que demandariam mais recursos.

Em síntese, a adoção de práticas sustentáveis na execução dos serviços de reforma e manutenção predial não só contribui para a preservação do meio ambiente, mas também está alinhada com as diretrizes de responsabilidade ambiental que devem ser observadas pela administração pública. A contratação deve, portanto, promover soluções que minimizem os impactos ambientais, garantindo que o desenvolvimento

---

e a modernização das edificações sejam realizados de forma responsável e consciente.

#### **12. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO:**

Não há providencias complementares a serem adotadas.

#### **13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES:**

Não há, contratações correlatas.

#### **14. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO:**

Diante da necessidade de contratar empresa(s) especializada(s) na prestação de serviços de reforma, adaptação, ampliação e manutenção predial, tanto preventiva quanto corretiva, para atender às demandas dos municípios que compõem o Consórcio Intermunicipal Multifinalitário dos Municípios do Extremo Sul de Minas - CIMESMI, justifica-se a instauração deste processo licitatório.

A viabilidade deste Estudo Técnico Preliminar (ETP) se comprova pela economia gerada com a contratação em lote único, permitindo um ganho de escala e a redução dos custos administrativos associados à fragmentação de processos licitatórios. A unificação dos serviços em um único contrato promove uma gestão mais eficiente, além de garantir que a execução das manutenções seja feita de forma contínua e dentro dos padrões de qualidade necessários para a preservação das edificações públicas.

Ademais, a presente contratação atende adequadamente às demandas dos municípios, oferecendo benefícios claros, como a redução de custos de manutenção a longo prazo e a garantia de serviços prestados de maneira eficiente e contínua. Os custos previstos são compatíveis com os serviços a serem executados, caracterizando a economicidade do processo, e os riscos envolvidos são



---

plenamente administráveis, assegurando a manutenção dos serviços públicos dentro dos padrões de funcionamento necessários para o atendimento à população.

Com base nas informações contidas neste ETP, conclui-se que a presente contratação é tecnicamente **VIÁVEL**, sendo uma solução adequada e eficiente para atender às necessidades dos municípios consorciados.

### **15. CONCLUSÃO:**

Ante ao presente estudo, verifica-se a necessidade da contratação.

Cordialmente.

---

**Valmir Gutierrez de Almeida Marques**

**Secretário Executivo**

*Responsável pela elaboração do Estudo Técnico Preliminar*

Aprovo o presente Estudo Técnico Preliminar, bem como estou de acordo com todas as informações prestadas nas declarações e assinaturas acima.

---

**Rogilson Aparecido Marques Nogueira**



**CONSÓRCIO INTERMUNICIPAL MULTIFINALITÁRIO DOS  
MUNICÍPIOS DO EXTREMO SUL DE MINAS – CAMESMI**  
CNPJ 43.863.467/0001-78

---

**Presidente do CAMESMI**