



PREFEITURA MUNICIPAL DE

Jaguaribara

*Cuidando das
pessoas, construindo
o futuro.*



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº

09090001/25

OBJETO: EXECUÇÃO DO SERVIÇO DE REFORMA DO CENTRO ADMINISTRATIVO DE JAGUARIBARA (PRÉDIO DA PREFEITURA MUNICIPAL), CONFORME ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DETALHADAS NO PROJETO BÁSICO EM ANEXO, JUNTO A SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS.



PREFEITURA MUNICIPAL DE

Jaguaribara

*Cuidando das
pessoas, construir
o futuro.*



Estudo Técnico Preliminar

Processo administrativo Nº 09090001/25



Unidade responsável
Secretaria de Administração e Finanças
Prefeitura Municipal de Jaguaribara



Data
29/09/2025



Responsável
Comissão De Planejamento

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O Município de Jaguaribara/CE, por meio da Secretaria Municipal de Administração e Finanças, identificou a necessidade urgente de realizar intervenções estruturais no prédio da Prefeitura Municipal, sede do Centro Administrativo, em virtude do avançado estado de deterioração física do imóvel. Após mais de 25 anos de uso contínuo sem manutenção preventiva adequada, o edifício apresenta comprometimentos graves em sua estrutura e funcionalidade, agravados pelas condições climáticas da região — caracterizadas por altas temperaturas, umidade e chuvas sazonais — que aceleraram o desgaste dos materiais construtivos.

O diagnóstico técnico elaborado previamente pela equipe de engenharia municipal, consolidado na planilha orçamentária, evidenciou diversas patologias construtivas que comprometem a integridade física do imóvel e colocam em risco servidores, autoridades, prestadores de serviços e cidadãos. Entre os principais problemas identificados estão infiltrações, rachaduras, fissuras, sobrecarga na cobertura, além de instalações elétricas e hidrossanitárias obsoletas.

Desde sua construção, o prédio não passou por manutenções pontuais e corretivas, e não foram realizadas reformas estruturais abrangentes. A ausência de intervenções preventivas contribuiu para o agravamento da deterioração, comprometendo a eficiência dos serviços públicos e gerando condições inadequadas para o atendimento à população. A atual situação também impacta negativamente a imagem institucional do Município, considerando que o edifício representa a centralidade da gestão pública e da cidadania local.

Serviços Previstos na Reforma

A intervenção proposta contempla um conjunto abrangente de serviços, conforme detalhado na planilha orçamentária, incluindo:

Centro Administrativo Porcino Maia – Av. Bezerra de Menezes, Nº 350, Centro
CEP 63.490-000





- **Serviços preliminares e demolições**, incluindo preparação do canteiro, remoção de estruturas e materiais obsoletos;
- **Infraestrutura e impermeabilização**, com execução de escavações, reaterros, embasamentos e aplicação de mantas em áreas críticas;
- **Alvenaria e acabamentos**, englobando construção de divisórias, assentamento de pisos e revestimentos, chapisco, reboco e pintura interna e externa;
- **Instalações elétricas e hidrossanitárias**, com substituição e modernização completa dos sistemas;
- **Louças, esquadrias e cobertura**, incluindo instalação de novos equipamentos, fachadas metálicas, telhas, calhas e rufos;
- **Serviços complementares**, como limpeza final e administração técnica da obra.

Objetivos da Intervenção

Essas ações visam:

- Restabelecer a segurança, acessibilidade e funcionalidade do imóvel
- Prolongar sua vida útil e garantir eficiência energética
- Modernizar a infraestrutura administrativa
- Valorizar o patrimônio público e os servidores
- Assegurar a continuidade dos serviços públicos essenciais

Riscos da Não Execução

A não realização da reforma poderá acarretar:

- Agravamento da deterioração estrutural
- Riscos à integridade física dos usuários
- Interrupção de serviços administrativos
- Aumento de custos com manutenções emergenciais
- Prejuízos à imagem institucional do Município

Fundamentação Legal

A contratação está amparada nos princípios da eficiência, economicidade, interesse público e planejamento, conforme os arts. 5º, 11 e 18 da Lei nº 14.133/2021.

2. ÁREA REQUISITANTE

Área requisitante	Responsável
Secretaria de Administração e Finanças	GUILHERME BEZERRA DE LIMA

Centro Administrativo Porcino Maia – Av. Bezerra de Menezes, Nº 350, Centro
CEP 63.490-000





3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A necessidade identificada pela Secretaria Municipal de Administração e Finanças de Jaguaribara/CE é a execução de serviços de reforma e recuperação do prédio da Prefeitura Municipal, que funciona como Centro Administrativo do Município. A intervenção é essencial para restabelecer condições adequadas de segurança estrutural, acessibilidade, funcionalidade e eficiência energética, diante do avançado estado de deterioração do imóvel, que compromete a integridade física dos usuários e a continuidade dos serviços administrativos.

A obra visa atender à demanda concreta da gestão pública, suprimindo a precariedade estrutural atual e contribuindo para a qualidade do atendimento à população, em consonância com as metas institucionais de garantir infraestrutura pública eficiente, segura e moderna.

Padrões Mínimos de Qualidade e Desempenho

Os padrões mínimos exigidos para a execução da reforma incluem:

- Intervenções rigorosas conforme as especificações técnicas detalhadas no Projeto Básico
- Reforço estrutural, correção de fissuras, infiltrações e sobrecargas
- Substituição das instalações elétricas e hidrossanitárias obsoletas
- Preparação adequada das áreas afetadas, acabamento e limpeza final
- Supervisão técnica contínua pela Secretaria Municipal de Administração e Finanças

Esses padrões garantem a durabilidade, segurança e funcionalidade do imóvel, conforme os princípios de eficiência e economicidade previstos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

Requisitos Técnicos e Legais

Requisitos gerais:

- Execução conforme normas técnicas da ABNT aplicáveis à reforma de edificações públicas
- Adoção de soluções que assegurem a continuidade segura das atividades administrativas durante e após a obra
- Utilização de materiais previstos no projeto básico/executivo, com insumos adequados para reforço estrutural e modernização das instalações

Requisitos legais:

- Observância da Lei nº 14.133/2021, respeitando os princípios da legalidade, eficiência, sustentabilidade, publicidade, moralidade e impessoalidade
- Atendimento à legislação municipal relacionada à infraestrutura pública e planejamento urbano

Requisitos de sustentabilidade:

- Técnicas que minimizem o impacto ambiental, com foco na conservação do imóvel e no correto direcionamento de águas pluviais
- Gestão adequada dos resíduos gerados durante a obra, conforme normas ambientais
- Medidas para reduzir ruídos, poeira e transtornos à comunidade e aos servidores

Requisitos da contratação:

- Escolha de soluções que assegurem a durabilidade da reforma mesmo em condições climáticas adversas





- Implementação de sistema de drenagem eficiente, com dispositivos adequados à conservação do prédio
- Garantia de que a empresa contratada disponha de mão de obra qualificada e equipamentos compatíveis com a complexidade da obra

Execução e Conformidade Técnica

A execução dos serviços deverá ser realizada diretamente pela empresa contratada, por meio de equipe técnica composta por profissionais com formação compatível e experiência comprovada em obras similares. A obra deverá seguir rigorosamente as especificações técnicas, prazos e condições estabelecidas no projeto executivo e demais documentos que integram o processo.

Os trabalhos deverão atender às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) aplicáveis à reforma de edificações públicas, além de respeitar integralmente a legislação federal, estadual e municipal pertinente, especialmente aquelas relativas à proteção ambiental, segurança e saúde no trabalho.

Escopo Contratual

Integram o objeto da contratação:

- Fornecimento de todos os materiais e equipamentos previstos nos projetos técnicos, memorial descritivo e caderno de encargos
- Equipamentos específicos para demolição, reforço estrutural, instalações e acabamento
- Equipamentos de proteção individual (EPIs), uniformes e itens de segurança do trabalho
- Alimentação, transporte e encargos sociais da mão de obra envolvida
- Estrutura logística compatível com as exigências técnicas, assegurando qualidade, segurança e eficiência na execução da reforma

Qualificação técnica exigida

A empresa deverá apresentar:

- Prova de inscrição ou registro junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) da localidade da sede da proponente, e/ou **Prova de inscrição, ou registro**, da LICITANTE junto ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU/BR), da localidade da sede da proponente.
- Prova de inscrição ou registro do profissional de nível superior (Engenheiro Civil) junto ao CREA, e/ou Prova de inscrição, ou registro do profissional de nível superior (Arquiteto e/ou Urbanista), junto ao Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU/BR), com observância das qualificações e atribuições legais;
- Demonstração de Capacidade Técnico-Profissional, mediante comprovação de que possui em seu quadro permanente, na data da licitação, profissional de nível superior (Engenheiro Civil e/ou Arquiteto) detentor de atestado de responsabilidade técnica emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado, acompanhado da respectiva Certidão de Acervo Técnico (CAT), relativo à execução de obras ou serviços com características similares ou superiores ao objeto licitado, cujas parcelas sejam de maior relevância técnica.

ITEM	CÓDIGO	DESCRIÇÃO	FONTE	UNIDADE
------	--------	-----------	-------	---------





6.3	C3007	PORCELANATO RETIFICADO NATURAL (FOSCO) C/ ARG. PRÉ-FABRICADA – P/ PISO	SEINFRA	M2
8.2	C1615	LATEX DUAS DEMÃOS EM PAREDES INTERNAS S/MASSA	SEINFRA	M2
9.9	C4377	CABO EM PVC 1000V 2,5mm²	SEINFRA	M
12.1	C1967	PORTA DE ALUMÍNIO ANODIZADO COMPACTA	SEINFRA	M2
13.1	C4444	FACHADA METÁLICA PADRÃO PARA DELEGACIAS	SEINFRA	M2
13.3	C1879	PERFIL METÁLICO 'I', PRÉ-PINTADO C/ H=200mm	SEINFRA	M

Os responsáveis técnicos e/ou membros da equipe técnica acima elencados deverão pertencer ao quadro permanente da empresa licitante, na data prevista para entrega da proposta, entendendo-se como tal, para fins deste certame, o sócio que comprove seu vínculo por intermédio de contrato social/estatuto social; o administrador ou o diretor; o empregado devidamente registrado em Carteira de Trabalho e Previdência Social; e o prestador de serviços com contrato escrito firmado com o licitante com firma reconhecida das partes, ou ainda, declaração de compromisso de futura contratação expedida pelo profissional e empresário com firma reconhecida das partes.

Demonstração de capacitação TÉCNICO-OPERACIONAL, através da comprovação de execução de serviços de características similares ou superiores aos considerados relevantes ao atendimento do objeto da licitação, ou de maior complexidade, através da apresentação de atestado(s) fornecido(s) por pessoas jurídicas de direito público ou privado, devidamente registrado(s) no CREA e/ou CAU, em nome da licitante e acompanhado da respectiva CAT – Certidão de Acervo Técnico e emitida em nome do Responsável Técnico.

Serão consideradas parcelas de maior relevância técnica ou de valor significativo ao atendimento do objeto:

ITEM	CÓDIGO	DESCRIÇÃO	FONTE	UNIDADE	QUANTIDADE MÍNIMA EXIGIDA
6.3	C3007	PORCELANATO RETIFICADO NATURAL (FOSCO) C/ ARG. PRÉ-FABRICADA – P/ PISO	SEINFRA	M2	255,11





8.2	C1615	LATEX DUAS DEMÃOS EM PAREDES INTERNAS S/MASSA	SEINFRA	M2	981,11
9.9	C4377	CABO EM PVC 1000V 2,5mm ²	SEINFRA	M	3.295
12.1	C1967	PORTA DE ALUMÍNIO ANODIZADO COMPACTA	SEINFRA	M2	31,96
13.1	C4444	FACHADA METÁLICA PADRÃO PARA DELEGACIAS	SEINFRA	M2	226,47
13.3	C1879	PERFIL METÁLICO 'I', PRÉ-PINTADO C/ H=200mm	SEINFRA	M	44

Sustentabilidade e Qualidade dos Materiais

- A sustentabilidade dos materiais utilizados será considerada com base no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis, priorizando insumos recicláveis e de baixo impacto ambiental, desde que compatíveis com os requisitos técnicos da reforma. A escolha dos materiais deverá contribuir para a conservação do imóvel, a redução de resíduos e o uso racional dos recursos públicos.
- Os fornecedores deverão demonstrar capacidade técnica e operacional para atender aos critérios definidos, garantindo a qualidade dos serviços e a conformidade com as normas da ABNT e demais legislações aplicáveis à reforma de edificações públicas.

Levantamento de Mercado e Flexibilidade

- Os requisitos aqui estabelecidos, fundamentados na necessidade concreta descrita no Documento de Formalização da Demanda, referem-se à contratação de obra pública — especificamente, a reforma do Centro Administrativo de Jaguaribara/CE. Por se tratar de uma intervenção de engenharia com escopo definido em projeto básico, não se aplica o levantamento de mercado tradicional, uma vez que a natureza da contratação exige especificações técnicas previamente determinadas e compatíveis com os padrões legais e operacionais exigidos.
- A seleção da empresa executora será realizada com base na capacidade técnico-operacional comprovada, conforme previsto no § 1º do Art. 67 da Lei nº 14.133/2021, priorizando a experiência em parcelas de maior relevância do objeto. Embora a competitividade seja assegurada por meio do processo licitatório, não há margem para flexibilizações genéricas, dado o caráter emergencial da obra e a necessidade de aderência estrita às exigências técnicas e à real necessidade da contratação.
- Esses parâmetros servirão como base técnica para a análise de propostas, contribuindo decisivamente para a seleção da solução mais vantajosa à Administração Pública, em consonância com os princípios da legalidade, eficiência e interesse público previstos na Lei nº 14.133/2021.

As exigências de comprovação da capacidade técnico-operacional da contratada encontram pleno





amparo no § 1º do art. 67 da Lei nº 14.133/2021, o qual autoriza a Administração a exigir a demonstração de aptidão para a execução das parcelas de maior relevância técnica ou de valor significativo do objeto licitado. No caso em análise, tais exigências visam garantir que a empresa possua experiência comprovada na execução de obras de reforma e adequação predial, especialmente em edificações públicas, envolvendo serviços de instalações elétricas, hidráulicas, revestimentos, pintura, alvenaria e demais intervenções estruturais, compatíveis com as especificações e dimensões do projeto básico elaborado pela Secretaria Municipal de Administração e Finanças de Jaguaribara/CE.

Os requisitos técnicos foram definidos com base na necessidade de assegurar a plena funcionalidade, segurança e adequação estrutural do Centro Administrativo de Jaguaribara, sede da Prefeitura Municipal, cuja estrutura física demanda intervenções para melhoria das condições de uso, conforto, acessibilidade e conformidade com as normas técnicas vigentes, como as da ABNT e do Corpo de Bombeiros. As intervenções contemplam adequações físicas, substituição de materiais degradados, instalações nos sistemas elétricos e hidráulicos, bem como a modernização dos ambientes internos e externos, a fim de proporcionar um espaço apropriado à realização das atividades administrativas do município.

A exigência de qualificação técnica tem como objetivo assegurar a eficiência, durabilidade e qualidade das obras, evitando falhas de execução que possam comprometer a segurança dos usuários e a boa aplicação dos recursos públicos. Foram observados, ainda, os princípios da isonomia, proporcionalidade e competitividade, garantindo que as condições estabelecidas não sejam excessivamente restritivas, mas sim adequadas à complexidade e relevância do objeto.

A sustentabilidade dos materiais e métodos construtivos deverá ser observada em conformidade com o Guia Nacional de Contratações Sustentáveis e com as boas práticas de gestão ambiental, priorizando o uso racional de recursos naturais, a redução de desperdícios, o emprego de materiais recicláveis ou de baixo impacto ambiental e a destinação adequada dos resíduos da construção civil, conforme legislação ambiental vigente.

Tais medidas estão alinhadas com as políticas públicas municipais e federais de desenvolvimento sustentável e visam garantir uma obra eficiente, ambientalmente responsável e economicamente vantajosa, conforme os princípios estabelecidos no art. 5 e os objetivos estabelecidos no art. 11, ambos da Lei nº 14.133/2021.

Os requisitos ora definidos, fundamentados na necessidade concreta descrita no Documento de Formalização da Demanda, servirão de base técnica para o levantamento de mercado e a elaboração do termo de referência, assegurando a identificação de fornecedores com comprovada capacidade técnica e operacional para execução da obra.

Eventuais flexibilizações devidamente justificadas poderão ser admitidas, desde que não comprometam a eficiência, a economicidade e a segurança da contratação, observando-se sempre o interesse público e a vantajosidade prevista no art. 11, inciso III, da Lei nº 14.133/2021.

Diante das condições estruturais do imóvel e da relevância do Centro Administrativo como sede do Poder Executivo Municipal, a execução da reforma é medida necessária, oportuna e de interesse coletivo, assegurando funcionalidade, segurança e acessibilidade ao patrimônio público.

A contratação observará rigorosamente os dispositivos da Lei nº 14.133/2021, garantindo planejamento, transparência, eficiência e sustentabilidade, em consonância com o dever da Administração Pública de promover a melhoria dos equipamentos urbanos e administrativos de Jaguaribara/CE.

Por fim, destaca-se que tais exigências constituem elemento essencial para a formação da estimativa de





preços e a definição da proposta mais vantajosa à Administração Municipal, garantindo segurança jurídica, qualidade técnica e responsabilidade socioambiental na execução dos serviços de reforma e adequação das instalações do Centro Administrativo de Jaguaribara.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado constitui etapa essencial do planejamento da contratação pública, conforme o art. 18, §1º, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que estabelece a necessidade de avaliação das alternativas disponíveis para o atendimento da demanda. Essa etapa tem por finalidade prevenir práticas antieconômicas, garantir a adequada formação do preço estimado e orientar a definição da solução mais eficiente e vantajosa, observando os princípios do planejamento, eficiência, economicidade e interesse público (arts. 5º e 11 da referida Lei).

Com base nos documentos “Descrição da Necessidade da Contratação” e “Descrição dos Requisitos da Contratação”, constatou-se que o objeto consiste na execução de obra pública voltada à reforma e adequação das instalações do prédio da Prefeitura Municipal de Jaguaribara/CE, sede do Centro Administrativo. As intervenções incluem demolições, reforço estrutural, impermeabilização, substituição de pisos e revestimentos, pintura interna e externa, atualização das instalações elétricas e hidrossanitárias, além de melhorias de acessibilidade, conforme Projeto Básico elaborado pela equipe técnica municipal e detalhado na planilha orçamentária.

1. Execução Direta pela Administração Pública

Descrição: Realização dos serviços com recursos próprios da Prefeitura, utilizando mão de obra, materiais e equipamentos do Município.

Análise: Essa alternativa mostrou-se inviável técnica e operacionalmente, uma vez que a Secretaria Municipal de Infraestrutura não dispõe de equipe especializada, estrutura técnica nem equipamentos adequados à execução de serviços de reforma dessa complexidade. A execução direta também comprometeria a continuidade de serviços essenciais de manutenção urbana, contrariando os princípios da eficiência e economicidade.

Conclusão: Alternativa descartada por inviabilidade operacional e técnica.

2. Contratação Direta (Dispensa ou Inexigibilidade de Licitação)

Descrição: Contratação direta de empresa especializada, conforme as hipóteses dos arts. 74 e 75 da Lei nº 14.133/2021.

Análise: O valor estimado da obra — R\$ 1.267.912,18 — supera os limites previstos no art. 75, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, impossibilitando a dispensa de licitação por valor. Também não se verificou inviabilidade de competição, visto que há diversas empresas aptas a executar serviços de engenharia civil similares, o que afasta a possibilidade de inexigibilidade (art. 74).

Conclusão: Alternativa juridicamente inviável, por não se enquadrar nas hipóteses legais de contratação direta.

3. Contratação Mediante Consórcio Público ou Parceria Intermunicipal

Descrição: Execução compartilhada por meio de consórcio público ou convênio com outros entes federativos.

**Centro Administrativo Porcino Maia – Av. Bezerra de Menezes, Nº 350, Centro
CEP 63.490-000**





Análise: Considerou-se essa hipótese, porém a demanda é pontual e restrita ao Município de Jaguaribara, não havendo outro ente federado com necessidade similar. Além disso, a formação de consórcio demandaria custos e trâmites administrativos desproporcionais em relação ao objeto, tornando a solução antieconômica.

Conclusão: Alternativa descartada por inviabilidade administrativa e falta de correspondência regional.

4. Adesão a Ata de Registro de Preços Existente (Carona)

Descrição: Utilização de ata de registro de preços de outro órgão ou ente federado, conforme art. 86 da Lei nº 14.133/2021.

Análise: Após pesquisa no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e em plataformas de compras governamentais, não foram identificadas atas vigentes compatíveis com o objeto da contratação. A natureza específica da obra — reforma de edificação pública com projeto próprio — inviabiliza a adesão, que requer identidade técnica e orçamentária entre o objeto da ata e a demanda local.

Conclusão: Alternativa descartada por ausência de ata compatível e risco de inadequação técnica.

5. Licitação Pública

Descrição: Realização de processo licitatório para seleção da proposta mais vantajosa, com ampla participação de empresas do setor, garantindo isonomia, transparência e competitividade.

Durante a análise, foram consideradas as modalidades previstas no art. 28 da Lei nº 14.133/2021, aplicáveis conforme a natureza do objeto:

- Pregão: voltado à aquisição de bens e serviços comuns, inclusive de engenharia (quando não houver complexidade técnica).
- Concorrência: aplicável para contratação de bens e serviços especiais e de obras e serviços comuns e especiais de engenharia.

Análise: Considerando que o objeto trata-se de obra pública com características singulares, projeto técnico específico e exigência de qualificação técnica e operacional, a modalidade Pregão mostra-se inadequada, por não se tratar de serviço comum de engenharia.

Dessa forma, a modalidade Concorrência Eletrônica é a mais apropriada, conforme art. 28, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, por permitir:

- Ampla publicidade e competitividade, com participação de empresas de todo o território nacional
- Redução de custos administrativos, pela tramitação totalmente eletrônica
- Maior transparência e rastreabilidade dos atos
- Efetividade na seleção da proposta mais vantajosa, sob o critério de menor preço (art. 33, inciso I)

6. Justificativa da Escolha da Solução

Após a análise das alternativas possíveis, conclui-se que a licitação pública na modalidade Concorrência Eletrônica é a solução mais adequada, segura e vantajosa para a Administração Municipal. Essa modalidade atende plenamente aos princípios da isonomia, competitividade, publicidade, transparência e eficiência, previstos na Lei nº 14.133/2021, e proporciona maior controle e economicidade na aplicação

Centro Administrativo Porcino Maia – Av. Bezerra de Menezes, Nº 350, Centro
CEP 63.490-000





dos recursos públicos.

Além disso, a Concorrência Eletrônica está alinhada à diretriz de digitalização dos processos de contratação pública prevista no art. 12, inciso IV, da Lei nº 14.133/2021 e às orientações da Instrução Normativa SEGES/ME nº 73/2022, que prioriza a utilização de meios eletrônicos para garantir maior acesso, transparência e eficiência.

7. Critério de Julgamento

O critério de julgamento pelo menor preço está previsto no art. 33, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, sendo adequado para contratações em que:

- O Projeto Básico define de forma precisa as especificações técnicas do objeto
- Não há necessidade de avaliação de fatores subjetivos (como qualidade artística ou inovação tecnológica)
- O interesse público é melhor atendido pela proposta de menor valor, desde que observada a qualidade mínima exigida

No presente caso, o Projeto Básico detalha os serviços e materiais necessários à execução da reforma, permitindo que a disputa ocorra exclusivamente em torno do preço global, sem prejuízo da qualidade técnica.

Assim, o critério “menor preço” assegura:

- Objetividade na seleção da proposta vencedora
- Simplificação da análise das propostas
- Maior economia para o erário, sem comprometer o resultado da obra

8. Justificativa para Escolha do Modo de Disputa Aberto e Fechado

Nos termos do art. 56, incisos I e II, da Lei nº 14.133/2021, o modo de disputa aberto e fechado é indicado para contratações que exigem ampla competitividade na fase inicial e maior isonomia na etapa final, especialmente quando o objeto possui valor expressivo e características técnicas bem definidas, como é o caso da reforma e adequação das instalações do Centro Administrativo da Prefeitura Municipal de Jaguaribara/CE.

A escolha desse modo de disputa está fundamentada nos seguintes aspectos:

- Natureza do Objeto: Trata-se de obra pública com escopo detalhado, especificações técnicas padronizadas e critérios objetivos de execução, o que permite a comparação direta entre propostas e favorece a disputa por menor preço.
- Amplitude da Competição: A fase aberta permite que os licitantes apresentem lances sucessivos e públicos, promovendo ampla competitividade e transparência na formação do preço.
- Isonomia e Estratégia na Etapa Final: A rodada fechada entre os licitantes mais bem classificados garante isonomia, evita práticas especulativas e assegura que a proposta vencedora represente efetivamente a melhor vantagem para a Administração.

• Segurança Jurídica e Eficiência Administrativa: O modelo híbrido reduz riscos de judicialização, facilita o controle dos atos do certame e contribui para a seleção de proposta tecnicamente adequada e

Centro Administrativo Porcino Maia – Av. Bezerra de Menezes, Nº 350, Centro
CEP 63.490-000





economicamente vantajosa.

Portanto, a adoção do modo de disputa **aberto e fechado** é plenamente justificada, promovendo equilíbrio entre competitividade e segurança, e assegurando que a contratação atenda aos princípios da legalidade, eficiência, economicidade e interesse público.

Conclusão

Diante das alternativas analisadas e das justificativas apresentadas, a Concorrência Eletrônica, sob o critério de julgamento de menor preço, é a modalidade mais adequada para a contratação dos serviços de reforma e adequação das instalações do Centro Administrativo de Jaguaribara/CE. Essa escolha assegura ampla competitividade, integridade do processo, observância da legislação vigente e atendimento ao interesse público, promovendo a modernização da infraestrutura administrativa municipal e contribuindo para o fortalecimento da gestão pública e valorização do patrimônio institucional.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na contratação de empresa especializada para a execução dos serviços de reforma e adequação da cobertura do prédio da Prefeitura Municipal de Jaguaribara/CE, sede do Centro Administrativo, conforme especificações técnicas detalhadas no Projeto Básico elaborado pela equipe de engenharia da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Urbanismo.

A necessidade da intervenção decorre da constatação de falhas estruturais e funcionais na cobertura existente, que apresenta desgaste acentuado das telhas cerâmicas, comprometimento das estruturas de madeira, infiltrações recorrentes e ausência de sistema eficiente de drenagem pluvial, dentre outras. Esses problemas são resultado da ação do tempo, da exposição às variações climáticas e da falta de manutenção preventiva significativas ao longo de mais de duas décadas de uso contínuo.

Intervenções Técnicas Previstas

O projeto técnico contempla a substituição completa da cobertura antiga por uma estrutura moderna, segura e durável, incluindo:

- Demolições e remoções

Remoção de elementos comprometidos como alvenarias, revestimentos, pisos, esquadrias, cobertura e equipamentos obsoletos.

- Reforço e reconstrução estrutural

Execução de fundações, embasamentos, impermeabilizações e estruturas metálicas para cobertura e fachada.

- Instalação de novos sistemas de cobertura e drenagem

Substituição da cobertura por telhas metálicas, perfis estruturais, calhas, rufos e chapins para proteção contra intempéries.

- Revestimentos internos e externos





Aplicação de chapisco, emboço, reboco, cerâmica, porcelanato e rejuntamento em pisos e paredes.

- Pintura e acabamento

Emassamento e pintura de superfícies internas e externas com materiais adequados à durabilidade e estética.

- Instalações elétricas

Substituição de luminárias, tomadas, interruptores, cabos, quadros de distribuição e eletrocalhas.

- Instalações hidrossanitárias

Renovação de tubulações, conexões, registros, caixas sifonadas e peças sanitárias.

- Esquadrias e serralheria

Instalação de portas, janelas, divisórias e guarda-corpos em alumínio e aço galvanizado.

- Louças e mobiliário fixo

Instalação de lavatórios, bacias sanitárias, cubas, bancadas e acessórios em granito e inox.

- Serviços complementares e limpeza final

Organização do canteiro, sinalização, administração local da obra e limpeza geral ao término dos serviços.

Essas ações visam restabelecer a integridade da cobertura, eliminar riscos de infiltrações, melhorar o conforto térmico e acústico do ambiente interno e garantir a longevidade da estrutura.

Conformidade Técnica e Legal

O projeto foi desenvolvido com base em vistoria técnica realizada pela equipe de engenharia da Prefeitura, observando as normas da ABNT e a legislação vigente sobre segurança predial, acessibilidade, sustentabilidade e eficiência energética. O orçamento de referência foi elaborado com base nas tabelas oficiais da SEINFRA/CE (referência 028.1/2023 – desonerada), assegurando compatibilidade com os valores praticados no mercado e transparência na estimativa de custos.

Conclusão

A reforma da cobertura do Centro Administrativo é uma medida essencial para garantir a segurança dos usuários, preservar o patrimônio público e assegurar a continuidade dos serviços administrativos prestados à população. A contratação especializada permitirá a execução eficiente e qualificada dos serviços, promovendo a modernização da infraestrutura municipal e o cumprimento dos princípios da eficiência, economicidade e interesse público, conforme previsto nos arts. 5º, 11 e 18 da Lei nº 14.133/2021.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	SERV. DE REFORMA DO PRÉDIO DA PREFEITURA MUNICIPAL	1,000	Serviço





7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	SERV. DE REFORMA DO PRÉDIO DA PREFEITURA MUNICIPAL	1,000	Serviço	1.267.912,18	1.267.912,18

Deste modo, como tendo como parâmetro as pesquisas de preços realizadas, tem-se que o valor médio estimado, conforme dados demonstrados acima, totalizam a monta de R\$ 1.267.912,18 (um milhão, duzentos e sessenta e sete mil, novecentos e doze reais e dezoito centavos)

8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Nos termos do art. 40, inciso V, alínea “b”, da Lei nº 14.133/2021, o parcelamento do objeto tem por finalidade ampliar a competitividade do processo licitatório, devendo ser adotado sempre que tecnicamente viável e vantajoso para a Administração Pública.

O art. 18, §2º, do mesmo diploma legal estabelece que a análise sobre a divisibilidade do objeto constitui etapa obrigatória do Estudo Técnico Preliminar (ETP), devendo considerar, além da viabilidade técnica e econômica, os princípios da eficiência e da economicidade, previstos no art. 5º da referida Lei.

Após avaliação técnica detalhada realizada pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Urbanismo de Jaguaribara/CE, concluiu-se que o objeto desta contratação — execução dos serviços de reforma e adequação do prédio da Prefeitura Municipal — não se apresenta como tecnicamente divisível.

1. Viabilidade Técnica e Econômica

A reforma envolve serviços interdependentes e sequenciais, como demolições, recuperação estrutural, substituição de revestimentos e pisos, pintura, instalações elétricas e hidrossanitárias, impermeabilização, adequações de acessibilidade e reforma completa da cobertura. Essas etapas exigem planejamento integrado e execução contínua, de modo que a fragmentação entre diferentes empresas poderia comprometer a padronização técnica, a compatibilidade entre sistemas e a durabilidade da obra.

A execução integral permite melhor gestão do cronograma físico-financeiro, otimização de recursos humanos e materiais, redução de custos indiretos e maior eficiência na fiscalização e no controle da qualidade. O parcelamento, por outro lado, implicaria em mobilizações sucessivas, dificuldades de compatibilização técnica entre contratos e risco de sobreposição de responsabilidades, contrariando os princípios da eficiência e da economicidade.

2. Economia de Escala

A contratação global do objeto garante o aproveitamento da economia de escala, reduzindo custos unitários e maximizando o rendimento operacional. A divisão do objeto em partes distintas geraria aumento de despesas logísticas, dificultaria o controle técnico e poderia resultar em variações na qualidade caso empresas diferentes executassem etapas correlatas.

A execução unificada, portanto, é mais vantajosa e eficiente do ponto de vista econômico e gerencial, além de assegurar coerência e uniformidade na qualidade final da reforma.

3. Competitividade e Mercado

A análise de mercado realizada pela Secretaria identificou diversas empresas de engenharia e construção





civil locais e regionais com plena capacidade técnica e operacional para executar integralmente os serviços de reforma, conforme o projeto básico e as especificações técnicas.

Dessa forma, a licitação em lote único não restringe a competitividade, uma vez que há oferta suficiente de empresas especializadas aptas a realizar todas as etapas previstas. Assim, preserva-se a ampla concorrência e a isonomia entre os licitantes, conforme os princípios previstos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

4. Decisão pelo Não Parcelamento

Com base nos elementos técnicos e jurídicos analisados, a decisão de não parcelar o objeto mostra-se a mais adequada e vantajosa para a Administração Municipal.

O fracionamento poderia acarretar riscos à padronização da obra, aumento de custos operacionais, dificuldade no controle técnico, atrasos na execução e problemas de compatibilidade entre sistemas elétricos, hidráulicos e estruturais, comprometendo a funcionalidade e segurança da edificação. A execução integral, ao contrário, garante uniformidade estética e construtiva, planejamento contínuo e maior eficiência administrativa, proporcionando resultado final duradouro e de qualidade superior.

5. Consideração sobre Lotes

Embora teoricamente possível, a divisão em lotes não se mostra recomendável diante da natureza integrada da reforma, que exige tratamento técnico unificado e execução sequencial contínua.

A segmentação poderia gerar diferenças técnicas entre ambientes, incompatibilidades de acabamento e materiais e dificuldades na fiscalização, além de impactar o cronograma físico-financeiro e elevar o custo global da obra.

Portanto, a execução integral do objeto assegura maior controle gerencial, padronização dos resultados e cumprimento eficiente do planejamento orçamentário e dos prazos.

6. Conclusão e Transparência

O presente procedimento foi elaborado em consonância com os princípios e diretrizes da Lei nº 14.133/2021, especialmente os da eficiência, economicidade, competitividade e transparência.

A opção pela execução integral dos serviços de reforma e adequação do Centro Administrativo de Jaguaribara/CE representa a solução mais técnica, segura e vantajosa para a Administração, assegurando:

- Eficiência na aplicação dos recursos públicos
- Segurança técnica e jurídica na execução contratual
- Uniformidade e qualidade dos acabamentos e instalações
- Maior durabilidade da obra e valorização do patrimônio público
- Melhor funcionalidade do espaço institucional destinado à gestão municipal

Assim, mantém-se a decisão pelo não parcelamento do objeto, garantindo a execução plena, integrada e eficiente da reforma do Centro Administrativo, em conformidade com os dispositivos legais e técnicos aplicáveis. Analisando os impactos na gestão e fiscalização, a execução integral simplifica os processos de gestão e preserva a responsabilidade técnica. Embora o parcelamento possa facilitar o acompanhamento de entregas descentralizadas, ele também aumenta a complexidade administrativa. Portanto, os reflexos sobre a fiscalização e controle devem ser cuidadosamente monitorados, considerando sempre a capacidade institucional disponível e os princípios de eficiência do art. 5º.

Conclui-se que a execução integral da contratação é a alternativa mais vantajosa para a Administração. Esta decisão está alinhada à “Seção 10 – Resultados Pretendidos”, à busca pela economicidade e competitividade (arts. 5º e 11), e respeita minuciosamente os critérios do art. 45 da Lei nº 14.133/2021. Recomenda-se, portanto, fortemente a execução integral, em detrimento do parcelamento, resguardando a integridade e a eficiência do processo de contratação pública.





9. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A execução dos serviços de reforma e adequação das instalações do prédio da Prefeitura Municipal de Jaguaribara/CE, sede do Centro Administrativo, está plenamente alinhada aos objetivos estratégicos de modernização da infraestrutura pública municipal, conforme descrito na seção “Descrição da Necessidade da Contratação”. A iniciativa integra o Plano de Contratações Anual (PCA) do Município para o exercício financeiro de 2025, em consonância com as diretrizes orçamentárias e o planejamento estratégico institucional.

Esse alinhamento assegura a observância dos princípios da eficiência, economicidade e planejamento, garantindo que os investimentos públicos sejam direcionados à preservação do patrimônio municipal, à valorização dos espaços administrativos e à promoção de ambientes públicos acessíveis, seguros e adequados ao exercício das funções de governo e atendimento à população.

A reforma do Centro Administrativo constitui medida essencial para assegurar o uso adequado do espaço, aprimorar as condições de trabalho dos servidores e proporcionar um ambiente funcional, seguro e eficiente para a realização das atividades administrativas. O imóvel apresenta deterioração estrutural significativa, decorrente da ação do tempo, da exposição climática e da ausência de manutenção preventiva ao longo de mais de 25 anos de uso contínuo, comprometendo a segurança, o conforto e a operacionalidade das instalações.

De igual forma, o Plano Plurianual (PPA) do Município estabelece como meta a recuperação, ampliação e modernização das estruturas públicas voltadas à gestão e ao fortalecimento institucional, com vistas à melhoria da qualidade dos serviços prestados à população e ao fortalecimento da governança local. A execução deste projeto atende diretamente a esse objetivo, ao restabelecer as condições ideais de uso do imóvel, prolongar sua vida útil e garantir a continuidade das ações administrativas essenciais ao funcionamento da máquina pública.

Portanto, o presente projeto não apenas cumpre os instrumentos de planejamento e as normas municipais aplicáveis, como também reafirma o compromisso da Administração Pública de Jaguaribara/CE com a valorização do patrimônio público, a melhoria das condições de trabalho dos servidores e a promoção do bem-estar coletivo por meio de uma gestão eficiente e responsável.

A reforma do Centro Administrativo proporcionará ganhos efetivos em segurança, acessibilidade, conforto e funcionalidade, promovendo impactos positivos na qualidade dos serviços públicos, na imagem institucional do Município e no desenvolvimento sustentável da administração local.

10. RESULTADOS PRETENDIDOS

A execução dos serviços de reforma e adequação do prédio da Prefeitura Municipal de Jaguaribara/CE representa uma iniciativa estratégica diretamente vinculada ao interesse público, à valorização do patrimônio institucional e ao fortalecimento da infraestrutura administrativa do Município, em conformidade com os arts. 5º e 18, §1º, inciso IX, da Lei nº 14.133/2021.

A obra permitirá restabelecer as condições estruturais, funcionais e estéticas do imóvel, assegurando segurança, acessibilidade e conforto aos servidores, autoridades, prestadores de serviços e cidadãos que frequentam o espaço. A intervenção garantirá também a continuidade das atividades administrativas essenciais, promovendo o uso adequado e sustentável de um equipamento público de grande relevância





para a governança municipal. A solução técnica adotada fundamenta-se nas condições estruturais existentes e nas necessidades identificadas em vistoria técnica, contemplando serviços de demolição, recuperação de revestimentos, pintura, reforma da cobertura, substituição de esquadrias, instalações elétricas e hidrossanitárias, impermeabilização e adequações de acessibilidade, de modo a garantir durabilidade, eficiência e valorização do imóvel público.

Principais Resultados Esperados

- Recuperação da Estrutura Física e Funcional do Imóvel

Restabelecimento das condições adequadas de uso do Centro Administrativo, com correção de patologias construtivas e falhas estruturais, proporcionando ambiente seguro, funcional e esteticamente adequado às atividades institucionais.

- Melhoria da Acessibilidade e Conforto dos Usuários

Adequação do espaço às normas de acessibilidade e segurança, garantindo circulação adequada, conforto térmico e visual, e inclusão de todos os cidadãos no acesso aos serviços públicos.

- Valorização do Patrimônio Público e Institucional

Preservação e valorização de um bem público de importância administrativa para o Município, fortalecendo a imagem institucional e o uso racional dos bens públicos.

- Fortalecimento da Gestão Pública e do Atendimento à População

Melhoria das condições de trabalho dos servidores e da estrutura de atendimento ao cidadão, promovendo eficiência na prestação de serviços e integração entre setores administrativos.

- Cumprimento das Normas Legais e Eficiência Administrativa

Garantia de que todas as etapas — desde o planejamento até a execução contratual — observem os princípios da legalidade, economicidade, eficiência e transparência, conforme preceitua a Lei nº 14.133/2021, assegurando uma contratação vantajosa e plenamente justificada pelo interesse público.

Aspectos de Economicidade e Racionalização

A economicidade da contratação é evidenciada pela prevenção de custos futuros com manutenções corretivas emergenciais. A reforma completa do imóvel prolongará sua vida útil, reduzirá gastos com reparos constantes e otimizará o uso dos recursos públicos.

A adoção de boas práticas de gestão e execução técnica permitirá a utilização racional de materiais, mão de obra e equipamentos, promovendo ganhos de produtividade, sustentabilidade ambiental e capacitação profissional das equipes envolvidas.

Essa abordagem está em consonância com o art. 11 da Lei nº 14.133/2021, ao promover eficiência, sustentabilidade e retorno social e econômico tangível à comunidade de Jaguaribara/CE, assegurando que o investimento público gere benefícios duradouros e mensuráveis para a população.

11. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Nos termos do art. 18, §1º, inciso X, da Lei nº 14.133/2021, as providências internas que antecedem a celebração do contrato constituem etapa essencial do ciclo de planejamento e governança das contratações públicas. Essas medidas visam assegurar a eficiência na execução da obra, mitigar riscos operacionais e jurídicos, garantir transparência administrativa e alinhar a contratação ao interesse público, promovendo o alcance dos resultados previstos na “Descrição da Necessidade da Contratação”.

No caso da reforma do Centro Administrativo de Jaguaribara/CE, tais providências integram a solução técnica e o modelo de execução contratual, compondo um planejamento estruturado e orientado pelos princípios da legalidade, eficiência, economicidade e sustentabilidade.

Providências Estratégicas

1. Capacitação dos Agentes Públicos Envolvidos

**Centro Administrativo Porcino Maia – Av. Bezerra de Menezes, Nº 350, Centro
CEP 63.490-000**





Serão promovidas ações de capacitação voltadas aos servidores designados como gestores e fiscais do contrato, com foco em fiscalização técnica e administrativa de obras, gestão documental, uso de ferramentas de controle e boas práticas de acompanhamento de projetos de engenharia civil.

2. Elaboração do Projeto Básico e Termo de Referência

O projeto técnico detalhado já foi elaborado, contendo escopo da obra, especificações técnicas, critérios de medição e pagamento, cronograma físico-financeiro e prazos contratuais, em conformidade com as normas da ABNT, os parâmetros técnicos municipais e as diretrizes da Lei nº 14.133/2021.

3. Alinhamento ao Planejamento Municipal

A contratação está integrada ao Plano Plurianual (PPA), à Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e ao Plano de Contratações Anual (PCA) do exercício de 2025, reforçando o compromisso da Administração com a modernização da infraestrutura pública e a melhoria dos serviços administrativos.

4. Coordenação Intersetorial

A execução será acompanhada de forma integrada pelas Secretarias de Infraestrutura, Planejamento, Finanças e Controle Interno, assegurando sinergia institucional, alinhamento técnico-operacional e governança colaborativa em todas as fases da contratação.

5. Obtenção de Licenças e Autorizações

Serão providenciadas, quando aplicável, as licenças e autorizações necessárias, garantindo conformidade normativa e adoção de práticas sustentáveis, especialmente no descarte de resíduos e na segurança do canteiro de obras.

6. Planejamento do Cronograma de Execução

O cronograma detalhado da obra está em fase de consolidação, com definição de marcos de início, etapas intermediárias e conclusão, permitindo monitoramento contínuo, controle de prazos e prevenção de atrasos com base em indicadores de desempenho.

7. Definição de Critérios de Julgamento das Propostas

O critério de julgamento será o de menor preço, com modo de disputa aberto e fechado, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021. A seleção priorizará propostas vantajosas, com qualificação técnica e capacidade operacional comprovada.

8. Estabelecimento de Mecanismos de Comunicação e Controle Social

Serão criados canais de comunicação entre a Administração, a empresa contratada e a comunidade, assegurando transparência, participação social e resolução ágil de demandas, fortalecendo a confiança pública na execução da obra.

Gestão de Riscos e Governança

Todas as providências elencadas serão incorporadas ao Mapa de Riscos da Contratação, funcionando como estratégias preventivas e de mitigação. A atuação conjunta com a Unidade de Controle Interno e a Gestão de Riscos Institucional permitirá reduzir impactos negativos relacionados à qualidade, prazos, custos e conformidade legal durante a execução contratual. A capacitação da equipe técnica, aliada à definição clara de papéis e responsabilidades, será estruturada conforme a complexidade da obra e orientada por boas práticas administrativas e de engenharia, assegurando governança eficaz, segurança jurídica e eficiência na aplicação dos recursos públicos ao longo de todo o ciclo da contratação.

12. JUSTIFICATIVA PARA ADOÇÃO DO REGISTRO DE PREÇOS

A contratação para execução dos serviços de reforma e adequação do prédio da Prefeitura Municipal de Jaguaribara/CE requer análise técnica criteriosa quanto à definição da modalidade contratual mais adequada, observando rigorosamente os princípios e parâmetros estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021.

O imóvel apresenta condições estruturais e funcionais comprometidas, com desgaste acentuado em





revestimentos, pisos e esquadrias, infiltrações recorrentes, instalações elétricas e hidrossanitárias obsoletas, além de deficiências em acessibilidade e segurança. Esses problemas decorrem da ação do tempo, do uso contínuo e da ausência de manutenção corretiva significativa ao longo dos anos, comprometendo a funcionalidade, a segurança e a eficiência do ambiente administrativo.

A reforma tem como objetivo restabelecer as condições adequadas de uso, conforto e segurança, além de modernizar o espaço físico, adequando-o aos padrões técnicos e normativos vigentes. A intervenção inclui serviços de demolição, recuperação estrutural, substituição de revestimentos e pisos, pintura interna e externa, reforma da cobertura, adequação das instalações prediais, impermeabilização, acessibilidade, iluminação e climatização, conforme detalhado no Projeto Básico.

O Projeto Básico, elaborado pelo Setor de Engenharia da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Urbanismo, define com clareza os requisitos técnicos, os quantitativos, os métodos construtivos e as especificações dos materiais, assegurando transparência, precisão e segurança jurídica à execução contratual, conforme determina o art. 6º, inciso XXIII, da Lei nº 14.133/2021.

Justificativa para Não Adoção do Sistema de Registro de Preços (SRP)

Optou-se por não utilizar o Sistema de Registro de Preços, com base nos seguintes fundamentos:

a) Natureza específica e pontual do objeto

A reforma será executada em local único e determinado, com escopo técnico delimitado e não recorrente, não se configurando como demanda contínua ou repetitiva que justifique o uso do SRP, conforme art. 85, incisos I e II, da Lei nº 14.133/2021.

b) Complexidade técnica e particularidades da obra

Os serviços envolvem intervenções estruturais e arquitetônicas específicas, exigindo compatibilização com as condições do imóvel existente e execução integrada, o que inviabiliza a padronização típica das contratações por registro de preços, conforme art. 84 da mesma Lei.

c) Princípio da vantajosidade e da competitividade

A licitação exclusiva para este objeto permite maior aderência ao interesse público, ampliando a competitividade e possibilitando propostas ajustadas à realidade técnica e econômica local, conforme art. 11, inciso I, da Lei nº 14.133/2021.

d) Integração ao planejamento orçamentário municipal

A reforma está alinhada ao Plano Plurianual (PPA), à Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e ao Plano de Contratações Anual (PCA), reafirmando seu caráter planejado, estratégico e prioritário para a modernização da infraestrutura pública municipal.

e) Análise de mercado e eficiência administrativa

O levantamento de custos e a análise de preços demonstram que a contratação direta e individualizada é a solução mais racional e vantajosa, garantindo eficiência na aplicação dos recursos públicos e minimizando riscos de aditivos contratuais.

Sob o ponto de vista técnico e estratégico, a clareza do objeto, a urgência na requalificação do espaço e a definição precisa do escopo tornam esta contratação a medida mais adequada para assegurar eficiência administrativa, economicidade e segurança jurídica.





A execução da reforma proporcionará melhorias significativas nas condições estruturais, funcionais e estéticas do imóvel, ampliando sua durabilidade, segurança e conforto ambiental. Além disso, contribuirá para a valorização do patrimônio público e para a otimização das atividades administrativas e operacionais da Prefeitura Municipal de Jaguaribara/CE.

13. DA VEDAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO DE EMPRESAS NA FORMA DE CONSÓRCIO

A presente contratação tem por objeto a execução dos serviços de reforma e adequação do prédio da Prefeitura Municipal de Jaguaribara/CE, sede do Centro Administrativo, conforme especificações técnicas detalhadas no Projeto Básico elaborado pela equipe de engenharia da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Urbanismo.

Após análise das características da obra, da estrutura física existente e do cenário do mercado fornecedor local e regional, conclui-se que a vedação à participação de consórcios é a solução mais eficiente, juridicamente adequada e vantajosa ao interesse público, pelos fundamentos a seguir:

a) Adequação Técnica do Objeto

Os serviços previstos — como demolições, recuperação de revestimentos, pintura, substituição de pisos e esquadrias, instalações elétricas e hidrossanitárias, impermeabilização e melhorias de acessibilidade — apresentam grau de complexidade técnica baixo a médio. São plenamente exequíveis por empresas de engenharia individualmente constituídas e devidamente habilitadas.

O escopo da obra é definido, localizado e delimitado, não exigindo a soma de capacidades técnicas ou operacionais por meio de consórcios. O mercado regional dispõe de empresas aptas a executar integralmente os serviços com qualidade e eficiência.

b) Eficiência na Gestão Contratual

A participação de consórcios tende a aumentar a complexidade da gestão e fiscalização contratual, exigindo designação de empresa líder, divisão de responsabilidades e gerenciamento de solidariedades entre consorciadas.

A contratação de uma única empresa favorece a agilidade, a clareza e a objetividade na execução dos serviços, facilitando o acompanhamento técnico e financeiro por parte da Administração Municipal e garantindo maior controle sobre prazos, qualidade e custos da obra.

c) Responsabilidade Administrativa e Jurídica

A centralização da execução contratual em uma única empresa permite atribuição direta e inequívoca de responsabilidades, evitando disputas internas entre consorciadas e facilitando a aplicação de sanções ou medidas corretivas, quando necessárias.

Essa medida reforça a segurança jurídica, assegura transparência na gestão contratual e contribui para a prestação de contas eficiente dos recursos públicos.

d) Capacidade Competitiva do Mercado Local

O levantamento de mercado realizado por esta Equipe de Planejamento, identificou diversas empresas de engenharia e construção civil com plena capacidade técnica e operacional para executar os serviços

Centro Administrativo Porcino Maia – Av. Bezerra de Menezes, Nº 350, Centro
CEP 63.490-000





de reforma.

A vedação à participação de consórcios, portanto, não compromete a competitividade. Ao contrário, estimula a ampla participação de empresas locais e regionais, promovendo a economicidade e fortalecendo o desenvolvimento econômico da região.

e) Compatibilidade com o Princípio da Economicidade

A simplificação do modelo contratual, mediante contratação direta de uma única empresa, permite maior previsibilidade de custos, controle orçamentário e redução de riscos relacionados a sobrecustos, divergências contratuais ou aditivos desnecessários.

Essa estratégia reforça o uso racional dos recursos públicos, a eficiência administrativa e a celeridade na execução da obra, em consonância com os princípios do art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

Conclusão

Embora a Lei nº 14.133/2021 autorize a participação de consórcios (art. 15), no presente caso, a vedação está tecnicamente justificada, juridicamente fundamentada e plenamente alinhada ao interesse público.

Considerando a natureza localizada e a simplicidade técnica da obra, a suficiência do mercado regional e a necessidade de uma gestão contratual objetiva, eficiente e transparente, a decisão de restringir a participação a empresas individuais é coerente com os princípios da eficiência, economicidade e segurança jurídica previstos na legislação.

Com base no Estudo Técnico Preliminar e nas disposições do art. 15 da Lei nº 14.133/2021, conclui-se que a contratação para reforma e adequação do Centro Administrativo da Prefeitura Municipal de Jaguaribara/CE deve vedar a participação de consórcios, garantindo execução eficiente, controle técnico rigoroso e pleno atendimento ao interesse público municipal.

14. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Na elaboração do Estudo Técnico Preliminar (ETP) referente à execução dos serviços de reforma e adequação das instalações do prédio da Prefeitura Municipal de Jaguaribara/CE, observou-se o disposto no art. 18, inciso XI, da Lei nº 14.133/2021, que estabelece a obrigatoriedade de análise de eventuais contratações correlatas ou interdependentes.

Essa verificação tem como finalidade assegurar que o planejamento da contratação seja conduzido de forma integrada, coordenada e racional, evitando sobreposição de objetos, duplicidade de esforços e promovendo a eficiência, a economicidade e a sinergia na gestão dos recursos públicos, conforme os princípios previstos no art. 5º da referida Lei.

Durante a análise técnica e administrativa realizada pela equipe de planejamento em conjunto com a Secretaria Municipal de Administração e Finanças, não foram identificadas contratações anteriores, em execução ou previstas, que apresentem relação direta ou dependência operacional com os serviços de reforma e adequação do Centro Administrativo, objeto deste estudo.

Entretanto, ressalta-se a importância de manter monitoramento contínuo sobre outras ações de infraestrutura urbana que possam ser planejadas ou executadas nas imediações do imóvel, tais como melhorias em acessibilidade, paisagismo, iluminação pública, segurança patrimonial ou adequações em equipamentos complementares. Essa integração entre projetos contribui para evitar retrabalhos, **Centro Administrativo Porcino Maia – Av. Bezerra de Menezes, Nº 350, Centro**
CEP 63.490-000





promover o uso racional dos recursos públicos e ampliar os benefícios institucionais e sociais da intervenção.

Além disso, eventuais ajustes técnicos, cronogramas ou condições logísticas devem ser acompanhados de forma articulada, a fim de prevenir incompatibilidades que possam comprometer a eficácia, a segurança e a continuidade das atividades administrativas e de atendimento à população no espaço reformado.

Diante do exposto, conclui-se que não há, até o momento, contratações correlatas ou interdependentes que demandem adequações na presente contratação destinada à reforma do Centro Administrativo de Jaguaribara/CE.

Recomenda-se, por fim, que na seção “Providências a Serem Adotadas” deste ETP seja prevista a implantação de mecanismos de monitoramento e integração entre os projetos de infraestrutura e gestão pública do município, conforme estabelece o §2º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021, com vistas a potencializar resultados, assegurar a eficiência na aplicação dos recursos públicos e garantir a continuidade e a sustentabilidade das ações administrativas municipais.

15. MAPA DE RISCOS

Este Mapa de Riscos tem como finalidade identificar, avaliar, classificar e mitigar os riscos relacionados às etapas de Planejamento, Licitação, Contratação, Execução e Conclusão da obra de reforma do prédio da Prefeitura Municipal de Jaguaribara/CE, garantindo eficiência administrativa, segurança jurídica, conformidade com a Lei nº 14.133/2021 e qualidade na entrega da obra.

A identificação e avaliação dos riscos seguiram a matriz Probabilidade x Impacto, com base em:

- Diagnóstico técnico do imóvel;
- Referências normativas (Lei nº 14.133/2021, ABNT, SEINFRA);
- Experiências anteriores da administração municipal;
- Consultas junto aos setores Jurídico, Engenharia, Fiscalização e Orçamento.

Classificação de Impactos:

- Baixo: Não compromete o processo, mas gera lições aprendidas.
- Médio: Pode causar atrasos ou perda parcial da qualidade.
- Alto/Extremo: Compromete a essência do objeto, podendo inviabilizar a obra ou causar danos significativos.

O Centro Administrativo de Jaguaribara/CE encontra-se em estado avançado de deterioração estrutural (uso superior a 25 anos sem manutenção), apresentando: infiltrações, rachaduras e fissuras, sobrecarga no teto, instalações elétricas e hidrossanitárias obsoletas, risco à segurança dos usuários e à continuidade dos serviços públicos. Por se tratar de intervenção emergencial, os riscos técnicos, jurídicos e financeiros devem ser controlados para garantir eficiência, economicidade e sustentabilidade.

<i>Etapas</i>	Risco Identificado	Probabilidade	Impacto	Plano de Mitigação
<i>Planejamento</i>	Definição inadequada do objeto	Média	Alto	Realizar vistoria técnica detalhada; validar com setores administrativos; revisar Projeto Básico.





<i>Planejamento</i>	Estimativa de custos imprecisa	Média	Alto	Adotar SEINFRA; aplicar BDI adequado; revisão por engenheiro
<i>Planejamento</i>	Ausência de recursos orçamentários	Baixa	Alto	orçamentista. Verificar dotação prévia; reservar recursos antes da licitação.
<i>ETP/TR</i>	Especificações incompletas ou genéricas	Média	Alto	Equipe multidisciplinar; inspeções in loco; adotar modelos de referência.
<i>ETP/TR</i>	Critérios de medição inadequados	Média	Médio	Detalhar no TR; alinhar com fiscalização.
<i>ETP/TR</i>	Cláusulas restritivas/direcionamento	Baixa	Alto	Revisão pela assessoria jurídica; observar princípios de isonomia e competitividade.
<i>Licitação/Contratação</i>	Baixa competitividade	Média	Médio	Ampla divulgação no PNCP, TCE, Diários Oficiais e outros meios de comunicações; esclarecer dúvidas via canais oficiais.
<i>Licitação/Contratação</i>	Impugnações e recursos	Média	Médio	Redigir edital claro; prazos realistas; análise célere de recursos.





<i>Licitação/ Contratação</i>	Empresa sem capacidade técnica	Baixa	Alto	Exigir comprovação prévia de experiência, capacidade operacional e regularidade fiscal da empresa, conforme a Lei nº 14.133/2021, garantindo que apenas fornecedores tecnicamente aptos participem do certame.
<i>Execução</i>	Atrasos no cronograma	Média	Alto	Planejamento detalhado; relatórios periódicos; penalidades contratuais.
<i>Execução</i>	Qualidade insatisfatória	Média	Alto	Fiscalização contínua; conformidade com ABNT e Projeto Básico.
<i>Execução</i>	Acidentes de trabalho	Baixa	Alto	Cumprimento de normas de segurança; fornecimento de EPIs; treinamentos.
<i>Execução</i>	Condições climáticas adversas	Média	Médio	Planejar execução em período seco; prever medidas emergenciais.
<i>Execução</i>	Descarte inadequado de resíduos	Baixa	Médio	Cláusulas ambientais no contrato; fiscalização do descarte em áreas licenciadas.





Conclusão/ Entrega	Atraso no recebimento definitivo	Média	Médio	Checklist de serviços; relatórios de conformidade antes da entrega.
Conclusão/ Entrega	Falhas na documentação técnica	Baixa	Médio	Exigir ARTs, manuais e relatórios finais antes do pagamento final.

Planos de Contingência

- Falhas técnicas: revisão imediata do Projeto Básico e ajustes via termos aditivos justificados.
- Atrasos: aplicação de penalidades contratuais e reprogramação supervisionada.
- Acidentes de trabalho: paralisação preventiva, investigação e reforço das medidas de segurança.
- Problemas financeiros: replanejamento de desembolsos; comunicação ao setor de Finanças para ajustes.

A elaboração deste [Mapa de Riscos](#) foi fundamentada em uma análise detalhada de cada etapa envolvida na contratação e execução da obra de reforma do Centro Administrativo de Jaguaribara/CE (Prédio da Prefeitura Municipal), conforme especificações técnicas constantes no Projeto Básico em anexo. As conclusões apresentadas resultam de uma abordagem sistemática que considerou as melhores práticas em gestão de projetos, licitações públicas e execução de obras, bem como os requisitos técnicos descritos no referido projeto.

Durante a elaboração deste documento, contou-se com o apoio de diferentes setores especializados. O setor jurídico forneceu orientações essenciais para garantir a conformidade do processo com a legislação vigente, em especial a Lei nº 14.133/2021. O setor de engenharia contribuiu com análises técnicas detalhadas, assegurando a viabilidade da execução da reforma e a adequação às normas aplicáveis. Já o setor de fiscalização de contratos foi fundamental para identificar riscos relacionados ao acompanhamento da obra, propondo estratégias de monitoramento e avaliação do desempenho da empresa contratada. Outras áreas, como planejamento e orçamento, também participaram, trazendo uma visão integrada e multidisciplinar à gestão dos riscos.

A identificação dos riscos foi realizada com base em experiências de projetos similares, em referências normativas e na análise do contexto específico da obra, considerando potenciais impactos técnicos, jurídicos, financeiros, climáticos e operacionais. Cada risco foi classificado quanto à probabilidade e ao impacto, priorizando ações de mitigação eficazes para assegurar a execução dentro do prazo, orçamento e padrões de qualidade estabelecidos.

Além disso, o sucesso da reforma depende de planejamento detalhado e supervisão contínua, com monitoramento de indicadores de desempenho, controle rigoroso de custos e acompanhamento das condições de segurança no trabalho. Esses fatores não apenas reduzem riscos, mas também fortalecem a eficiência administrativa e a relação de confiança entre a Administração Pública e a contratada, garantindo a entrega de uma obra com qualidade e benefícios duradouros à população de Jaguaribara/CE.

Considerações Finais

O presente Mapa de Riscos assegura que a reforma do Centro Administrativo de Jaguaribara/CE seja conduzida com transparência, segurança e eficiência, priorizando a preservação do patrimônio público, a proteção da integridade dos servidores e usuários, a continuidade dos serviços administrativos e a entrega da obra dentro dos prazos, orçamentos e padrões de qualidade definidos.





16. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

1. Geração de resíduos sólidos da construção civil

Impacto: A reforma do prédio poderá gerar entulhos, restos de materiais de construção (cimento, areia, tijolos, gesso), embalagens plásticas e metálicas, além de resíduos perigosos, como tintas e solventes. O descarte inadequado pode causar poluição visual e ambiental.

Medidas mitigadoras:

- Implantar um Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC) .
- Separar resíduos recicláveis, reutilizáveis e rejeitos para destinação correta.
- Destinar corretamente resíduos perigosos (ex.: tintas, óleos, solventes).

2. Emissão de poeira e material particulado

Impacto: Durante as etapas de demolição, corte de materiais e transporte de entulho, haverá liberação de poeira, que pode afetar a qualidade do ar e a saúde dos trabalhadores e usuários do entorno.

Medidas mitigadoras:

- Umedecer o piso e os materiais em períodos de maior movimentação.
- Utilizar lonas em caminhões de transporte de resíduos.
- Restringir atividades geradoras de poeira em horários de menor fluxo de pessoas.

3. Emissão de ruídos e vibrações

Impacto: O uso de máquinas e ferramentas pode gerar ruídos que incomodam servidores e a população que circula diariamente na área.

Medidas mitigadoras:

- Restringir atividades ruidosas ao horário comercial.
- Utilizar equipamentos com sistemas de abafamento de ruído.
- Informar previamente servidores e comunidade sobre o cronograma da obra.

4. Risco de comprometimento da drenagem temporária do entorno

Impacto: A movimentação de materiais e entulhos pode obstruir sistemas de drenagem próximos, aumentando riscos de alagamentos em dias de chuva.

Medidas mitigadoras:

- Manter vias e calçadas limpas e desobstruídas.
- Garantir a correta estocagem de materiais para evitar escoamento irregular.
- Monitorar os sistemas de drenagem próximos durante a execução da obra.





5. Interferência Temporária na Rotina Administrativa

Impacto: Durante o período de reforma do prédio da Prefeitura, as atividades administrativas serão transferidas temporariamente para outro imóvel, definido pela gestão municipal. Apesar da mudança de local, poderão ocorrer impactos indiretos, como bloqueios parciais de acesso ao entorno da sede original, ruídos e limitações de circulação nas proximidades.

Medidas Mitigadoras:

- Planejar a obra por etapas, minimizando interferências externas e garantindo segurança no entorno do prédio em reforma.
- Comunicar previamente servidores e usuários sobre o novo local de atendimento e eventuais restrições temporárias.
- Instalar sinalização provisória para orientar a circulação segura nas imediações da obra.

6. Impacto positivo: modernização da infraestrutura pública

Efeito esperado: A reforma proporcionará melhores condições de trabalho para os servidores, aumento da eficiência administrativa, segurança estrutural, acessibilidade e melhoria na prestação dos serviços à população.

Medidas potencializadoras:

- Manter rotina de manutenção preventiva do prédio após a reforma.
- Garantir que os investimentos contemplem práticas de eficiência energética (iluminação LED, ventilação adequada).
- Promover o uso sustentável do espaço público, valorizando o patrimônio municipal.

Considerações finais:

Para mitigar esses impactos, recomenda-se a adoção de boas práticas de gestão de resíduos, logística reversa de materiais e uso de equipamentos adequados, conforme previsto no art. 18, §1º, inciso XII da Lei nº 14.133/2021. Essas medidas, incorporadas ao termo de referência e ao contrato, fortalecem a sustentabilidade (art. 5º), a eficiência da execução e a segurança dos usuários, assegurando que a obra atenda aos objetivos de modernização administrativa e à valorização do patrimônio público municipal.

17. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE E RAZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Após análise detalhada dos aspectos técnicos, econômicos, operacionais e jurídicos, conclui-se que a contratação destinada à execução dos serviços de reforma e adequação do prédio da Prefeitura Municipal de Jaguaribara/CE é plenamente viável, necessária e vantajosa para a Administração Pública. A decisão fundamenta-se no Estudo Técnico Preliminar (ETP), elaborado em conformidade com o art. 18, §1º, inciso XIII, da Lei nº 14.133/2021, que determina a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação. A necessidade da intervenção decorre das condições estruturais deterioradas do imóvel, ocasionadas pela ação do tempo, pelo uso contínuo e pelas condições climáticas locais, que comprometem a segurança, funcionalidade e conforto dos servidores, autoridades, prestadores de serviços e cidadãos. A reforma visa restabelecer a integridade física do espaço, garantir acessibilidade, preservar o patrimônio público e assegurar a continuidade das atividades administrativas essenciais ao funcionamento da gestão municipal.

**Centro Administrativo Porcino Maia – Av. Bezerra de Menezes, Nº 350, Centro
CEP 63.490-000**





PREFEITURA MUNICIPAL DE

Jaguaribara

*Cuidando das
pessoas, construir
o futuro.*



As estimativas de quantitativos e custos foram apuradas com base em levantamentos técnicos realizados pela equipe de engenharia da Prefeitura Municipal, utilizando como referência as tabelas oficiais da SEINFRA/CE (ref. 28.1 10/2023 – desonerada). O valor estimado de R\$ 1.267.912,18 (um milhão, duzentos e sessenta e sete mil, novecentos e doze reais e dezoito centavos) está compatível com os preços praticados no mercado e é economicamente sustentável, em observância aos princípios da eficiência e economicidade previstos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

O modo de disputa adotado — Concorrência Eletrônica com disputa aberta e fechada — e o critério de julgamento por menor preço promovem ampla competitividade, transparência e vantajosidade, garantindo a seleção da proposta mais adequada ao interesse público. Além de atender a uma necessidade premente, a execução da reforma trará benefícios diretos à comunidade, ao proporcionar melhor aproveitamento do espaço público, valorização do patrimônio institucional e melhoria das condições de trabalho e atendimento à população. Dessa forma, conclui-se que a contratação é plenamente justificada, configurando-se como medida essencial à manutenção das funções institucionais do Município, contribuindo para o fortalecimento da infraestrutura administrativa e para a promoção da segurança, acessibilidade e bem-estar coletivo.

O presente parecer está alinhado às diretrizes da Secretaria Municipal de Administração e Finanças, bem como aos princípios do planejamento, da eficiência e da sustentabilidade. Deve, portanto, ser incorporado ao Termo de Referência, nos termos do art. 6º, inciso XXIII, da Lei nº 14.133/2021, e utilizado como instrumento de decisão pela autoridade competente, consolidando uma contratação eficiente, segura e vantajosa para o Município de Jaguaribara/CE.

Jaguaribara / CE, 29 de setembro de 2025

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

assinado eletronicamente

FLAVIANNA MARIA SALDANHA VIEIRA
MEMBRO

assinado eletronicamente

GUILHERME BEZERRA DE LIMA
MEMBRO

assinado eletronicamente

RICARDO MARTINS SOUSA
MEMBRO

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMERA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 776-275-891
PÁGINA: 27 DE 27 - PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARIBARA - CNPJ: 07.442.981/0001-76

