



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 00014.20250829/0001-02

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O Instituto de Previdência dos Servidores Municipais de Itapipoca - CE ITAPREV enfrenta atualmente um desafio significativo relacionado à infraestrutura inadequada do seu prédio administrativo. As instalações físicas necessitam de atendimento às normas técnicas de acessibilidade e segurança vigentes, o que compromete a qualidade dos serviços prestados aos servidores municipais e aos cidadãos beneficiários. A incompatibilidade da estrutura física com os requisitos técnicos atualizados gera impacto direto sobre a eficiência dos serviços públicos, dificultando o cumprimento das normativas de atendimento à população, conforme estabelecido no art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

Sem as melhorias necessárias, as condições atuais do prédio podem levar à interrupção ou à precarização dos serviços essenciais oferecidos, afetando negativamente a satisfação dos usuários. Além disso, a ineficiência das instalações impacta o cumprimento das metas de modernização e adequação física previstas no planejamento institucional, fundamentais para a melhoria contínua dos serviços públicos municipais. A contratação é, portanto, uma medida de interesse público, pois assegura a continuidade e a qualidade dos serviços, em alinhamento com os princípios de eficiência e economicidade descritos na legislação vigente.

As fotos a seguir mostram o atual estado das instalações do prédio, o que endossa a necessidade da contratação.

Figura 1: Fachada frontal.



Figura 2: Fachada traseira e coberta.





Figura 3: Parede interna com infiltração.



Figura 5: Parede interna com infiltração.



Figura 4: Parede interna com deslocamento de textura.



Figura 6: Manifestação patológica de infiltração.



Figura 7: Coberta deteriorada com pontos críticos de infiltração.



2. ÁREA REQUISITANTE

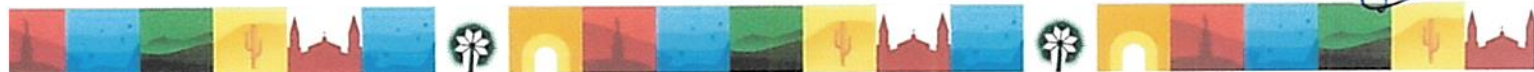
Quadro 1: Área requisitante

Área requisitante	Responsável
Instituto de Previdência dos Servidores Municipais de Itapipoca - ITAPREV.	Kamilla Barbosa Gaspar

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação deve fornecer solução que tenha padrões mínimos de qualidade e desempenho, buscando atender às necessidades de acessibilidade e segurança,

Luiz Carlos
Lucy da Silva
P





proporcionando um ambiente adequado ao serviço prestado aos servidores e cidadãos beneficiários. Esta necessidade está embasada em indicadores que apontam para uma infraestrutura deficitária, cujas limitações impactam diretamente na eficiência e no conforto durante o atendimento ao público.

Para garantir a qualidade e a adequação do serviço contratado, é necessária a modernização das instalações com foco em acessibilidade e segurança, alinhados às normas brasileiras vigentes. Caso necessário e possível, critérios de sustentabilidade devem ser adotados à contratação.

A justificativa técnica para estes requisitos está ancorada no interesse público em prover um serviço eficiente e economicamente viável, em conformidade com o art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

A contratação exige a execução eficiente das obras, suporte técnico adequado e garantia de qualidade, minimizando custos administrativos com tramitações desnecessárias. Critérios de sustentabilidade devem ser priorizados, incluindo o uso de materiais e práticas que reduzam a geração de resíduos.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Para solucionar tais necessidades, a Administração pode:

- Locar imóvel com características compatíveis ao programa de necessidades do instituto;
- Promover, através de obras, a concretização de uma nova estrutura, a qual as instalações sejam propriedade da Administração.

Logicamente, há maior viabilidade, financeiramente e temporalmente a promoção da segunda opção, pois a Administração não fica a depender de terceiros para solucionar seus problemas, além de gerar economia a longo prazo.

Quanto à forma de executar a solução, o município possui duas opções:

- Executar diretamente as obras;
- Terceirizar esses serviços através da contratação de uma empresa especializada.

Para viabilizar a execução direta dos serviços, demanda-se a contratação de mão de obra direta, bem como a compra de materiais. O fato é que não há profissionais de obra integrados nos recursos humanos do município, fato que faz com que haja um alto custo com a contratação e gestão desta mão de obra. Por outro lado,

Handwritten signature and initials





contratar uma empresa especializada na prestação desse tipo de serviço, a qual já tem um quadro de funcionários para tal, bem como maior expertise para o gerenciamento das obras, seria uma melhor solução para estes moldes.

Seguindo a Lei nº 14.133/2021, são possíveis as seguintes formas de contratação:

- Empreitada por preço unitário: contratação da execução da obra ou do serviço por preço certo de unidades determinadas;
- Empreitada por preço global: contratação da execução da obra ou do serviço por preço certo e total;
- Contratação Integrada: regime de contratação em que o contratado é responsável por elaborar e desenvolver os projetos básico e executivo, executar o objeto, fornecer bens ou prestar serviços especiais e realizar montagem, teste, pré-operação e as demais operações necessárias e suficientes para a entrega final;
- Contratação Semi-integrada: regime de contratação em que o contratado é responsável por elaborar e desenvolver o projeto executivo, executar o objeto, fornecer bens ou prestar serviços especiais e realizar montagem, teste, pré-operação e as demais operações necessárias e suficientes para a entrega final.

Este estudo julga a empreitada por preço global como a melhor forma de contratação.

No mercado há um leque de empresas especializadas em obras públicas que podem prestar os serviços demandados. São elencadas a seguir, potenciais empresas que podem ser contratadas, nos moldes da Lei nº 14.133/2021:

- **Athos Construções Ltda.**

- Descrição: Opera tanto no setor público quanto no privado, com uma equipe com mais de 1.000 profissionais, atendendo em diversos estados do Brasil e oferecendo uma ampla gama de serviços.
- Website: <https://www.athosconstrucoes.com.br/>

- **OK Empreendimentos, Construções e Serviços Ltda**

- Descrição: Empresa de construção civil que se destaca no mercado em obras públicas, presente no mercado desde 2007.
- Website: <https://www.okempreendimentos.com/>

- **IGC Engenharia**

Handwritten signature: Bayle Soares





- Descrição: Fundada em 2001 e focada em obras civis, como a construção de galpões, sedes de órgãos públicos, agências bancárias, obras públicas de grande porte e lojas.
- Website: <http://igcengenharia.com.br/>

Além disso, há um grande volume de contratações similares publicadas no Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP (<https://www.gov.br/pncp>), as quais são elencadas a seguir para embasar melhor a viabilidade desta contratação:

I. Itapipoca/CE | Município de Itapipoca

- **Objeto:** REQUALIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS: ANEXO ACAFI NO BAIRRO CACIMBAS - SEDE URBANA; CEI MARIA DA GUIA PAIXÃO DA SILVA NO BAIRRO VIOLETE - SEDE URBANA; E EEB JOSÉ DE DEUS PIRES NO DISTRITO BELA VISTA, ATRAVÉS DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO BÁSICA DO MUNICÍPIO DE ITAPIPOCA-CE.
- **Unidade compradora:** 48 - Secretaria de Educação Básica
- **Modalidade de contratação:** Concorrência eletrônica
- **Amparo legal:** Lei 14.133/2021, Art. 28, II
- **Id contratação PNCP:** 07623077000167-1-000026/2024.

II. Beberibe/CE | Município de Beberibe

- **Objeto:** Contratação de empresa especializada para a execução de reforma e ampliação de 02 (duas) unidades escolares no Município de Beberibe/CE.
- **Unidade compradora:** 1 - Prefeitura Municipal de Beberibe - CE
- **Modalidade de contratação:** Concorrência eletrônica
- **Amparo legal:** Lei 14.133/2021, Art. 28, II
- **Id contratação PNCP:** 07528292000189-1-000005/2025.

III. Choró/CE | Município de Choró

- **Objeto:** REFORMA E AMPLIAÇÃO ESCOLA DOM BOSCO, LOCALIZADA NO CENTRO, CHORÓ-CE, CONF. CONVÊNIO 109/2024.
- **Unidade compradora:** 000000001 - Choro (CE)
- **Modalidade de contratação:** Concorrência eletrônica
- **Amparo legal:** Lei 14.133/2021, Art. 28, II

Bayle Sampaio
[Signature]





- Id contratação PNCP: 63386627000142-1-000100/2024.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

De acordo com o explanado até aqui e com base na Lei nº 14.133/2021, a solução é descrita a seguir no Quadro 2.

Quadro 2: Descrição da solução como um todo

OBJETO	Contratação de Empresa Especializada para Requalificação do Instituto de Previdência dos Servidores Municipais de Itapipoca (ITAPREV) no Município de Itapipoca/CE.
MODALIDADE	Concorrência
CRITÉRIO DE JULGAMENTO	Menor Preço
TIPO DE EMPREITADA	Por preço unitário

O objeto deste estudo se destaca como a solução mais adequada disponível no mercado, assegurando eficiência e eficácia no uso dos recursos públicos, respeitando os padrões legais e adotando inovações tecnológicas e estruturais consistentes com as jurisprudências sobre a aplicação da Lei 14.133/2021.

6. LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

A Figura 8 a seguir mostra a localização georreferenciada do Instituto de Previdência dos Servidores Municipais de Itapipoca - ITAPREV.

Figura 8: Localização georreferenciada do empreendimento.





7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

A Tabela 1 a seguir detalha as estimativas de quantidades a serem contratadas.

Tabela 1: Estimativa de quantidades a serem contratadas.

ITEM	DESCRIÇÃO DA OBRA	QTD	UND
1	Contratação de Empresa Especializada para Requalificação do Instituto de Previdência dos Servidores Municipais de Itapipoca (ITAPREV) no Município de Itapipoca/CE.	885,00	m ²

8. JUSTIFICATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

O quantitativo foi estimado com base nos dados retirados por satélite e nas fotos apresentadas no item 1 deste documento. Sabe-se que a área em planta é de aproximadamente 295 m² e que há três pavimentos a serem requalificados (térreo, superior e cobertura).

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A Tabela 2 a seguir detalha a estimativa do valor de contratação, a qual é de **R\$ 804.669,52**. É válido ressaltar que, esta é uma mera estimativa em cima de valores aproximados de área e de coeficientes multiplicadores. Valores com maior precisão requerem a elaboração de projetos e, em seguida, do seu respectivo orçamento.

Tabela 2: Estimativa do valor de contratação.

DESCRIÇÃO DA OBRA	QTD (m ²)	COEF. (R\$/m ²)	BDI	VALOR ESTIMADO (R\$)
Contratação de Empresa Especializada para Requalificação do Instituto de Previdência dos Servidores Municipais de Itapipoca (ITAPREV) no Município de Itapipoca/CE.	885,00	715,93	27%	R\$ 804.669,52

10. JUSTIFICATIVA DA ESTIMATIVA DO VALOR

O valor da estimativa de contratação é baseado no Custo Unitário Básico (aqui chamado de coeficiente), o CUB, que é um documento emitido regularmente pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção - CBIC em parceria com os Sindicatos da Indústria da Construção Civil - Sinduscon.

Bayle Soares





O documento pode ser acessado no site do CUB (<http://www.cub.org.br/>). O período usado neste estudo foi o de agosto de 2025 com desoneração da folha de pagamento. O valor usado foi o referente ao projeto padrão CSL-16-A - Padrão Comercial Alto (Figura 9), o qual é considerado pelos autores deste estudo como o mais próximo da realidade do objeto, sendo de R\$ 2.863,71 por metro quadrado construído. Todavia, como o objeto do estudo se trata de uma requalificação, divide-se o valor do CUB por 4, resultando no valor de coeficiente R\$ 715,93 por m².

Figura 9: Composição CUB.

Projetos-Padrão Comerciais - Alto			
Item	CAL-8-A	CSL-8-A	CSL-16-A
Materiais	1.092,25	933,61	1.249,28
Mão de Obra	1.255,84	1.153,48	1.536,66
Despesas Administrativas	78,47	61,95	69,48
Equipamentos	8,50	5,43	8,29
Total	2.435,06	2.154,47	2.863,71

A estimativa do valor se dá pelo produto da área a ser requalificada e do coeficiente, adicionando-se 27% de taxa de Benefício e Despesas Indiretas - BDI.

11. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

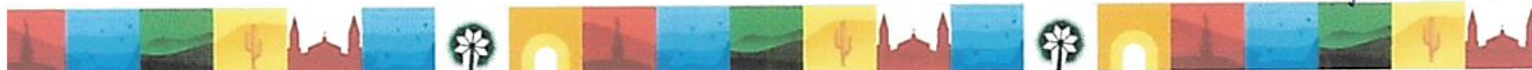
A elaboração do estudo até aqui mostra que o parcelamento da solução é inviável, uma vez que o objeto da contratação é uma única unidade administrativa. Sendo assim, conclui-se que a melhor alternativa é o não parcelamento da solução.

12. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A contratação está integrada ao Plano de Contratações Anual (PCA) e registrada no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) sob o número 07623077000167-0-000044/2025.

Esta iniciativa está categorizada na classe "4.4.90.51.99 - OUTRAS OBRAS E INSTALAÇÕES", especificamente no Id 19.

Desta forma, a contratação não apenas responde a uma necessidade identificada pela Administração do ITAPREV, mas também se alinha com as diretrizes e metas estabelecidas no seu planejamento estratégico. Essa abordagem assegura que as decisões tomadas estejam em concordância com o interesse público e contribuam para a melhoria dos serviços prestados aos servidores de Itapipoca.





13. RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a contratação, espera-se obter resultados significativos, como a modernização e a adequação das instalações do ITAPREV. Esses resultados estão diretamente ligados aos objetivos estratégicos da Administração Municipal de Itapipoca, que incluem a melhoria de desempenho operacional e a promoção de um ambiente de trabalho seguro e acessível.

Em linhas gerais, a contratação deve alcançar os seguintes resultados:

- **Melhoria dos serviços prestados à sociedade:** Os benefícios diretos esperados da contratação para a requalificação do prédio do Instituto de Previdência dos Servidores Municipais de Itapipoca (ITAPREV) serão evidenciados, principalmente, pela melhoria na infraestrutura, visando a eficiência operativa e a otimização dos recursos institucionais. A economicidade e o aproveitamento otimizado dos recursos humanos, materiais e financeiros são metas claras e objetivas, conforme previsto nos artigos 5º e 18, §1º, inciso IX da Lei nº 14.133/2021.
- **Impactos Econômicos Positivos:** A realização das obras deve impulsionar a economia local por meio da geração de empregos diretos e indiretos e do estímulo ao comércio de materiais e serviços na região.

Os resultados acima estão em consonância com os princípios da nova Lei de Licitações (Lei 14.133/2021) e visam proporcionar uma contratação que seja vantajosa para a administração pública e para a sociedade como um todo.

14. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Nesta seção, são enumeradas as medidas a serem implementadas pela Administração para garantir o adequado acompanhamento e execução da contratação, conforme a legislação vigente.

- **Designação de Equipe Técnica:** Nomeação de equipe técnica qualificada, envolvendo engenheiros, arquitetos e outros profissionais necessários, para elaborar os projetos e fiscalizar as obras.
- **Acompanhamento Financeiro:** Estabelecimento de controles financeiros para o acompanhamento dos desembolsos previstos no contrato.





- **Divulgação Transparente:** Manutenção de um portal de transparência onde informações sobre o andamento das obras, custos e relatórios de auditoria sejam atualizadas regularmente.
- **Análise de Riscos:** Condução de análise de riscos para identificar potenciais desafios e desenvolver estratégias de mitigação, assegurando a continuidade das obras.
- **Cumprimento de Normas Ambientais:** Implementação de medidas para garantir que as obras atendam às normas ambientais exigidas, minimizando impactos e promovendo a sustentabilidade.

15. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

Em conformidade com a Lei 14.133, é essencial considerar os princípios do desenvolvimento nacional sustentável e da sustentabilidade ao planejar e executar a obra. A seguir, são destacados os possíveis impactos ambientais da obra e as respectivas medidas mitigadoras para atender aos requisitos legais:

• Emissão de Poluentes e Ruído:

- Produção de poeira e emissão de gases poluentes por máquinas e equipamentos.
- Geração de ruído durante as obras, impactando a comunidade local.

Medidas Mitigadoras:

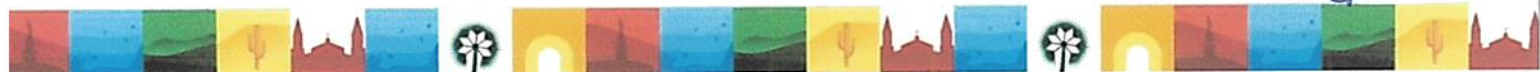
- Utilizar maquinário moderno com menor emissão de poluentes e realizar manutenção regular para otimização de performance.
- Instalar barreiras acústicas temporárias e restringir o horário de obras para minimizar o impacto sobre a comunidade.

• Geração de Resíduos Sólidos:

- Geração de resíduos de construção e demolição que podem impactar o solo e os recursos hídricos.

Medidas Mitigadoras:

- Implementar um plano de gerenciamento de resíduos sólidos para segregação, armazenamento e destinação correta dos materiais.
- Priorizar a reciclagem e a reutilização de materiais, sempre que possível.





• **Alteração das propriedades hidrológicas do solo:**

- A Requalificação do prédio promoverá alteração no ciclo hidrológico a nível local, podendo impermeabilizar o solo e aumentar a geração de escoamento superficial.

Medidas Mitigadoras:

- Promover áreas de infiltração livres para a infiltração de águas pluviais e recarga e mananciais.

Todas as medidas mitigadoras propostas alinham-se com os princípios e diretrizes estabelecidos pela Lei 14.133, que promove a harmonização da atuação do Instituto de Previdência dos Servidores Municipais de Itapipoca (ITAPREV) com o desenvolvimento sustentável e a proteção ambiental.

16. CONTRATAÇÃO CORRELATA E/OU INTERDEPENDENTE

Deve ser levantada a hipótese de que haja necessidade de, temporariamente, o Instituto de Previdência dos Servidores Municipais de Itapipoca (ITAPREV) precisar ser realocado enquanto a obra finaliza. Cabe ao Instituto fazer este planejamento e promover, a locação de um imóvel na localidade para esta necessidade.

17. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE E RAZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação proposta para a requalificação do prédio do Instituto de Previdência dos Servidores Municipais de Itapipoca - CE (ITAPREV) é viável para o atendimento à necessidade identificada, conforme a análise consolidada dos elementos técnicos, econômicos, operacionais e jurídicos. Fundamentada nos princípios da eficiência e do interesse público, conforme disposto no art. 5º da Lei nº 14.133/2021, a execução do projeto proporcionará melhorias significativas na infraestrutura física, garantindo a modernização das instalações e adequação às normativas de acessibilidade e segurança vigentes, essenciais para a prestação de serviços eficientes e confortáveis aos servidores e cidadãos.

Desta forma, recomenda-se a realização da contratação, integrando a presente análise ao processo do mesmo para avaliação da autoridade competente. Essa

Lucylio Soares Almeida
[Signature]





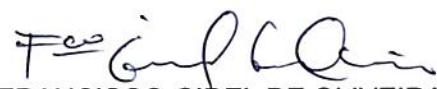
decisão, indispensável para o atendimento das necessidades operacionais e gerenciais do ITAPREV, deve ser incorporada ao processo licitatório como base para a maximização dos benefícios esperados.

18. MAPA DE RISCOS

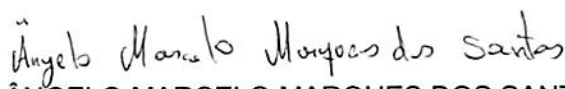
O Mapa de Riscos encontra-se em anexo a este Estudo Técnico Preliminar.

Itapipoca/CE, 11 de setembro de 2025

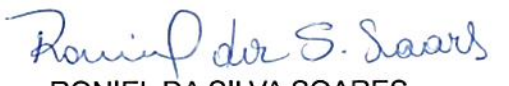
EQUIPE DE PLANEJAMENTO


FRANCISCO GIDEL DE OLIVEIRA

MEMBRO


ÂNGELO MARCELO MARQUES DOS SANTOS

MEMBRO


RONIEL DA SILVA SOARES
PRESIDENTE

ENGENHEIRO RESPONSÁVEL


LAYLLA SAMPAIO GONÇALVES
Engenheira Civil
CREA-CE 363062





MAPA DE RISCOS

Dados do Processo:

Objeto:	CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA REQUALIFICAÇÃO DO INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES MUNICIPAIS DE ITAPIPOCA - ITAPREV, DO MUNICÍPIO DE ITAPIPOCA-CE
Nº do Processo Administrativo:	00014.20250829/0001-02
Objetivo:	REALIZAR A ANÁLISE DOS EVENTOS DE RISCOS QUE POSSAM COMPROMETER O SUCESSO DA LICITAÇÃO E A BOA EXECUÇÃO CONTRATUAL

Fase de Análise:

☒	Planejamento da Contratação	☐	Seleção do Fornecedor
☐	Gestão do Contrato		

PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO

RISCO 1: QUALIDADE INADEQUADA DAS OBRAS

Causa	Dano	Probabilidade	Impacto
Contratação de empresa sem experiência ou com histórico de má execução, materiais de construção fora das especificações, falta de fiscalização adequada por parte do ITAPREV.	Vícios construtivos, atrasos na entrega das obras, desperdício de recursos e riscos à segurança dos profissionais envolvidos.	Baixa	Alto
Ação Preventiva	Responsável	Ação de Contingência	Responsável
Executar com eficiência a verificação de habilitação e critérios de seleção de fornecedor; designar servidor capacitado para fiscalização da obra, acompanhar a execução da obra de maneira a atender a instrução normativa de gestão e fiscalização de contratos do município.	Agente de Contratação Autoridade Competente Gestor e Fiscal de Contrato	Notificar a empresa para realizar os reparos necessários, aplicar sanções contratuais em caso de descumprimento, contratar outra empresa para concluir as obras, caso necessário.	Gestor e Fiscal de Contrato Autoridade Competente

RISCO 2: ATRASO NA EXECUÇÃO DAS OBRAS

Causa	Dano	Probabilidade	Impacto
Planejamento deficiente, falta de materiais de construção, condições climáticas desfavoráveis, problemas financeiros da empresa contratada.	Interrupção do calendário de entrega da obra, prejuízos financeiros, desgaste da imagem do ITAPREV junto aos seus contribuintes.	Média	Alto
Ação Preventiva	Responsável	Ação de Contingência	Responsável



Elaborar um cronograma detalhado da obra, com prazos definidos para cada etapa, incluir na minuta e no contrato sanções por descumprimento dos prazos, monitorar o andamento da obra constantemente, com reuniões periódicas com a empresa contratada.	Engenheiro do Projeto Gestor e Fiscal de Contrato	Renegociar o prazo com a empresa contratada, aplicar sanções em caso de inadimplência da contratada.	Autoridade Competente
RISCO 3: AUMENTO DOS CUSTOS DA OBRA			
Causa	Dano	Probabilidade	Impacto
Erro no orçamento inicial, aumento do preço dos materiais de construção, imprevistos durante a execução da obra.	Prejuízo financeiro para o Instituto, necessidade de suplementação orçamentária, redução da capacidade de investimento em outras áreas.	Média	Alto
Ação Preventiva	Responsável	Ação de Contingência	Responsável
Elaborar um orçamento detalhado e realista, com base nas tabelas e índices oficiais, prever na minuta e no contrato cláusulas de reajuste de preços, com base em índices específicos da construção civil.	Engenheiro do projeto	Renegociar os valores com a empresa contratada, buscar fontes alternativas de recursos financeiros, reduzir o escopo da obra, priorizando as etapas essenciais.	Autoridade Competente
Risco 4: Acidentes durante a obra			
Causa	Dano	Probabilidade	Impacto
Falta de equipamentos de segurança para os trabalhadores, descumprimento das normas de segurança do trabalho, falta de sinalização adequada na área da obra.	Acidentes com trabalhadores ou moradores, gerando responsabilização civil do ITAPREV, atrasos na obra, custos com indenizações e danos à imagem do Instituto.	Média	Alto
Ação Preventiva	Responsável	Ação de Contingência	Responsável
Exigir da empresa contratada o cumprimento de todas as normas de segurança, fiscalizar o uso de EPIs pelos trabalhadores, sinalizar adequadamente a área da obra, isolar as áreas de risco, promover treinamentos e palestras sobre segurança no trabalho.	Gestor e Fiscal de Contrato	Prestar socorro imediato aos acidentados, caso ocorram, acionar o seguro contra acidentes de trabalho, apurar as causas do acidente, adotar medidas para evitar novos acidentes.	Gestor e Fiscal de Contrato Autoridade Competente

Carla Sampaio

Aluísio

P

Carla