

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

OBRA	CONSTRUÇÃO DO COMPLEXO IDOSO EM MOVIMENTO
ÁREA	240,00 M ²
PROPONENTE	FUNDO MUNICIPAL DO DESENVOLVIMENTO SOCIAL
LOCAL	RUA PEDRO ÁLVARES CABRAL, QD 05, LOTES 26/27/28, SETOR NOVO HORIZONTE
MUNICÍPIO	AUGUSTINÓPOLIS – TOCANTINS

1. INTRODUÇÃO

O presente Estudo Técnico Preliminar tem por objeto a realização de estudo de viabilidade técnica e econômica na execução do CONSTRUÇÃO DO COMPLEXO IDOSO EM MOVIMENTO a ser realizado no município de Augustinópolis - Tocantins.

Este documento apresenta estudos técnicos preliminares basilares à elaboração de projeto Básico referente aos serviços para **"CONSTRUÇÃO DO COMPLEXO IDOSO EM MOVIMENTO"**.

Sendo assim 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.

LOCALIZAÇÃO DA OBRA/SERVIÇO

A obra em questão refere-se à CONSTRUÇÃO DO COMPLEXO IDOSO EM MOVIMENTO na Cidade de Augustinópolis, conforme localização abaixo:



2. DESENVOLVIMENTO

a. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O Fundo Municipal do Desenvolvimento Social de Augustinópolis, através de Processo Licitatório, na modalidade de Concorrência, menor preço global, onde visa contratação de empresa de engenharia para a execução de um COMPLEXO IDOSO EM MOVIMENTO.

A criação de um centro do idoso em uma cidade pequena é uma necessidade estratégica essencial para garantir a qualidade de vida, combater o isolamento social e centralizar serviços de saúde preventiva e assistência.

Em municípios menores, onde a migração de jovens para grandes centros é comum, a população idosa tende a crescer proporcionalmente, exigindo um espaço dedicado que supra a escassez de opções de lazer, cultura e cuidados especializados.

A obra contemplada neste projeto contará com estacionamento, salão multiuso, acessibilidade, banheiro masculino, banheiro feminino, cozinha, área de serviço, despensa e administração. Sendo ele um projeto moderno, funcional alinhado as demandas da população e às diretrizes do desenvolvimento urbano do Município.

Localizado na rua Pedro Álvares Cabral, QD 05, Lotes 26/27/28, Setor Novo Horizonte, a obra possuirá uma área total 240,00 m², composta por espaços que que permitirá a utilização para os mais diversos tipos de eventos.

Em vista disso, esse Estudo Técnico Preliminar focará no exame da viabilidade e da razoabilidade da contratação de empresa para execução dos serviços do objeto acima descritos, para o pleno funcionamento de suas atividades.

b. ÁREA REQUISITANTE

A unidade requisitante do presente Estudo Preliminar é o Fundo Municipal do Desenvolvimento Social na figura do seu Ordenador de Despesa, sendo também a gestora dos recursos destinados aos serviços bem como da obra.

c. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- a) Definição do local de execução dos serviços, a saber: endereço indicado no Objeto deste documento;
- b) Definição dos serviços a serem executados, dos materiais a serem aplicados e/ou substituídos, de acordo com as determinações dos projetos, dos memoriais descritivos e das especificações técnicas, a serem atendidas pela Contratada;
- c) Definição da metodologia executiva a ser adotada, de acordo com as normas técnicas vigentes e recomendações dos fabricantes;
- d) Definição do orçamento e do prazo de execução da obra, com detalhamento de marcos intermediários e finais das etapas, definidos no cronograma físico-financeiro da obra;
- e) Empresa de engenharia para CONSTRUÇÃO DO COMPLEXO IDOSO EM MOVIMENTO, conforme quantitativos previstos nos projetos;
- f) Comprovação de aptidão técnica, consistente na apresentação de uma ou mais certidões de acervo técnico expedidas pelo CREA/CAU, em nome dos profissionais que exercerão a função de responsáveis técnicos, comprovando a execução de obra ou serviço com características similares ao objeto a ser contratado, mediante apresentação de Atestado de Capacidade Técnico-profissional;
- g) Apresentação, por parte da contratada, de Atestado de Capacidade Técnico-operacional, comprovando a realização de obras ou serviços com características similares ao objeto a ser contratado;
- h) Definição de cláusulas e condições para a execução dos serviços que possibilitem à contratada efetivar o planejamento para a execução dos serviços em conformidade com a logística e infraestrutura existentes no mercado, e, dessa forma, possibilitar a obtenção de preços mais competitivos para a contratação;
- i) Cumprimento, por parte da contratada, de Plano de Gerenciamento de Resíduos, garantindo o correto descarte dos resíduos segundo sua classe.

d. LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado realizado envolveu a análise das alternativas disponíveis e a justificativa técnica e econômica para a escolha da solução a ser contratada, conforme o Artigo 18, Inciso V, § 1º da Lei Nº 14.133/2021. Este processo visa assegurar que a opção escolhida seja a mais adequada e eficiente para atender às necessidades do projeto.

Assim, será elaborada pela equipe técnica responsável pelo planejamento da licitação, planilha orçamentária acompanhada de sua memória de cálculo onde sejam discriminados os valores unitários estimados de todos os materiais e serviços que serão aplicados na contratação, projeto básico e plantas.

e. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Fundamentação: Descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso. (Inciso VII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21).

A contratação destina-se a execução de obra do tipo CONSTRUÇÃO, com elementos que deverão ser definidos em projeto básico que deverão prever, inicialmente, os seguintes serviços:

- Serviços preliminares;

- Estacionamento;
- Fundação-Infraestrutura-Superestrutura ;
- Alvenaria;
- Esquadrias;
- Cobertura/Forro/Calha;
- Impermeabilização;
- Revestimento de Parede;
- Pavimentação;
- Pintura;
- Instalação Elétrica;
- Tubulação e Drenos ar condicionado;
- Instalação Hidráulica;
- Instalação Sanitária;
- Louças/Bancadas/Metais.

As intervenções deverão manter o padrão adequado de qualidade, aplicação de boas práticas executivas e consonância com os projetos e seus anexos;

A definição da metodologia executiva é adotada, obrigatoriamente, de acordo com as normas técnicas vigentes. Para cada serviço, existe uma metodologia especial. Portanto, essas definições estarão pormenorizadas no Projeto Básico elaborado pela equipe técnica.

Sobre a definição do prazo da obra estima-se que o prazo de execução seja de 04 (quatro) meses.

- Definição das unidades de medida para quantificação dos serviços e delimitação dos preços unitários deverá estar explicitados na planilha orçamentária, cujos quantitativos foram obtidos por meio de levantamento de dados com vistas às necessidades da obra a ser executada.
- Facultar, à contratada, a possibilidade de visita técnica para conhecimento do local onde serão executados os serviços, dos acessos disponíveis, da logística de transporte, e de todas as dificuldades que possam interferir na execução dos serviços.

f. 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 (inciso VI do § 1º da Lei 14.133/21)

A estimativa de preços da contratação será compatível com os quantitativos levantados no projeto básico e com os preços do SINAPI - Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil, que é a principal tabela utilizada no orçamento de obras em geral, de acordo com o último boletim de referência publicado, mantida pela Caixa Econômica Federal e pelo IBGE, que informa os custos e índices da Construção Civil no Brasil.

Esta metodologia assegura que a estimativa do valor da contratação seja justa, transparente e em conformidade com as leis e regulamentos aplicáveis. Além disso, contribui para garantir que o projeto seja economicamente viável e ofereça o melhor valor para o Município. Portanto, é de suma importância que todos os envolvidos no projeto estejam cientes e sigam estas diretrizes para garantir uma execução bem-sucedida do projeto.

Com base em parâmetros do SINAPI, estima-se investimento preliminar de:

R\$ 895.499,46 (Oitocentos e noventa e cinco mil, quatrocentos e noventa e nove reais e quarenta e seis centavos).

g. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

O não parcelamento das obras é mais satisfatório do ponto de vista de eficiência técnica, por manter a qualidade do investimento, haja vista que o gerenciamento permanece o tempo todo a cargo de um mesmo administrador,

oferecendo um maior nível de controle pela Administração na execução das obras e serviços, cumprimento de cronograma e observância de prazos com a concentração da responsabilidade da construção e garantia dos resultados.

Ressalta-se que em obras com serviços inter-relacionados, o atraso em uma etapa construtiva implica em atraso nas demais etapas, ocasionando aumento de custo e comprometimento dos marcos intermediário e final de entrega da obra. Pelas razões expostas, recomenda-se que a contratação não seja parcelada, por não ser vantajoso para a administração pública ou representar prejuízo ao conjunto ou ao complexo do objeto a ser contratado.

Assim sendo, o parcelamento da obra de construção de um COMPLEXO IDOSO EM MOVIMENTO, não é tecnicamente viável.

h. CONTRATAÇÃO CORRELATADAS E/OU INTERDEPENDENTES

A presente contratação abrange integralmente a construção, sem a necessidade de contratações correlatas ou interdependentes. Todos os serviços e materiais necessários estão incluídos no escopo do projeto, garantindo sua execução de forma completa e autônoma.

i. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

A administração tomará as seguintes providências logo após a assinatura do contrato:

- Definição dos servidores que farão parte da equipe de fiscalização das obras;
- Indicar servidores devidamente capacitados para exercer a fiscalização;
- Constatadas irregularidades deverão notificar a CONTRATADA por escrito acerca das eventuais ocorrências
- Acompanhamento rigoroso das ações previstas nos projetos apresentados para a realização das adequações e melhorias no objeto a ser contratado.
- No processo licitatório deverá a licitante observar as regras estabelecidas pela Lei n.14.133 de 2021 acerca da participação no procedimento, as diretrizes quanto a execução de obras e serviços de engenharia, bem como obedecer às normas correlatas relacionadas ao objeto da contratação, além de: Aquela que se consagrar vencedora deverá executar o contrato conforme as especificações contidas no Termo de Referência e seus anexos, assim como seguir os termos de sua proposta.
- Comunicar ao Fiscal do contrato qualquer ocorrência irregular que se verifique no local dos serviços.
- Prestar esclarecimentos ou informação quando solicitado pela CONTRATANTE.

j. IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS DE TRATAMENTO

A contratada deverá, ainda, respeitar as Normas Brasileiras (NBR) publicadas pela ABNT.

A Resolução CONAMA nº 307/2002 define resíduos da construção civil como aqueles provenientes de construções, reformas, reparos e demolições de obras de construção civil, e os resultantes da preparação e da escavação de terrenos, tais como: tijolos, blocos cerâmicos, concreto em geral, solos, rochas, metais, resinas, colas, tintas, madeiras e compensados, forros, argamassa, gesso, telhas, pavimento asfáltico, vidros, plásticos, tubulações, fiação elétrica etc., comumente chamados de entulhos de obras, caliça ou metralha.

Sob esse viés normativo, a contratação pretendida, caracterizada como uma obra de engenharia, implicará diretamente na geração de resíduos de construção civil de modo que deverá a futura Contratada empreender esforços para minimizar a produção de resíduos, dando destinação adequada aqueles de inevitável produção, visando mitigar os possíveis danos ambientais.

Diante disso, na execução dos serviços caberá à Contratante e à Contratada a observância das normas de proteção ambiental, cabendo a primeira a fiscalização quanto ao estrito cumprimento da legislação e a segunda o respeito às leis ambientais na consecução dos serviços.

k. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE (OU NÃO) DA CONTRATAÇÃO

O projeto será executado de forma integral para garantir sua funcionalidade e otimização de recursos, sem contratações interdependentes. Além disso, serão adotadas medidas ambientais, como gerenciamento de resíduos e uso de materiais sustentáveis.

A contratação do objeto que trata o presente estudo técnico preliminar, ocorrerá por meio da modalidade CONCORRÊNCIA, visando a opção pelo MENOR PREÇO, utilizando o modo de disputa previsto na Lei Nacional 14.133/21



Diante do exposto, declara-se viável a contratação pretendida com base neste Estudo Técnico Preliminar consoante o inciso XIII, art. 7º da IN 40 de 22 de maio de 2020, da SEGES/ME.

Pelas justificativas apresentadas, e com base nos elementos levantados no presente Estudo Técnico Preliminar, a contratação mostra-se tecnicamente possível e fundamentadamente necessária.

Diante do exposto, declara-se a viabilidade da contratação.

Augustinópolis - Tocantins, 11 de Setembro de 2026.

ANDRE GAIPO DE
ANDRADE:829921
34104

Assinado digitalmente por ANDRE GAIPO DE
ANDRADE:82992134104
RD: CNBR CN=ANDRE GAIPO DE
ANDRADE:82992134104, C=BR, OU=Impressional
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2026.09.14 16:25:56-0300
File: PDF Reader Versão: 2026.3.0

ANDRÉ GAIPO
ARQUITETO URBANISTA
CAU-TO A33602-5