



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE APIAÍ

Estado de São Paulo

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

ÁREA REQUISITANTE: Secretaria de Administração

1. INTRODUÇÃO

1.1. O presente estudo técnico preliminar consiste na primeira etapa do planejamento de uma contratação que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução, visando fundamentar a elaboração do termo de referência, consoante previsto no art. 6º, inciso XX da Lei 14.133/2021.

2. OBJETO

2.1. Trata-se de **Contratação de empresa para prestação de serviços de limpeza, asseio e conservação, com fornecimento de mão de obra qualificada, bem como fornecimento integral de materiais, insumos e equipamentos necessários à adequada manutenção dos prédios públicos do Município de Apiaí/SP**, sob o regime de empreitada por preço unitário, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento, cujo critério de julgamento será o de **MENOR PREÇO GLOBAL**.

3. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

3.1 A presente contratação tem por finalidade assegurar a execução contínua e eficiente dos serviços de limpeza, asseio e conservação das áreas internas e externas dos prédios e estruturas públicas do Município, garantindo condições adequadas de higiene, salubridade, segurança e preservação patrimonial, em conformidade com as normas sanitárias vigentes.

3.2 A insuficiência de servidores efetivos para o desempenho dessas atividades, aliada à ausência de estrutura própria para aquisição, controle e reposição regular de materiais, insumos e equipamentos específicos, inviabiliza a execução direta dos serviços com a qualidade e a regularidade necessárias. Nesse contexto, mostra-se imprescindível a contratação de empresa especializada, com fornecimento de mão de obra qualificada e de todos os recursos materiais indispensáveis à adequada prestação dos serviços.

3.3 Compete à Administração Pública zelar pela conservação e asseio de seus bens, prevenindo a proliferação de agentes patogênicos e insetos, bem como evitando a deterioração do patrimônio público. A deficiência na manutenção da limpeza pode ocasionar riscos à saúde dos servidores, usuários e da coletividade, além de comprometer a integridade das instalações.

3.4 A terceirização dos serviços, nos termos da Lei nº 14.133/2021, constitui medida administrativa legítima e eficiente, permitindo a racionalização dos recursos públicos, a melhoria da qualidade dos serviços prestados e a concentração dos esforços da Administração em suas atividades institucionais.

3.5 Ressalta-se que a higienização adequada dos prédios públicos não se restringe a aspecto estético, configurando medida essencial de saúde pública e segurança, reduzindo riscos de disseminação de doenças, acidentes e degradação das instalações, além de contribuir para um ambiente adequado ao desempenho das atividades administrativas e ao atendimento da população.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1 A contratação deverá atender às normas de higiene, saúde e segurança do trabalho, observando-se a correta destinação dos resíduos e o uso de produtos saneantes devidamente registrados.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE APIAÍ

Estado de São Paulo

5. ALINHAMENTO COM PAC

5.1 Embora o Município não tenha elaborado, até o presente exercício, o Plano de Contratações Anual – PCA, a contratação ora proposta encontra-se devidamente compatibilizada com o Planejamento Municipal para o exercício de 2026 e com a correspondente dotação orçamentária, estando assegurados os recursos financeiros necessários para a prestação dos serviços e para o fiel cumprimento dos objetivos institucionais estabelecidos.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

6.1 Para o atual processo, a estimativa de quantidades foi calculada levando em consideração a medição interna e externa dos prédios públicos, a fim de garantir que as demandas que possam surgir durante a vigência do processo licitatório sejam prontamente atendidas.

SERVIÇO	UNI	QUANTIDADE TOTAL CONSTANTE NA PLANILHA DE MEDIÇÕES	QUANTIDADE MÍNIMA EXIGIDA 50%
Serviços de limpeza, asseio e conservação predial - <u>área interna</u>	M²	10.692,22 m²	5.346,11 m²
Serviços de limpeza, asseio e conservação predial - <u>área externa/calçadas/rampas/aceeso</u>	M²	2.436,55 m²	1.218,27 m²
Serviços de limpeza, asseio e conservação predial - <u>esquadrias</u>	M²	3.023,41 m²	1.511,70 m²

As áreas serão divididas por prédios, que estarão pormenorizadas no Termo de Referência.

7. LEVANTAMENTO DE MERCADO, QUE CONSISTE NA ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS POSSÍVEIS, E JUSTIFICATIVA TÉCNICA E ECONÔMICA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR

7.1. Em atendimento ao disposto no Art. 44 da Lei 14.133/2021, foram pesquisadas no mercado e em outros órgãos e entidades soluções diversas para a demanda que melhor atendam às necessidades da secretaria e aos requisitos apresentados no presente estudo. Foram levantadas as seguintes possibilidades:

Solução 01: Realização de concurso público, contudo, essa alternativa não atende de imediato a demanda emergencial, devido ao prazo necessário para sua organização, execução, homologação e nomeação dos aprovados; além do custo elevado com encargos e obrigações trabalhistas.

Solução 02: Contratação indireta por meio da alocação de mão de obra terceirizada, conforme demanda. Essa alternativa se mostra tecnicamente viável e economicamente mais vantajosa, além de garantir maior flexibilidade na gestão e dimensionamento do pessoal, conforme necessidade de cada unidade; substituição imediata de profissionais ausentes ou desligados, sem prejuízo da continuidade do serviço; menor impacto administrativo para o Município, com redução de encargos diretos; agilidade na contratação e início das atividades; atendimento aos princípios da eficiência, economicidade, continuidade e interesse público.

Melhor solução: Conclui-se que, diante da urgência e da natureza contínua dos serviços a serem prestados, a alternativa mais eficaz, sob os aspectos técnico, operacional e econômico, é a contratação indireta por empresa especializada, que possibilita atendimento



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE APIAÍ

Estado de São Paulo

imediatamente, alocação adequada dos profissionais e prestação dos serviços com qualidade, mantendo o pleno funcionamento das instalações públicas. A solução também está em consonância com os princípios da eficiência administrativa e com as diretrizes da legislação vigente.

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

8.1. O preço estimado global para a **Contratação de empresa para prestação de serviços de limpeza, asseio e conservação, com fornecimento de mão de obra qualificada, bem como fornecimento integral de materiais, insumos e equipamentos necessários à adequada manutenção dos prédios públicos do Município de Apiaí/SP**, foi apurado com base no Termo de Homologação referente a procedimento licitatório recentemente realizado para a contratação dos mesmos serviços nos prédios da Secretaria de Educação e Esportes, no final do exercício de 2025. Para fins de estimativa, adotou-se como parâmetro o valor por metro quadrado (m²) contratado, aplicando-se tal referência à metragem total dos prédios abrangidos pela presente contratação, tendo como valor médio total estimado a importância de **R\$ 1.004.905,46 (um milhão, quatro mil, novecentos e cinco reais e quarenta e seis centavos)**.

SERVIÇO	UNI	QUANTIDADE M²	VALOR DO M²(MÉDIA)	VALOR MENSAL	VALOR GLOBAL 12 MESES
Serviços de limpeza, asseio e conservação predial - <u>área interna</u>	M²	10.692,22 m²	R\$ 6,13	R\$ 65.543,30	R\$ 786.519,70
Serviços de limpeza, asseio e conservação predial - <u>área externa/calçadas/rampas/acesso</u>	M²	2.436,55 m²	R\$ 5,31	R\$ 12.938,08	R\$ 155.256,96
Serviços de limpeza, asseio e conservação predial – <u>esquadrias</u>	M²	3.023,41 m²	R\$ 1,74	R\$ 5.260,73	R\$ 63.128,80
TOTAIS				R\$ 83.742,11	R\$ 1.004.905,46

9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

9.1. A solução proposta por meio da contratação de empresa especializada para a prestação de serviços terceirizados de limpeza predial, em regime de dedicação exclusiva de mão de obra, é essencial para a manutenção da continuidade e eficiência dos serviços. Diante da carência temporária de servidores efetivos e da necessidade de atendimento imediato às demandas operacionais, a terceirização se apresenta como uma alternativa estratégica viável e eficaz.

9.2 A iniciativa visa suprir, de forma temporária e estratégica, a atual insuficiência de servidores efetivos disponíveis para o exercício de funções essenciais como a limpeza. Diante do cenário, torna-se imprescindível a adoção de solução imediata que assegure a continuidade e a eficiência dos serviços públicos.

9.3 Desta forma, a contratação se torna fundamental porque a empresa terá a obrigação de atender todos os locais listados no Termo de Referência, em que havendo qualquer problema com funcionário será de sua responsabilidade, como possíveis demissões, acidentes no trabalho, entre outros problemas com os colaboradores.

9.4 Conclui-se que, considerando o interesse público, os objetivos estratégicos e as opções de mercado, optou-se pela **CONTRATAÇÃO DE EMPRESA PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE LIMPEZA, ASSEIO E CONSERVAÇÃO, COM FORNECIMENTO DE MÃO**₃



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE APIAÍ

Estado de São Paulo

DE OBRA QUALIFICADA, BEM COMO FORNECIMENTO INTEGRAL DE MATERIAIS, INSUMOS E EQUIPAMENTOS NECESSÁRIOS À ADEQUADA MANUTENÇÃO DOS PRÉDIOS PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE APIAÍ/SP.

10. JUSTIFICATIVA DO PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

10.1. Em regra, conforme disposições estabelecidas na alínea b, inciso V, do art. 40 da Lei n.º 14.133/21, o planejamento da compra deverá atender, entre outros, ao princípio do parcelamento, quando for tecnicamente viável e economicamente vantajoso, com vistas ao melhor aproveitamento dos recursos disponíveis no mercado e à ampliação da competitividade sem perda da economia de escala.

10.2. Considerando as especificidades do presente objeto, tendo em vista que o fracionamento do objeto poderia prejudicar o controle e a fiscalização contratual, bem como comprometer a qualidade da execução dos serviços, uma vez que envolveria diferentes fornecedores atuando de forma paralela nos mesmos locais, o que aumentaria o risco de inconsistências na execução e conflitos operacionais. Desta forma, não será realizado o parcelamento da contratação, optando pela não realização do parcelamento e adoção do critério de menor preço global.

11 – DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

11.1 Considerando a essencialidade e a continuidade dos serviços de limpeza, asseio e conservação, diretamente relacionados à promoção da saúde pública, ao bem-estar coletivo e à adequada prestação dos serviços públicos, os resultados pretendidos com a presente contratação são os seguintes:

11.1.1 Garantir Ambientes Públicos Saudáveis e Seguros: Assegurar que os prédios públicos mantenham condições adequadas de limpeza, higiene e conservação, prevenindo a proliferação de agentes nocivos à saúde, reduzindo riscos de contaminação e proporcionando segurança sanitária a servidores, colaboradores e munícipes.

11.1.2 Assegurar Condições Adequadas ao Atendimento e ao Desempenho das Atividades Administrativas: Proporcionar ambientes organizados e devidamente higienizados, favorecendo a qualidade no atendimento ao público e o adequado desempenho das atividades administrativas desenvolvidas nos prédios públicos.

11.1.3 Preservar o Patrimônio Público: Promover a conservação preventiva das instalações físicas, mobiliários e equipamentos, evitando a deterioração precoce, reduzindo custos com manutenção corretiva e prolongando a vida útil dos bens públicos.

11.1.4 Garantir a Continuidade e Regularidade dos Serviços: Assegurar a execução contínua e eficiente dos serviços de limpeza e conservação, evitando interrupções que possam comprometer o funcionamento dos órgãos e repartições públicas municipais.

12. PROVIDENCIAS A SEREM TOMADAS

12.1 Elaboração do Termo de Referência detalhado.

12.2 Acompanhamento dos serviços, garantindo que os mesmos atendam às especificações acordadas.

12.3 Caberá ao gestor do contrato e seus fiscais o apreço correto da execução do contrato, bem como a observância às normas vigentes do presente processo.

12.4 Deverão ser observados os requisitos de habilitação e pertinência dos valores à exequibilidade dos preços apresentados pela empresa eventualmente classificada em 1º lugar no certame.

12.5 Deverão ser observados os prazos de entrega dos serviços conforme tabulado neste instrumento e em Termo de Referência, havendo apresentação de Recebimento Provisório e Recebimento Definitivo, conforme cada caso concreto.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE APIAÍ

Estado de São Paulo

12.6 Informar aos fornecedores classificados em 1º lugar sobre as possíveis penalidades a serem tomadas em caso de desatendimento dos requisitos solicitados, bem como providências a serem tomadas em cada entrega a ser solicitada.

12.7 Não foram identificadas necessidades de adequação do ambiente para execução contratual.

13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

13. Não há ou haverá contratações correlatas ou interdependentes a este objeto.

14. IMPACTOS AMBIENTAIS.

14.1 A execução dos serviços de limpeza e conservação, em virtude de sua natureza contínua e abrangência, poderá ocasionar determinados impactos ambientais decorrentes do uso de recursos naturais e da geração de resíduos sólidos e líquidos.

14.1.1 Geração de resíduos sólidos (lixo comum e reciclável): As atividades de varrição, higienização e conservação de ambientes produzem resíduos como papéis, embalagens, plásticos e materiais de limpeza descartados.

Medida mitigadora: Adotar práticas de segregação e acondicionamento adequado dos resíduos na origem, promovendo a coleta seletiva e a destinação ambientalmente correta, conforme as diretrizes da Lei nº 12.305/2010 e do Decreto nº 10.936/2022, que regulamentam a Política Nacional de Resíduos Sólidos. Recomenda-se, ainda, a realização de orientações periódicas às equipes de limpeza sobre boas práticas de descarte e redução de resíduos.

14.1.2 Consumo de água e energia elétrica: As rotinas de limpeza e conservação, quando executadas sem controle, podem acarretar consumo elevado de água e energia elétrica, impactando negativamente o meio ambiente.

Medida mitigadora: Estabelecer procedimentos operacionais que priorizem o uso racional desses recursos, como o fechamento de torneiras durante pausas, utilização de baldes em substituição ao jato contínuo de água e desligamento de equipamentos elétricos quando não estiverem em uso. A administração, em parceria com a contratada, deverá acompanhar periodicamente os índices de consumo.

14.1.3 Utilização e descarte de produtos químicos de limpeza: O emprego de detergentes, desinfetantes e outros produtos químicos, se não manuseados e descartados corretamente, podem causar contaminação do solo e da rede de esgoto.

Medida mitigadora: Priorizar produtos biodegradáveis e devidamente registrados nos órgãos competentes, conforme as normas ambientais e de saúde pública. As embalagens devem ser armazenadas em local apropriado e destinadas corretamente, de acordo com as boas práticas de gestão ambiental previstas na Lei nº 6.938/1981 (Política Nacional do Meio Ambiente).

14.1.4 Consumo de materiais descartáveis: As atividades de limpeza e conservação podem demandar o uso de panos, luvas, sacos plásticos e demais materiais descartáveis, resultando em aumento do volume de resíduos sólidos.

Medida mitigadora: Incentivar o uso de materiais reutilizáveis e resistentes sempre que tecnicamente possível, além da adoção de critérios de sustentabilidade nas aquisições e no planejamento das atividades, conforme o princípio da ecoeficiência previsto na legislação ambiental vigente.

14.2 Considerações:

A Administração Pública, em conjunto com a contratada, deverá assegurar que a execução dos serviços de limpeza e conservação, observe as normas e boas práticas ambientais, reduzindo impactos e promovendo a conscientização ecológica. A aplicação dos princípios da sustentabilidade, da responsabilidade compartilhada e do consumo consciente contribui para o cumprimento das obrigações legais e para a formação de uma cultura institucional voltada à preservação dos recursos naturais.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE APIAÍ

Estado de São Paulo

15. MAPA DE RISCO

15.1 O presente mapa de risco tem como objetivo identificar os principais riscos potenciais relacionados à execução da contratação, suas causas e impactos, bem como propor medidas preventivas e de contingência. Essa análise busca garantir maior segurança, previsibilidade e eficiência na gestão contratual, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

Risco	Causa	Impacto	Medidas Preventivas
Baixa integração da equipe de planejamento	Falta de alinhamento interno sobre escopo e etapas do serviço	Retrabalho, inconsistências no planejamento e atraso nas decisões	Reuniões de alinhamento com definição de responsabilidades e etapas
Atraso no processo administrativo de contratação	Demora na análise e tramitação interna	Contratação tardia e interrupção da limpeza	Priorizar e monitorar o processo, com prazos definidos
Proposta incompatível com as necessidades	Divergência entre especificações e solução apresentada	Risco de contratação inadequada e baixa eficiência	Conferir aderência da proposta ao TR e Estudos Preliminares
Baixa qualidade na execução dos serviços	Equipe pouco capacitada ou materiais inadequados	Ambiente insalubre e descumprimento contratual	Fiscalizar execução, exigir correções e aplicar sanções

16. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

16.1 Com base nos dados apresentados, conclui-se que a contratação de empresa para prestação de serviços de limpeza e conservação é plenamente alinhada às necessidades da Administração Pública Municipal. A prestação destes serviços é essencial para garantir ambientes salubres, seguros e adequados, contribuindo diretamente para o bem-estar dos servidores, usuários e a todo atendimento público.

16.2 A solução proposta mostra-se tecnicamente viável e fundamentadamente necessária, uma vez que assegura a manutenção contínua das condições de higiene, conservação dos bens públicos e preservação do patrimônio.

16.3 Além disso, o modelo de contratação proposto demonstra capacidade de atender de forma satisfatória às demandas, podendo ser renovado por igual período, caso os resultados obtidos correspondam às expectativas e critérios de eficiência administrativa.

16.4 Diante do exposto, declara-se **viável a contratação pretendida**, sendo esta indispensável para a adequada execução das atividades e para a promoção de um ambiente limpo, seguro e funcional.

17. ANEXOS

17.1. Em anexo do presente ETP o seguinte documento:

Anexo 1 – Termo de Homologação – Pregão Eletrônico nº 88/2025

Apiaí, 02 de março de 2026.

RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO ETP:

NELSON APARECIDO PELEGRINA
Secretário Municipal de Administração