



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP 063/GEPI/2025

Processo Administrativo nº SEMA-PRO-2025/26462

Processo Administrativo nº SEMA-PRO-2025/26462

Órgão: SECRETARIA DE ESTADO DO MEIO AMBIENTE

Número da Unidade Orçamentária: 27101

Unidade Administrativa Demandante: Gerência de Patrimônio Imobiliário - GEPI

I. INTRODUÇÃO

O presente Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo identificar, justificar e demonstrar a viabilidade da contratação de serviços de manutenção predial preventiva e corretiva, sob demanda, contemplando fornecimento de peças, materiais, equipamentos e mão de obra especializada, para atender às necessidades da sede da SEMA. A medida busca assegurar a conservação da infraestrutura predial, a continuidade das atividades administrativas, a segurança dos servidores e visitantes, bem como a economicidade no uso de recursos públicos, em consonância com a legislação vigente.

De acordo com o disposto no § 1º do art. 35 do Decreto Estadual nº 1.525/2022, "o ETP deverá conter ao menos os elementos previstos nos incisos I, IV, VI, VIII e XIII do caput deste artigo e, quando não contemplar os demais elementos, apresentar as devidas justificativas". Considerando os princípios da razoabilidade e da eficiência e ainda, que existem procedimentos anteriores analisando soluções diferentes para necessidades similares, conforme dispõe o Parágrafo único do Artigo nº 38: "Nos casos em que houver objetos e demandas similares, havendo justificativa da similaridade, poderão ser utilizados ETPs formulados por outros órgãos ou entidades da Administração Pública estadual nos 12 (doze) meses anteriores à contratação".

Considerando que a SEMA não dispõe em seus quadros de servidores com atribuições técnicas específicas para execução de serviços de manutenção predial; considerando que o objeto da presente contratação é similar a contratações já realizadas por outros órgãos da Administração Pública Estadual de Mato Grosso;



considerando que o Tribunal de Contas de Mato Grosso – TCE/MT elaborou Estudo Técnico Preliminar da solução de contratação de manutenção predial por meio do ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR PROTOCOLO Nº 180360-3/2024, cuja solução se identifica com a presente demanda e que trazemos como referência (anexo); e considerando, ainda, que a contratação será realizada por meio de adesão (carona) à Ata de Registro de Preços nº 08/2024 do Tribunal de Contas do Estado de Mato Grosso, optamos pela elaboração de ETP em sua forma simplificada.

II. OBJETO DO ESTUDO E ESPECIFICAÇÕES GERAIS

Contratação de empresa especializada em serviços de manutenção predial preventiva e corretiva, abrangendo sistemas elétricos, hidráulicos, civis, climatização e iluminação, com fornecimento de materiais e mão de obra, conforme especificações técnicas e quantitativos definidos em Termo de Referência.

II.1. LOCALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO DO OBJETO CONTRATUAL

A execução do objeto contratual decorrente da necessidade de contratação ocorrerá na sede da Sema, Rua C, esquina com rua F S/N bairro Centro Político Administrativo, Cuiabá/MT.

II.2. NATUREZA E FINALIDADE DO OBJETO CONTRATUAL

Trata-se de serviço de engenharia, tendo como finalidade a futura e eventual prestação de serviços de manutenção predial preventiva e corretiva, abrangendo o fornecimento de peças, equipamentos, materiais e mão de obra, com o objetivo de assegurar a conservação, funcionalidade e segurança das instalações da sede da SEMA.

Essa manutenção é essencial para garantir o bom funcionamento da infraestrutura predial, prevenindo desgastes e falhas que possam comprometer a operação diária das unidades, promovendo eficiência no uso de recursos, prolongamento da vida útil dos equipamentos e redução de custos com reparos emergenciais.

Os serviços englobam inspeções periódicas, ajustes, substituição de componentes, reparos corretivos e preventivos, além de acompanhamento técnico contínuo, conforme especificações e quantitativos definidos no serviço de manutenção de



infraestrutura predial, com referência à tabela SINAPI e aplicação de descontos previstos nas planilhas de serviços e insumos.

III. CLASSIFICAÇÃO QUANTO AO SIGILO DESTE DOCUMENTO

As informações contidas no presente estudo poderão estar disponíveis para qualquer interessado, pois não se caracterizam como sigilosas na forma da Lei nº 12.527/2011.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A área requisitante informou a necessidade de realizar a manutenção preventiva e corretiva da infraestrutura predial da sede da SEMA, abrangendo sistemas elétricos, hidráulicos, civil, climatização, iluminação e demais componentes essenciais ao funcionamento seguro e eficiente das instalações.

A contratação de serviços de engenharia especializados é necessária para garantir a conservação adequada dos equipamentos e instalações, assegurar a continuidade das atividades administrativas, proteger a segurança dos usuários e reduzir custos decorrentes de falhas emergenciais ou deterioração precoce.

Os serviços compreendem inspeções periódicas, reparos preventivos e corretivos, substituição de peças, ajustes em sistemas e acompanhamento técnico, assegurando a funcionalidade e a durabilidade da infraestrutura predial.

Essa manutenção é fundamental para atender às demandas operacionais da SEMA, preservar o patrimônio público, garantir a segurança dos usuários e otimizar o uso de recursos, alinhando-se às políticas de sustentabilidade, eficiência energética e conservação ambiental da instituição.

A contratação atende ao interesse público, promovendo a operacionalidade plena da sede da SEMA, eficiência, segurança, sustentabilidade e economia de recursos públicos, em conformidade com os objetivos institucionais e com as normas legais vigentes (Art. 18, § 1º, I, da Lei nº 14.133/2021 e art. 35, I, do Decreto Estadual nº 1.525/2022).

2. ESTIMATIVAS E QUANTIDADE



Fundamentação: Estimativas das quantidades a serem contratadas, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala. (Art. 18, § 1º, IV, da Lei nº 14.133/2021 e art. 35, IV, do Decreto Estadual nº 1.525/2022).

O quantitativo solicitado foi definido considerando o aumento expressivo das demandas relacionadas à manutenção predial, que têm se intensificado nos últimos anos. Esse crescimento está diretamente associado a três fatores principais:

Aumento das demandas de manutenção predial – Com o uso contínuo e a maior ocupação dos prédios, há um acréscimo significativo de chamados para execução de serviços, tanto de caráter preventivo quanto corretivo. Essa demanda crescente exige uma previsão de quantitativo compatível, para atender de forma tempestiva e eficiente às necessidades identificadas.

Depreciação natural das edificações – As instalações físicas, hidráulicas, elétricas e estruturais sofrem desgaste recorrente, o que torna indispensável a realização periódica de intervenções. A ausência dessas manutenções impactaria diretamente na segurança, funcionalidade e conservação dos imóveis.

Atualização dos valores de mercado – Observa-se reajuste constante nos custos de mão de obra, materiais e insumos empregados nos serviços de manutenção, o que influencia diretamente na projeção dos gastos.

Para embasar o cálculo, foram considerados ainda os valores despendidos nos últimos quatro anos com serviços de manutenção predial preventiva e corretiva, conforme segue:

Ano 2021: R\$ 882.057,90

Ano 2022: R\$ 596.461,64

Ano 2023: R\$ 684.015,90

Ano 2024: R\$ 720.613,13

Esses dados evidenciam a evolução dos custos e o aumento das demandas, justificando a necessidade de definição de um quantitativo que reflita adequadamente a realidade atual e futura. Dessa forma, assegura-se a manutenção



contínua e eficaz dos prédios, preservando seu valor patrimonial e garantindo condições adequadas de uso pelos ocupantes.

Tipo	Seq.	Código/Descrição	Un. Aquis.	Elem./Sub	Qtde.
Item	1	1109752 - SERVIÇO DE MANUTENÇÃO DE INFRAESTRUTURA PREDIAL - DO TIPO PREVENTIVA E CORRETIVA - COM FORNECIMENTO DE PECAS, EQUIPAMENTOS, MATERIAIS E MÃO DE OBRA, COM MAIOR DESCONTO A SER APLICADO NA FORMA ESTABELECIDADA EM PLANILHAS DE SERVIÇO E INSUMOS CONSTANTES DA TABELA SINAPI. REAL.	1 R\$	3969 - SERVIÇO DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DE BENS IMÓVEIS	1.777.777,78

3. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação: Estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação (Art. 18, § 1º, VI, da Lei nº 14.133/2021 e art. 35, VI, do Decreto Estadual nº 1.525/2022).

A estimativa de valor determinados para esta contratação pelo período de 12 meses é de R\$ 1.777.777,78 (um milhão setecentos e setenta e sete mil setecentos e setenta e sete reais e setenta e oito centavos).

4. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação: Justificativas para o parcelamento ou não da solução. (Art. 18, § 1º, VIII, da Lei nº 14.133/2021 e art. 35, VIII, do Decreto Estadual nº 1.525/2022)

Considerando a natureza do objeto, qual seja, a prestação de serviços continuados de manutenção predial preventiva e corretiva, bem como visando à otimização da gestão contratual e à economia de escala, justifica-se o não parcelamento do objeto em itens ou lotes distintos nesta fase preliminar.

A contratação de uma única empresa para atender todas as demandas de manutenção predial da SEMA/MT tende a simplificar a administração contratual, padronizar os procedimentos técnicos aplicados e possibilitar a negociação de condições comerciais mais vantajosas.

O eventual parcelamento do objeto poderia gerar dificuldades na gestão de múltiplos contratos, ocasionando potenciais diferenças na qualidade da execução entre





fornecedores distintos e aumentando os custos administrativos para a SEMA/MT.

Assim, a centralização da demanda em um único contrato permite à empresa contratada melhor organização logística, gerenciamento de pessoal e integração das atividades de manutenção, resultando em maior eficiência operacional, uniformidade dos serviços prestados e potencial redução do custo global.

5. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação: Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina. (Inciso XIII do § 1º do Art. 18, § 1º, XIII, da Lei nº 14.133/2021 e art. 35, XIII, do Decreto Estadual nº 1.525/2022).

Diante do exposto neste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação de empresa especializada para a prestação de serviços de manutenção predial preventiva e corretiva, sob demanda, incluindo o fornecimento de peças, materiais, equipamentos e mão de obra especializada, é a solução mais adequada para atender às necessidades de conservação e funcionamento da sede da Secretaria de Estado de Meio Ambiente de Mato Grosso – SEMA/MT, considerando os aspectos técnicos, econômicos, legais e de gestão.

A terceirização dos serviços de manutenção predial apresenta-se como a alternativa mais eficiente e eficaz para garantir a execução tempestiva e qualificada das intervenções necessárias, assegurar a preservação do patrimônio público, manter as instalações em plenas condições de uso e reduzir riscos de paralisações que possam comprometer as atividades finalísticas da Secretaria. A solução proposta está alinhada aos princípios da administração pública, como eficiência, economicidade e continuidade do serviço público, encontrando amparo no disposto no inciso XIII do §1º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021 e no art. 35, XIII, do Decreto Estadual nº 1.525/2022.

Esta solução mostra-se a mais vantajosa, pois permite atender às demandas de manutenção de forma integral, com flexibilidade para adequar os serviços às necessidades específicas e variáveis da SEMA/MT, além de transferir à contratada a responsabilidade pela logística de fornecimento de insumos, gestão de mão de obra especializada, treinamento, substituição de profissionais e encargos trabalhistas. Tal



modelo simplifica a gestão administrativa e contratual, além de propiciar melhores condições de padronização e controle de qualidade.

A contratação, conforme delineada neste estudo, atende plenamente à necessidade pública de garantir a manutenção adequada da infraestrutura predial da SEMA/MT, assegurando o suporte necessário ao desempenho de suas atividades institucionais. Recomenda-se, portanto, o prosseguimento da fase preparatória da licitação, com a elaboração do Termo de Referência e demais documentos pertinentes, observando as diretrizes e requisitos aqui apontados.

Cuiabá/MT, 06 de outubro de 2025.

Elaborado por:

Mariana de Oliveira Silva Lopes
Residente Técnica
GEPI/CPAL/SAAS/SEMA-MT

De acordo:

Jackson Marcos Nunes da Silva
Gerente de Patrimônio Imobiliário
GEPI/CPAL/GSAAS/SEMA-MT

Dayane de Moraes Viana
Coordenadora de Patrimônio e Almoxarifado
CPAL/GSAAS/SEMA-MT

Alex Sandro Antonio Marega
Secretário Adjunto Executivo de Meio Ambiente
GSAE/SEMA-MT

