

**MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO DO PIAUÍ – PI**

**Estudo Técnico Preliminar – ETP**

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 94/2026

**Objeto:** CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA NA EXECUÇÃO DE SERVIÇOS DE ENGENHARIA PARA REFORMA DO PRÉDIO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E CONTROLE VIÁRIO.

**NECESSIDADE DE AQUISIÇÃO / CONTRATAÇÃO - OBJETO**

A presente contratação decorre da necessidade de promover a reforma e adequação do prédio da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Controle Viário, tendo em vista que a edificação apresenta desgaste natural decorrente do tempo de uso, além de deficiências estruturais e funcionais que comprometem o adequado desempenho das atividades administrativas desenvolvidas no local. A ausência de intervenções corretivas e preventivas pode ocasionar agravamento das patologias existentes, aumento dos custos futuros de manutenção e comprometimento das condições de segurança dos servidores, usuários e demais frequentadores do imóvel público.

Verifica-se ainda a necessidade de modernização e readequação dos ambientes internos, de forma a proporcionar melhores condições de trabalho, organização administrativa, acessibilidade, funcionalidade e conforto aos usuários da edificação. As instalações elétricas e hidráulicas necessitam de revisão e adequação para garantir funcionamento eficiente e seguro, evitando riscos de falhas operacionais, desperdícios, curtos-circuitos, infiltrações e demais problemas que possam comprometer a continuidade das atividades públicas desempenhadas pela secretaria.

Além disso, a recuperação de elementos construtivos, tais como cobertura, paredes, revestimentos, pisos, esquadrias e pintura, mostra-se indispensável para preservação do patrimônio público municipal, assegurando maior vida útil ao imóvel e evitando sua deterioração progressiva. A reforma pretendida também visa melhorar a imagem institucional da administração pública, proporcionando um ambiente mais adequado ao atendimento da população e ao desenvolvimento das atividades técnicas e administrativas relacionadas à infraestrutura e ao controle viário do município.

Dessa forma, a contratação de empresa especializada em serviços de engenharia revela-se necessária para execução adequada das intervenções demandadas, garantindo qualidade técnica, observância às normas construtivas e segurança na execução dos serviços.

**Ressalta-se houve tentativa de licitar o presente objeto anteriormente (CONCORRENCIA Nº 03/2026 PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 59/2026), entretanto o certame restou-se fracassado.**



## ÁREA REQUISITANTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E CONTROLE VIÁRIO

## REQUISITOS DE CONTRATAÇÃO

A contratação deverá ser realizada por empresa especializada na execução de serviços de engenharia, devidamente capacitada técnica e operacionalmente para realização de reformas prediais de natureza compatível com o objeto pretendido. A futura contratada deverá possuir equipe técnica qualificada, incluindo responsável técnico habilitado junto ao conselho profissional competente, bem como comprovar experiência anterior na execução de serviços similares, assegurando capacidade para desenvolvimento das atividades com qualidade, segurança e eficiência.

Os serviços deverão ser executados em conformidade com os projetos, memoriais descritivos, planilhas orçamentárias, cronogramas físicos-financeiros e demais documentos técnicos integrantes do processo licitatório, observando integralmente as normas técnicas aplicáveis, padrões de segurança do trabalho, acessibilidade, sustentabilidade e boas práticas de engenharia. Todos os materiais empregados deverão possuir qualidade compatível com as especificações técnicas definidas pela administração, sendo vedada a utilização de materiais inadequados, reutilizados sem autorização ou em desacordo com os parâmetros estabelecidos.

A execução contratual deverá contemplar, quando necessário, serviços de reparos na cobertura, recuperação de paredes e revestimentos, adequação das instalações elétricas e hidráulicas, pintura, substituição de esquadrias, revisão de pisos, adequação de ambientes internos e demais intervenções indispensáveis ao pleno restabelecimento das condições estruturais e funcionais do imóvel. Os serviços deverão ser realizados de forma organizada e planejada, minimizando impactos às atividades administrativas eventualmente mantidas no prédio durante a execução da obra.

A contratada deverá ainda responsabilizar-se pelo fornecimento de mão de obra, equipamentos, ferramentas, materiais, transporte, equipamentos de proteção individual e coletiva, destinação adequada de resíduos, sinalização da obra e demais itens necessários à perfeita execução do objeto. Também deverá cumprir rigorosamente os prazos estabelecidos pela administração, garantindo eficiência na entrega da obra e observância às condições contratuais estabelecidas.

## LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado demonstrou a existência de diversas empresas especializadas na execução de serviços de engenharia e reformas prediais aptas a atender às necessidades da administração pública municipal. Verificou-se ampla disponibilidade de fornecedores com experiência em obras de manutenção, recuperação e adequação de edificações públicas, permitindo adequada competitividade no certame licitatório.

As análises realizadas indicam que o modelo de contratação por empreitada global apresenta-se como prática amplamente adotada para objetos dessa natureza, especialmente em razão da necessidade de integração entre os diversos serviços envolvidos na reforma. Observou-se ainda que empresas do setor possuem capacidade operacional para fornecimento simultâneo de mão de obra especializada, materiais, equipamentos e suporte técnico necessário à execução integral da obra.

O mercado também demonstra disponibilidade de materiais e insumos compatíveis com as especificações técnicas normalmente exigidas para serviços de reforma predial, não sendo identificadas restrições significativas de fornecimento capazes de comprometer a execução do objeto. Além disso, verificou-se que a contratação de empresa especializada representa solução economicamente viável e alinhada às práticas adotadas por outros entes públicos em contratações semelhantes.

Dessa forma, conclui-se que o mercado possui capacidade suficiente para atendimento da demanda administrativa, garantindo competitividade, viabilidade técnica e possibilidade de obtenção de proposta vantajosa para a administração pública.

## SOLUÇÃO

Após análise das necessidades identificadas e das condições atuais do imóvel, verificou-se que a solução mais adequada consiste na contratação de empresa especializada para execução integral dos serviços de reforma do prédio da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Controle Viário, abrangendo intervenções estruturais, corretivas, preventivas e de adequação funcional da edificação.

A solução adotada permite atuação técnica coordenada e padronizada em todas as etapas da reforma, garantindo maior controle da execução, compatibilidade entre os serviços realizados e observância aos padrões técnicos exigidos pela administração pública. A contratação de empresa especializada possibilita ainda que todas as intervenções sejam executadas de forma integrada, reduzindo riscos de incompatibilidade entre serviços, atrasos decorrentes de múltiplas contratações e dificuldades de fiscalização.

A reforma proposta apresenta-se como alternativa mais eficiente sob os aspectos técnico, operacional e econômico, uma vez que busca recuperar e adequar estrutura já existente, evitando despesas significativamente superiores relacionadas à construção de novo imóvel ou à locação de espaços alternativos. Além disso, a intervenção permitirá melhor aproveitamento do patrimônio público municipal, ampliando sua vida útil e proporcionando melhores condições de funcionamento da secretaria.

A solução encontrada também possibilita adequação do prédio às necessidades atuais da administração, promovendo melhoria das condições de trabalho dos servidores, maior segurança aos usuários e melhor organização dos ambientes administrativos e operacionais vinculados às atividades de infraestrutura e controle viário.

**Conformidade legal** – Contratação dentro das normas garante transparência, economicidade e eficiência na gestão pública. Lei 14.133/21

## ANÁLISE DE OUTRAS SOLUÇÕES

Durante o levantamento preliminar, foram analisadas alternativas distintas para atendimento da necessidade administrativa identificada. Entre as possibilidades consideradas, avaliou-se inicialmente a realização apenas de manutenções pontuais e corretivas isoladas. Entretanto, constatou-se que tal medida não seria suficiente para solucionar integralmente os problemas estruturais, funcionais e operacionais existentes na edificação, podendo inclusive ocasionar recorrência frequente de defeitos e aumento progressivo dos custos de manutenção.

Também foi considerada a possibilidade de locação de imóvel para transferência das atividades administrativas da secretaria. Contudo, essa alternativa mostrou-se economicamente menos vantajosa ao longo do tempo, além de não contribuir para preservação e valorização do patrimônio público já existente. A mudança de sede poderia ainda gerar impactos operacionais, custos adicionais de adaptação e dificuldades relacionadas à logística administrativa e funcional da secretaria.

Outra hipótese analisada consistiu na construção de nova edificação. Apesar de eventualmente proporcionar estrutura totalmente nova e moderna, essa solução demandaria investimentos significativamente superiores, maior prazo de execução e maior impacto orçamentário para o município, mostrando-se desproporcional diante da viabilidade técnica de recuperação do imóvel atual.

Diante das análises realizadas, concluiu-se que a reforma do prédio existente constitui a alternativa mais adequada, econômica e eficiente para atendimento do interesse público, conciliando preservação patrimonial, melhoria das condições de uso e racionalização dos recursos públicos.

#### **ESTIMATIVA DE QUANTIDADE**

A estimativa de quantidades dos serviços a serem executados foi definida com base em levantamentos técnicos preliminares, vistorias nos locais e nas necessidades identificadas para a adequada reforma. As quantidades estimadas contemplam os serviços, fornecimento de materiais, equipamentos e demais insumos, observando-se as dimensões, padrões construtivos e funcionalidades previstas em projeto. Ressalta-se que as quantidades detalhadas serão devidamente especificadas em planilha orçamentária e memorial descritivo, servindo esta estimativa como base para o planejamento da contratação e para a definição do escopo global da obra.

#### **ESTIMATIVA DE VALOR**

**R\$ 147.549,71** (cento e quarente e sete mil quinhentos e quarenta e nove reais e setenta e um centavos)

O valor foi definido conforme planilha orçamentária disponível no processo interno.

#### **JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DO OBJETO**

Considerando as características técnicas do objeto, verifica-se que a execução dos serviços de reforma deverá ocorrer de forma integrada, coordenada e contínua, razão pela qual não se mostra tecnicamente recomendável o parcelamento da contratação. Os serviços previstos possuem

interdependência operacional e técnica, envolvendo intervenções simultâneas e complementares nas áreas estrutural, elétrica, hidráulica, revestimentos, pintura, cobertura e adequações internas.

A eventual divisão do objeto em múltiplos contratos poderia ocasionar dificuldades de compatibilização entre os serviços executados por diferentes empresas, aumento dos riscos de atrasos, conflitos de responsabilidade, prejuízos à fiscalização contratual e comprometimento da qualidade final da obra. Além disso, a fragmentação da execução poderia gerar descontinuidade operacional, retrabalhos e aumento do custo administrativo para acompanhamento e gestão contratual.

A contratação unificada possibilita melhor gerenciamento da obra, maior controle técnico pela administração, padronização dos serviços executados e definição clara das responsabilidades da contratada. Também contribui para otimização do cronograma de execução, redução de riscos operacionais e melhor eficiência na aplicação dos recursos públicos.

Assim, considerando a natureza integrada dos serviços e a necessidade de garantir eficiência, economicidade e qualidade na execução contratual, conclui-se pela inviabilidade técnica do parcelamento do objeto.

## **AVALIAÇÃO DE RISCOS**

A execução dos serviços de reforma envolve riscos inerentes à atividade de engenharia, os quais deverão ser adequadamente gerenciados pela administração e pela futura contratada. Entre os principais riscos identificados, destaca-se a possibilidade de surgimento de patologias ocultas durante a execução da obra, considerando que determinadas falhas estruturais ou construtivas podem somente ser constatadas após início das intervenções.

Também foram identificados riscos relacionados a atrasos na execução contratual, ocasionados por fatores climáticos, indisponibilidade de materiais, falhas operacionais, insuficiência de mão de obra ou inadequado planejamento da contratada. Tais riscos poderão impactar diretamente o cronograma físico-financeiro da obra e comprometer a continuidade das atividades administrativas desempenhadas no imóvel.

Há ainda riscos relacionados à qualidade dos serviços executados e dos materiais empregados, razão pela qual será indispensável fiscalização técnica efetiva por parte da administração, visando assegurar conformidade com os projetos e especificações técnicas estabelecidas. Riscos de acidentes de trabalho também deverão ser mitigados mediante cumprimento rigoroso das normas de segurança, utilização adequada de equipamentos de proteção e correta sinalização da área de intervenção.

Para mitigação dos riscos identificados, deverão ser adotadas medidas como elaboração detalhada dos documentos técnicos, acompanhamento permanente da execução contratual, exigência de qualificação técnica da empresa contratada, fiscalização eficiente, definição clara das responsabilidades contratuais e controle rigoroso dos prazos e padrões de qualidade estabelecidos.

## **CONTRATAÇÕES CORRELATAS**

Este estudo não identificou a necessidade de realizar contratações acessórias para a perfeita execução do objeto, uma vez que todos os meios necessários para a operacionalização dos serviços podem ser supridos apenas com a contratação ora proposta.

### **ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO**

A Prefeitura de São João do Piauí desde o início da atual gestão iniciou uma grande transformação, modernização de sua estrutura e austeridade. Buscando com isso aprimorar o atendimento do interesse público. Dessa forma, a presente contratação está prevista no planejamento do presente ano, qual seja, plano de contratações anuais.

### **CRITÉRIO DE JULGAMENTO**

**Menor Preço Por Lote (Valor Global):** Adequado para o caso em comento.

### **RESULTADO(S) PRETENDIDO(S)**

Com a execução da reforma pretendida, espera-se proporcionar significativa melhoria das condições estruturais, funcionais e operacionais do prédio da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Controle Viário, garantindo ambiente mais seguro, adequado e eficiente para desenvolvimento das atividades administrativas e técnicas desempenhadas no local.

Pretende-se eliminar ou minimizar problemas relacionados à deterioração da edificação, infiltrações, falhas elétricas e hidráulicas, desgaste de revestimentos, inadequação dos ambientes internos e demais deficiências atualmente existentes. A reforma deverá proporcionar maior durabilidade ao imóvel, redução de custos futuros com manutenções corretivas emergenciais e valorização do patrimônio público municipal.

Espera-se ainda melhoria das condições de trabalho dos servidores, maior conforto aos usuários, melhor organização dos espaços internos e fortalecimento da imagem institucional da administração pública. A adequação das instalações contribuirá para aumento da eficiência administrativa, melhor atendimento à população e maior funcionalidade das atividades vinculadas à infraestrutura e controle viário do município.

Outro resultado esperado consiste na ampliação da vida útil da edificação, mediante realização de intervenções preventivas e corretivas capazes de preservar adequadamente o imóvel público e garantir melhores condições de uso a médio e longo prazo.

### **PROVIDÊNCIAS A SER (EM) TOMADA(S)**

A Administração indicará servidores para atuarem como gestor e fiscal do contrato: Providências que serão necessárias pela Administração para iniciar a execução do objeto. Ademais, para que a pretendida contratação tenha sucesso, é preciso que outras etapas sejam concluídas, quais sejam:

- a) elaboração de minuta do edital;
- b) realização de certificação de disponibilidade orçamentária;
- c) designação em Portaria de pregoeiro, equipe de apoio, agente de contratação (conforme o caso);
- d) elaboração de minuta do contrato;
- e) encaminhamento do processo para análise jurídica e da controladoria;
- f) análise da manifestação jurídica e atendimento aos apontamentos constantes no parecer, mediante Nota Técnica com os ajustes indicados, se for o caso;
- g) publicação e divulgação do edital e anexos;
- h) resposta a eventuais pedidos de esclarecimentos e/ou impugnação, caso aplicável;
- i) realização do certame, com suas respectivas etapas e trâmites da lei 14.133/2021;
- j) realização de empenho; e assinatura e publicação do contrato.

#### **POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS**

A execução dos serviços de reforma poderá gerar impactos ambientais relacionados principalmente à produção de resíduos da construção civil, emissão de poeira, geração de ruídos, consumo de água, consumo de energia elétrica e utilização de materiais de construção. Tais impactos, embora inerentes à atividade, poderão ser adequadamente controlados mediante adoção de medidas mitigadoras durante a execução contratual.

Os resíduos gerados deverão receber destinação ambientalmente adequada, observando-se segregação, acondicionamento, transporte e descarte em locais devidamente autorizados pelos órgãos competentes. A contratada deverá adotar práticas voltadas à redução de desperdícios de materiais, racionalização do consumo de recursos naturais e correta gestão dos resíduos produzidos durante a obra.

Também deverão ser observadas medidas de controle de poeira e ruídos, especialmente para minimizar impactos nas áreas adjacentes e nas atividades administrativas eventualmente mantidas no local. Sempre que possível, deverão ser priorizados materiais de boa durabilidade, eficiência e menor impacto ambiental.

A adoção dessas medidas contribuirá para execução mais sustentável da obra, alinhando a contratação aos princípios de responsabilidade ambiental e uso racional dos recursos públicos.

#### **VIABILIDADE**

#### **Dotação Orçamentária:**

A dotação orçamentária prevista para a contratação acima referida, conforme solicitação de materiais/serviços nº 00163/25, é de FPM - Receita Própria, Conta Movimento, ICMS, ISS, CEX e outros, Projeto Atividade: 15.451.0002.2070; Elemento de despesa: 3.3.90.39; Fonte de Recurso: 500.

#### **Técnica:**

A contratação pretendida apresenta plena viabilidade técnica, considerando a existência de solução construtiva definida, disponibilidade de empresas especializadas no mercado, possibilidade de execução dos serviços com técnicas amplamente utilizadas na engenharia civil e compatibilidade da intervenção com as condições estruturais da edificação existente.

Os serviços previstos são tecnicamente executáveis mediante utilização de métodos convencionais de engenharia, não sendo identificadas restrições técnicas relevantes que impeçam ou inviabilizem a realização da reforma. As intervenções pretendidas consistem em serviços comuns de engenharia amplamente executados por empresas do setor, incluindo manutenção predial, recuperação estrutural, adequações elétricas e hidráulicas, substituição de revestimentos e melhorias funcionais.

A administração possui condições de promover acompanhamento e fiscalização da execução contratual, garantindo controle técnico sobre os serviços realizados e observância às especificações estabelecidas nos documentos do processo licitatório. Além disso, a contratação permitirá recuperação adequada do imóvel público, preservando sua funcionalidade e ampliando sua vida útil.

Dessa forma, conclui-se que a solução proposta mostra-se tecnicamente viável, operacionalmente adequada e compatível com as necessidades administrativas identificadas.

#### **Jurídica:**

**Parecer da Controladoria:** Encaminhado para análise.

**Parecer Jurídico:** Encaminhado para análise.

A contratação dos serviços será realizada por meio Concorrência, garantindo ampla competitividade e economicidade, conforme os princípios da Administração Pública. Os critérios de escolha dos produtos e fornecedores seguirão as especificações técnicas exigidas, assegurando a qualidade e durabilidade.

#### **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Diante das análises realizadas no presente Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação de empresa especializada para execução dos serviços de engenharia destinados à reforma do prédio da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Controle Viário mostra-se necessária, adequada e vantajosa para atendimento do interesse público.

A solução proposta permitirá recuperação e adequação da edificação, garantindo melhores condições estruturais, funcionais e operacionais para desenvolvimento das atividades administrativas da secretaria, além de contribuir para preservação do patrimônio público municipal e melhoria do atendimento à população.

Os estudos realizados demonstram viabilidade técnica da contratação, existência de mercado apto ao atendimento da demanda, adequação do modelo de execução proposto e compatibilidade da solução com os princípios da eficiência, economicidade e interesse público. Também foram identificados e avaliados os principais riscos envolvidos, bem como possíveis impactos ambientais decorrentes da execução contratual, sendo possível sua adequada mitigação mediante fiscalização eficiente e cumprimento das exigências técnicas estabelecidas.

Assim, entende-se que a realização da licitação na modalidade concorrência constitui medida necessária para seleção da proposta mais vantajosa à administração pública, garantindo contratação adequada para execução integral dos serviços pretendidos.

## **EQUIPE TÉCNICA**

SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E CONTROLE VIÁRIO

José Raimundo de Sousa Filho

## **ANEXOS**

- Planilha de Orçamento.
- Documento de Formalização da Demanda
- Atestado de disponibilidade orçamentária
- Memorial Descritivo

10 de março de 2026

---

**SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E CONTROLE VIÁRIO**

José Raimundo de Sousa Filho