



ESTADO DE ALAGOAS  
MUNICIPIO DE MARECHAL DEODORO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, INFRAESTRUTURA E DESENVOLVIMENTO URBANO  
C.N.P.J. 12.200.275/0001-58

**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP**

---

O presente estudo técnico preliminar, documento constitutivo da primeira etapa do planejamento da contratação, caracteriza o interesse público envolvido e evidencia o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, e dá base ao Projeto Básico a ser elaborado.

**1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO, CONSIDERADO O PROBLEMA A SER RESOLVIDO SOB A PERSPECTIVA DO INTERESSE PÚBLICO;**

- 1.1. Trata-se de pretensão administrativa que visa a Contratação de empresa especializada para Execução das Obras e Serviços de Construção do Prédio Administrativo e Refeitório do Condomínio Industrial Eustáquio Toledo, no município De Marechal Deodoro, Estado de Alagoas.
- 1.2. Nesse contexto, cumpre ressaltar que o município de Marechal Deodoro/AL, possui uma população estimada em 2022 de 60.370 habitantes, conforme consulta ao site IBGE, e localiza-se a uma distância de apenas 28 km da capital Maceió. A cidade apresenta a população urbana da sua sede municipal distribuída de forma variada, apresentando alguns vazios urbanos internos, coexistindo com bairros de ocupação intensa e outros com pouca ocupação, e uma periferia pouca adensada.
- 1.3. Inicialmente, cumpre destacar, que diante da necessidade dos serviços no município de Marechal Deodoro e conforme o mercado se desenvolve, é natural que cresça também a demanda por ambientes amplos e completos para a otimização das operações logísticas, facilitando o manuseio e a distribuição de cargas. Grandes centros urbanos já não dispõem de espaço suficiente para abrigar estes locais, além de apresentarem condições pouco favoráveis para o transporte. Assim, os condomínios industriais e logísticos são uma excelente solução.



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**MUNICIPIO DE MARECHAL DEODORO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, INFRAESTRUTURA E DESENVOLVIMENTO URBANO**  
**C.N.P.J. 12.200.275/0001-58**

Construídos com o propósito de facilitar a gestão da cadeia de suprimentos e melhorar o desempenho de empresas de diversos portes, os condomínios de galpões são construídos em regiões estratégicas e oferecem estrutura ideal para uma logística eficiente e econômica.

Diante do exposto faz-se necessário a construção de prédio administrativo e refeitório, tendo em vista a importância desses ambientes para os funcionários do Condomínio Industrial. Visando garantir um ambiente de trabalho mais adequado e um espaço onde os colaboradores se conectam, recarregam suas energias e compartilham momentos de pausa.

**1.4.** Perante o exposto, considerando a relevância do prédio administrativo e refeitório, ratificamos que se faz necessária a contratação, objetivando a execução de ações relativas à funcionalidade dos serviços desenvolvidos no Condomínio Industrial.

**1.5.** Em uma rotina intensa como a do setor logístico, contar com profissionais capacitados e experientes para realizar a administração do espaço de forma adequada permite que os gestores consigam focar seus esforços apenas em atividades diretamente relacionadas ao negócio.

**1.6.** Portanto, diante dos fatos narrados e das justificativas apresentadas e da solicitação das providências e da fundamental importância da construção de prédio administrativo e refeitório, tendo em vista ser indispensáveis esses ambientes para os funcionários do Condomínio Industrial, visando garantir um ambiente de trabalho mais adequado e um espaço onde os colaboradores se conectam, recarregam suas energias e compartilham momentos de pausa.

## **2. PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL**

**2.1.** Conforme estabelecido no Decreto Municipal nº 091/2023, o plano anual fora dispensado para aplicação no presente exercício financeiro. Entretanto, é importante



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**MUNICIPIO DE MARECHAL DEODORO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, INFRAESTRUTURA E DESENVOLVIMENTO URBANO**  
**C.N.P.J. 12.200.275/0001-58**

ressaltar que o PCA se tornará obrigatório no exercício subsequente ao decurso do prazo previsto no art. 176 da Lei 14.133/2021, motivo pelo qual ainda não foi instituído o referido instrumento de governança.

**3. LEVANTAMENTO DE MERCADO**

**3.1.** Para o serviço a ser contratado existe grande número de prestadores no mercado nacional, porquanto não existe restrição legal para a prestação dos serviços.

**3.2.** Foi realizada uma análise de mercado para identificar as alternativas possíveis para a execução dos serviços, considerando critérios de custo, qualidade e sustentabilidade. A opção mais vantajosa é a contratação de uma empresa especializada em construção civil, com experiência comprovada em obras similares e capacidade de cumprir os prazos estabelecidos.

**3.3.** A pesquisa de mercado, para fins de estimativa de valor, que por ocasião do plano de trabalho, foi realizada em outrora, e teve como principais fontes de pesquisa o SINAPI, ORSE, SICRO, Embasa, composições próprias, dentre outras, que estão disponíveis nas peças técnicas do orçamento.

**4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

**4.1.** Os requisitos incluem o cumprimento das normas técnicas e de segurança, bem como a consideração de práticas sustentáveis, como o uso de materiais e eficiência energética.

**4.2.** A contratação deverá observar os requisitos de habilitação jurídica, técnica, fiscal e econômica financeira previstos na lei nº 14.133/2021, que deverão constar no Projeto Básico e posteriormente no edital de licitação, bem como observar as seguintes peculiaridades:

**4.2.1.1.** Os serviços deverão ser concluídos no prazo de 08 (oito) meses, contados da



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**MUNICIPIO DE MARECHAL DEODORO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, INFRAESTRUTURA E DESENVOLVIMENTO URBANO**  
**C.N.P.J. 12.200.275/0001-58**

assinatura da Ordem de Serviços (O.S);

**4.2.1.2.** O contrato terá vigência de 10 (dez) meses;

**4.2.1.3.** A administração se reserva o direito de recusar todo e qualquer material ou equipamento entregue em desacordo com as especificações ou que contenham qualquer tipo de vício ou defeito;

**4.2.1.4.** O pagamento somente ocorrerá após a medição de cada etapa, com vistas ao cronograma físico e financeiro, dentro do prazo de 30 (trinta) dias;

**4.2.1.5.** O prazo de garantia dos serviços será de 5 (cinco) anos, conforme a legislação vigente;

**4.2.1.6.** Não será admitido a participação de empresas reunidas em consórcio. A vedação quanto à participação de consórcio de empresas no futuro procedimento licitatório não limitará a competitividade, pois a participação de consórcios é recomendável quando o objeto for considerado “de alta complexidade ou vulto”, o que não seria o caso do objeto sob exame. Assim, há nada que justifique a participação de empresas em consórcios no objeto em apreço, pois ele não se reveste de alta complexidade, tampouco é serviço de grande vulto econômico, consoante o art. 6º, XXII, da lei nº 14.133/2021. A admissão de consórcio em objeto de baixa complexidade atenta contra o princípio da competitividade, pois permitiria, com o aval da Administração Pública, a união de concorrentes que poderiam muito bem disputar entre si, violando, por via transversa, o princípio da competitividade, atingindo ainda a vantajosidade buscada pela Administração.

## **5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES**

**5.1.** Ante a necessidade dos serviços a equipe técnica de engenharia, prevendo futura licitação, já havia desenvolvido a estimativa do valor, sendo baseada no levantamento de quantitativos de projeto e composição unitária de preços necessários a execução do objeto.



ESTADO DE ALAGOAS  
MUNICIPIO DE MARECHAL DEODORO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, INFRAESTRUTURA E DESENVOLVIMENTO URBANO  
C.N.P.J. 12.200.275/0001-58

**6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

**6.1.** O custo estimado da contratação foi baseado em pesquisa de mercado e teve como principais fonte de pesquisa o SINAPI, ORSE, SICRO, Embasa, composições próprias, dentre outras, que estão disponíveis nas peças técnicas do orçamento. Assim, o preço estimado é o de R\$ 4.943.066,57 (quatro milhões, novecentos quarenta três mil, sessenta seis reais e cinquenta sete centavos).

**7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

**7.1.** Os materiais utilizados deverão ser de qualidade, duráveis e sustentáveis, visando garantir durabilidade e eficiência dos serviços, bem como segurança da população.

**7.2.** Assim, considerando a necessidade da contratação dos serviços, a solução se dará mediante processo de licitação na modalidade Concorrência, do tipo menor preço, sob o regime de empreita por preço global.

**8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO**

**8.1.** Considerando a natureza indivisível dos serviços não cabe o parcelamento da contratação, porquanto eventual parcelamento poderia trazer diversos prejuízos ao município, tais quais:

**Aumento de custos:** O parcelamento geralmente resulta em um aumento do custo total da obra, devido aos juros, taxas e encargos financeiros cobrados pelas empresas licitantes. Isso significa que o município terá que gastar mais recursos para executar os serviços, o que pode prejudicar outros investimentos importantes.

**Atraso na obra:** O parcelamento pode atrasar o início da obra, pois as empresas licitantes podem esperar a liberação das parcelas para iniciar os trabalhos. Isso significa que os serviços serão disponibilizados a longo prazo.



ESTADO DE ALAGOAS  
MUNICIPIO DE MARECHAL DEODORO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, INFRAESTRUTURA E DESENVOLVIMENTO URBANO  
C.N.P.J. 12.200.275/0001-58

**Aumento da burocracia:** O parcelamento aumenta a burocracia e os custos associados à gestão da obra, como acompanhamento das parcelas, pagamentos e prestação de contas. Isso significa que a Prefeitura Municipal terá que despender mais tempo e recursos para gerenciar a obra, o que pode diminuir a eficiência da gestão pública.

**Menor controle sobre o fluxo de caixa:** O parcelamento diminui o controle da Prefeitura Municipal sobre o seu fluxo de caixa, o que pode prejudicar outros projetos e investimentos. Isso significa que a Prefeitura Municipal terá menos flexibilidade para gerenciar seus recursos financeiros, o que pode comprometer a execução de outros projetos importantes.

**8.2.** Assim, considerando, que haveria prejuízo para o conjunto da solução ou perda de economia de escala, a contratação não será parcelada.

**9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES**

**9.1.** Não existem contratações correlatas ou interdependentes que possam impactar técnica ou economicamente no bom andamento e conclusão da obra.

**10. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS**

**10.1.** Deverão ser identificados possíveis impactos ambientais, como geração de resíduos e consumo de recursos naturais. Serão adotadas medidas preventivas, como a destinação adequada de resíduos e o uso de materiais sustentáveis, visando reduzir o impacto ambiental da obra.

**11. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO**

**11.1.** Conclui-se pela viabilidade de contratação dos serviços, na medida que é considerada razoável e adequada para atender a necessidade pública identificada, contribuindo para o desenvolvimento social.



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**MUNICIPIO DE MARECHAL DEODORO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, INFRAESTRUTURA E DESENVOLVIMENTO URBANO**  
**C.N.P.J. 12.200.275/0001-58**

**11.2.** Atesto, sob a minha responsabilidade, que o estudo técnico preliminar elaborado é adequado e perfeitamente suficiente tanto à caracterização do interesse público envolvido e à evidência do problema a ser resolvido e da sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, quanto ao embasamento do Projeto Básico a ser elaborado.

**11.3.** Ante o exposto, submeto os estudos realizados à apreciação do Secretário Municipal de Obras, Infraestrutura e Desenvolvimento Urbano, visando posterior aprovação.

Marechal Deodoro/AL, 27 de maio de 2024.

---

**STÉPHANIE LOUISE BUARQUE SILVA PIMENTEL DE MELO**  
Chefe de engenharia, projetos e orçamentos