

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

SETOR REQUISITANTE	SERVIDOR	MASP
Coordenação de Serviços Gerais	Tiago Alves Oliveira	7.000.476-7

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (ART. 18, §1º, INCISO I DA LEI Nº 14.133/2021) - PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO:

Este Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo identificar soluções para garantir a conservação adequada das fachadas das unidades da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais (DPMG), localizadas em Belo Horizonte/MG, Contagem/MG e Uberaba/MG. As fachadas dessas unidades estão expostas continuamente a agentes poluentes urbanos e naturais, como poeira asfáltica, resíduos de construção civil, sedimentos biológicos e fuligem, que comprometem a integridade física, a aparência e a durabilidade das superfícies de vidro, granito, concreto e alumínio.

A contratação dos serviços de limpeza especializada visa assegurar a conservação preventiva das fachadas, promovendo ambientes mais saudáveis e seguros para servidores, colaboradores e cidadãos atendidos. Além disso, contribui para a preservação do patrimônio público e fortalece a imagem institucional da DPMG, que está diretamente ligada à percepção de confiança, dignidade e respeito à cidadania.

A contratação desses serviços é fundamental para garantir a continuidade da conservação e o planejamento eficiente das atividades.

Em 2024, foi realizada a limpeza das fachadas de Belo Horizonte por meio de contrato específico, cujo processo administrativo nº 9990000001.007153/2023-69 poderá ser consultado para embasar a nova contratação e aprimorar os procedimentos.

Dessa forma, esta contratação é essencial para preservar o patrimônio público, promover a saúde e o bem-estar dos usuários das unidades, e fortalecer a credibilidade da DPMG perante a sociedade.

2. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÕES (ART. 18, §1º, INCISO II DA LEI Nº 14.133/2021)

A presente contratação está prevista na Lei Orçamentária Anual nº 25.124/2024.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (ART. 18, §1º, INCISO III DA LEI Nº 14.133/2021)

Os serviços de limpeza de fachada, objeto da contratação, deverão ser iniciados em até 5 (cinco) dias úteis após a publicação do contrato, mediante emissão da Ordem de Serviço pela DPMG. O prazo para conclusão dos serviços será de até 30 (trinta) dias corridos, contados a partir da entrega da Ordem de Serviço.

A contratada deverá apresentar à DPMG um cronograma detalhado de execução com pelo menos 2 (dois) dias úteis de antecedência ao início dos trabalhos.

A prestação dos serviços deverá ser realizada por equipe capacitada, com treinamento específico para atividades em altura, observando integralmente as normas regulamentadoras de segurança do trabalho, especialmente as NRs 6, 7, 9, 15, 18, 26 e 35.

A execução deverá ser realizada com o uso de sistema de rapel, com ancoragem de contrapeso e amarração com suporte fixo, cordas de poliamida ou equivalentes, cadeira de descida, balancim, andaime ou outro equipamento compatível, conforme a necessidade da estrutura, respeitando as condições de segurança do edifício e dos trabalhadores. Será exigido o uso de mangueira com metragem suficiente para cobrir toda a área de trabalho e acabamento de secagem com rodo.

Durante a execução dos serviços, a contratada deverá zelar pela integridade dos bens da edificação. Caso ocorra qualquer dano, o reparo ou substituição deverá ser realizado em até 5 (cinco) dias úteis, sem custos adicionais para a Contratante.

Antes do início dos serviços, a empresa contratada deverá realizar vistoria técnica nas fachadas, com o objetivo de identificar previamente eventuais dificuldades ou condições que exijam tratamento específico.

A limpeza deverá deixar todas as superfícies em perfeitas condições de conservação, sem resíduos, manchas ou marcas visíveis. A execução será fiscalizada pela DPMG, com recebimento provisório e posterior emissão do Termo de Recebimento Definitivo, condicionado à conformidade integral com as exigências técnicas e contratuais.

Demais exigências e especificações técnicas constam detalhadas na Ata do Edital de Licitação e no Termo de Referência.

4. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO (ART. 18, §1º, INCISO III DA LEI Nº 14.133/2021) - PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO

Para definir o quantitativo de serviços de limpeza de fachadas a ser contratado, foram consideradas as medidas e características fornecidas pela equipe de infraestrutura da DPMG, abrangendo todas as unidades situadas em Belo Horizonte, Contagem/MG e Uberaba/MG.

O levantamento técnico incluiu a medição das áreas externas a serem limpas, o tipo e a quantidade de fachadas, bem como a periodicidade estimada para manutenção e conservação desses espaços. A partir desses dados, foi possível calcular o volume total de serviços a ser executado durante o período de vigência contratual.

Considerando a complexidade do serviço, a necessidade de equipamentos específicos (como sistemas de rapel e andaimes) e a capacitação exigida para a equipe técnica, optou-se pela contratação de empresa especializada capaz de atender a todas as unidades da DPMG, garantindo qualidade e segurança na execução.

Dessa forma, o quantitativo estimado encontra-se detalhado no quadro abaixo, considerando as áreas totais, a frequência mínima recomendada para limpeza e a capacidade operacional para atendimento pleno das unidades mencionadas:

LOTE 1 - BH e REGIÃO METROPOLITANA		
ITEM	DESCRIÇÃO	QTE / UNID
1	Limpeza da Fachada Frontal: construída em esquadria glazing (padrão Phelps) com pintura na cor preta, granito jateado, gradis e portões, conforme especificações e detalhamento constantes no TR. Localizada à Rua dos Guajajaras, nº 1.707, Bairro Barro Preto BH/MG.	501,89 m²
	Limpeza da Fachada Posterior: é revestida em granito jateado composta com esquadrias com vidro 6mm, veneziana em alumínio com pintura na cor preta e gradis em alumínio, conforme especificações e detalhamento constantes no TR.	469,85 m²
	Limpeza da Fachada Esquerda: construída em esquadria glazing (padrão M² 4561 1.120,06 Phelps) e composta com veneziana em alumínio com pintura na cor preta e gradis em alumínio, conforme especificações e detalhamento constantes no TR.	1.120,26 m²
	Limpeza da Fachada Direita: é revestida em granito jateado composta com esquadrias com vidro 6mm, veneziana em alumínio com pintura na cor preta e gradis em alumínio, conforme especificações e detalhamento constantes no TR.	1.097,04 m²
ITEM	DESCRIÇÃO	QTE / UNID
2	Limpeza das fachadas Frontal, Posterior, Direita e Esquerda: fachadas construídas em concreto armado, com pilares em concreto aparente envernizados, brises verticais em concreto armado revestido com reboco e pintados com tinta acrílica e brises horizontais em concreto armado aparente envernizados. Compõe ainda a fachada esquadrias do tipo maxim-ar e venezianas em alumínio. Localizada à Rua Bernardo Guimarães 2.731, Bairro Santo Agostinho, Belo Horizonte - MG	1.828,73 m²
	Fachada Rua Araguari: constituída por parte em veneziana, parte concreto armado revestido com reboco e pintados com tinta acrílica e parte em vidro blindex e grade,	125,66 m²
ITEM	DESCRIÇÃO	QTE / UNID
3	Limpeza das fachadas Frontal Fachada construída em alvenaria, vidros e gradis Localizada à Av. Bias Fortes 431, Lourdes, Belo Horizonte - MG	303,21 m²
	Fachada Rua Rio de Janeiro: Fachada construída em alvenaria, vidros e gradis	487,85 m²
	Fachada Lateral Esquerda: Fachada construída em alvenaria e vidros	478,19 m²
	Fachada Lateral Direita: Fachada construída em alvenaria e vidros	511,75 m²
ITEM	DESCRIÇÃO	QTE / UNID
4	Limpeza das Fachadas Frontal, Laterais e Posterior em vidro refletivo na cor cinza, em esquadria de alumínio preto e detalhes em ACM na cor cinza Localizada à Rua Reginaldo de Souza Lima, nº 625, bairro Centro, Contagem – MG	1393,22 m²
	Fachada Frontal : Volume em ACM com paredes pintadas (48,95 m²), detalhes em vidro temperado incolor (27,80 m²) e portões de garagem e pedestres em perfil metálico e pintado (23,80 m²)	100,55 m²
	Piso externo em bloquete de cimento e granito natural	842,49 m²
LOTE 2 - UBERABA		
ITEM	DESCRIÇÃO	QTE / UNID
1	Serviços de conservação e limpeza de fachada predial na unidade de Uberaba/MG Localizada à Avenida Maranhão 1421, Santa Maria, Uberaba/MG.	348,50 m²

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO QUE CONSISTE NA ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS POSSÍVEIS, E JUSTIFICATIVA

TÉCNICA E ECONÔMICA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR (ART. 18, §1º, INCISO III DA LEI Nº 14.133/2021)

Considerando as características específicas do serviço de limpeza de fachada, que exige equipe especializada para trabalhos em altura, uso de equipamentos técnicos como sistema de rapel e cumprimento rigoroso das normas de segurança do trabalho (NR-35, NR-6, entre outras), opta-se pela contratação direta de empresa especializada.

A complexidade e o risco envolvidos na execução desse serviço, assim como a necessidade de garantir qualidade e segurança, inviabilizam a realização pela equipe interna da DPMG. Ademais, não há registros de possibilidade de adesão a atas de registro de preços ou aquisições compartilhadas que atendam às especificações técnicas requeridas.

A escolha da solução está alinhada à busca da proposta mais vantajosa para a administração, levando em conta tanto os aspectos técnicos quanto os econômicos.

5.1. INDICAÇÃO SOBRE A NATUREZA DOS BENS (COMUM OU LUXO) APONTADOS NAS SOLUÇÕES DISPONÍVEIS

Não se aplica, considerando que se trata somente da contratação de serviços.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO (ART. 18, § 1º, INCISO VI, DA LEI N. 14.133/2021) - PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO

A estimativa do valor para a contratação dos serviços de limpeza de fachada foi realizada com base no preço unitário por metro quadrado (m²) praticado na contratação anterior, atualizados pelo IPCA. Esse valor reflete o custo médio dos serviços executados, considerando a qualidade e as especificações técnicas requeridas.

Foram levantadas as metragens totais das fachadas a serem atendidas nas unidades da Defensoria Pública, conforme dados fornecidos pela equipe de infraestrutura. A aplicação do preço unitário às respectivas áreas possibilita uma previsão aproximada do custo total da contratação.

Essa metodologia garante uma estimativa fundamentada em dados concretos e históricos, contribuindo para um planejamento financeiro eficaz e para a tomada de decisão alinhada aos princípios da economicidade e eficiência na gestão pública.

Ressalta-se que esta estimativa será complementada futuramente por um estudo de mercado detalhado, por meio de pesquisa de preços, para garantir maior precisão e conformidade no processo licitatório. Essa prática reforça o compromisso com a transparência e a aderência às exigências legais vigentes.

Segue a tabela com a discriminação das metragens e o cálculo estimado do valor para cada área a ser contratada:

LOTE 1 - BH e REGIÃO METROPOLITANA				
ITEM	DESCRIÇÃO	QTE / UNID	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	Limpeza da Fachada Frontal: construída em esquadria glazing (padrão Phelps) com pintura na cor preta, granito jateado, gradis e portões, conforme especificações e detalhamento constantes no TR. Localizada à Rua dos Guajajaras, nº 1.707, Bairro Barro Preto BH/MG.	501,89 m²	R\$ 15,00	R\$ 7.528,35
	Limpeza da Fachada Posterior: é revestida em granito jateado composta com esquadrias com vidro 6mm, veneziana em alumínio com pintura na cor preta e gradis em alumínio, conforme especificações e detalhamento constantes no TR.	469,85 m²	R\$ 15,00	R\$ 7.047,75
	Limpeza da Fachada Esquerda: construída em esquadria glazing (padrão M² 4561 1.120,06 Phelps) e composta com veneziana em alumínio com pintura na cor preta e gradis em alumínio, conforme especificações e detalhamento constantes no TR.	1.120,26 m²	R\$ 15,00	R\$ 16.800,90
	Limpeza da Fachada Direita: é revestida em granito jateado composta com esquadrias com vidro 6mm, veneziana em alumínio com pintura na cor preta e gradis em alumínio, conforme especificações e detalhamento constantes no TR.	1.097,04 m²	R\$ 15,00	R\$ 16.455,60
ITEM	DESCRIÇÃO	QTE / UNID	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
2	Limpeza das fachadas Frontal, Posterior, Direita e Esquerda: fachadas construídas em concreto armado, com pilares em concreto aparente envernizados, brises verticais em concreto armado revestido com reboco e pintados com tinta acrílica e brises horizontais em concreto armado aparente envernizados. Compõe ainda a fachada esquadrias do tipo maxim-ar e venezianas em alumínio. Localizada à Rua Bernardo Guimarães 2.731, Bairro Santo Agostinho, Belo Horizonte - MG	1.828,73 m²	R\$ 15,00	R\$ 27.430,95
	Fachada Rua Araguari: constituída por parte em veneziana, parte concreto armado revestido com reboco e pintados com tinta acrílica e parte em vidro blindex e grade,	125,66 m²	R\$ 15,00	R\$ 1.884,90
ITEM	DESCRIÇÃO	QTE / UNID	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
3	Limpeza das fachadas Frontal Fachada construída em alvenaria, vidros e gradis Localizada à Av. Bias Fortes 431, Lourdes, Belo Horizonte - MG	303,21 m²	R\$ 15,00	R\$ 4.548,15
	Fachada Rua Rio de Janeiro: Fachada construída em alvenaria, vidros e gradis	487,85 m²	R\$ 15,00	R\$ 7.317,75
	Fachada Lateral Esquerda: Fachada construída em alvenaria e vidros	478,19 m²	R\$ 15,00	R\$ 7.172,85
	Fachada Lateral Direita: Fachada construída em alvenaria e vidros	511,75 m²	R\$ 15,00	R\$ 7.676,25

ITEM	DESCRIÇÃO	QTE / UNID	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
4	Limpeza das Fachadas Frontal, Laterais e Posterior em vidro refletivo na cor cinza, em esquadria de alumínio preto e detalhes em ACM na cor cinza Localizada à Rua Reginaldo de Souza Lima, nº 625, bairro Centro, Contagem – MG	1393,22 m²	R\$ 15,00	R\$ 20.898,30
	Fachada Frontal : Volume em ACM com paredes pintadas (48,95 m²), detalhes em vidro temperado incolor (27,80 m²) e portões de garagem e pedestres em perfil metálico e pintado (23,80 m²)	100,55 m²	R\$ 15,00	R\$ 115,55
	Piso externo em bloquete de cimento e granito natural	842,49 m²	R\$ 15,00	R\$ 857,49
TOTAL				R\$ 125.734,79
Valor corrigido pelo IPCA, entre 12/2023 e 06/2025 - 8,57%				R\$ 136.513,68

LOTE 2 - UBERABA				
ITEM	DESCRIÇÃO	QTE / UNID	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	Serviços de conservação e limpeza de fachada predial na unidade de Uberaba/MG Localizada à Avenida Maranhão 1421, Santa Maria, Uberaba/MG.	348,50 m²	R\$ 15,00	R\$ 5.227,50
Valor corrigido pelo IPCA, entre 12/2023 e 06/2025 - 8,57%				R\$ 5.675,64

Sendo assim, o valor total da contratação é R\$ 142.189,32.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO (ART. 18, § 1º, INCISO VII, DA LEI N. 14.133/2021) Escolha da solução (consequência dos incisos V e VI do art. 6º) - PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO:

Considerando as necessidades específicas da Defensoria Pública de Minas Gerais (DPMG), a solução adotada consiste na contratação por meio de Pregão Eletrônico, modalidade que possibilita ampla competitividade e transparência no processo licitatório.

Essa escolha visa garantir a aquisição dos serviços de limpeza de fachada com qualidade técnica adequada, atendimento ágil e preço competitivo, atendendo aos princípios da economicidade e eficiência na gestão pública.

O Pregão Eletrônico permite a participação de um maior número de fornecedores, fomentando a competitividade e possibilitando melhores condições comerciais para a DPMG.

Dessa forma, a contratação assegura a execução dos serviços de limpeza com cumprimento dos prazos e requisitos técnicos, além de promover a melhor relação custo-benefício para a instituição.

8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO (ART. 18, § 1º, INCISO VIII, DA LEI N. 14.133/2021) - PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO:

Considerando a necessidade de otimizar a execução dos serviços e facilitar a gestão contratual, optou-se pelo parcelamento da contratação em dois lotes:

LOTE 1 - Belo Horizonte e Contagem;
LOTE 2 - Uberaba.

Essa divisão permitirá maior competitividade entre fornecedores, melhor adequação às características locais e maior eficiência na prestação dos serviços.

Os endereços das unidades atendidas em cada lote serão fornecidos pela CONTRATANTE e poderão ser alterados durante a vigência do contrato, sem custos adicionais para a DPMG.

Além disso, a inclusão de novas unidades poderá ser realizada, respeitando-se os limites definidos para cada lote, garantindo flexibilidade para atender futuras demandas.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS (ART. 18, § 1º, INCISO IX, DA LEI N. 14.133/2021)

O objetivo da presente contratação é garantir a limpeza e conservação adequada das fachadas dos edifícios da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais (DPMG), preservando a estética, a integridade estrutural e a segurança das instalações.

A execução dos serviços de limpeza contribuirá para a valorização do patrimônio público, promovendo ambientes limpos e apresentáveis, que refletem a imagem institucional da DPMG perante a sociedade.

Além disso, a manutenção preventiva das fachadas visa prolongar a vida útil dos materiais que compõem os edifícios, reduzindo riscos de deterioração precoce e, consequentemente, custos futuros com reparos.

A solução contratada atenderá tanto às demandas atuais quanto às futuras, garantindo flexibilidade para a realização de serviços periódicos e emergenciais, assegurando a conservação contínua das unidades da DPMG durante toda a vigência contratual.

10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO (ART. 18, § 1º, INCISO X, DA LEI N. 14.133/2021) PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS (ART. 6º, X):

Visando instruir o procedimento licitatório e alcançar os resultados pretendidos, serão adotadas previamente as seguintes

providências:

- a) Análise deste Estudo Técnico por parte da equipe da DTSGI e envio para a autoridade competente;
- b) Aprovação por parte da Diretoria de Compras e Contratos e Assessoria Jurídica;
- c) Elaboração de Termo de Referência e se necessário pesquisa de preço complementar;
- d) Provimento dos recursos orçamentários necessários à contratação;

O escopo desta aquisição não apresenta peculiaridades que justifiquem a constante capacitação de servidores. Portanto, considerando essas circunstâncias, não há risco de falha na contratação em relação às adaptações do ambiente da organização, uma vez que tais ajustes não são requeridos para a execução bem-sucedida do objeto.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES (ART. 18, § 1º, INCISO XI, DA LEI N. 14.133/2021)

CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES (ART. 6º, XI):

Não há contratações correlatas e/ou interdependentes.

12. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS, INCLUÍDOS REQUISITOS DE BAIXO CONSUMO DE ENERGIA E DE OUTROS RECURSOS, BEM COMO LOGÍSTICA REVERSA PARA DESFAZIMENTO E RECICLAGEM DE BENS E REFUGOS, QUANDO APLICÁVEL (ART. 18, § 1º, INCISO XII, DA LEI N. 14.133/2021) POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS (art. 6º, XII) - PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO

A Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais (DPMG) compromete-se a observar e incorporar princípios de sustentabilidade ambiental em todas as suas contratações, alinhando-se ao desenvolvimento sustentável e às legislações vigentes.

No contexto dos serviços de limpeza de fachada, alguns impactos ambientais potenciais podem incluir o consumo de água e energia, o uso de produtos químicos e a geração de resíduos. Para mitigar esses impactos, serão adotadas as seguintes medidas:

Utilização de produtos químicos neutros, biodegradáveis e com baixo potencial de impacto ambiental, evitando agentes agressivos que possam contaminar o solo ou a água;

1. Controle rigoroso do consumo de água, promovendo práticas que minimizem o desperdício durante a execução dos serviços;
2. Adoção de equipamentos e técnicas que reduzam o consumo energético, como o uso de sistemas eficientes de movimentação e limpeza;
3. Gestão adequada dos resíduos gerados, com destinação correta e priorização da reciclagem sempre que possível;
4. Exigência de logística reversa para o desfazimento de materiais e resíduos, conforme legislação aplicável, garantindo que não haja descarte inadequado;
5. Monitoramento constante das práticas ambientais adotadas pela empresa contratada, assegurando o cumprimento dos requisitos técnicos e legais.

Dessa forma, busca-se garantir que a contratação contribua para a conservação ambiental e para a responsabilidade socioambiental da DPMG, alinhando eficiência operacional e respeito ao meio ambiente.

13.

POSICIONAMENTO CONCLUSIVO (ART. 18, § 1º, INCISO XIII, DA LEI N. 14.133/2021) - PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO

Com base neste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação dos serviços de limpeza de fachada para as unidades da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais é essencial para a preservação, conservação e valorização dos bens públicos.

A limpeza adequada das fachadas contribui para a manutenção da integridade estrutural e estética dos edifícios, além de garantir a segurança dos usuários e do patrimônio público. Essa prática evita a deterioração precoce dos materiais, reduzindo custos futuros com reparos e substituições.

A escolha de empresa especializada para a execução dos serviços assegura o uso de técnicas apropriadas, equipamentos adequados e produtos com baixo impacto ambiental, promovendo a sustentabilidade e o cumprimento das normas técnicas e ambientais vigentes.

A contratação possibilita a padronização dos procedimentos e a realização de limpeza periódica e eficiente, garantindo um ambiente mais agradável e seguro para servidores e visitantes da Instituição.

Essa solução representa a melhor alternativa técnica e econômica para atender às necessidades da DPMG, assegurando a conservação do patrimônio e o bem-estar dos seus usuários.



Documento assinado eletronicamente por **Tiago Alves Oliveira**, **Coordenador**, em 31/07/2025, às 12:00, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Hadassa de Souza Moreira**, **Auxiliar Administrativo**, em 31/07/2025, às 12:10, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://defensoria.mg.def.br/portal-sei> informando o código verificador **0623938** e o código CRC **19B87EA8**.

