



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A presente demanda decorre da necessidade de o Município dispor de estrutura administrativa própria, adequada e compatível com as atuais exigências de gestão pública, mediante a construção da nova sede da Prefeitura Municipal.

A estrutura atualmente utilizada pela Administração Municipal mostra-se limitada para atender, com eficiência e qualidade, ao volume crescente de atividades administrativas, à ampliação das competências institucionais e às demandas da população. Dentre os principais fatores que justificam a necessidade da contratação, destacam-se a insuficiência de espaços físicos, inadequações estruturais, limitações operacionais, eventual dispersão de setores em locais distintos e dificuldades na integração dos serviços públicos municipais.

A inexistência de espaço planejado e funcional pode ocasionar impactos negativos na rotina administrativa, tais como morosidade nos fluxos internos, dificuldades de comunicação entre setores, redução da produtividade, desconforto no ambiente de trabalho, limitações no atendimento ao público e aumento de custos indiretos relacionados à manutenção de estruturas inadequadas ou descentralizadas.

Nesse contexto, a construção da nova sede administrativa apresenta-se como solução necessária e estratégica, apta a proporcionar melhores condições para o desenvolvimento das atividades institucionais, centralização dos serviços públicos, modernização da gestão administrativa e fortalecimento da capacidade operacional do Município.

A futura edificação deverá contemplar ambiente estruturado, acessível, seguro e tecnicamente adequado, observando normas vigentes de engenharia, acessibilidade, segurança, ergonomia e funcionalidade, de modo a atender tanto às necessidades internas da Administração quanto aos interesses da coletividade usuária dos serviços públicos.

Dessa forma, a contratação pretendida visa suprir necessidade concreta e atual da Administração Municipal, representando investimento público relevante voltado à melhoria da infraestrutura governamental, à eficiência administrativa e à qualificação contínua dos serviços prestados à população.

2 – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A presente contratação encontra-se devidamente prevista no Plano de Contratações Anual – PCA do Município, em observância aos princípios do planejamento, eficiência e racionalidade administrativa, figurando entre as ações estratégicas voltadas ao fortalecimento da infraestrutura pública e ao aprimoramento da gestão municipal.

A execução da obra destinada à construção da nova sede da Prefeitura Municipal integra o planejamento governamental da Administração, representando medida relevante para modernização da estrutura administrativa, centralização de serviços públicos e melhoria das condições de atendimento à população.



Registra-se, ainda, que a demanda guarda compatibilidade com os instrumentos de planejamento e orçamento do Município, especialmente o Plano Plurianual – PPA, a Lei de Diretrizes Orçamentárias – LDO e a Lei Orçamentária Anual – LOA, observadas as dotações orçamentárias disponíveis, as autorizações legais pertinentes e os limites estabelecidos pela legislação vigente. Dessa forma, resta evidenciado que a contratação pretendida não constitui ação isolada, mas sim iniciativa previamente planejada e alinhada às diretrizes de gestão, às prioridades institucionais e à programação orçamentária municipal.

3 - A LOCALIZAÇÃO DA OBRA E/OU SERVIÇO

A obra objeto do presente Estudo Técnico Preliminar será executada em área pertencente ao Município, situada no endereço abaixo indicado, local previamente definido pela Administração em razão de sua adequação urbanística, viabilidade técnica, facilidade de acesso e compatibilidade com a finalidade pública pretendida.

- Endereço da Obra: Rua 1º de maio, Quadra 22, Bairro Centro, Município de Aripuanã-MT.

A escolha do local considerou critérios técnicos e administrativos relacionados à implantação da nova sede da Prefeitura Municipal, visando garantir acessibilidade aos usuários, integração com a malha urbana, atendimento ao interesse público, disponibilidade de infraestrutura básica e condições adequadas para execução da obra.

Caso necessário, informações complementares relativas ao terreno, coordenadas geográficas, confrontações, área total do imóvel e demais dados técnicos constam nos documentos de engenharia e registros patrimoniais que integram o processo administrativo.

4 - A DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DA ÁREA ONDE SERÁ CONSTRUÍDA A OBRA E/OU SERVIÇO

Em atendimento às exigências de instrução processual e com a finalidade de subsidiar a adequada caracterização do local de execução, integra o presente Estudo Técnico Preliminar a documentação fotográfica da área destinada à construção da nova sede da Prefeitura Municipal.

O registro fotográfico tem por objetivo demonstrar as condições atuais do terreno, seu estado de ocupação, características físicas aparentes, acessos existentes, entorno imediato, topografia visualmente observável, infraestrutura disponível e demais elementos relevantes à compreensão do espaço onde será implantada a futura edificação.

As imagens anexadas ao processo administrativo servirão como elemento complementar de análise técnica, contribuindo para a transparência, planejamento da contratação, avaliação preliminar das condições do local e adequada definição das soluções construtivas previstas nos documentos de engenharia.

5 - A IDENTIFICAÇÃO E TITULARIDADE DOS TERRENOS

O terreno destinado à execução da obra de construção da nova sede da Prefeitura Municipal já integra o patrimônio público municipal, sendo de propriedade do Município e encontrando-se regularmente destinado à finalidade pública pretendida.

A área encontra-se devidamente identificada nos documentos técnicos e administrativos que instruem o presente processo, estando sua documentação comprobatória de titularidade e regularidade juntada aos autos, por meio dos instrumentos legais e registrares pertinentes.

Para fins de controle e segurança jurídica da contratação, constam no processo administrativo os documentos necessários à comprovação da posse e/ou propriedade do imóvel, tais como matrícula, certidão, escritura, cadastro patrimonial ou outros documentos equivalentes, conforme o caso.



Dessa forma, resta demonstrada a disponibilidade jurídica da área onde será implantada a nova sede administrativa, inexistindo, neste aspecto, impedimento à continuidade dos procedimentos voltados à futura contratação da obra.

6 - A NATUREZA E FINALIDADE DA OBRA E/OU SERVIÇO DE ENGENHARIA

A contratação pretendida possui natureza de obra pública de engenharia civil, consistente na execução de serviços técnicos e operacionais destinados à construção de edificação administrativa permanente, com fornecimento de materiais, mão de obra, equipamentos e demais insumos necessários à completa entrega do empreendimento.

Trata-se de intervenção voltada à implantação de nova infraestrutura pública municipal, compreendendo a execução de serviços construtivos compatíveis com projetos arquitetônicos e complementares previamente elaborados, observadas as normas técnicas aplicáveis, os padrões de qualidade exigidos e as exigências legais pertinentes.

A finalidade da obra é dotar o Município de sede administrativa própria, moderna, funcional e adequada ao desenvolvimento das atividades institucionais da Prefeitura Municipal, permitindo a centralização de setores administrativos, melhoria da gestão interna, ampliação da eficiência operacional e qualificação do atendimento prestado à população.

A futura edificação deverá proporcionar ambiente seguro, acessível, tecnicamente estruturado e compatível com as necessidades atuais e futuras da Administração Pública, contribuindo para a valorização do patrimônio público e para a continuidade dos serviços públicos municipais.

Sob o aspecto estratégico, a execução da obra representa investimento em infraestrutura governamental destinado ao fortalecimento da capacidade administrativa do Município, à racionalização de recursos públicos e ao aperfeiçoamento da prestação dos serviços de interesse coletivo.

7 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Para atendimento da necessidade administrativa identificada, a futura contratação deverá observar requisitos técnicos, operacionais, legais e de qualidade indispensáveis à adequada execução da obra de construção da nova sede da Prefeitura Municipal, assegurando a entrega de empreendimento funcional, seguro, durável e compatível com o interesse público.

Os requisitos estabelecidos neste item buscam definir condições necessárias e suficientes à seleção da solução mais vantajosa, sem impor exigências excessivas ou restritivas à competitividade do certame, observados os princípios da razoabilidade, isonomia e eficiência.

7.1 Requisitos Técnicos da Execução

A empresa contratada deverá possuir capacidade técnica compatível com o objeto licitado, demonstrando aptidão para execução de obras de natureza semelhante, na forma a ser exigida no edital, observada a legislação vigente.

A execução deverá ocorrer em estrita conformidade com os projetos, memoriais descritivos, planilhas orçamentárias, cronograma físico-financeiro, normas técnicas da ABNT, legislações urbanísticas aplicáveis, normas de segurança do trabalho e demais documentos integrantes da contratação.

Os materiais empregados deverão ser novos, de primeira qualidade, certificados quando exigido, e compatíveis com as especificações técnicas constantes nos projetos e memoriais.

7.2 Padrões Mínimos de Qualidade

A obra deverá atender, no mínimo, aos seguintes padrões:



- solidez, segurança e estabilidade estrutural;
- durabilidade e desempenho adequado dos sistemas construtivos;
- funcionalidade dos ambientes administrativos;
- acabamento compatível com edificações públicas de uso permanente;
- pleno funcionamento das instalações elétricas, hidrossanitárias e complementares;
- acessibilidade conforme normas vigentes;
- conformidade com exigências de prevenção e combate a incêndio, quando aplicável;
- observância aos níveis de qualidade previstos nos documentos técnicos.

7.3 Natureza do Serviço

A presente contratação possui natureza de obra pública por escopo determinado, com prazo certo de execução e entrega final previamente definida, não se caracterizando como serviço continuado, uma vez que seu objeto se exaure com a conclusão da obra e recebimento na forma legal.

7.4 Catálogo Eletrônico de Padronização

Considerando tratar-se de obra de engenharia singular, composta por múltiplos sistemas construtivos, quantitativos específicos, soluções técnicas integradas e características próprias definidas em projetos específicos, mostra-se inaplicável, no presente caso, a utilização de catálogo eletrônico de padronização como instrumento suficiente para descrição integral do objeto.

Assim, a especificação técnica da contratação será realizada por meio dos projetos, memoriais descritivos, planilhas orçamentárias e demais documentos elaborados pelo setor técnico competente.

7.5 Sustentabilidade

Sempre que técnica e economicamente viável, a contratação deverá contemplar práticas sustentáveis, dentre as quais:

- utilização racional de materiais e insumos;
- prevenção de desperdícios durante a execução;
- correta segregação e destinação de resíduos da construção civil, conforme legislação aplicável;
- adoção de medidas para redução de consumo de água e energia no canteiro de obras;
- preferência por materiais com maior durabilidade e eficiência;
- observância das condições de saúde e segurança do trabalho;
- respeito às normas trabalhistas, previdenciárias e sociais;
- planejamento construtivo voltado à redução de retrabalhos e custos futuros de manutenção.

Tais medidas atendem às dimensões ambiental, social e econômica da sustentabilidade, compatibilizando desenvolvimento da infraestrutura pública com responsabilidade na aplicação dos recursos públicos.

7.6 Requisitos Administrativos e de Gestão

A contratada deverá manter responsável técnico legalmente habilitado durante a execução da obra, apresentar documentação exigida em contrato, cumprir prazos pactuados, permitir fiscalização íntegra pela Administração, atender determinações técnicas expedidas pelos fiscais do contrato e responsabilizar-se pela qualidade dos serviços executados, nos termos da legislação vigente.

8 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES (Art. 30, Inciso IV do Decreto nº. 4.777/2023)

A estimativa das quantidades necessárias à presente contratação foi definida com base nos projetos arquitetônicos, projetos complementares, memoriais descritivos, levantamentos técnicos, planilhas



orçamentárias, estudos preliminares e demais documentos elaborados pelo setor de engenharia competente, os quais integram o processo administrativo e constituem suporte técnico para a futura licitação.

Considerando a natureza do objeto, consistente na execução de obra pública de engenharia para construção da nova sede da Prefeitura Municipal, os quantitativos não decorrem de consumo rotineiro ou demanda continuada, mas sim das necessidades construtivas específicas previstas no empreendimento, apuradas mediante dimensionamento técnico da edificação e dos sistemas necessários ao seu pleno funcionamento.

A solução contempla edificação administrativa com área aproximada de **3.383,18 m²**, compreendendo a totalidade dos serviços, materiais e etapas executivas indispensáveis à entrega final da obra, nos termos dos documentos técnicos aprovados.

8.1 Quantitativo da Contratação

Item	Descrição	Unidade	Quantidade
01	Execução integral da obra de construção da nova sede da Prefeitura Municipal, com fornecimento de materiais, mão de obra, equipamentos e demais insumos necessários, conforme projetos e documentos técnicos.	R\$	01

8.2 Memória de Cálculo e Documentos de Suporte

A memória de cálculo detalhada dos quantitativos encontra-se consolidada nas planilhas técnicas e orçamentárias anexadas ao processo, elaboradas a partir dos seguintes parâmetros:

- área total estimada da edificação;
- dimensões e características definidas em projeto arquitetônico;
- projetos estrutural, elétrico, hidrossanitário e complementares;
- especificações constantes nos memoriais descritivos;
- serviços preliminares e infraestrutura necessários à implantação;
- acabamentos e sistemas operacionais previstos;
- urbanização externa e adequações complementares, quando aplicáveis;
- critérios técnicos de medição adotados pelo setor responsável.

8.3 Interdependência com Outras Contratações

No presente caso, a contratação foi estruturada de forma integrada, reunindo em único objeto a execução global da obra, medida que favorece compatibilização técnica entre etapas, centralização de responsabilidades, melhor gerenciamento contratual, economicidade administrativa e potencial ganho de escala na mobilização de equipe, equipamentos e aquisição de insumos.

Eventuais contratações acessórias, se necessárias, deverão ser tratadas em processos próprios, sem prejuízo da funcionalidade e completude da solução principal.

8.4 Conclusão

Dessa forma, os quantitativos estimados mostram-se suficientes e compatíveis com a necessidade administrativa identificada, estando amparados por documentação técnica idônea e aptos a subsidiar a contratação pretendida.

9 – LEVANTAMENTO DE MERCADO (Art. 30, Inciso V do Decreto nº. 4.777/2023)

O levantamento de mercado tem por finalidade analisar as alternativas disponíveis para atendimento da necessidade administrativa identificada, consistindo na avaliação técnica e econômica das



possíveis soluções aptas à implantação da nova sede da Prefeitura Municipal, de modo a subsidiar a escolha da opção mais vantajosa para a Administração sob os aspectos da eficiência, economicidade, viabilidade e interesse público.

Para tanto, foram consideradas práticas adotadas pela Administração Pública em contratações similares, características usuais do setor da construção civil, formas de execução disponíveis no mercado e modelos juridicamente admitidos para viabilização de obras públicas.

9.1 Soluções Identificadas no Mercado

Solução 1 – Manutenção/Reforma de Estruturas Administrativas Existentes

Consiste na realização de reformas, ampliações, adaptações ou intervenções parciais em imóveis atualmente utilizados pela Administração, visando adequar os espaços existentes às necessidades operacionais do Município.

Vantagens potenciais:

- menor investimento inicial em comparação à construção integral, em determinados cenários;
- possibilidade de execução por etapas;
- aproveitamento de estruturas já existentes.

Desvantagens identificadas:

- limitações físicas e estruturais preexistentes;
- restrições técnicas de ampliação;
- dificuldade de modernização integral;
- manutenção de layouts inadequados;
- risco de custos adicionais imprevisíveis durante reformas;
- solução parcial e com menor vida útil residual;
- possibilidade de continuidade da fragmentação administrativa.

Conclusão:

Alternativa menos eficiente quando as estruturas existentes não comportam adequação plena ou quando a necessidade exige solução definitiva e planejada.

Solução 2 – Locação de Imóveis para Instalação Administrativa

Consiste na locação de um ou mais imóveis privados destinados ao funcionamento dos setores administrativos municipais.

Vantagens potenciais:

- implementação mais rápida;
- dispensa de obra imediata;
- menor desembolso inicial de capital.

Desvantagens identificadas:

- despesa continuada com aluguel;
- ausência de incorporação patrimonial ao Município;
- dependência contratual de terceiros;
- necessidade de adaptações recorrentes;
- limitação quanto à personalização dos espaços;
- risco de reajustes e descontinuidade futura.

Conclusão:

Solução temporária, sem geração de patrimônio público e com custo acumulado relevante no longo prazo.



Solução 3 – Construção de Nova Sede Administrativa em Imóvel Próprio

Consiste na contratação de empresa especializada para execução integral da obra em terreno pertencente ao Município, conforme projetos técnicos previamente elaborados.

Vantagens identificadas:

- solução definitiva e estruturante;
- edificação planejada conforme necessidades reais da Administração;
- centralização de setores públicos;
- melhoria do atendimento ao cidadão;
- valorização patrimonial do Município;
- maior vida útil do investimento;
- melhor eficiência operacional;
- redução de custos indiretos futuros com manutenção inadequada, dispersão física ou locações.

Desvantagens:

- maior investimento inicial;
- necessidade de planejamento técnico rigoroso;
- prazo de execução da obra.

Preço Estimado:

Conforme estudos e orçamento técnico constante do processo administrativo, estimado em aproximadamente **R\$ 21.570.961,29** sujeito à apuração final no procedimento licitatório.

9.2 Comparativo das Soluções

Solução	Investimento Inicial	Benefício de Longo Prazo	Geração de Patrimônio	Eficiência Administrativa	Adequação à Necessidade
Reforma de estruturas existentes	Médio	Limitado	Parcial	Média	Parcial
Locação de imóveis	Baixo/Médio	Baixo	Não	Média	Temporária
Construção de nova sede	Alto	Elevado	Sim	Alta	Integral

9.3 Justificativa da Solução Escolhida

Após análise técnica e econômica das alternativas existentes, conclui-se que a construção da nova sede da Prefeitura Municipal em terreno próprio representa a solução mais vantajosa para a Administração, por atender de forma integral e duradoura à necessidade identificada.

Embora demande maior aporte inicial, a solução proporciona melhor relação custo-benefício ao longo do ciclo de vida do empreendimento, uma vez que resulta em patrimônio público permanente, estrutura adequada às atividades institucionais, racionalização administrativa, melhoria dos serviços públicos e redução de despesas futuras associadas a soluções provisórias ou insuficientes.

9.4 Conclusão

Diante do exposto, o levantamento de mercado demonstra que a contratação de empresa especializada para construção da nova sede administrativa constitui a alternativa tecnicamente mais



adequada e economicamente justificável, mostrando-se compatível com os objetivos estratégicos da Administração Municipal e com o interesse público.

10 – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO (Art. 35, Inciso V do Decreto nº. 4.777/2023)

A estimativa do preço da contratação foi elaborada com base nos estudos técnicos, projetos executivos, memoriais descritivos, levantamentos quantitativos e planilhas orçamentárias produzidos pelo setor de engenharia competente, observando metodologia compatível com a natureza da obra pública pretendida e parâmetros técnicos usualmente adotados para obras de engenharia.

Para fins de planejamento orçamentário e financeiro, foram considerados os custos diretos e indiretos necessários à implantação da nova sede da Prefeitura Municipal, abrangendo, entre outros elementos, serviços preliminares, preparação da área, infraestrutura, superestrutura, vedações, cobertura, instalações prediais, acabamentos, urbanização, administração local da obra, mobilização, equipamentos, encargos sociais, tributos e demais componentes indispensáveis à execução integral do objeto.

A composição estimativa também observa referências técnicas de mercado e sistemas oficiais aplicáveis à construção civil, tais como SINAPI, composições referenciais correlatas, cotações técnicas, índices setoriais e demais critérios admitidos pela legislação vigente, conforme documentação juntada ao processo administrativo.

Diante dos elementos disponíveis nesta fase preparatória, o valor global estimado para a contratação corresponde a aproximadamente:

- **Valor Estimado da Contratação:**
- **RS 21.570.961,29** (*Vinte e um milhões, quinhentos e setenta mil, novecentos e sessenta e um reais e vinte e nove centavos*)

Ressalta-se que o valor estimado possui finalidade de planejamento e instrução processual, podendo sofrer ajustes decorrentes de atualização de referências, revisão técnica de quantitativos, adequações de projeto, incidência de reajustamento contratual, variações setoriais legalmente admitidas ou resultado obtido no procedimento licitatório.

Para adequada execução financeira do empreendimento, a Administração deverá observar a compatibilidade da despesa com os instrumentos orçamentários vigentes, disponibilidade de recursos, cronograma físico-financeiro e eventuais previsões plurianuais necessárias à execução da obra.

Dessa forma, a estimativa apresentada mostra-se suficiente para subsidiar a tomada de decisão administrativa e o regular prosseguimento da contratação pretendida.

11 - A AVALIAÇÃO PRÉVIA DO TRÁFEGO, QUANDO SE TRATAR DE OBRAS DE IMPLANTAÇÃO E PAVIMENTAÇÃO DE RODOVIAS (Art. 35, Inciso VI do Decreto nº. 4.777/2023)

O presente item refere-se especificamente às contratações destinadas à implantação e pavimentação de rodovias, hipóteses em que se faz necessária avaliação prévia de tráfego para subsidiar o dimensionamento técnico da solução pretendida.

No caso em análise, o objeto da futura contratação consiste na execução de obra de construção da nova sede da Prefeitura Municipal, caracterizada como edificação administrativa, não se tratando de obra rodoviária, de implantação viária ou de pavimentação de rodovias.

Dessa forma, o presente requisito não se aplica à contratação pretendida, razão pela qual fica dispensada a apresentação de avaliação prévia de tráfego para fins deste Estudo Técnico Preliminar.



Eventuais análises relacionadas a acessibilidade urbana, circulação local, acessos ao empreendimento, estacionamento interno ou organização viária do entorno poderão constar dos projetos específicos e estudos complementares, quando cabíveis, sem prejuízo da inaplicabilidade do presente dispositivo legal ao caso concreto.

12 - ANÁLISE TÉCNICA SOBRE A VIABILIDADE, OU NÃO, DE PARCELAMENTO DO OBJETO (Art. 35, Inciso VII do Decreto nº. 4.777/2023)

Em observância ao princípio do parcelamento, previsto na legislação aplicável às contratações públicas, procedeu-se à análise técnica e econômica acerca da possibilidade de divisão do objeto da futura contratação, com a finalidade de verificar se o fracionamento da solução seria viável, vantajoso e compatível com os resultados pretendidos pela Administração.

O objeto em estudo consiste na contratação de empresa especializada para execução da obra de construção da nova sede da Prefeitura Municipal, compreendendo conjunto integrado de serviços de engenharia interdependentes, tais como serviços preliminares, fundações, estrutura, alvenaria, cobertura, instalações prediais, acabamentos, acessibilidade, urbanização e demais etapas necessárias à entrega final da edificação em plenas condições de uso.

12.1 Análise da Possibilidade de Parcelamento

Sob o aspecto material, a obra envolve etapas distintas e tecnicamente identificáveis. Contudo, embora existam componentes passíveis de segmentação teórica, a execução prática do empreendimento demanda compatibilização permanente entre sistemas construtivos, coordenação técnica centralizada, observância de cronograma unificado e responsabilidade global sobre prazo, qualidade e desempenho da edificação.

A eventual divisão do objeto em múltiplos contratos ou lotes independentes poderia acarretar, entre outros riscos:

- conflitos de responsabilidade entre diferentes contratadas;
- dificuldades de compatibilização técnica entre etapas executivas;
- aumento da complexidade de fiscalização e gestão contratual;
- risco de paralisações por dependência entre frentes de serviço;
- elevação de custos administrativos;
- perda de padronização construtiva;
- maior probabilidade de atrasos na entrega final;
- comprometimento da eficiência global do empreendimento.

12.2 Aspecto Econômico

Além dos fatores técnicos, a contratação global tende a favorecer ganhos de escala relacionados à mobilização de canteiro, alocação de equipe, aquisição de materiais, logística operacional, administração centralizada e racionalização de custos indiretos.

O parcelamento, neste caso, poderá reduzir tais ganhos, multiplicando despesas acessórias e tornando a execução menos eficiente sob a ótica econômico-administrativa.

12.3 Compatibilidade com as Práticas de Mercado

No setor da construção civil, especialmente em obras públicas de médio e grande porte com múltiplos sistemas integrados, é prática usual a contratação global da execução, permanecendo sob responsabilidade de uma única empresa a coordenação técnica e a entrega final do objeto, sem prejuízo da eventual subcontratação permitida em lei e no edital, quando cabível.

12.4 Conclusão



Após análise técnica e econômica, conclui-se que não se mostra vantajoso o parcelamento do objeto no presente caso, sendo recomendável a contratação em item único/global, por representar a solução mais adequada ao interesse público, à eficiência administrativa, à economicidade, à adequada gestão contratual e à mitigação de riscos executivos.

Dessa forma, a adjudicação global do objeto revela-se plenamente justificada, sem afronta ao princípio da competitividade, considerando a natureza integrada da obra e as características do mercado correspondente.

13 - LEVANTAMENTO DE ALTERNATIVAS, METODOLOGIAS, E A JUSTIFICATIVA TÉCNICA E ECONÔMICA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR (Art. 35, Inciso VIII do Decreto nº. 4.777/2023)

Com a finalidade de identificar a solução mais adequada ao atendimento da necessidade administrativa, procedeu-se ao levantamento de alternativas e metodologias disponíveis para viabilização da nova sede da Prefeitura Municipal, considerando aspectos técnicos, econômicos, operacionais, jurídicos e de interesse público.

A análise contemplou modelos possíveis de atendimento da demanda, formas usuais de contratação no mercado da construção civil e metodologias executivas compatíveis com a natureza do empreendimento.

13.1 Alternativas Avaliadas

Alternativa 1 – Reforma, Ampliação ou Adequação de Estruturas Existentes

Consiste na recuperação e adaptação de imóveis atualmente utilizados pela Administração, com eventual ampliação física e reorganização interna dos espaços.

Análise Técnica:

Embora possa representar solução parcial em determinados cenários, tal alternativa permanece condicionada às limitações estruturais preexistentes, à capacidade física dos imóveis, às restrições de layout e à dificuldade de implantação integral de padrões modernos de acessibilidade, eficiência e funcionalidade.

Análise Econômica:

Pode demandar investimento inicial inferior em alguns casos, porém sujeita-se a custos adicionais imprevisíveis comuns em reformas, manutenção recorrente e menor vida útil residual da solução.

Conclusão:

Alternativa insuficiente para atendimento integral e definitivo da demanda identificada.

Alternativa 2 – Locação de Imóveis de Terceiros

Consiste na utilização de imóveis privados mediante contratos de locação para acomodação dos setores administrativos.

Análise Técnica:

Permite ocupação mais rápida, porém sujeita a limitações de espaço, layout, acessibilidade e adequação técnica conforme disponibilidade do mercado local.

Análise Econômica:

Gera despesa continuada sem incorporação patrimonial, sujeita a reajustes periódicos e custos de adaptações.

Conclusão:

Solução transitória, sem caráter estruturante e menos vantajosa no longo prazo.

Alternativa 3 – Construção de Nova Sede em Imóvel Próprio



Consiste na contratação de empresa especializada para execução integral da obra em terreno pertencente ao Município, com base em projetos previamente elaborados.

Análise Técnica:

Possibilita desenvolvimento de edificação concebida conforme necessidades reais da Administração, observando fluxos funcionais, acessibilidade, segurança, expansão futura e integração entre setores.

Análise Econômica:

Embora exija maior investimento inicial, resulta em patrimônio público permanente, maior vida útil, menor dependência de terceiros e melhor custo-benefício ao longo do ciclo de vida do empreendimento.

Conclusão:

Alternativa mais adequada e aderente ao interesse público.

13.2 Metodologia de Contratação Avaliada

Considerando a existência de projetos técnicos concluídos e documentação de engenharia previamente elaborada, analisou-se como metodologia mais apropriada a contratação da execução da obra por meio de licitação na modalidade concorrência, com adjudicação global e regime compatível com a natureza do objeto.

Tal metodologia mostra-se adequada porque:

- permite ampla competitividade entre empresas do setor;
- viabiliza seleção da proposta mais vantajosa;
- preserva isonomia entre licitantes;
- utiliza projeto previamente definido pela Administração;
- assegura maior controle sobre custos, escopo e fiscalização;
- atende ao regime jurídico das contratações públicas.

13.3 Justificativa Técnica e Econômica da Solução Escolhida

Após a comparação entre alternativas, conclui-se que a construção da nova sede da Prefeitura Municipal em imóvel próprio, mediante contratação de empresa especializada por procedimento licitatório, representa a solução tecnicamente mais eficiente e economicamente mais vantajosa.

A escolha fundamenta-se nos seguintes fatores:

- atendimento integral da necessidade administrativa;
- centralização e modernização da estrutura pública;
- melhor desempenho operacional;
- valorização do patrimônio municipal;
- redução de custos futuros com locações e adaptações sucessivas;
- maior durabilidade da solução;
- melhor relação custo-benefício no longo prazo;
- alinhamento ao planejamento governamental.

13.4 Conclusão

Diante do exposto, a solução escolhida mostra-se compatível com os objetivos institucionais do Município, com a boa gestão dos recursos públicos e com a busca da proposta mais vantajosa para a Administração, recomendando-se o prosseguimento da contratação pretendida.

14 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO (art. 30, Inciso VII do Decreto nº. 4.777/2023)



A solução definida como mais vantajosa para atendimento da necessidade administrativa consiste na contratação de empresa especializada no ramo da construção civil para execução integral da obra de construção da nova sede da Prefeitura Municipal, em imóvel pertencente ao Município, conforme projetos, especificações técnicas e demais documentos elaborados pelo setor competente.

A contratação abrangerá o fornecimento de materiais, mão de obra qualificada, equipamentos, ferramentas, transporte, administração da obra, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e todos os demais insumos necessários à completa execução do empreendimento, com entrega final em plenas condições de funcionamento, segurança e uso.

14.1 Elementos Integrantes da Solução

A solução contempla, de forma global e integrada, a execução de todas as etapas construtivas necessárias ao empreendimento, incluindo, entre outras compatíveis com os projetos aprovados:

- serviços preliminares e instalação de canteiro de obras;
- limpeza e preparação da área;
- terraplenagem e movimentação de solo, quando aplicável;
- fundações e infraestrutura;
- superestrutura em concreto, metálica ou sistema definido em projeto;
- alvenarias, divisórias e vedações;
- cobertura e sistemas de impermeabilização;
- esquadrias, vidros e ferragens;
- instalações elétricas, lógica, telefonia e sistemas correlatos;
- instalações hidrossanitárias e drenagem;
- sistemas de climatização, quando previstos;
- prevenção e combate a incêndio, conforme exigências legais;
- revestimentos e acabamentos internos e externos;
- pintura e tratamentos superficiais;
- acessibilidade e adequações normativas;
- urbanização externa, calçadas, paisagismo ou estacionamento, quando previstos;
- testes, ajustes, limpeza final e entrega técnica da obra.

14.2 Características Esperadas da Solução

A futura sede administrativa deverá resultar em edificação pública moderna, funcional, segura e acessível, apta a abrigar os setores da Administração Municipal em ambiente planejado e eficiente, proporcionando:

- centralização de atividades administrativas;
- melhoria do fluxo interno de trabalho;
- melhores condições laborais aos servidores;
- qualificação do atendimento ao cidadão;
- melhor aproveitamento de recursos públicos;
- valorização do patrimônio municipal;
- possibilidade de expansão e uso continuado.

14.3 Qualificação Técnica Necessária

Em razão da complexidade e relevância do objeto, a futura contratação poderá exigir da licitante comprovação de capacidade técnica compatível com a execução de obras de características semelhantes, bem como indicação de responsável técnico legalmente habilitado, observados os



limites legais, a proporcionalidade e a vedação de exigências restritivas indevidas.

Tais exigências justificam-se pela necessidade de assegurar que a contratada detenha condições reais de executar empreendimento de porte significativo, com observância aos padrões de qualidade, prazo e segurança esperados pela Administração.

14.4 Manutenção, Garantia e Assistência Técnica

Concluída a obra, a contratada permanecerá responsável pelas garantias legais e contratuais incidentes sobre os serviços executados, devendo sanar vícios, defeitos ou falhas construtivas identificadas nos prazos e condições estabelecidos no contrato e na legislação aplicável.

Quando houver instalação de equipamentos ou sistemas específicos com garantia própria de fabricante ou necessidade de assistência técnica especializada, deverão ser observadas as exigências constantes dos projetos, memoriais e instrumentos contratuais.

14.5 Modelo de Execução da Solução

A execução deverá ocorrer de forma planejada, obedecendo cronograma físico-financeiro, medições periódicas, fiscalização técnica da Administração e cumprimento integral das especificações constantes no edital e anexos.

A solução será contratada de forma global, em item único, considerando a natureza integrada do empreendimento e a necessidade de responsabilidade centralizada pela entrega final.

14.6 Conclusão

Diante do exposto, a solução proposta mostra-se apta a atender integralmente a necessidade pública identificada, reunindo os elementos técnicos, operacionais e econômicos necessários para implantação da nova sede da Prefeitura Municipal, em conformidade com os princípios da eficiência, economicidade, planejamento e interesse público.

15 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS (art. 30, Inciso IX do Decreto nº. 4.777/2023)

A presente contratação busca alcançar resultados concretos e mensuráveis para a Administração Municipal, não se limitando à execução física da obra, mas à efetiva entrega de infraestrutura pública capaz de gerar ganhos permanentes em eficiência administrativa, economicidade, qualidade dos serviços públicos e melhor aproveitamento dos recursos disponíveis.

A construção da nova sede da Prefeitura Municipal representa investimento estratégico voltado ao fortalecimento da capacidade institucional do Município, razão pela qual os resultados pretendidos devem ser analisados sob os aspectos operacional, financeiro, patrimonial, social e sustentável.

15.1 Resultados Pretendidos em Termos de Economicidade

Espera-se que a solução adotada proporcione, ao longo de sua vida útil, melhor relação custo-benefício em comparação a alternativas provisórias ou fragmentadas, mediante:

- redução de despesas futuras com locações de imóveis, quando existentes;
- diminuição de custos recorrentes com manutenções em estruturas inadequadas;
- racionalização de gastos administrativos decorrentes da dispersão física de setores;
- otimização de contratos acessórios vinculados a múltiplas unidades;
- melhor planejamento das despesas de conservação predial;
- valorização patrimonial do investimento público realizado.

15.2 Melhor Aproveitamento dos Recursos Humanos



Com a centralização dos setores administrativos em estrutura adequada, pretende-se:

- melhorar a integração entre secretarias e departamentos;
- reduzir deslocamentos internos entre unidades distintas;
- ampliar a produtividade das equipes;
- proporcionar ambiente laboral mais adequado, seguro e funcional;
- favorecer comunicação institucional e tomada de decisões;
- elevar a satisfação e desempenho dos servidores públicos.

15.3 Melhor Aproveitamento dos Recursos Materiais e Financeiros

A nova estrutura permitirá:

- uso mais eficiente de mobiliários, equipamentos e infraestrutura tecnológica;
- organização racional de almoxarifados, arquivos e espaços administrativos;
- melhor controle patrimonial;
- redução de desperdícios operacionais;
- maior previsibilidade orçamentária para manutenção predial futura.

15.4 Resultados Pretendidos em Termos de Efetividade Administrativa

A contratação busca gerar impactos positivos diretos na prestação dos serviços públicos, tais como:

- melhoria no atendimento ao cidadão;
- maior acessibilidade aos serviços administrativos;
- aumento da capacidade de resposta da Administração;
- modernização da gestão pública municipal;
- fortalecimento da imagem institucional do Município;
- maior continuidade e organização dos processos internos.

15.5 Desenvolvimento Sustentável

Sempre que aplicável, a solução deverá contribuir para práticas sustentáveis, mediante:

- adoção de materiais duráveis e eficientes;
- redução de desperdícios construtivos;
- destinação adequada de resíduos da obra;
- eficiência no consumo de água e energia;
- melhoria das condições de trabalho e segurança ocupacional;
- geração de benefícios sociais e econômicos locais decorrentes da execução do empreendimento.

15.6 Indicadores Esperados de Sucesso

Como parâmetros qualitativos de êxito da contratação, espera-se:

- conclusão da obra dentro dos padrões de qualidade exigidos;
- cumprimento do cronograma pactuado, ressalvados fatos supervenientes;
- observância do orçamento contratado e regras de medição;
- recebimento definitivo da obra em condições plenas de uso;
- satisfação da necessidade administrativa que motivou a contratação.

15.7 Conclusão

Diante do exposto, os resultados pretendidos demonstram que a contratação possui potencial de gerar benefícios permanentes à Administração e à coletividade, justificando-se como medida eficiente, economicamente adequada e alinhada ao interesse público.



16 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO (art. 30, Inciso X do Decreto nº. 4.777/2023)

Para assegurar a adequada formalização e futura execução contratual, a Administração Municipal deverá adotar previamente à celebração do contrato as providências administrativas, técnicas, orçamentárias e operacionais necessárias ao regular início da obra e ao efetivo acompanhamento da contratação.

Tais medidas visam reduzir riscos, fortalecer a governança do contrato, conferir maior segurança jurídica ao procedimento e garantir condições adequadas para fiscalização e gestão do empreendimento.

16.1 Providências Administrativas

Antes da assinatura contratual, deverão ser observadas, entre outras cabíveis:

- conclusão regular do procedimento licitatório;
- homologação e adjudicação do certame;
- emissão de pareceres e atos formais exigidos;
- verificação da regularidade documental da futura contratada;
- emissão da nota de empenho ou instrumento equivalente;
- formalização do contrato administrativo;
- publicação dos atos legais pertinentes;
- indicação formal dos gestores e fiscais do contrato.

16.2 Providências Orçamentárias e Financeiras

A Administração deverá assegurar:

- existência de dotação orçamentária compatível;
- reserva de recursos para a execução inicial e etapas subsequentes;
- compatibilização com cronograma físico-financeiro;
- planejamento de desembolso conforme medições contratuais;
- observância das normas fiscais e financeiras aplicáveis.

16.3 Providências Técnicas

Previamente ao início da execução, recomenda-se:

- consolidação final dos projetos, memoriais e planilhas;
- disponibilização integral dos documentos técnicos à contratada;
- definição de rotinas de medição e fiscalização;
- verificação das condições do terreno e acessos;
- adoção de eventuais licenças, autorizações ou registros necessários;
- alinhamento inicial entre Administração, fiscalização e contratada.

16.4 Fiscalização e Capacitação

A Administração deverá designar servidores responsáveis pela gestão e fiscalização contratual, preferencialmente com conhecimento compatível com a natureza da obra, podendo promover, quando necessário:

- capacitação sobre gestão e fiscalização de contratos;
- orientação sobre medições e controle de cronograma;
- treinamento quanto aos registros formais da execução;
- definição de fluxos internos de comunicação e tomada de decisão.



16.5 Adequações Operacionais

Quando cabível, poderão ser adotadas providências complementares, tais como:

- organização de arquivos e sistemas de acompanhamento;
- definição de local para reuniões técnicas e guarda documental;
- estruturação de rotina para recebimento de medições e relatórios;
- preparação institucional para transição futura aos novos espaços administrativos.

16.6 Conclusão

O cumprimento das providências prévias acima descritas contribuirá para a regular celebração do contrato e para o êxito da execução da obra, fortalecendo os mecanismos de controle, a eficiência administrativa e a adequada aplicação dos recursos públicos.

17 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES (art. 30, Inciso XI do Decreto nº. 4.777/2023)

Para fins de adequado planejamento da contratação, procedeu-se à análise quanto à existência de contratações correlatas e/ou interdependentes relacionadas à construção da nova sede da Prefeitura Municipal, entendidas como aquelas que possuam vínculo funcional, técnico, operacional ou econômico com o objeto principal.

A identificação dessas contratações permite melhor coordenação administrativa, prevenção de sobreposições, racionalização de recursos públicos e adoção de medidas que favoreçam a eficiência global do empreendimento.

17.1 Contratações Correlatas Identificadas

Relacionam-se ao objeto principal, entre outras que possam existir:

- elaboração de projetos arquitetônicos, estruturais e complementares;
- sondagens, levantamentos topográficos e estudos técnicos preliminares;
- consultorias técnicas especializadas eventualmente necessárias;
- fiscalização técnica de obras, quando realizada por apoio externo;
- aquisição futura de mobiliário e equipamentos para funcionamento da nova sede;
- contratação de soluções de tecnologia da informação, rede lógica, telefonia e segurança eletrônica;
- serviços de paisagismo, sinalização ou adequações complementares, quando não abrangidos no escopo principal;
- serviços públicos essenciais para ativação da edificação, tais como energia, água, internet e demais utilidades.

17.2 Contratações Interdependentes

São consideradas interdependentes aquelas cujo resultado pode impactar o pleno aproveitamento da obra, destacando-se:

- conclusão e validação dos projetos executivos;
- disponibilidade orçamentária e financeira compatível com o cronograma;
- regularidade documental do terreno e licenças cabíveis;
- futuras aquisições necessárias à ocupação do prédio;
- estruturação administrativa para mudança e operação da nova sede.

17.3 Avaliação de Impacto

No presente caso, a contratação principal da obra pode prosseguir de forma autônoma, desde que observadas as condições técnicas e administrativas já identificadas no processo. Todavia, o



planejamento das contratações correlatas deverá ocorrer de forma coordenada, especialmente aquelas voltadas à operacionalização futura do prédio, a fim de assegurar que a estrutura entregue possa entrar em funcionamento de maneira tempestiva e eficiente.

17.4 Conclusão

Conclui-se que existem contratações correlatas e medidas interdependentes associadas ao objeto, as quais demandam acompanhamento e planejamento integrado pela Administração, sem prejuízo da viabilidade imediata da presente contratação. A adoção dessa visão sistêmica contribuirá para o melhor aproveitamento do investimento público e para o êxito global do empreendimento.

18 – IMPACTOS AMBIENTAIS (art. 30, Inciso XII do Decreto nº. 4.777/2023)

A execução da obra de construção da nova sede da Prefeitura Municipal poderá gerar impactos ambientais inerentes às atividades da construção civil, razão pela qual se faz necessária a identificação prévia desses efeitos potenciais e a definição de medidas preventivas, mitigadoras e de controle, em observância à legislação vigente e aos princípios do desenvolvimento sustentável. Os impactos esperados são, em regra, controláveis e passíveis de gerenciamento mediante adoção de boas práticas construtivas, fiscalização adequada e cumprimento das obrigações contratuais pertinentes.

18.1 Possíveis Impactos Ambientais

Durante a execução do empreendimento, poderão ocorrer, entre outros:

- geração de resíduos da construção civil;
- emissão de poeira, particulados e material sedimentares;
- ruídos e vibrações decorrentes de máquinas e equipamentos;
- consumo de água e energia elétrica no canteiro de obras;
- movimentação de solo e alteração temporária das condições superficiais do terreno;
- tráfego local de veículos e máquinas vinculados à obra;
- risco de desperdício de materiais e insumos;
- possibilidade de descarte inadequado de sobras, embalagens ou refugos, se não houver controle;
- riscos pontuais de contaminação por óleos, combustíveis ou produtos utilizados em equipamentos, quando aplicável.

18.2 Medidas Mitigadoras e de Controle

Para tratamento dos impactos identificados, deverão ser observadas medidas como:

- segregação, acondicionamento e destinação ambientalmente adequados dos resíduos gerados;
- atendimento às normas aplicáveis sobre resíduos da construção civil;
- manutenção preventiva de máquinas e equipamentos para redução de emissões e vazamentos;
- umidificação de áreas e controle de poeira, quando necessário;
- observância de horários adequados para atividades com maior emissão sonora, conforme normas locais;
- uso racional de água e energia no canteiro;
- planejamento de compras e execução para redução de desperdícios;
- armazenamento adequado de materiais;
- limpeza periódica da área e entorno afetado pela obra;
- pronta correção de ocorrências ambientais eventualmente verificadas pela fiscalização.



18.3 Eficiência no Uso de Recursos

Sempre que técnica e economicamente viável, a contratação deverá estimular:

- utilização de materiais duráveis e eficientes;
- soluções construtivas com menor necessidade de manutenção futura;
- dispositivos de economia de água e energia previstos em projeto;
- melhor aproveitamento de iluminação e ventilação natural, quando contemplado tecnicamente;
- racionalização do consumo de insumos ao longo da execução.

18.4 Logística Reversa e Reciclagem

Quando aplicável à natureza dos materiais utilizados, deverá ser observada logística reversa ou destinação adequada de embalagens, componentes substituídos, sobras reaproveitáveis e materiais recicláveis, nos termos da legislação e das práticas ambientalmente recomendáveis.

18.5 Conclusão

Conclui-se que os impactos ambientais decorrentes da contratação são compatíveis com a natureza do empreendimento e podem ser adequadamente prevenidos, mitigados e controlados mediante exigências contratuais, fiscalização efetiva e adoção de boas práticas de sustentabilidade, não representando óbice à execução da obra pretendida.

19 - POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA (art. 35, Inciso IX do Decreto nº. 4.777/2023)

Após a análise dos elementos constantes neste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação pretendida se mostra tecnicamente adequada, administrativamente necessária, economicamente justificável e juridicamente viável para atendimento da demanda identificada pela Administração Municipal.

Restou demonstrado ao longo deste estudo que a necessidade pública consiste na implantação de estrutura administrativa própria, moderna, funcional e compatível com as atuais exigências de gestão, sendo a construção da nova sede da Prefeitura Municipal a solução que melhor atende, de forma integral e duradoura, aos objetivos institucionais do Município.

As alternativas analisadas evidenciaram que soluções provisórias ou parciais, como locações ou reformas pontuais, não apresentam a mesma capacidade de resolução definitiva da demanda, tampouco oferecem, no longo prazo, a melhor relação custo-benefício em comparação ao investimento em patrimônio público permanente.

Verificou-se, ainda, que a contratação encontra respaldo no planejamento governamental, possui compatibilidade com os instrumentos orçamentários pertinentes, conta com documentação técnica previamente elaborada, terreno disponível de propriedade municipal e condições suficientes para regular prosseguimento da fase externa do certame.

No aspecto operacional, a solução escolhida permitirá ganhos relevantes de eficiência administrativa, centralização de setores, melhoria do ambiente de trabalho, qualificação do atendimento ao cidadão e melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis.

Quanto aos aspectos ambientais e de sustentabilidade, os impactos decorrentes da obra revelam-se administráveis e passíveis de mitigação mediante exigências contratuais, fiscalização adequada e adoção de boas práticas construtivas.



Registra-se, também, que a futura licitação poderá estimular a participação de empresas especializadas aptas à execução do objeto, permitindo competitividade regular no mercado da construção civil, sem prejuízo da exigência de qualificação técnica proporcional à complexidade do empreendimento.

Diante de todo o exposto, esta Equipe de Planejamento posiciona-se favoravelmente ao prosseguimento da contratação, recomendando a adoção das providências subsequentes para instauração do procedimento licitatório destinado à contratação de empresa especializada para construção da nova sede da Prefeitura Municipal, nos termos da legislação vigente e dos documentos técnicos integrantes do processo.

Aripuanã – MT, aos 20 dias do mês de maio de 2026.

Assinaturas:

REINALDO MARTINS DE MORAIS JUNIOR
Representante do Setor de Engenharia / Responsável Técnico

EDILENE COSTA ALVES
Representante do Setor de Compras e Licitações

FÁBIO DARÉ SILVEIRO
Representante da Secretaria Demandante / Administração

ANDREIA CRISTINA MEDEIROS RODRIGUES
Representante do setor jurídico

THALIZ KATREN DE AMORIM GONÇALVES
Membro de Apoio Técnico / Administrativo

VERA LUCIA RODRIGUES BALIEIRO
Secretária Municipal de Administração