



MUNICÍPIO DE MONTEIRO LOBATO

ESTADO DE SÃO PAULO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INTRODUÇÃO

1.1. O presente Estudo Técnico Preliminar – ETP tem por finalidade demonstrar a necessidade, a viabilidade e a adequação da contratação de empresa especializada para a prestação de serviços de manutenção predial, abrangendo carpintaria, hidráulica, alvenaria, elétrica, pintura e serralheria, nas unidades públicas do Município de Monteiro Lobato/SP.

1.2. O documento atende ao disposto no art. 18 da Lei Nº 14.133/2021 e integra a fase de planejamento da contratação, estando diretamente fundamentado no Termo de Referência elaborado pela Secretaria Municipal de Serviços Municipais.

2 – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

2.1. Nos termos do inciso II do §1º do art. 18 da Lei Nº 14.133/2021, para o exercício vigente não houve elaboração formal do Plano de Contratações Anual.

2.2. Ainda assim, a contratação encontra-se alinhada ao planejamento administrativo do Município, por se tratar de serviço essencial, contínuo e indispensável à manutenção da infraestrutura pública.

3 – IDENTIFICAÇÃO DA DEMANDA

3.1. A demanda foi identificada a partir das necessidades recorrentes das Secretarias Municipais, em razão do desgaste natural das edificações públicas, do uso contínuo das instalações e da necessidade de correções preventivas e corretivas.

3.2. A ausência de manutenção adequada compromete a segurança, a funcionalidade e a conservação do patrimônio público, além de impactar negativamente a prestação dos serviços à população.

4 – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

4.1. Os **prédios públicos municipais de Monteiro Lobato**, incluindo **Secretarias Municipais, unidades escolares, unidades de saúde e demais imóveis utilizados para a prestação de serviços públicos**, são utilizados diariamente por servidores, alunos, pacientes e munícipes em geral, demandando condições adequadas de segurança, salubridade e funcionalidade para o pleno desempenho das atividades administrativas, educacionais e assistenciais.

Em razão do **uso contínuo das edificações e da ação do tempo**, foram identificadas, por meio de vistorias técnicas realizadas pela equipe municipal, **deficiências recorrentes de manutenção predial**, especialmente **deterioração de pintura interna e externa, necessidade de manutenção em telhados**, bem como **falhas nos sistemas hidráulicos**, ocasionando infiltrações, vazamentos e mau funcionamento de sanitários e pontos de água.

As condições observadas vêm ocasionando **desconforto aos usuários e servidores**, além de representarem **risco de agravamento dos danos estruturais**, podendo resultar em **prejuízos à continuidade dos serviços públicos essenciais**, como atendimento administrativo, atividades educacionais e serviços de saúde, bem como no **aumento dos custos de manutenção corretiva** e comprometimento da adequada conservação do patrimônio público.

Diante desse contexto, evidencia-se a **necessidade de contratação de serviços de manutenção predial**, de forma **pontual e corretiva**, com o objetivo de **restabelecer condições adequadas de segurança, higiene, salubridade e funcionalidade** dos prédios públicos municipais, assegurando a continuidade da prestação dos serviços à população e a preservação dos bens públicos.



MUNICÍPIO DE MONTEIRO LOBATO

ESTADO DE SÃO PAULO

5 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1. A contratação deverá observar os seguintes requisitos mínimos:

- empresa com experiência comprovada em manutenção predial;
- apresentação de atestados de capacidade técnica compatíveis com o objeto;
- disponibilização de mão de obra qualificada;
- atendimento às normas técnicas da ABNT e às normas de segurança do trabalho;
- apresentação de ART quando exigida pela natureza do serviço;
- cumprimento da legislação trabalhista, previdenciária, fiscal e ambiental.

6 – ESTIMATIVA DE QUANTIDADE

ITEM	DESCRIPTIVO	UNID	QTD
1	CARPINTARIA	HORA	1.200
2	HIDRÁULICA	HORA	1.200
3	ALVENARIA	HORA	1.500
4	ELÉTRICA	HORA	2.000
5	SERRALHERIA	HORA	2.000
6	PINTURA	M ²	20.000

7 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

7.1. Para atendimento da necessidade identificada, procedeu-se ao levantamento das **alternativas disponíveis no mercado** capazes de solucionar as demandas de manutenção predial dos imóveis públicos municipais, abrangendo Secretarias Municipais, unidades escolares, unidades de saúde e demais prédios utilizados para a prestação de serviços públicos.

Como primeira alternativa, avaliou-se a **execução direta dos serviços pela Administração**, por meio de mão de obra própria. Contudo, verificou-se que o Município **não dispõe de quantitativo suficiente de servidores com qualificação técnica específica** para a execução simultânea de serviços de pintura, manutenção de telhados e manutenção hidráulica, tampouco de estrutura operacional capaz de atender, em prazo adequado, a demanda existente, o que poderia comprometer a continuidade dos serviços públicos essenciais.

Outra alternativa considerada foi a **contratação individualizada de serviços por tipo de intervenção** ou por unidade predial. Entretanto, tal opção mostrou-se **menos vantajosa**, uma vez que poderia resultar em **maior custo administrativo**, dificuldade de gestão contratual e **risco de fracionamento indevido do objeto**, além de não garantir a execução integrada e coordenada das manutenções necessárias.

Também foi analisada a possibilidade de **adiamento das intervenções**, mantendo-se apenas manutenções corretivas pontuais realizadas de forma esporádica. Todavia, essa alternativa foi descartada, considerando que a **postergação das manutenções** tende a **agravar os danos existentes**, elevar os custos futuros e aumentar os riscos à segurança, salubridade e funcionalidade dos prédios públicos.

Diante das alternativas avaliadas, concluiu-se que a **contratação de empresa especializada para execução dos serviços de manutenção predial**, de forma integrada, pontual e por prazo determinado, apresenta-se como a **solução mais adequada, eficiente e economicamente vantajosa** para atender ao interesse público, garantindo a adequada conservação do patrimônio municipal e a continuidade dos serviços prestados à população.

8- ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO



MUNICÍPIO DE MONTEIRO LOBATO

ESTADO DE SÃO PAULO

8.1. Para a estimativa do valor da contratação, foi realizado levantamento com base em **contratações anteriores realizadas pelo Município**, referentes a serviços similares de manutenção predial, bem como em **pesquisa de preços atual junto ao mercado**, em atendimento ao disposto no art. 23 da Lei Nº 14.133/2021.

Consta como referência histórica a contratação realizada no exercício de **2025**, cujo objeto envolveu serviços de manutenção predial similares aos ora pretendidos, com valor global contratado de R\$ **167.601,40** (processo Nº 077/2025). Considerando a defasagem temporal, o referido valor foi utilizado **apenas como parâmetro comparativo**, não sendo adotado de forma isolada para definição do preço estimado.

LOTE 2 – MONTEIRO LOBATO						
ITEM	DESCRIÇÃO	QUANT	UNID	MARCA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	SERVIÇO DE MANUTENÇÃO DE CARPINTARIA POR HORA TRABALHADA.	220	HORA	PRÓPRIA	R\$ 19,15	R\$ 4.213,00
2	SERVIÇO DE MANUTENÇÃO HIDRÁULICA: ENCANAMENTO, LIMPEZA DE CAIXAS D'ÁGUA, CAIXAS DE GORDURA, REDE DE ESGOTO, DESCARGAS, TROCA DE REFIL DE FILTRO DOS BEBEDOUROS, TORNEIRAS, VASOS SANITÁRIOS, ENTRE OUTROS.	400	HORA	PRÓPRIA	R\$ 39,25	R\$ 15.700,00
3	SERVIÇO DE MANUTENÇÃO ALVENARIA: TROCA DE JANELAS, EMBOÇO NAS PAREDES, CHAPISCO, CONCRETO, MUROS, ASSENTAMENTO DE TIJOLOS E BLOCOS, MASSA NIVELAMENTO DE PISO, AZULEJOS, PISOS, ALAMBRADOS, ENTRE OUTROS.	920	HORA	PRÓPRIA	R\$ 33,40	R\$ 30.728,00
4	SERVIÇO DE MANUTENÇÃO ELÉTRICA: TROCA DE DJUNTORES, TOMADA, INTERRUPTORES, FIOS, LÂMPADAS, ENTRE OUTROS	450	HORA	PRÓPRIA	R\$ 28,00	R\$ 12.600,00
5	SERVIÇO DE MANUTENÇÃO PINTURA: LATEX, ESMALTE, VERNIZ, TINTA A ÓLEO, APLICAÇÃO DE MASSA CORRIDA, TEXTURA	4.300	M²	PRÓPRIA	R\$ 11,30	R\$ 48.590,00
6	SERVIÇO DE SERRALHERIA: CALHAS, PORTÕES E PORTAS DE FERRO, ENTRE OUTROS.	866	HORA	PRÓPRIA	R\$ 64,40	R\$ 55.770,40
TOTAL:					R\$ 167.601,40	

A fim de verificar a atualidade e a compatibilidade dos preços praticados, foram realizadas **cotações junto a fornecedores do ramo**, cujos valores se mostraram **compatíveis com o histórico de contratações do Município**, observadas as variações normais de mercado e a ampliação/redução do escopo, conforme o caso.

Orçamento com Fornecedor:

RAZÃO SOCIAL: SIÃO PROMAX SOLUTION SERVICE LTDA

CNPJ: 08.299.369/0001-59

ENDEREÇO: RUA JOSÉ VIEIRA GUIMARÃES – Nº503

BAIRRO: JD. SANTA TEREZINHA – SÃO PAULO - SP

VALOR TOTAL DA PROPOSTA: **R\$697.800,00**



MUNICÍPIO DE MONTEIRO LOBATO
ESTADO DE SÃO PAULO

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID.	QUANT.	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	CARPINTARIA	HORA	1.200	R\$ 43,00	R\$ 51.600,00
2	HIDRÁULICA	HORA	1.200	R\$ 31,00	R\$ 37.200,00
3	ALVENARIA	HORA	2.000	R\$ 38,00	R\$ 76.000,00
4	ELÉTRICA	HORA	1.500	R\$ 34,00	R\$ 51.000,00
5	SERRALHERIA	HORA	2.000	R\$ 45,00	R\$ 90.000,00
6	PINTURA	M²	20.000	R\$ 19,60	R\$ 392.000,00
TOTAL GERAL:				R\$ 697.800,00	

Orçamento com Fornecedor:

RAZÃO SOCIAL: RENOVA SERVICE – SERVIÇOS E COMÉRCIO LTDA

CNPJ: 07.885.224/0001-77

ENDEREÇO: RUA VICTOR MEIRELLES – Nº583

BAIRRO: CENTRO - SANTA RITA DO PASSA QUATRO-SP

VALOR TOTAL DA PROPOSTA: **R\$700.225,00**

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID.	QUANT.	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	CARPINTARIA	HORA	1.200	R\$ 43,75	R\$ 52.500,00
2	HIDRÁULICA	HORA	1.200	R\$ 31,25	R\$ 37.500,00
3	ALVENARIA	HORA	2.000	R\$ 38,00	R\$ 76.000,00
4	ELÉTRICA	HORA	1.500	R\$ 33,75	R\$ 50.625,00
5	SERRALHERIA	HORA	2.000	R\$ 46,80	R\$ 93.600,00
6	PINTURA	M²	20.000	R\$ 19,50	R\$ 390.000,00
TOTAL GERAL:			R\$ 700.225,00		



MUNICÍPIO DE MONTEIRO LOBATO

ESTADO DE SÃO PAULO

Orçamento com Fornecedor:

RAZÃO SOCIAL: SINGULAR COMÉRCIO E FACILITIES LTDA

CNPJ: 60.379.057/0001-75

ENDEREÇO: CORONEL JOSÉ EUSÉBIO – Nº 95

BAIRRO: HIGIENÓPOLIS – SÃO PAULO/SP

VALOR TOTAL DA PROPOSTA: **R\$709.100,00**

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID.	QUANT.	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	CARPINTARIA	HORA	1.200	R\$ 45,00	R\$ 54.000,00
2	HIDRÁULICA	HORA	1.200	R\$ 30,50	R\$ 36.600,00
3	ALVENARIA	HORA	2.000	R\$ 39,00	R\$ 78.000,00
4	ELÉTRICA	HORA	1.500	R\$ 35,00	R\$ 52.500,00
5	SERRALHERIA	HORA	2.000	R\$ 44,00	R\$ 88.000,00
6	PINTURA	M²	20.000	R\$ 20,00	R\$ 400.000,00
TOTAL GERAL:				R\$ 709.100,00	

9 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

9.1. A solução proposta consiste na contratação de empresa especializada para prestação de serviços de manutenção predial, de forma eventual e sob demanda, conforme especificações detalhadas no Termo de Referência.

9.2. Os serviços serão executados conforme solicitação da Administração, com fiscalização técnica e medição adequada, assegurando qualidade, segurança e eficiência.

9.3. Os materiais necessários à execução dos serviços serão fornecidos pela Administração, cabendo à empresa contratada exclusivamente o fornecimento de mão de obra, ferramentas, equipamentos e demais meios necessários à correta execução.

10 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

10.1. O parcelamento do objeto em lotes distintos justifica-se em razão das diferentes especialidades técnicas envolvidas, permitindo maior competitividade e melhor adequação técnica.

11 – DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

11.1. Com a contratação, pretende-se alcançar os seguintes resultados:

- conservação permanente das edificações públicas;
- redução de riscos estruturais e elétricos;
- melhoria das condições de trabalho e atendimento ao público;



MUNICÍPIO DE MONTEIRO LOBATO

ESTADO DE SÃO PAULO

- preservação do patrimônio público;
- maior eficiência na gestão da manutenção predial.

12 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

12.1. Antes da formalização da contratação, deverão ser adotadas as seguintes providências:

- conferência da documentação de habilitação;
- análise dos atestados de capacidade técnica;
- verificação da regularidade fiscal e trabalhista;
- designação de fiscal do contrato.

13 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES

13.1. Não há contratações correlatas ou interdependentes necessárias à execução do objeto.

14 – IMPACTOS AMBIENTAIS

14.1. Os serviços de manutenção predial não geram impactos ambientais relevantes.

14.2. A contratada deverá adotar práticas sustentáveis, destinando corretamente resíduos e evitando desperdícios.

15 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

15.1. A contratação é tecnicamente viável, pois exige serviços especializados.

15.2. É operacionalmente viável, considerando a estrutura de fiscalização do Município.

15.3. É legalmente adequada, estando em conformidade com a Lei Nº 14.133/2021.

15.4. É financeiramente viável e compatível com a realidade orçamentária municipal.

16 – CONCLUSÃO

16.1. Diante do exposto, conclui-se que a contratação é necessária, vantajosa e atende ao interesse público, recomendando-se o prosseguimento do processo licitatório.

Monterio Lobato, 05 de janeiro de 2026.

Paulo Sérgio Nascimento
Secretária Municipal de Serviços Municipais