

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

### INTRODUÇÃO

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

Este documento tem por objetivo concretizar os estudos técnicos preliminares visando subsidiar a contratação de empresa especializada no ramo da construção civil para a execução dos serviços de construção da Casa de Velório Olhos d'Água, compreendendo o fornecimento de mão de obra, materiais, equipamentos e demais insumos necessários à perfeita execução do objeto, em estrita conformidade com os projetos básicos de engenharia, planilhas orçamentárias, memoriais descritivos, cronograma físico-financeiro, bem como com as demais especificações, condições e exigências estabelecidas neste Termo de Referência e em seus anexos, observadas as normas técnicas vigentes e a legislação aplicável, identificando e analisando os cenários para o atendimento da demanda que consta no Documento de Formalização da Demanda - DFD, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar o respectivo processo de contratação.

Tal estudo técnico preliminar contém as informações necessárias para atendimento às disposições do art. 18, inciso I, da Lei 14.133/2021.

### 1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A contratação de empresa especializada em engenharia para a execução das obras de construção da Casa de Velório Olhos d'Água, localizada na Rua 14 de Julho, Distrito de Olhos d'Água, no Município de Alexânia-GO, mostra-se necessária e indispensável para atender à demanda social por um equipamento público destinado ao atendimento digno e humanizado da população em momentos de luto. A implantação desta edificação constitui infraestrutura essencial para garantir o acolhimento das famílias e a realização de cerimônias póstumas em ambiente que reúna condições ideais de funcionalidade, conforto e respeito, sanando a carência de espaços adequados para tal finalidade na localidade.

A obra faz-se necessária para assegurar o pleno atendimento às exigências técnicas e de segurança, contemplando um sistema construtivo convencional robusto que inclui fundações em estacas escavadas tipo trado, estrutura em concreto armado e fechamentos em alvenaria cerâmica com isolamento termoacústico. As intervenções visam garantir a entrega de uma edificação moderna e durável, com cobertura em estrutura metálica, instalações elétricas e hidrossanitárias completas, além de acabamentos de alta qualidade em porcelanato e granito. É imperativo que a construção cumpra rigorosamente as normas de acessibilidade estabelecidas pela NBR 9050, assegurando rotas acessíveis, sanitários adaptados e sinalização tátil para garantir autonomia a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

Diante da complexidade técnica dos serviços a serem executados — que abrangem desde a mobilização do canteiro e serviços preliminares até a instalação de luminárias LED, metais sanitários de primeira linha e limpeza final para uso imediato — é imprescindível a contratação de empresa devidamente habilitada e com capacidade operacional comprovada. A execução deverá ocorrer em estrita conformidade com os projetos executivos, memorial descritivo e planilhas orçamentárias, vinculando-se obrigatoriamente às normas técnicas da ABNT e aos dispositivos da Lei nº 14.133/2021.





A contratação atende, portanto, ao relevante interesse público ao permitir a criação de um espaço de acolhimento essencial à comunidade, promovendo a dignidade humana, a valorização do patrimônio público e a melhoria da qualidade de vida. Além disso, garante a adequada aplicação dos recursos municipais com observância aos princípios da legalidade, eficiência e segurança, assegurando a solidez da obra pelo prazo legal mínimo de cinco anos.

## 2 - LEVANTAMENTO DE MERCADO

Para a execução do objeto — contratação de empresa de engenharia para a execução das obras de construção da Casa de Velório Olhos d'Água, localizada na Rua 14 de Julho, Distrito de Olhos d'Água, no Município de Alexânia-GO — verificou-se que o mercado dispõe de soluções técnicas consolidadas para edificações de utilidade pública, pautadas em sistemas construtivos convencionais de alta durabilidade e baixo custo de manutenção. A solução adotada compreende o emprego de fundações em estacas escavadas tipo trado, estrutura em concreto armado e fechamentos em alvenaria cerâmica, o que garante a solidez necessária para o fluxo de atendimento da unidade e o desempenho estrutural exigido para o clima e solo da região.

Considerando as especificidades do Memorial Descritivo, adotou-se como padrão de acabamento o sistema de revestimento em porcelanato retificado, soleiras em granito branco Siena e forro de gesso, por se tratar da alternativa que melhor concilia as condições de salubridade, facilidade de higienização e estética humanizada, fundamentais para o acolhimento das famílias. Para a cobertura, a solução técnica de estrutura metálica com telhas de fibrocimento foi selecionada por sua comprovada eficiência em grandes vãos e excelente relação custo-benefício, assegurando estanqueidade e segurança em estrita conformidade com as normas técnicas vigentes.

A planilha orçamentária de referência foi elaborada a partir dos quantitativos minuciosamente levantados nos Projetos Executivos, Memoriais Descritivos e vistorias técnicas realizadas no terreno. Os preços unitários utilizados na composição do orçamento referencial foram obtidos com base em tabelas de custos oficiais (como SINAPI e/ou GOINFRA), observando-se as especificações de materiais de primeira qualidade e primeiro uso, conforme exigido para a perfeita execução do objeto.

Tais referências foram adotadas por refletirem, de forma fidedigna, os valores praticados no mercado regional, assegurando a compatibilidade dos preços com a realidade local e observando os princípios da economicidade, razoabilidade, eficiência e adequada aplicação dos recursos públicos, garantindo a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública e a plena funcionalidade do equipamento público para a comunidade de Olhos d'Água.

## 3 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação tem por objeto a execução global das obras de Construção da Casa de Velório Olhos d'Água, localizada na Rua 14 de Julho, Casa 01, Praça Santo Antônio, Distrito de Olhos d'Água, no Município de Alexânia-GO, contemplando todas as intervenções necessárias à implantação integral da infraestrutura póstuma e de acolhimento comunitário, conforme projeto executivo, memorial descritivo, planilhas orçamentárias e cronograma físico-financeiro aprovados pela Administração Municipal.

A empresa contratada deverá observar o Método de Exaustividade, obrigando-se a:

Executar integralmente os serviços previstos em estrita conformidade com os projetos estruturais, hidrossanitários, elétricos e arquitetônicos, garantindo a perfeita execução e o acabamento de excelência da edificação;

Fornecer, sob sua exclusiva responsabilidade, toda a mão de obra qualificada, materiais de primeira qualidade, equipamentos, ferramentas e insumos necessários à completa execução do objeto, incluindo o canteiro de obras e a mobilização inicial, não cabendo à Administração qualquer ônus complementar;

Observar rigorosamente as normas técnicas da ABNT (em especial NBR 6118, NBR 6122, NBR 5410, NBR 5626 e NBR 9050) e a legislação vigente, assegurando padrões de acessibilidade plena, segurança do trabalho (NR-18 e NR-35) e proteção ambiental;

Garantir a qualidade técnica dos serviços, desde as fundações profundas em estacas escavadas até os acabamentos finos em porcelanato e granito, mediante a apresentação das respectivas ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) dos profissionais habilitados;

Manter a organização e segurança do canteiro, promovendo a correta gestão de resíduos da construção civil e entregando a obra com limpeza final completa para uso imediato;

Conceder a garantia legal e técnica das obras executadas, nos termos do Código Civil e da Lei 14.133/2021.

### **Da Exigência De Capacitação Técnica**

Em razão da natureza do objeto, que consiste em obra de engenharia civil de alta relevância social e técnica, envolvendo sistemas estruturais em concreto armado e fundações específicas, será exigida a comprovação de capacidade técnico-operacional e técnico-profissional, visando mitigar riscos e assegurar a solidez da edificação.

### **Da Capacitação Técnico-Operacional**

A licitante deverá comprovar aptidão para o desempenho de atividade pertinente e compatível em características e complexidade com o objeto, mediante apresentação de atestados que comprovem a execução anterior de obras de construção civil de edificações, contemplando, no mínimo:

- Execução de fundações profundas e estruturas de concreto armado;
- Execução de coberturas em estrutura metálica ou de madeira;
- Execução de instalações prediais completas (elétricas e hidrossanitárias). Os atestados deverão estar devidamente registrados ou acompanhados da Certidão de Acervo Operacional (CAO) emitida pelo conselho profissional competente (CREA/CAU).

### **Da Capacitação Técnico-Profissional**

A licitante deverá comprovar que possui em seu quadro permanente, na data da contratação, Engenheiro Civil ou Arquiteto detentor de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) por execução de obra de características semelhantes ao objeto deste termo. O profissional deverá acompanhar todas as etapas, desde os serviços preliminares até os testes operacionais das instalações, assegurando a fidelidade aos projetos e a segurança dos usuários finais.

Os atestados deverão estar devidamente registrados no respectivo Conselho Profissional.

As exigências de capacitação técnico-operacional e técnico-profissional visam assegurar que a empresa e seus responsáveis técnicos possuam experiência comprovada em obras de porte e complexidade semelhantes, reduzindo riscos de falhas, atrasos, retrabalhos e desperdício de recursos públicos, garantindo a qualidade da obra, a segurança dos usuários e a conformidade com as normas técnicas e legais aplicáveis.

#### 4 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na contratação de empresa especializada no ramo da engenharia civil para a execução global das obras de construção da Casa de Velório Olhos d'Água, localizada na Rua 14 de Julho, Casa 01, Praça Santo Antônio, Distrito de Olhos d'Água, no Município de Alexânia-GO. A contratação será realizada sob o regime de empreitada, em estrita conformidade com os projetos executivos (arquitetônico, estrutural, elétrico e hidrossanitário), memoriais descritivos, planilhas orçamentárias e cronogramas técnicos. A solução adota o Método de Exaustividade, incluindo o fornecimento integral de materiais de primeira qualidade, mão de obra qualificada, equipamentos, ferramentas e todos os insumos necessários à perfeita execução do objeto, sem ônus complementar à Administração.

A solução abrange a execução completa de todas as etapas construtivas, contemplando, entre outros:

- Serviços Preliminares e Infraestrutura: Mobilização de canteiro, locação da obra e execução de fundações profundas em estacas escavadas tipo trado com blocos de coroamento;
- Superestrutura e Vedação: Execução de pilares, vigas e lajes em concreto armado, integrados a alvenarias de fechamento em blocos cerâmicos com as devidas vergas e contra-vergas;
- Cobertura e Proteção: Instalação de estrutura metálica em perfis galvanizados, telhamento em fibrocimento de 6mm, além de calhas e rufos para garantir a estanqueidade;
- Instalações Prediais: Execução completa das redes hidrossanitárias com louças e metais de primeira linha, e instalações elétricas com dispositivos de proteção e luminárias em LED;
- Acabamentos de Alto Padrão: Revestimento de paredes em reboco e cerâmica, forro de gesso, pavimentação em porcelanato retificado, rodapés e soleiras em granito branco Siena;
- Acessibilidade Plena: Implementação de rotas acessíveis, rampas, sinalização tátil e sanitário adaptado para PNE com barras de apoio, em total conformidade com a NBR 9050;
- Esquadrias e Complementares: Instalação de portas em madeira e alumínio, janelas de vidro plano, bancadas em granito e limpeza final técnica para entrega da edificação.

A execução dos serviços será rigorosamente acompanhada e fiscalizada pela equipe técnica da Administração Municipal, vinculando-se aos critérios de medição e ao cronograma físico-financeiro aprovado. Além da entrega do prédio em perfeitas condições de habitabilidade, a contratada deverá assegurar a responsabilidade técnica mediante a apresentação das respectivas ARTs/RRTs, a garantia legal da obra nos termos do Código Civil e a prestação de assistência técnica para correções decorrentes de falhas construtivas sem custos adicionais.

Esta solução visa dotar o Distrito de Olhos d'Água de um equipamento público essencial, garantindo dignidade, conforto e segurança às famílias em momentos de luto. A intervenção preserva o interesse público, promove a valorização do patrimônio municipal e assegura a eficiência na aplicação dos recursos públicos, em total conformidade com a Lei nº 14.133/2021 e as normas técnicas da ABNT.

#### 5 - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

A estimativa das quantidades a serem contratadas foi elaborada com base nos Projetos Básicos de Engenharia, Memoriais Descritivos, Planilhas Orçamentárias, Composições de Custos Unitários e Cronograma Físico-Financeiro, que detalham todos os serviços necessários à execução das obras

*Handwritten signatures and initials:*  
E. G. Silva  
R. M. P.  
R.

de construção da Casa de Velório Olhos d'Água, localizada na Rua 14 de Julho, Casa 01, Praça Santo, Distrito de olhos d'Água, no Município de Alexânia-GO.

O levantamento quantitativo foi realizado pela equipe técnica de engenharia do Município, a partir das medições constantes nos projetos e das necessidades funcionais identificadas em vistorias técnicas, contemplando, de forma integrada e sem fracionamento do objeto, todos os serviços indispensáveis à completa execução da construção.

A presente contratação abrange aproximadamente 114,80 m<sup>2</sup> de área de construção da Casa de Velório Olhos d'Água, considerando intervenções em piso, cobertura, instalações elétricas, sanitários, áreas de circulação, acabamentos e demais elementos previstos nos documentos técnicos.

A planilha orçamentária foi elaborada com base em composições referenciais do SINAPI e da GOINFRA, utilizando preços atualizados para o Estado de Goiás, acrescidos dos encargos legais, sociais e trabalhistas, abrangendo mão de obra, materiais e demais insumos necessários à execução integral das obras, sob o regime de empreitada por Preço Unitário.

Não foram identificadas interdependências com outras contratações que condicionem a execução do objeto, tratando-se de contratação autônoma e suficiente para o alcance dos objetivos propostos. As quantidades foram definidas de forma integrada, considerando a complementaridade entre os serviços, evitando fracionamento indevido e assegurando ganho de escala, maior eficiência operacional e melhor relação custo-benefício.

Toda a documentação técnica que fundamenta esta estimativa — projetos, memórias de cálculo, planilhas orçamentárias e composições de custos — encontra-se anexada a este Estudo Técnico Preliminar, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

## 6 - ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado para a contratação é de **R\$ 214.677,66 (duzentos e quatorze mil, seiscentos e setenta e sete reais e sessenta e seis centavos)**.

A estimativa foi elaborada com base nas Planilhas Orçamentárias e na Pesquisa de Preços realizada para formação do valor de referência, considerando todos os custos envolvidos na execução integral da construção da Casa de Velório Olhos d'Água, incluindo materiais, mão de obra, equipamentos, encargos e demais insumos necessários, em conformidade com o Projeto Básico e o Memorial Descritivo que integram o processo.

## 7 - JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

No contexto da construção da Casa de Velório Olhos d'Água, em tese, o parcelamento do objeto poderia permitir a participação de fornecedores especializados em serviços específicos. Entretanto, considerando a natureza da obra, que envolve serviços estritamente interdependentes e integrados — desde as fundações e superestrutura até as instalações hidrossanitárias, elétricas, acessibilidade e acabamentos finais —, verificou-se que o parcelamento não se mostra vantajoso para a Administração.

A construção de um equipamento público do zero exige coordenação técnica única e responsabilidade centralizada. A fragmentação do objeto entre diferentes empresas para etapas sucessivas poderia gerar graves conflitos de responsabilidade técnica (ex.: patologias estruturais atribuídas a falhas de fundação ou vice-versa), dificuldades de gestão de canteiro, riscos de incompatibilidade entre projetos, retrabalhos e atrasos que comprometeriam a entrega da edificação.

Dessa forma, no caso específico da implantação da Casa de Velório Olhos d'Água, a contratação de forma global, por empreitada, mostra-se a alternativa mais eficiente. Ela assegura a responsabilidade técnica integral pela solidez e segurança da edificação, maior controle fiscalizatório e a melhor relação custo-benefício para o erário.

Assim, optou-se pela não divisão do objeto em itens, priorizando a execução contínua e coordenada da construção por uma única empresa. Tal medida garante a eficiência e a economicidade, assegurando que o projeto seja entregue em sua totalidade, com garantia unificada e pronto para o uso imediato da comunidade, em estrita observância aos princípios da Lei nº 14.133/2021.

## 8- CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

A contratação para execução da construção da Casa de Velório Olhos d'Água é autônoma e suficiente para atingir seus objetivos, não dependendo de outras contratações para sua viabilidade técnica ou operacional.

Existem apenas ações correlatas de caráter complementar, como serviços de manutenção e limpeza após a entrega da obra, capacitação de equipes para uso do espaço e eventuais programas de segurança e acessibilidade, que serão tratadas em processos próprios e não integram o escopo desta contratação.

Assim, a contratação é tecnicamente viável, independente e plenamente exequível, podendo ser realizada de forma segura e eficiente, sem condicionamento à celebração ou conclusão de outros contratos.

## 9- ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A contratação de empresa especializada para a execução da construção da Casa de Velório Olhos d'Água está alinhada às políticas públicas municipais de assistência social, saúde pública e promoção da dignidade humana, integrando o planejamento estratégico do Município de Alexânia-GO.

A contratação encontra-se compatível com o planejamento administrativo e com o Plano de Contratações Anual, em consonância com as diretrizes orçamentárias e os objetivos governamentais.

As intervenções visam atender às demandas da população por espaços públicos seguros, acessíveis e funcionais, promovendo o acolhimento humanizado, a dignidade das famílias em luto e o bem-estar coletivo, garantindo um ambiente adequado para a prestação de serviços essenciais de assistência social e saúde pública.

O processo observa os princípios da Lei nº 14.133/2021, especialmente quanto ao planejamento, eficiência e economicidade, assegurando a entrega de espaço público revitalizado e adequado às necessidades da comunidade e à preservação do patrimônio municipal.

## 10 - RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação de empresa especializada para a construção da Casa de Velório Olhos d'Água tem como resultado pretendido **implantar** e modernizar o atendimento público na localidade, garantindo segurança, acessibilidade, conforto e condições adequadas de uso pela comunidade.

A intervenção visa à implantação e construção de uma Casa de Velório em estrita observância às normas técnicas e de segurança vigentes, promovendo um ambiente seguro e funcional, em conformidade com os princípios da **Lei nº 14.133/2021**.

Entre os principais resultados esperados destacam-se: a execução da superestrutura e fechamentos da edificação com acabamento de excelência; a implantação de instalações hidrossanitárias com plena acessibilidade (PNE); a estruturação da circulação e segurança na área externa imediata; o provimento de conforto térmico e acústico aos usuários; e a instalação de sistemas elétricos modernos, visando alta eficiência luminosa e energética para o ambiente de velório.

A execução observará os princípios da economicidade, eficiência e eficácia, assegurando o uso racional dos recursos públicos. Ao final, espera-se a entrega de um equipamento público seguro, acessível e moderno, projetado para alta durabilidade e baixa necessidade de manutenções corretivas.

## 11 - PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

A celebração do contrato para a construção da Casa de Velório Olhos d'Água exige providências preliminares para garantir execução eficiente, segura e conforme as normas técnicas.

Entre as medidas iniciais, destaca-se a capacitação da equipe responsável pela fiscalização, com foco na legislação aplicável (Lei nº 14.133/2021), procedimentos de controle de qualidade, gestão de riscos e comunicação com a empresa contratada.

Também é necessária a preparação do canteiro de obras, com isolamento e sinalização da área, organização para armazenamento de materiais, disponibilização de equipamentos e EPIs, designação de equipe para controle de qualidade e planejamento logístico das etapas da obra.

Todos os materiais deverão atender ao Memorial Descritivo e ao Projeto Básico, e o canteiro deverá observar as normas de segurança, higiene e proteção ambiental, sendo que eventuais ajustes no planejamento deverão ser previamente aprovados pelo responsável técnico e pela Administração.

## 12 - POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A execução dos serviços de construção da Casa de Velório Olhos d'Água pode gerar impactos ambientais relacionados ao transporte e uso de materiais, geração de resíduos, consumo de recursos naturais, emissão de poeira, ruídos e riscos de contaminação do solo e da água.

Os principais impactos identificados envolvem a geração de entulhos e resíduos de construção civil, emissões atmosféricas e sonoras, consumo de água e energia, possíveis interferências no entorno e riscos de descarte inadequado de resíduos líquidos.

Como medidas mitigadoras, a empresa contratada deverá implantar canteiro organizado e sinalizado, realizar a segregação e destinação correta dos resíduos (conforme Resolução CONAMA), adotar práticas para redução de desperdícios, controlar poeira e ruídos, utilizar materiais de menor impacto ambiental sempre que possível, preservar a vegetação do entorno e capacitar a equipe quanto às boas práticas ambientais.



A adoção dessas medidas assegura que a obra de construção seja executada de forma ambientalmente responsável, preservando o entorno, os recursos naturais e a saúde de trabalhadores e da comunidade local.

### 13 - VIABILIDADE E A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

A construção da Casa de Velório Olhos d'Água mostra-se tecnicamente viável e socialmente necessária. A intervenção visa dotar o Distrito de uma infraestrutura segura e funcional, garantindo que o atendimento às famílias em luto ocorra em ambiente adequado, em estrita observância às normas de acessibilidade, conforto e saúde pública, suprimindo a carência de equipamentos públicos desta natureza na localidade.

A necessidade da presente contratação é fundamentalmente justificada pela ausência de um ambiente público adequado e específico para o acolhimento de famílias e a realização de cerimônias fúnebres no Distrito de Olhos d'Água.

A viabilidade da contratação fundamenta-se nos princípios da Lei nº 14.133/2021, especialmente eficiência, economicidade e continuidade do serviço público. O planejamento prévio, consubstanciado no Estudo Técnico Preliminar, assegura a definição adequada dos serviços, análise de riscos, levantamento de preços e resultados pretendidos, garantindo execução técnica segura e durável.


A análise de mercado demonstra a existência de fornecedores aptos a atender às exigências, possibilitando a seleção da proposta mais vantajosa e o uso racional dos recursos públicos, evitando gastos futuros com manutenções emergenciais.

A contratação é indispensável para atender à premente demanda da população, assegurando a expansão e conservação do patrimônio público, a segurança estrutural da edificação e a efetivação das políticas públicas de assistência social e dignidade humana.

A implantação deste equipamento público garantirá o acolhimento adequado à comunidade em situações de luto, suprimindo uma lacuna de infraestrutura essencial no Distrito de Olhos d'Água. Assim, fundamentado no interesse público e na estrita observância às normas técnicas da ABNT e à Lei 14.133/2021, conclui-se que a contratação é plenamente viável, oportuna e adequada, devendo ter regular prosseguimento o processo licitatório para a perfeita execução do objeto.

Alexânia-GO, 11 de fevereiro de 2026.

Formulado por:

  
**Emanuel Luiz da Silva Soares de Oliveira**  
 Assessor Especial  
 Mat. nº 407872  


---

**Emanuel Luiz da Silva Soares de Oliveira**  
 Assessor Especial.  
 Matrícula nº 407872

Revisado por:

  
**Renata Olímpio Tomazini**  
 Engenheira Civil  
 CREA: 26910/D-DF  


---

**Renata Olímpio Tomazini**  
 Engenheiro Civil CREA: 26910/D-DF

Aprovado por:

  
**Rafael Silva Santana**  
 Secretário Municipal de Obras  
 Públicas de Alexânia - SMOP  
 010.265.261-54  
 Port. nº 012/2025  


---

**Rafael Silva Santana**  
 Secretário Municipal de Obras  
 Públicas.  
 Portaria 12/2025