



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. Informações básicas do ETP

1.1. Processo Administrativo nº 02/2026/CPL/CMM.

2. Objeto

- 2.1 Este documento apresenta o estudo técnico preliminar que serve essencialmente para assegurar a viabilidade da contratação e embasar o Termo de Referência, bem como tratar sobre os estudos iniciais para realização da licitação.
- 2.2 Assim, constitui aquisição prevista para ser realizada por Edital de Licitação na modalidade Pregão Eletrônico, através do Sistema de Registro de Preços para futura e eventual contratação de empresa especializada para a prestação de serviços de manutenção preventiva e corretiva para conservação predial (civil), executados sob demanda, para atender às necessidades do edifício-sede da Câmara Municipal de Marabá, compreendendo serviços de pintura interna em paredes e forro de gesso, pintura externa (de paredes, calçadas, vagas do estacionamento e grade de contorno do terreno), limpeza e impermeabilização de calhas e troca do rejuntamento das fachadas, para atender as necessidade da Câmara Municipal de Marabá.

1.1. Processo Administrativo nº 02/2026/CPL/CMM.

3. Descrição da necessidade da contratação

- 3.1. Trata-se de demanda formalizada pelo Departamento de Infraestrutura, conforme Documento de Formalização da Demanda – DFD.
- 3.2. Justifica-se a contratação de serviços de manutenção e conservação predial civil para a Câmara Municipal de Marabá - CMM, os quais são imprescindíveis para a adequada preservação do patrimônio público e para a manutenção das condições de segurança e funcionalidade necessárias ao exercício das atividades deste órgão.
- 3.3. Nesse sentido, o Departamento de Infraestrutura planeja a contratação dos serviços através do levantamento das necessidades de manutenção e reparos para atender às demandas de conservação do imóvel, objetivando atender às necessidades preçúas da CMM, mediante a garantia de um fluxo ágil para a execução dos serviços nos diversos departamentos, gabinetes e presidência da CMM para o ano de 2026, baseando-se no histórico de ocorrências e nas vistorias técnicas realizadas nos últimos 12 (doze) meses.

4. Setor Requisitante

Setor(es) Requisitante(s):

Departamento de Infraestrutura

Servidor(es) responsável(is) pelo(s) Setor Requisitante(s):

Jorge Antônio Brasil



5. Descrição dos requisitos da contratação

- 5.1. A equipe de planejamento optou pela forma de aquisição via processo licitatório, na modalidade PREGÃO ELETRÔNICO, através do Sistema de Registro de Preços – SRP, tendo em vista que envolve contratação de serviços comuns de engenharia, sendo esses de baixa complexidade técnica e operacional (pintura, rejuntamento e limpeza de revestimento cerâmico e pequenos reparos).
- 5.2. A Licitação pelo SRP destina-se a registrar preços de fornecedores que assumem o compromisso de entregar os bens ou executar os serviços durante todo o prazo de vigência da Ata de Registro de Preços – até 12 meses – e nas condições nela estipuladas) para contratações eventuais e futuras, que poderão ocorrer quantas vezes forem necessárias, dentro do prazo de validade da ata, respeitadas as condições nela estipuladas.
- 5.3. A CONTRATADA deverá cumprir com todas as obrigações constantes prevista no Edital de Licitação, seus anexos e sua proposta, assumindo com exclusividade seus riscos e as despesas decorrentes da boa perfeita execução do objeto.
- 5.4. A CONTRATADA assumirá integralmente a responsabilidade por danos ou prejuízos pessoais ou materiais que causar à CONTRATANTE ou a terceiros por si ou por seus representantes, na execução objeto contratado, isentando a CONTRATANTE de toda e qualquer reclamação decorrente deles.
- 5.5. Os serviços deverão ser executados com o emprego de técnicas e materiais adequados, com a mínima geração de ruído e resíduos, priorizando-se o uso de insumos de menor impacto ambiental, de forma a garantir a segurança das instalações e a devida organização e limpeza do local após a conclusão de cada intervenção.
- 5.6. A CONTRATADA deverá executar os serviços objeto da contratação em total conformidade com as especificações técnicas e os prazos estabelecidos, apresentando, ao final de cada demanda e para fins de pagamento, a respectiva nota fiscal. Na nota fiscal deverão constar a descrição detalhada dos serviços prestados e, quando aplicável, a relação dos materiais e peças utilizados, com suas respectivas indicações de marca, modelo e garantia.
- 5.7. Os serviços deverão ser iniciados pela CONTRATADA no prazo de até **05 (cinco) dias úteis**, contados do recebimento por parte da contratada da Ordem de Serviço, conforme necessidade da CONTRATANTE. A execução deverá ocorrer, preferencialmente, durante o horário de 08h00 às 14h00, no seguinte endereço:
 - 5.7.1. Câmara Municipal de Marabá, Avenida Hiléia, S/N - Agrópolis do INCRA, Marabá/PA, CEP 68502-100.
- 5.8. A CONTRATADA deverá refazer ou corrigir, às suas expensas, os serviços que apresentem vícios, defeitos ou incorreções, no prazo de até 10 (dez) dias úteis, contado da data da notificação pela CONTRATANTE, sem prejuízo da garantia legal do serviço e da aplicação das sanções cabíveis.
- 5.9. A CONTRATADA deverá apresentar, para fins de assinatura do contrato, comprovação de manutenção das condições de habilitação jurídica, técnica, fiscal, social e trabalhista, e de qualificação econômico-financeira, nos termos dos arts. 66 a 69 da Lei Federal nº 14.133/21.



5.10. Nos termos do inciso VI da Lei nº14.133/20221, a documentação relativa à qualificação técnico-profissional e técnico-operacional será restrita a:

5.10.1. Declaração de que o licitante tomou conhecimento de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da licitação.

5.11. Entendemos, portanto, que a contratação dos serviços nos presentes termos atende aos requisitos exigidos na legislação em vigor, bem como às necessidades da Câmara Municipal de Marabá. Ademais, a presente contratação deverá obedecer, no que couber, ao disposto na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

6. Levantamento de mercado

6.1. O levantamento de mercado consiste na análise das alternativas possíveis, assim como da justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar.

6.2. Após a verificação do objeto demandando e dos requisitos da contratação (apresentados no item anterior), realizou-se o levantamento de mercado, restando identificadas as seguintes características:

6.2.1. O objeto demandado (serviços de manutenção predial civil) possui contratações similares realizadas por outros órgãos e entidades públicas, ou seja, não se trata de demanda exclusiva ou estranha para o mercado.

6.2.2. Em razão da média complexidade do objeto demandado, por se tratar de serviços de engenharia de natureza comum e com mercado consolidado, não se vislumbra a necessidade de realização de audiência e/ou consulta pública para coleta de contribuições.

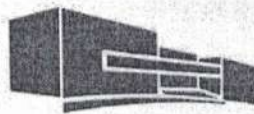
6.2.3. Diante das necessidades apontadas neste estudo, o atendimento à solução exige a contratação de empresa especializada em serviços de manutenção e reparos prediais, cujo ramo de atividade seja compatível com o objeto pretendido para a prestação dos serviços.

6.2.4. A execução dos serviços com recursos próprios foi considerada inviável, pois a Câmara não dispõe em seu quadro permanente de profissionais habilitados (pedreiros, pintores, etc.) em quantidade suficiente, nem dos equipamentos e ferramentas específicas para todas as frentes de serviço. Desta forma, para atender à demanda, deverá ser realizado um processo para contratação dos serviços de que trata este estudo.

6.2.5. Foram analisadas contratações similares feitas por outros órgãos e entidades, por meio de consultas a outros editais, com objetivo de identificar a existência de novas metodologias ou inovações. Não se observou maiores variações quanto à metodologia de execução do objeto no que se refere ao papel da empresa que se pretende contratar.

6.2.6. A contratação dos serviços objeto do presente ETP se constitui, no atual cenário, em objeto de frequente contratação por órgãos públicos, em todas as suas esferas.

6.2.7. Verifica-se a ampla disponibilidade de empresas aptas à prestação dos serviços a serem contratados, conforme os requisitos estabelecidos neste documento.



6.3. Dentre as possíveis formas de contratação a serem realizadas pela Administração Pública, destacam-se as seguintes:

6.3.1. **Contratação direta por dispensa de licitação (art. 75, I da Lei nº 14.133/2021):** Neste cenário, os serviços seriam contratados de forma pontual a cada nova demanda. Esta alternativa se mostra inadequada, pois levaria ao fracionamento indevido de despesas e a uma gestão pulverizada e ineficiente, além de não garantir agilidade para reparos emergenciais.

6.3.2. **Adesão à Ata de Registro de Preços vigente:** Neste cenário, os serviços poderiam ser contratados através de adesão a uma Ata de Registro de Preços gerenciada por outro ente da Administração Pública, sendo uma alternativa viável a ser verificada.

6.3.3. **Licitação para Registro de Preços:** Neste cenário, os serviços seriam contratados por meio de um novo registro de preços, no qual o processo licitatório resultará numa Ata de Registro de Preços (ARP) firmada entre a

6.3. Dentre as possíveis formas de contratação a serem realizadas pela Administração Pública, destacam-se as seguintes:

CMM e a CONTRATADA, com vigência de 1 (um) ano, podendo ser prorrogada por igual período, desde que comprovado o preço vantajoso.

6.4. Após análise de mercado e das alternativas de contratação disponíveis, considerando a viabilidade técnica e econômica, a solução mais vantajosa para a Administração é a realização de procedimento licitatório para REGISTRO DE PREÇOS, visando à futura e eventual contratação de empresa especializada em serviços de manutenção e reparos prediais, de acordo com as especificações comuns de mercado.

6.5. Nesse sentido, indica-se a contratação via processo licitatório, na modalidade PREGÃO ELETRÔNICO, através do Sistema de Registro de Preços (SRP), em virtude de visarmos uma melhor gestão financeira, administrativa e orçamentária, garantindo economia de escala e celeridade nas futuras demandas.

7. Descrição da solução como um todo

7.1. A contratação dos serviços de manutenção predial visa garantir a funcionalidade, a segurança e a conservação da infraestrutura da CMM, atendendo às necessidades dos departamentos, gabinetes e presidência para o pleno exercício de suas atividades.

7.2. O prazo de vigência da Ata de Registro de Preços é de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogada por igual período, desde que comprovado o preço vantajoso.

7.3. Os serviços deverão ser iniciados de forma fracionada, conforme a necessidade da CMM, no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis após o recebimento da Ordem de Serviço. O fornecimento de todo o material, transporte, mão de obra e equipamentos necessários ocorrerá por conta e risco da CONTRATADA, observando as normas técnicas e de segurança vigentes.

7.4. Os serviços executados serão recebidos provisoriamente no prazo de até 05 (cinco) dias úteis após a comunicação de conclusão, pelo responsável pelo acompanhamento e fiscalização do contrato, para efeito de verificação de sua conformidade com as especificações constantes no Termo de Referência e na proposta.

7.5. Os serviços serão recebidos definitivamente no prazo de até 05 (cinco) dias úteis, contados do recebimento provisório, após a verificação da qualidade e da correta execução, mediante a emissão de termo circunstanciado de recebimento definitivo.

7.2. O prazo de vigência da Ata de Registro de Preços é de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogada por igual período, desde que comprovado o preço vantajoso.



- 7.6. Na hipótese de a verificação a que se refere o item 7.5 não ser procedida dentro do prazo fixado, reputar-se-á como realizada, consumando-se o recebimento definitivo no dia do esgotamento do prazo.
- 7.7. O serviço executado poderá ser rejeitado, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes no Termo de Referência e na proposta, devendo a CONTRATADA refazê-lo ou corrigi-lo às suas expensas.
- 7.8. O recebimento provisório ou definitivo dos serviços não exclui a responsabilidade da CONTRATADA pelos prejuízos resultantes da incorreta execução do contrato, nem pela solidez e segurança dos trabalhos realizados, nos termos da lei.
- 7.9. Considerando a natureza dos serviços de manutenção sob demanda e o sistema pelo qual se dará o processo (SRP), a execução será parcelada, ocorrendo conforme a emissão de Ordens de Serviço e a disponibilidade dos recursos orçamentários, até que o limite da Ata de Registro de Preços seja atingido.

8. Estimativas das quantidades a serem contratadas

- 8.1. As definições de quantitativos dos itens deste objeto, encontram-se amparados nas solicitações elencadas no PCA 2026. Para atender às necessidades, os itens e suas quantidades, baseados nas dimensões do prédio da CMM e no seu atual estado de conservação, foram definidos da seguinte forma:

Item	Descrição	Unidade de Fornecimento	Quantidade Total
1	PINTURA INTERNA		
1.1	LIXAMENTO E LIMPEZA PARA APLICAÇÃO DE PINTURA EM PAREDE	m ²	4862,93
1.2	PINTURA LÁTEX ACRÍLICA PREMIUM, APLICAÇÃO MANUAL EM PAREDES, DUAS DEMÃOS. AF_04/2023	m ²	4862,93
1.3	PINTURA LÁTEX ACRÍLICA PREMIUM, APLICAÇÃO MANUAL EM TETO, DUAS DEMÃOS. AF_04/2023	m ²	2737,79
1.4	Retirada de pintura (c/ escova de aço)	m ²	299,42
1.5	Emassamento de parede c/ massa acrílica	m ²	299,42
1.6	FUNDO SELADOR ACRÍLICO, APLICAÇÃO MANUAL EM PAREDE, UMA DEMÃO. AF_04/2023	m ²	299,42
1.7	Emassamento de teto c/ massa corrida	m ²	410,67
1.8	Forro em gesso liso em placas	m ²	136,89
1.9	LIMPEZA DE PISO CERÂMICO OU PORCELANATO COM PANO ÚMIDO. AF_04/2020	m ²	2737,79



2	PINTURA EXTERNA		
2.1	LIXAMENTO E LIMPEZA PARA APLICAÇÃO DE PINTURA EM PAREDE	m ²	651,83
2.2	PINTURA LÁTEX ACRÍLICA PREMIUM, APLICAÇÃO MANUAL EM PAREDES, DUAS DEMÃOS. AF_04/2023	m ²	651,83
2.3	PINTURA DE PISO COM TINTA ACRÍLICA, APLICAÇÃO MANUAL, 2 DEMÃOS, INCLUSO FUNDO PREPARADOR. AF_05/2021	m ²	1574,55
2.4	PINTURA DE DEMARCAÇÃO DE VAGA COM TINTA PARA SINALIZAÇÃO VIÁRIA, E = 10 CM, APLICAÇÃO MANUAL. AF_05/2021	M	341,50
2.5	PINTURA DE MEIO-FIO COM TINTA BRANCA A BASE DE CAL (CAIAÇÃO). AF_05/2021	M	500,50
2.6	LIXAMENTO E LIMPEZA PARA APLICAÇÃO DE PINTURA EM GRADE METÁLICA	m ²	849,07
2.7	PINTURA COM TINTA ALQUÍDICA DE ACABAMENTO (ESMALTE SINTÉTICO BRILHANTE) APLICADA A ROLO OU PINCEL SOBRE SUPERFÍCIES METÁLICAS (EXCETO PERFIL) EXECUTADO EM OBRA (POR DEMÃO). AF_01/2020	m ²	849,07
2.8	LIMPEZA DE SUPERFÍCIE COM JATO DE ALTA PRESSÃO. AF_04/2019	m ²	1574,55
3	MANUTENÇÃO DE CALHAS		
3.1	Limpeza de calhas (0,4x0,3m)	m	167,70
3.2	IMPERMEABILIZAÇÃO DE SUPERFÍCIE COM MEMBRANA À BASE DE RESINA ACRÍLICA, 3 DEMÃOS. AF_09/2023	m ²	249,12
3.3	IMPERMEABILIZAÇÃO DE SUPERFÍCIE COM MANTA ASFÁLTICA, UMA CAMADA, INCLUSIVE APLICAÇÃO DE PRIMER ASFÁLTICO, E=4MM. AF_09/2023	m ²	67,20
4	MANUTENÇÃO DE FACHADAS		
4.1	Remoção de rejuntamento em porcelanato 40x40cm em fachadas	m ²	1269,68
4.2	Rejuntamento de porcelanato 40x40cm em fachadas com rejunte superfino Quartzolit ou similar	m ²	1269,68



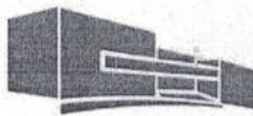
4.3	LIMPEZA DE REVESTIMENTO CERÂMICO EM PAREDE UTILIZANDO DETERGENTE NEUTRO E ESCOVAÇÃO MANUAL. AF_04/2019	m ²	2299,48
4.4	Aluguel de andaime metálico tipo fachadeiro (incluindo montagem e desmontagem)	m2/mês	574,87

9. Estimativa do valor da contratação

- 9.1. A pesquisa de preços foi realizada em consonância com as disposições da Instrução Normativa SEGES/ME nº 65/2021.
- 9.2. A comprovação da pesquisa de preços está acostada aos presentes autos.
- 9.3. Após pesquisa de preços o valor estimado da contratação é de **R\$ 387.991,81 (trezentos e oitenta e sete mil, novecentos e noventa e um reais e oitenta e um centavos)**.

10. Justificativa para o parcelamento ou não da solução

- 10.1. O objetivo deste estudo consiste em viabilizar a contratação de empresa especializada para a prestação de serviços de manutenção predial civil, sob demanda.
- 10.2. Como regra geral, a Lei nº 14.133/2021 exige o parcelamento do objeto sempre que a divisão se mostrar técnica e economicamente viável, visando ampliar a competitividade (Art. 40, V, "b").
- 10.3. Contudo, a mesma lei permite o não parcelamento quando a economia de escala, a redução de custos de gestão ou a maior vantagem na contratação recomendarem a compra do item ou do serviço em maior quantidade.
- 10.4. Nesse sentido, após análise da natureza dos serviços, conclui-se que o não parcelamento do objeto é a solução técnica e economicamente mais vantajosa. A aglutinação de todos os serviços de manutenção civil (alvenaria, pintura, revestimentos, etc.) em um único item justifica-se pela elevada interdependência técnica entre eles. Frequentemente, um único reparo (ex: corrigir uma infiltração) exige múltiplas competências que devem ser executadas em sequência (quebrar a parede, impermeabilizar, refazer o reboco e pintar).
- 10.5. A divisão do objeto em lotes por especialidade criaria um grande entrave à gestão contratual, exigindo que a Câmara acionasse e gerenciasse múltiplos contratos e empresas para solucionar um único problema, o que geraria atrasos, sobreposição de tarefas e dificuldade na atribuição de responsabilidades e garantias.
- 10.6. Ressalta-se que a junção dos serviços em um único item se baseia na prática de mercado, onde as empresas especializadas em manutenção e reparos prediais já atuam com equipes multidisciplinares. Portanto, o não parcelamento não restringe a competitividade; ao contrário, alinha o objeto da licitação ao modelo de negócio dos potenciais interessados, garantindo uma disputa mais ampla e a contratação de uma solução completa, integrada e mais eficiente para a Administração.



11. Contratações correlatas e/ou interdependentes

- 11.1. As contratações correlatas são aquelas cujos objetos sejam similares ou correspondentes entre si, já as contratações interdependentes são aquelas que, por guardarem relação direta na execução do objeto, devem ser contratadas juntamente para a plena satisfação da necessidade da Administração.
- 11.2. A contratação dos serviços de manutenção predial, conforme delineada neste estudo, já contempla o fornecimento de mão de obra, materiais e equipamentos necessários à sua execução. Portanto, observou-se que não se faz necessária a realização de outras contratações correlatas e/ou interdependentes para a plena satisfação da necessidade da Administração.

12. Demonstração do alinhamento entre a contratação e o planejamento

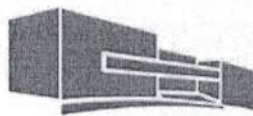
- 12.1. A demanda do presente ETP está contemplada no Plano Anual de Contratações da Câmara Municipal de Marabá – PCA 2026, estando devidamente registrada no Sistema de Planejamento e Gerenciamento de Contratações – PGC, nos termos do Decreto nº 10.947, de 2022.

13. Resultados pretendidos

- 13.1. Os resultados pretendidos, em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis são os seguintes:
- 13.1.1. Assegurar a adequada conservação, segurança e funcionalidade da infraestrutura predial da CMM, garantindo a continuidade das atividades legislativas e administrativas;
- 13.1.2. Alcançar, sob os aspectos da economicidade, eficácia, eficiência e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis, inclusive do ponto de vista da sustentabilidade ambiental, os seguintes benefícios:
- 13.1.2.1. Eficiência com a redução do custo administrativo em função da redução da fragmentação de processos de contratação para reparos pontuais.
- 13.1.2.2. Aumento na eficiência operacional, garantindo agilidade na resolução de problemas prediais e minimizando interrupções nas atividades administrativas e legislativas.
- 13.2. Desta forma, a CMM poderá cumprir seu dever institucional em um ambiente de trabalho seguro e adequado, com eficiência e eficácia, prestando à sociedade um serviço de qualidade, com o melhor aproveitamento possível dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis, inclusive, observando-se as políticas de responsabilidade ambiental adotadas por este Órgão.

14. Providências a serem adotadas

- 14.1. A execução dos serviços ocorrerá sob demanda e de forma pontual. Portanto, não se configura necessária a elaboração de um cronograma prévio de interdição ou adequação de ambientes, uma vez que cada intervenção será planejada e comunicada pontualmente conforme a emissão da respectiva Ordem de Serviço.



- 14.2. O objeto da presente contratação, por se tratar da prestação de serviços por empresa especializada, não apresenta peculiaridades que justifiquem a necessidade de capacitação técnica dos servidores para a execução dos reparos.
- 14.3. Contudo, é imprescindível que os servidores designados para a fiscalização do contrato sejam devidamente orientados sobre os termos contratuais, as especificações dos serviços e os procedimentos para emissão de Ordens de Serviço, medição e ateste de recebimento, a fim de garantir a correta gestão e o efetivo acompanhamento da execução contratual.

15. Possíveis impactos ambientais

- 15.1. Objetivando mitigar os impactos ambientais, a CONTRATADA será responsável pela correta gestão de todos os resíduos gerados pela execução dos serviços. Isso inclui o acondicionamento, a remoção e a destinação final de entulhos, sobras de materiais, peças substituídas e embalagens, que deverão ser realizados em locais apropriados, em estrita observância à legislação ambiental vigente e priorizando-se, sempre que possível, a reciclagem.

16. Posicionamento conclusivo sobre a contratação

- 16.1. Este Estudo Técnico Preliminar evidencia que a contratação da solução para a **prestação de serviços de manutenção predial civil, sob demanda**, para garantir a funcionalidade, a segurança e a conservação da infraestrutura da Câmara Municipal de Marabá, mostra-se viável tecnicamente e necessária.

Marabá/PA, em 03 de dezembro de 2026.

Responsáveis pela elaboração do ETP	
Nome: Walison Rodrigues de Oliveira	Cargo: Engenheiro Civil / Membro da Comissão Permanente de Licitação da CMM
Matrícula: 001628	
<i>Walison Rodrigues de Oliveira</i>	
Nome: André das Virgens Pereira	Cargo: Diretor Adjunto de Departamento / Membro da comissão permanente de licitação da CMM
Matrícula: 000416	
<i>André das Virgens Pereira</i>	
Nome: Jorge Antônio Brasil	Cargo: Diretor do Departamento de Infraestrutura
Matrícula: 0069	
<i>Jorge Antônio Brasil</i>	