



CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

RETIFICAÇÃO 01

	ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Art. 18, §1º da Lei 14.133/21 (Nova Lei de Licitações e Contratos - NLLC)
1 - Informações Básicas	
1.1 Número do Processo: (não foi autuado) 1.2 Objeto: Pregão Eletrônico com Registro de Preços, objetivando a contratação de empresa para a prestação de serviços de manutenção predial, com fornecimento de material.	
2 - Área Demandante	
2.1 No DFD de 2024 foram demandados serviços de manutenção predial, sendo enumerados os serviços de: Eletricista, Encanador, Jardineiro, Marceneiro, Pedreiro, Pintor, Serralheiro. Na época, após análise de editais de outros órgãos públicos, verifiquei a necessidade de incluir os serviços dos seguintes profissionais: Servente de obras e Gesseiro. Em 2024 o processo ficou suspenso e em janeiro/2025 voltou a tramitar. 2.2 Em 2025, ao concluir esse ETP, Termo de Referência (TR) e Mapas de Risco encaminhei o processo ao setor de compras, para lançamento do processo no sistema integrado dos setores de compras, contratos, contabilidade, protocolos, etc. Na planilha de especificação dos itens do TR, eu havia colocado a quantidade de horas estimada para cada profissional de acordo com a disponibilidade financeira do Legislativo e coloquei o valor da hora trabalhada conforme tabela SINAPI. E no caso do material para a manutenção, por não ser possível prever o que será utilizado por cada profissional, não coloquei a quantidade. Dessa forma, as empresas licitantes dariam descontos nos preços constantes da Sicro ou SINAPI, para serviços e materiais. 2.3 No entanto, em fevereiro/2025 a coordenadora de compras e contratos informou por meio de memorando que na plataforma do sistema apenas seria possível o lançamento caso fossem definidos o quantitativo (das horas) e valor a ser gasto, de todos os itens. No sistema apenas seria possível incluir o percentual de desconto se fossem estimadas a quantidade total de horas de cada profissional e o valor total (\$) para cada um. Mas não bastaria estimar os valores dos serviços, haja vista que também deveria ser estimada a quantidade e o valor a ser despendido com materiais. Então, essa forma de contratar se tornou inviável, pois não se sabe quais materiais poderiam ser utilizados, muito menos a quantidade de cada um. 2.4 Em maio/2025 encaminhei o Memorando 06/2025 o senhor presidente, a fim de verificar se poderia prosseguir com os estudos e se seria alterada alguma informação do DFD. Respondido o memorando em 30/10/2025 (Despacho 0014/2025), o senhor presidente determinou a atualização do valor previsto de R\$33.000,00 para R\$100.000,00, de modo a garantir a execução completa dos serviços. 2.5 Pelo exposto, não será viável a contratação de diversos prestadores de serviços, nem uma licitação, separadamente, para a aquisição dos materiais necessários. Isso porque não é possível estimar a quantidade de horas de cada profissional, nem a quantidade de material a ser utilizado.	



CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

2.6 Então, a solução eficiente e viável é a contratação de apenas uma empresa para a prestação do serviço de manutenção predial, conforme demandas que surgirem ao longo do exercício financeiro.

2.7 Cabe salientar que a partir de 29/09/2025 a Câmara Municipal passou em funcionar em sua **nova sede**, no antigo Hotel Tupyguá, e que também demandará de serviços de manutenção predial, juntamente com o Centro de Atenção ao Cidadão (CAC) - órgão do Legislativo que funciona em endereço diverso da sede.

3 – Sumário da Descrição da necessidade/Justificativa (DFD)

3.1 Unidades que têm o problema a ser suprido pela solução a ser contratada: **nova sede** da Câmara Municipal de Pedro Leopoldo (Rua Comendador Antônio Alves, 389) e Centro de Atenção ao Cidadão – CAC (Rua José Pires de Araújo, 363).

3.2 Justificativa: Providenciar a manutenção predial para conservação do patrimônio público, devido ao tempo de uso, ações decorrentes de variações climáticas. Dessa forma, a contratação possibilitará manutenções preventivas e corretivas, por profissionais capacitados.

4 - Descrição dos requisitos intrínsecos e extrínsecos da contratação

Descrição dos requisitos necessários e suficientes à escolha da solução, prevendo critérios e práticas de sustentabilidade:

4.1 A contratação deve adotar práticas de **sustentabilidade** prezando por:

- a) Eficiência Energética: Para serviços de eletricitista, preferir soluções que promovam a eficiência energética e o uso racional de energia;
- b) Materiais Sustentáveis: Para serviços de encanador e pedreiro, utilizar materiais que minimizem o impacto ambiental, como tubulações recicláveis e tintas ecológicas;
- c) Gestão de Resíduos: Implementar práticas de manejo e descarte adequado de resíduos gerados pelos serviços (ex.: madeira, metais, tintas);
- d) Eficiência dos Recursos: Preferir serviços que garantam o uso eficiente dos recursos naturais e a redução do desperdício.

4.2 **Requisitos Intrínsecos:** As especificações, medidas e quantidades de cada serviço a ser prestado serão definidos conforme demanda do Legislativo.

4.3 **Requisitos Extrínsecos** (prazo de entrega, modo, contratos acessórios, certificações etc) - É necessário que a empresa prestadora do serviço possua qualificação, atenda as exigências legais, além de:

- a) substituir os profissionais com antecedência, se for o caso, a fim de evitar possíveis danos aos serviços executados;
- b) providenciar todo o material e o equipamento necessário para o desempenho dos serviços solicitados;
- c) manter durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ela assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;
- d) executar os serviços nas condições e prazos estabelecidos mediante determinação do setor requisitante;



CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

- e) todas as despesas relativas a mão de obra, ferramentas, manutenção de equipamentos necessários, bem como despesas com taxas e encargos de qualquer natureza e quaisquer despesas incidentes correrão por conta exclusiva da empresa prestadora de serviço;
- f) os profissionais deverão possuir os treinamentos de normas regulamentadoras necessários para realização dos serviços contratados;
- g) os serviços serão prestados e o material será fornecido conforme **desconto nas tabelas Sicro e/ou SINAPI (não desoneradas), devendo ser escolhidos os preços mais vantajosos para a Câmara Municipal. A quantificação de material para realizar os serviços cabe ao prestador de serviço.**

4.4 A ausência de levantamento de mercado se justifica pela utilização das tabelas do Sicro e SINAPI para precificação, proporcionando transparência, padronização de preços, economia de tempo e recursos.

4.4.1 Ressalte-se que a escolha do Sicro ou SINAPI dependerá do preço mais vantajoso para a Câmara Municipal e seguirá disposição dos arts. 47, §9º e 50, I da Resolução 909/2024, promulgada pela Câmara Municipal, sendo o art. 50: No processo licitatório para contratação de obras e serviços de engenharia, conforme regulamento, o valor estimado, acrescido do percentual de Benefícios e Despesas Indiretas (BDI) de referência e dos Encargos Sociais (ES) cabíveis, será definido por meio da utilização de parâmetros na seguinte ordem: I – composição de custos unitários menores ou iguais à mediana do item correspondente do Sistema de Custos Referenciais de Obras (**Sicro**), para serviços e obras de infraestrutura de transportes, ou do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices de Construção Civil (**SINAPI**), para as demais obras e serviços de engenharia.

4.4.2 Sicro: <https://www.gov.br/dnit/pt-br/assuntos/planejamento-e-pesquisa/custos-referenciais/sistemas-de-custos/sicro>

4.4.3 SINAPI – O que é: <https://www.caixa.gov.br/poder-publico/modernizacao-gestao/sinapi/Paginas/default.aspx>

4.4.3 SINAPI - Relatórios mensais - a partir de 2025:

https://www.caixa.gov.br/site/Paginas/downloads.aspx#categoria_888

5 - Levantamento de mercado

5.1 Ao analisar editais e estudos técnicos preliminares de contratações similares feitas por outros órgãos públicos, verifiquei que existem as seguintes soluções:

- a) cadastramento de Microempreendedores Individuais (MEI's) ou contratação de pessoas jurídicas especializadas na prestação do serviço;
- b) serviço com ou sem fornecimento de material;
- c) serviço com uso de sistema de preços como o SINAPI (desonerada ou não desonerada) ou com cotação de preços de mercado;
- d) pagamento por horas trabalhadas ou por serviço certo.

6 - Descrição da solução como um todo



CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

6.1 Os serviços para atender as necessidades expostas acima estão disponíveis no mercado.

6.2 Dessa forma, resta definir o regime e a modalidade de licitação, sendo que analisei as seguintes possibilidades na Nova Lei de Licitações e Contratos:

6.2.1 Regime:

a) **Empreitada por preço unitário, por preço global ou integral** ([art. 6º, XXVIII, XXIX, XXX](#) c/c [art. 46 NLLC](#)): não é o regime adequado, haja vista não ser possível delimitar todos os serviços que serão prestados ao longo do exercício financeiro, ou seja, não é possível adotar um regime por preço certo ou definir a integralidade do empreendimento;

b) **Contratação por tarefa** ([art. 6º, XXXI](#) c/c [art. 46 NLLC](#)): não é possível definir todas as tarefas a serem realizadas ao longo do exercício financeiro;

c) **Contratação integrada e semi-integrada** ([art. 6º, XXXII e XXXIII](#) c/c [art. 46 NLLC](#)): por não ser possível definir com antecedência quais serviços serão prestados, não será necessário integrar com o desenvolvimento de projetos básico e executivo;

d) **Fornecimento e prestação de serviço associado** ([art. 6º, XXXIV](#) c/c [art. 46 NLLC](#)): **é o regime mais adequado**, haja vista que o material necessário será definido quando for demandada a prestação do serviço.

6.2.2 Modalidade:

a) **Pregão com Registro de Preços** ([art. 6º, XLV](#) c/c [arts. 78 e 82 NLLC](#)): o pregão é a **modalidade mais adequada** às demandas de prestação de serviços e aquisição de bens comuns, para contratações futuras, combinado com o procedimento auxiliar de sistema de registro de preços. Ademais, o [§3º, incisos III e I](#) do [art. 82](#) dispõe que é permitido registro de preços sem indicação do total a ser adquirido, no caso em que o serviço estiver integrado ao fornecimento de bens e “quando for a primeira licitação para o objeto e o órgão ou entidade não tiver registro de demandas anteriores”.

b) **Chamamento Público para o Credenciamento de MEI's** ([art. 6º, XLIII](#) c/c [art. 78 e 79](#)): nesse caso haveria o cadastro de microempreendedores individuais para prestarem serviços de acordo com os preços previstos por hora de trabalho, no Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI. No entanto, a Câmara Municipal teria que realizar outro processo com o registro de preços para a aquisição dos materiais, podendo tornar a execução ineficiente.

6.2.3 **Por lote ou por item**: será lote único de manutenção predial.

6.3 **SOLUÇÃO COMO UM TODO**: Contratação de pessoa jurídica por meio de Pregão com Registro de Preços, com desconto nas tabelas do Sicro e SINAPI não desoneradas e fornecimento de material associado a prestação do serviço.

7 - Estimativa das quantidades a serem contratadas



CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

7.1 Não foi definida a quantidade a ser contratada, com respaldo no §3º, incisos III e I do art. 82, que dispõe que é permitido registro de preços sem indicação do total a ser adquirido, no caso em que “o serviço estiver integrado ao fornecimento de bens” e/ou “quando for a primeira licitação para o objeto e o órgão ou entidade não tiver registro de demandas anteriores”.

8 - Estimativa do valor da contratação

8.1 Conforme Despacho 0014/2025 - Gabinete 202 - o valor previsto é **R\$100.000,00 (cem mil reais)**.

9 - Justificativas para o parcelamento ou não da solução

9.1 A solução visa atender os setores da Câmara Municipal, de acordo com as demandas ao longo do exercício financeiro.

9.2 O objeto terá lote único de manutenção predial, possibilitando que uma pessoa jurídica especializada preste os serviços que por ventura forem demandados.

10 - Contratações correlatas e/ou interdependentes

10.1 Para a execução de determinados serviços podem ser necessários:

- a) **Fiscal técnico (engenheiro);**
- b) **Serviços especializados para a elaboração de projetos básicos e executivos.**

11 - Alinhamento entre a contratação e o planejamento

11.1 O serviço de reforma e manutenção predial consta do Plano de Contratações Anual - PCA/2025 - publicado em <https://www.pedroleopoldo.mg.leg.br/transparencia/plano-de-contratacao-anual-pca/2025/plano-de-contratacao-anual-2025> e no PNCP no dia 18/12/24.

12 - Resultados pretendidos



CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

12.1 Os resultados pretendidos, em termos de **efetividade**, são:

- a) Melhoria na infraestrutura e funcionalidade dos espaços na sede da Câmara Municipal e no CAC, assegurando que as instalações estejam em perfeito funcionamento;
- b) Prolongamento da vida útil dos bens e infraestruturas: A manutenção regular e de qualidade por encanadores e jardineiros, por exemplo, evita problemas futuros e custos adicionais com reparos emergenciais;
- c) Qualidade e segurança dos ambientes: A contratação de profissionais qualificados assegura que os serviços sejam realizados conforme normas técnicas e de segurança, prevenindo acidentes e garantindo que os ambientes atendam às regulamentações vigentes.

12.2 Os resultados pretendidos, em termos de **desenvolvimento sustentável**, são:

- a) Redução do Impacto Ambiental: Optar por serviços e materiais que promovam a eficiência energética e o uso sustentável de recursos naturais;
- b) Incentivo à Economia Local: O parcelamento em lotes estimula a participação de pequenas empresas, fortalecendo a economia da região e reduzindo a pegada de carbono associada ao transporte de materiais e deslocamento de profissionais;
- c) Adoção de Práticas Sustentáveis pelos Prestadores de Serviços: Exigir que os prestadores de serviços adotem práticas sustentáveis, como a correta destinação de resíduos e a utilização de materiais recicláveis ou de baixo impacto ambiental.

13 - Providências a serem adotadas

13.1 As providências a serem adotadas pela administração são:

- a) Contratação de Fiscal Técnico, conforme o caso/necessidade;**
- b) Contratação de empresa especializada em projetos básicos e executivos, conforme o caso.**

14 - Possíveis impactos socioeconômicos, ambientais e culturais

14.1 Temos como possíveis **impactos socioeconômicos**:

- a) Geração de Emprego e Renda: A contratação de diversos profissionais pode gerar emprego e renda para trabalhadores locais, contribuindo para o desenvolvimento econômico da região.
 - a.1) Medidas de Tratamento: Incentivar a contratação de mão de obra local e oferecer condições justas de trabalho e remuneração.
- b) Qualidade de Vida e Satisfação dos Usuários: Serviços bem-executados contribuem para a melhoria da qualidade de vida dos usuários dos espaços e edificações.
 - b.1) Medidas de Tratamento: Monitorar a qualidade dos serviços prestados e obter *feedback* dos usuários para garantir que suas necessidades e expectativas sejam atendidas.

14.2 Temos como possíveis **impactos ambientais**:



CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

a) Geração de Resíduos: Serviços de manutenção e construção podem gerar resíduos sólidos e efluentes.

a.1) Medidas de Tratamento: Implementar práticas de gestão de resíduos, como a separação e reciclagem dos materiais, e garantir que os prestadores de serviços sigam normas ambientais para a disposição adequada dos resíduos.

b) Consumo de Recursos Naturais: O uso de materiais e recursos pode ter um impacto ambiental significativo.

b.1) Medidas de Tratamento: Priorizar a compra de materiais sustentáveis e promover a eficiência no uso dos recursos naturais, como água e energia.

15 – Posicionamento Conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina

15.1 Diante de todo o exposto e dos documentos que acompanham este processo de contratação, eu entendo, de forma conclusiva que, a melhor solução para a demanda apresentada no DFD consiste na realização de **Pregão Eletrônico**, combinado com o procedimento auxiliar de **sistema de registro de preços**, devendo os licitantes ofertarem o **maior desconto percentual** sobre as tabelas Sicro e SINAPI (não desoneradas), conforme o caso.

15.2 **Encaminhado** o novo texto (retificado para R\$100.000,00 e com alguns ajustes) do ETP, Mapas de Risco e Termo de Referência ao Presidente da Câmara Municipal para análise e aprovação. (art. 20, da Resolução 909/2024)

Nos termos da Lei nº 12.527/2011 (Lei de Acesso à Informação), a classificação desse ETP é:

(☒) não sigilosa () parcialmente sigilosa () totalmente sigilosa

Pedro Leopoldo, 28 de dezembro de 2025.

Viviane Schaberle Toledo

Responsável pela Elaboração do ETP

Equipe de Planejamento das Contratações (EqPlan)