ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

NUMERAÇÃO: 13/2026

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

1.1 Contexto e identificação do problema

O Município de Riachuelo/SE tem como sede principal de suas atividades administrativas o prédio da Prefeitura Municipal, localizado na Praça Getúlio Vargas, nº 72, Centro, CEP 49.130-000.

A edificação concentra os principais setores da gestão pública municipal, entre os quais as unidades de licitação e contratos, administração geral, finanças e contabilidade, controle interno, compras, assessoria jurídica, tributos municipais e o gabinete do Prefeito, além de outros departamentos responsáveis pela condução das atividades institucionais e pelo atendimento direto à população.

Trata-se de edificação de uso contínuo e intensivo, que recebe diariamente servidores públicos efetivos e comissionados, prestadores de serviços, fornecedores e munícipes que buscam atendimento para as mais diversas demandas junto ao Poder Público Municipal.

1.2 Identificação da necessidade

Ao longo dos anos, a edificação passou a apresentar desgastes decorrentes do tempo de uso e da ausência de intervenções estruturais de maior vulto, resultando em limitações físicas, funcionais e operacionais incompatíveis com as atuais exigências da gestão pública e com os padrões mínimos de segurança, acessibilidade e conforto ambiental.

As deficiências identificadas abrangem, entre outras dimensões: deterioração de elementos estruturais e de revestimento; inadequação e obsolescência das instalações elétricas, hidrossanitárias e de climatização; ausência ou insuficiência de condições de acessibilidade universal para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, em desconformidade com a ABNT NBR 9050:2020 e o Decreto Federal nº 5.296/2004; insuficiência e desorganização dos espaços administrativos frente à demanda atual dos setores instalados; e riscos à segurança dos usuários em razão das condições estruturais e prediais existentes.

1.3 Impactos da não intervenção

A ausência de intervenção estrutural implicaria o progressivo agravamento das condições físicas da edificação, com risco de comprometimento da segurança dos usuários, aumento dos custos com manutenções corretivas emergenciais, historicamente mais onerosas do que as intervenções planejadas, e deterioração contínua do patrimônio público municipal. Adicionalmente, a manutenção do atual estado da edificação compromete a eficiência na

prestação dos serviços administrativos, a qualidade do atendimento ao público e as condições de trabalho dos servidores, contrariando os princípios da eficiência e da dignidade que norteiam a Administração Pública.

A omissão também perpetuaria a situação de não conformidade com as normas de acessibilidade vigentes, expondo o Município a eventual responsabilização por descumprimento das obrigações legais de inclusão e acessibilidade universal.

1.4 Alinhamento com o interesse público

A necessidade ora descrita guarda direta correspondência com o interesse público primário de proporcionar condições adequadas para o funcionamento da máquina administrativa municipal e para o pleno acesso da população aos serviços públicos.

A intervenção proposta integra o planejamento orçamentário do Município, com previsão de recursos na dotação da Secretaria Municipal de Infraestrutura (SEMINFRA), sob o Projeto/Atividade nº 1063 (Construção, Reforma e/ou Ampliação do Centro Administrativo), classificação econômica 4490.51.00.00 (Obras e Instalações), fonte 17040000 (Transferências da União referentes a compensações financeiras pela exploração de recursos naturais).

2. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A presente demanda encontra-se alinhada ao planejamento estratégico institucional. A inclusão dessa necessidade no plano assegura a previsibilidade orçamentária, facilitando o processo de licitação e garantindo a disponibilidade da prestação dos serviços necessários ao longo do ano.

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS PARA CONTRATAÇÃO

3.1 Natureza e objeto da contratação

A presente contratação tem por objeto a execução de obra de reforma e ampliação do prédio da Prefeitura Municipal de Riachuelo/SE, localizado na Praça Getúlio Vargas, nº 72, Centro, CEP 49.130-000, sob o regime de empreitada por preço unitário, nos termos do art. 46, inciso I, da Lei nº 14.133/2021.

A contratação envolve serviços de engenharia civil de média e alta complexidade, com ampla diversidade técnica, abrangendo desde serviços preliminares e de demolição até instalações especializadas, exigindo da contratada capacidade técnica, operacional e gerencial compatível com o porte e as especificidades do objeto.

3.2 Escopo dos serviços

Os serviços a serem executados estão organizados nos seguintes grupos, conforme planilha orçamentária elaborada no sistema ORSE, referência junho/2026:
Grupo 1 — Administração Local: gerenciamento e coordenação da obra no canteiro.
Grupo 2 — Serviços Preliminares: despesas legais e legalização da obra, levantamento topográfico, sondagem, implantação do canteiro de obras e serviços de demolição.
Grupo 3 — Edificação: escavação e reaterro; estrutura; elevações; revestimentos argamassados; revestimentos de paredes; revestimentos de pisos; cobertura; drenagem pluvial; instalações elétricas; instalações hidráulicas; instalações sanitárias; louças e metais; esquadrias; sistemas de prevenção e combate a incêndio; climatização; e pinturas.
Grupo 4 — Paisagismo.
Grupo 5 — Serviços Finais.
A execução deverá observar rigorosamente os projetos, memoriais descritivos, especificações técnicas e demais documentos integrantes do Projeto Básico elaborado pela Engª Gabriela Dinizio dos Santos (CREA/SE 272217736-6), bem como as normas técnicas da ABNT, os manuais do DNIT e as demais normas legais e regulamentares aplicáveis às obras de engenharia.

3.3 Requisitos técnicos da execução

A execução do objeto deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos técnicos:

3.3.1 Acessibilidade universal: a obra deverá incorporar integralmente as soluções de acessibilidade previstas em projeto, em conformidade com a ABNT NBR 9050:2020 e o Decreto Federal nº 5.296/2004, incluindo rampas, corrimãos, pisos táteis, sanitários adaptados e rotas acessíveis. O recebimento definitivo ficará condicionado à verificação do atendimento pleno a esses requisitos.

3.3.2 Eficiência energética: os projetos de instalações elétricas e de climatização deverão contemplar, sempre que tecnicamente viável e economicamente justificável, equipamentos e materiais que promovam a redução do consumo de energia elétrica e de recursos naturais, em conformidade com os regulamentos federais de eficiência energética em edificações públicas, nos termos do art. 45, III, da Lei nº 14.133/2021.

3.3.3 Gestão de resíduos da construção civil: a contratada deverá elaborar e apresentar, antes do início das obras, Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC), em conformidade com a Resolução CONAMA nº 307/2002 e suas alterações, contemplando classificação, acondicionamento, transporte e destinação final ambientalmente adequada dos resíduos gerados.

3.3.4 Licenciamento ambiental: considerando que a intervenção ocorre em edificação pública existente, em perímetro urbano consolidado, sem supressão de vegetação nativa ou interferência em área de preservação permanente, deverá a Administração confirmar, junto à SEMARH/SE ou ao órgão municipal competente, o enquadramento quanto à necessidade de licença ou autorização ambiental antes da publicação do edital. Caso exigível, a obtenção da licença precederá a emissão da ordem de serviço.

3.3.5 Patrimônio histórico e arqueológico: previamente à publicação do edital, a Administração deverá verificar junto ao IPHAN e ao órgão estadual competente se a edificação ou sua área de entorno está sujeita a qualquer forma de proteção do patrimônio histórico, cultural ou arqueológico, adotando as providências cabíveis caso identificada alguma restrição.

3.4 Requisitos de habilitação técnica

Para garantir a adequada execução do objeto, serão exigidos os seguintes requisitos mínimos de habilitação técnica:

3.4.1 Registro profissional: registro ou inscrição da empresa licitante e de seu responsável técnico no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), em plena validade, comprovando aptidão para o desempenho de atividades compatíveis com o objeto licitado.

3.4.2 Capacitação técnico-profissional (CAT): apresentação de atestado de capacidade técnico-profissional, acompanhado da respectiva Certidão de Acervo Técnico (CAT) emitida pelo CREA ou CAU, em nome de profissional legalmente habilitado vinculado à empresa, comprovando execução de revestimento cerâmico para piso ou parede em porcelanato natural retificado, aplicado com argamassa industrializada AC-III, em quantidade não inferior a 50% (cinquenta por cento) da parcela de maior relevância técnica definida no Projeto Básico.

3.4.3 Capacitação técnico-operacional (CAO): apresentação de atestado de capacidade técnico-operacional, acompanhado da respectiva Certidão de Acervo Técnico Operacional (CAO) emitida pelo CREA ou CAU, comprovando que a empresa executou serviços de natureza e complexidade compatíveis com o objeto licitado, nas mesmas condições técnicas descritas no item anterior.

3.4.4 Equipe técnica mínima: a contratada deverá manter, durante toda a execução contratual, em regime de dedicação integral à obra: (a) um profissional formado em Engenharia Civil ou Arquitetura, devidamente registrado no CREA ou CAU, com experiência comprovada em supervisão de serviços compatíveis com o objeto; e (b) um encarregado de serviços com experiência comprovada em obras de natureza similar.

3.5 Requisitos econômico-financeiros

Será exigida garantia de participação correspondente a 1% (um por cento) do valor máximo estimado da contratação, como condição de participação no certame. O licitante vencedor cuja proposta seja inferior a 85% (oitenta e cinco por cento) do valor orçado pela Administração ficará sujeito à prestação de garantia adicional equivalente à diferença entre o valor orçado e o valor proposto.

3.6 Prazo de execução

O prazo de execução da obra é de 12 (doze) meses corridos, contado da data de emissão da Ordem de Serviço inicial, conforme cronograma físico-financeiro integrante do Projeto Básico.

3.7 Prazo de garantia da obra

Recomenda-se fixar prazo mínimo de 5 (cinco) anos para solidez e segurança da obra, nos termos do art. 618 do Código Civil, sem prejuízo de prazos específicos para sistemas e equipamentos instalados, conforme as normas técnicas aplicáveis.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

4.1 Metodologia de levantamento

Os quantitativos dos serviços objeto da presente contratação foram apurados pela equipe técnica da Secretaria Municipal de Infraestrutura — SEMINFRA, sob a responsabilidade da Engª Gabriela Dinizio dos Santos (CREA/SE 272217736-6), com base nos projetos de arquitetura e engenharia elaborados para a reforma e ampliação do prédio da Prefeitura Municipal de Riachuelo/SE, mediante medições diretas sobre os projetos e levantamentos realizados no local da obra.

Os quantitativos foram organizados, codificados e orçados no sistema ORSE — Orçamento de Obras de Sergipe, referência junho/2026-1, que adota composições de custo unitário atualizadas, preços médios de mercado, coeficientes de produtividade e encargos sociais correspondentes à realidade do setor da construção civil no Estado de Sergipe.

4.2 Natureza estimativa dos quantitativos

Em razão do regime de empreitada por preço unitário adotado para esta contratação, nos termos do art. 46, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, os quantitativos constantes da planilha orçamentária têm caráter estimativo.
Destinam-se a:

(a) servir de base para o julgamento das propostas e classificação dos licitantes;
(b) orientar o planejamento da execução e a programação financeira da Administração; e
(c) subsidiar o controle e a fiscalização contratual por meio das medições periódicas.

A remuneração da contratada ocorrerá exclusivamente com base nos quantitativos efetivamente executados e medidos, aplicando-se os preços unitários contratados, não constituindo os quantitativos estimados obrigação de execução integral nem autorização para alterações indiscriminadas de escopo.

4.3 Organização dos quantitativos

Os serviços encontram-se distribuídos em cinco grupos, conforme estrutura da planilha orçamentária integrante do Projeto Básico:

Grupo 1 — Administração Local, compreendendo os serviços de gestão e coordenação da obra no canteiro durante todo o período de execução.
Grupo 2 — Serviços Preliminares, abrangendo despesas legais e legalização da obra perante os órgãos competentes, levantamento topográfico, sondagem do terreno, implantação e manutenção do canteiro de obras e serviços de demolição das partes da edificação existente que serão objeto de intervenção.
Grupo 3 — Edificação, que constitui o conjunto de maior expressão técnica e financeira da contratação, estruturado nos seguintes subgrupos: escavação e reaterro; estrutura; elevações; revestimentos argamassados; revestimentos de paredes; revestimentos de pisos; cobertura; drenagem pluvial; instalações elétricas; instalações hidráulicas; instalações sanitárias; louças e metais; esquadrias; sistema de prevenção e combate a incêndio; climatização; e pinturas.
Grupo 4 — Paisagismo, correspondente às intervenções externas de qualificação do entorno da edificação.
Grupo 5 — Serviços Finais, compreendendo as atividades de limpeza geral, remoção de entulhos e entrega da obra nas condições estabelecidas no Projeto Básico.

Os quantitativos individualizados por item, com as respectivas unidades de medida, quantidades estimadas e preços unitários de referência, constam da Planilha Orçamentária ORSE, elaborada em junho de 2026, que integra o Projeto Básico como documento anexo e faz parte indissociável deste Estudo Técnico Preliminar.

4.4 Parcelas de maior relevância técnica e financeira

Dentre os itens que compõem o escopo da contratação, destacam-se como parcelas de maior relevância técnica e financeira, por sua complexidade executiva ou expressão no valor global estimado:

a) os serviços de estrutura e elevações, que condicionam a segurança e a durabilidade da edificação reformada e ampliada;
b) as instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias e de climatização, cujo desempenho está diretamente vinculado à funcionalidade dos ambientes administrativos;
c) o sistema de prevenção e combate a incêndio, sujeito a requisitos normativos específicos e a aprovação pelo Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Sergipe; e
d) os revestimentos de pisos e paredes em porcelanato, que representam quantitativo significativo exigem mão de obra especializada e controle de qualidade rigoroso na execução.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

5.1 Metodologia adotada

O levantamento de mercado realizado para a presente contratação teve por finalidade identificar a solução técnica mais adequada ao atendimento da necessidade descrita no item 1 deste Estudo, avaliar as alternativas disponíveis e fundamentar a escolha da forma de contratação adotada, em cumprimento ao disposto no art. 18, inciso III, da Lei nº 14.133/2021.

A análise partiu do exame das características do objeto — obra de reforma e ampliação de edificação pública de uso administrativo, com ampla diversidade de serviços de engenharia civil — e considerou as condicionantes operacionais específicas da intervenção, entre as quais a necessidade de manutenção parcial do funcionamento da Prefeitura Municipal durante a execução dos serviços.

5.2 Soluções consideradas

No curso do planejamento da contratação, foram consideradas as seguintes alternativas para o atendimento da necessidade identificada:

5.2.1 Execução por administração direta

Analisou-se a possibilidade de execução das obras com recursos humanos e equipamentos do próprio Município. Essa alternativa foi descartada em razão da ausência, no quadro de servidores efetivos da Administração Municipal de Riachuelo/SE, de equipe técnica de engenharia civil em número e especialização suficientes para a condução de obra da complexidade e do porte ora pretendidos.

A execução direta exigiria, ainda, a aquisição ou locação de equipamentos especializados e a contratação temporária de mão de obra em volumes incompatíveis com a capacidade operacional e orçamentária do Município para essa modalidade de gestão. Conclui-se que essa alternativa não atenderia ao princípio da eficiência nem ao interesse público na obtenção do resultado esperado.

5.2.2 Parcelamento do objeto em lotes por especialidade

Cogitou-se o parcelamento do objeto em lotes independentes por especialidade técnica — como lote de estrutura e edificação, lote de instalações elétricas, lote de instalações hidrossanitárias e lote de climatização.

Essa alternativa foi afastada porque a interdependência técnica e a sequência lógica de execução dos serviços tornam indispensável a coordenação unificada sob responsabilidade de uma única empresa, sendo o fracionamento incompatível com a natureza do objeto.

A execução fragmentada por múltiplos contratantes em um mesmo canteiro elevaria os riscos de interferência entre frentes de serviço, dificultaria a gestão do cronograma físico-financeiro e diluiria a responsabilidade técnica pela integralidade da obra, em prejuízo ao interesse público.

A solução não se enquadra na hipótese do art. 47, §1º, da Lei nº 14.133/2021, que recomenda o parcelamento apenas quando técnica e economicamente viável sem perda de economia de escala.

5.2.3 Contratação de empresa especializada — solução adotada

A solução escolhida foi a contratação de empresa especializada em obras de engenharia civil, mediante licitação na modalidade Concorrência, com critério de julgamento pelo menor preço global, nos termos dos arts. 28, I, e 33, I, da Lei nº 14.133/2021.

Essa alternativa se mostrou a mais adequada ao atendimento pleno da necessidade, por reunir as seguintes vantagens: concentração da responsabilidade técnica e contratual em um único fornecedor; possibilidade de exigência de qualificação técnica compatível com o porte e a complexidade da obra; maior eficiência na coordenação das frentes de serviço e no cumprimento do cronograma; e acesso ao mercado competitivo da construção civil, com ampla disponibilidade de empresas habilitadas na região.

5.3 Regime de execução

Dentre os regimes de execução previstos no art. 46 da Lei nº 14.133/2021, adotou-se a empreitada por preço unitário, em detrimento da empreitada por preço global, pela seguinte razão técnica: a natureza da intervenção — reforma e ampliação de edificação existente — envolve grau de incerteza nos quantitativos que não permite sua definição com suficiente precisão em projeto, especialmente nos serviços de demolição, escavação, reaterro e adequações estruturais, cujos volumes reais somente se confirmam durante a execução.

O regime de preço unitário transfere para a fase de execução o ajuste dos quantitativos com base nas medições efetivas, preservando o equilíbrio econômico-financeiro do contrato e reduzindo os riscos de superfaturamento ou de execução insuficiente que seriam inerentes ao preço global nessas condições.

5.4 Pesquisa de preços e fonte de referência

Os preços de referência para a composição do orçamento estimado foram apurados com base no sistema ORSE — Orçamento de Obras de Sergipe, referência junho/2026-1, sistema oficial de custos adotado pelo Estado de Sergipe para obras de engenharia civil, que incorpora composições de custo unitário atualizadas, preços médios de mercado regionais, coeficientes de produtividade e encargos sociais aplicáveis ao setor da construção civil no Estado.

Sobre os custos diretos apurou-se o BDI de 26,24%, calculado em conformidade com a metodologia de composição de Benefícios e Despesas Indiretas aplicável a obras públicas, observados os parâmetros de referência do TCU e as disposições do SINDUSCON-SE quanto às convenções coletivas de trabalho vigentes.

Os sistemas SINAPI — Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil — e SICRO — Sistema de Custos Referenciais de Obras do DNIT — foram

identificados como fontes de referência complementares disponíveis no mercado, a serem utilizadas como parâmetros de aceitabilidade dos preços propostos pelos licitantes, nos casos em que os preços ofertados se afastem significativamente dos valores do ORSE.

5.5 Disponibilidade de fornecedores

O mercado da construção civil no Estado de Sergipe conta com empresas de engenharia civil em número e capacidade técnica suficientes para atender à demanda ora planejada, considerando o porte da obra e os requisitos de habilitação estabelecidos no Projeto Básico.

O valor estimado da contratação — R$ 5.196.095,88 — é compatível com obras de reforma e ampliação de edificações públicas regularmente contratadas por municípios sergipanos e nordestinos, havendo expectativa de competitividade adequada no certame licitatório.

A exigência de qualificação técnica, centrada na comprovação de execução de revestimento cerâmico em porcelanato em quantidade mínima equivalente a 50% da parcela de referência, foi calibrada de modo a não restringir indevidamente a competitividade, admitindo a participação de empresas com experiência comprovada em obras de edificação de complexidade similar.

5.6 Conclusão do levantamento

O levantamento de mercado realizado confirma a viabilidade técnica e econômica da solução escolhida, demonstra a existência de fornecedores aptos a executar o objeto nas condições planejadas e atesta que os preços de referência adotados são compatíveis com os praticados no mercado regional da construção civil.

A contratação de empresa especializada mediante Concorrência, sob o regime de empreitada por preço unitário, com referência de preços no sistema ORSE junho/2026-1, constitui a solução que melhor atende ao interesse público, observados os princípios da economicidade, da eficiência e da vantajosidade da contratação.

6. ESTIMATIVA DO VALOR POTENCIAL DA CONTRATAÇÃO

6.1 Valor global estimado

O valor total estimado para a contratação da obra de reforma e ampliação do prédio da Prefeitura Municipal de Riachuelo/SE é de R$ 5.196.095,88- (cinco milhões, cento e noventa e seis mil, noventa e cinco reais e oitenta e oito centavos) , conforme planilha orçamentária elaborada no sistema ORSE — Orçamento de Obras de Sergipe, referência junho/2026-1, pela Engª Gabriela Dinizio dos Santos (CREA/SE 272217736-6), integrante do quadro técnico da Secretaria Municipal de Infraestrutura — SEMINFRA.

Esse valor constitui o teto máximo de aceitabilidade das propostas no certame licitatório, vedada a contratação por valor superior, salvo nas hipóteses de revisão ou reequilíbrio econômico-financeiro devidamente justificado e formalmente aprovado pela Administração, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

6.2 Metodologia de composição do orçamento

O orçamento estimado foi elaborado com base nas seguintes premissas metodológicas:

Os custos diretos foram apurados a partir das composições de custo unitário disponíveis no sistema ORSE, referência junho/2026-1, que incorpora preços médios de mercado regionais, coeficientes de produtividade e insumos compatíveis com as especificações técnicas do Projeto Básico.

Os encargos sociais foram calculados em conformidade com os percentuais fixados na legislação vigente e com as disposições do acordo coletivo de trabalho celebrado pelo SINDUSCON-SE — Sindicato da Indústria da Construção Civil de Sergipe, vigente no exercício de 2026.

Os Benefícios e Despesas Indiretas — BDI foram apurados no percentual de 26,24% sobre os custos diretos, em conformidade com a metodologia de composição aplicável a obras públicas de edificação, observados os parâmetros de referência consolidados na jurisprudência do Tribunal de Contas da União.

6.3 Distribuição do valor estimado por grupo de serviços

Os valores detalhados por grupo de serviço estão anexos ao Projeto Básico em forma de planilha orçamentária, com base na planilha ORSE.

6.4 Adequação orçamentária e financeira

A despesa decorrente da presente contratação possui prévia dotação orçamentária no orçamento do Município de Riachuelo/SE para o exercício em curso, compatível com o Plano Plurianual — PPA, a Lei de Diretrizes Orçamentárias — LDO e a Lei Orçamentária Anual — LOA vigentes, conforme classificação orçamentária a seguir:

Unidade Orçamentária: 2121 — Secretaria Municipal de Infraestrutura — SEMINFRA
Projeto/Atividade: 1063 — Construção, Reforma e/ou Ampliação do Centro Administrativo
Classificação Econômica: 4490.51.00.00 — Obras e Instalações
Fonte de Recurso: 17040000 — Transferências da União referentes a compensações financeiras pela exploração de recursos naturais

A execução dos serviços está condicionada à disponibilidade orçamentária e financeira ao longo da vigência contratual, nos termos dos arts. 7º, §2º, e 8º da Lei Complementar nº 101/2000 — Lei de Responsabilidade Fiscal, sem prejuízo das disposições da Lei nº 14.133/2021.

6.5 Critérios de aceitabilidade dos preços

Em atendimento ao art. 23 da Lei nº 14.133/2021, ficam estabelecidos os seguintes critérios objetivos de aceitabilidade das propostas:

6.5.1 Limite máximo: serão consideradas inaceitáveis as propostas cujo valor global ultrapasse R$ 5.196.095,88- (cinco milhões, cento e noventa e seis mil, noventa e cinco reais e oitenta e oito centavos), bem como aquelas que apresentem preços unitários superiores aos constantes da planilha orçamentária de referência, salvo justificativa técnica aceita pela Administração ou compatibilidade demonstrada com outros sistemas oficiais de custos.

6.5.2 Limite mínimo — inexequibilidade: nos termos do art. 59, §3º, da Lei nº 14.133/2021, serão considerados inexequíveis os preços que não comportem os custos mínimos necessários à adequada execução do objeto, incluindo encargos sociais, tributos, custos operacionais, insumos, mão de obra e lucro. A Administração poderá exigir demonstração de exequibilidade das propostas que apresentem preços unitários inferiores a 75% (setenta e cinco por cento) do valor de referência correspondente, ou conforme metodologia definida no edital.

6.5.3 Garantia adicional: o licitante vencedor cuja proposta seja inferior a 85% (oitenta e cinco por cento) do valor global estimado pela Administração ficará obrigado a prestar garantia adicional equivalente à diferença entre o valor orçado e o valor proposto, sem prejuízo das demais garantias contratuais exigíveis, nos termos do art. 59, §5º, da Lei nº 14.133/2021.

6.6 Reajustamento contratual

Caso o prazo de execução da obra seja igual ou inferior a 12 (doze) meses, fica dispensada a previsão de cláusula de reajuste, por não se configurar a hipótese prevista no art. 92, V, da Lei nº 14.133/2021.

Caso o prazo fixado seja superior a 12 (doze) meses, deverá constar do instrumento convocatório e do contrato cláusula de reajuste vinculada ao Índice Nacional de Custo da Construção — INCC/FGV, ou índice setorial equivalente que reflita a variação de custos da construção civil, tendo como data-base junho de 2026, correspondente ao mês de referência do orçamento estimado. A periodicidade mínima para aplicação do reajuste será de 12 (doze) meses, contados da data-base, vedada a cumulatividade de reajuste com revisão pelo mesmo fato gerador.

A Administração deverá definir o prazo de execução e registrar formalmente a opção aplicável antes da publicação do edital.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

7.1 Visão geral da solução

A solução adotada para o atendimento da necessidade identificada consiste na contratação de empresa especializada em obras de engenharia civil para execução da reforma e ampliação do prédio da Prefeitura Municipal de Riachuelo/SE, localizado na Praça Getúlio Vargas, nº 72, Centro, CEP 49.130-000, mediante licitação na modalidade Concorrência, com critério de julgamento pelo menor preço global, sob o regime de empreitada por preço unitário, nos termos dos arts. 28, I, 33, I, e 46, I, da Lei nº 14.133/2021.

A solução compreende intervenção estrutural, funcional e estética de amplo espectro na edificação que concentra os principais setores da Administração Municipal, abrangendo serviços de demolição controlada, estrutura, elevações, revestimentos, instalações elétricas, hidrossanitárias e de climatização, sistema de prevenção e combate a incêndio, esquadrias, cobertura, drenagem pluvial, paisagismo e serviços finais de entrega, todos executados em conformidade com os projetos, memoriais descritivos, especificações técnicas e planilha orçamentária integrantes do Projeto Básico elaborado pela Engª Gabriela Dinizio dos Santos (CREA/SE 272217736-6).

7.2 Escopo técnico consolidado

A solução técnica está organizada em cinco grupos de serviços interdependentes, cuja execução deverá observar sequência lógica e cronograma físico-financeiro definidos pela equipe de fiscalização:

O Grupo 1 — Administração Local compreende os serviços de gestão, coordenação técnica e administrativa da obra no canteiro, com presença permanente de responsável técnico habilitado e encarregado de serviços durante todo o período de execução.

O Grupo 2 — Serviços Preliminares abrange as atividades preparatórias indispensáveis ao início das obras, incluindo legalização perante os órgãos competentes, levantamento topográfico, sondagem do terreno, implantação do canteiro de obras e execução dos serviços de demolição das partes da edificação existente que serão objeto de intervenção ou substituição.

O Grupo 3 — Edificação constitui o núcleo técnico da contratação, reunindo os serviços de maior complexidade e expressão financeira, estruturados nos subgrupos de escavação e reaterro; estrutura; elevações; revestimentos argamassados; revestimentos de paredes e

pisos; cobertura; drenagem pluvial; instalações elétricas; instalações hidráulicas; instalações sanitárias; louças e metais; esquadrias; sistema de prevenção e combate a incêndio; climatização; e pinturas. A execução deste grupo deverá incorporar integralmente as soluções de acessibilidade universal previstas na ABNT NBR 9050:2020 e os requisitos de eficiência energética aplicáveis às instalações elétricas e de climatização, nos termos do art. 45, III e IV, da Lei nº 14.133/2021.

O Grupo 4 — Paisagismo compreende as intervenções externas destinadas à qualificação do entorno imediato da edificação, contribuindo para a adequação do acesso e da circulação no espaço público adjacente à sede administrativa municipal.

O Grupo 5 — Serviços Finais abrange as atividades de limpeza geral da obra, remoção de entulhos e resíduos, e entrega da edificação nas condições estabelecidas no Projeto Básico, com todos os ambientes em plenas condições de uso e ocupação.

7.3 Condicionantes operacionais da execução

A execução da obra ocorrerá em edificação parcialmente em funcionamento, considerando que o prédio da Prefeitura Municipal não poderá ter suas atividades administrativas integralmente suspensas durante o período de intervenção. Essa condicionante impõe os seguintes requisitos operacionais à solução:

A execução deverá ser planejada e desenvolvida por etapas, setores ou frentes de serviço, de modo a preservar, em cada fase, condições mínimas de funcionamento dos setores administrativos não atingidos diretamente pelas obras em curso. A sequência de liberação das frentes de serviço será definida pela fiscalização mediante emissão de Ordens de Serviço, em comum acordo com a contratada, observados o cronograma físico-financeiro, as condições de segurança e a metodologia executiva aprovada.

A contratada deverá adotar, em todas as frentes de serviço, medidas efetivas de isolamento, sinalização, controle de poeira, ruído e vibração, de modo a minimizar os impactos sobre as atividades administrativas em curso e sobre os servidores, fornecedores e munícipes que frequentam o imóvel.

7.4 Forma de fornecimento e execução

A contratada fornecerá todos os materiais, insumos, equipamentos, ferramentas, mão de obra direta e indireta, e demais recursos necessários à execução integral do objeto, incluindo os custos de transporte, armazenamento, encargos sociais e trabalhistas, seguros, taxas, tributos e BDI, na forma das propostas apresentadas e do contrato a ser celebrado.

Não haverá fornecimento de materiais pela Administração. A responsabilidade pela aquisição, aprovação, armazenamento e aplicação de todos os insumos é integralmente da

contratada, sujeita à aprovação prévia da fiscalização quanto à conformidade com as especificações técnicas do Projeto Básico.

7.5 Medição, pagamento e recebimento

A remuneração da contratada será realizada com base em medições periódicas, preferencialmente mensais, correspondentes aos quantitativos efetivamente executados e atestados pela fiscalização, aplicando-se os preços unitários contratados aos quantitativos medidos. Cada medição deverá ser acompanhada de boletim de medição assinado pelo fiscal e pelo representante da contratada, croquis ou memoriais descritivos das áreas atendidas e registros fotográficos quando solicitados.

O recebimento da obra dar-se-á em duas etapas: recebimento provisório, após a conclusão dos serviços indicados em medição, mediante vistoria da fiscalização; e recebimento definitivo, após o decurso do prazo de garantia contratual, condicionado à inexistência de vícios, defeitos ou pendências que comprometam a funcionalidade, a segurança ou a durabilidade da edificação.

7.6 Gestão e fiscalização contratual

A execução contratual será acompanhada e fiscalizada por servidor(es) formalmente designado(s) pela Administração Municipal, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021, competindo à fiscalização o acompanhamento técnico e administrativo da execução, o ateste das medições, o registro de ocorrências em livro próprio e a adoção das providências necessárias ao fiel cumprimento das obrigações contratuais.

7.7 Prazo de execução

O prazo de execução da obra é de 12 (doze) dias corridos, contado da data de emissão da Ordem de Serviço inicial, conforme cronograma físico-financeiro integrante do Projeto Básico.

7.8 Valor global da solução

O valor total estimado da solução é de R$ 5.196.095,88- (cinco milhões, cento e noventa e seis mil, noventa e cinco reais e oitenta e oito centavos), apurado conforme planilha orçamentária ORSE, referência junho/2026-1, com BDI de 26,24%, a ser suportado pela dotação orçamentária da Secretaria Municipal de Infraestrutura — SEMINFRA, fonte de recurso 17040000, conforme detalhado no item 6 deste Estudo.

8. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

8.1 Regra geral e dever de análise

O art. 47, §1º, da Lei nº 14.133/2021 estabelece que, nas licitações de obras e serviços de engenharia, a Administração deverá, sempre que técnica e economicamente viável, adotar o parcelamento do objeto, com vistas a ampliar a competitividade, favorecer a participação de empresas de menor porte e obter maior vantajosidade para o erário. O cumprimento dessa diretriz exige análise fundamentada sobre a viabilidade ou inviabilidade do parcelamento no caso concreto, cujo resultado deve ser registrado no Estudo Técnico Preliminar.

8.2 Objeto analisado

O objeto da presente contratação consiste na execução de obra de reforma e ampliação do prédio da Prefeitura Municipal de Riachuelo/SE, abrangendo serviços de demolição, estrutura, elevações, revestimentos, instalações elétricas, instalações hidrossanitárias, climatização, sistema de prevenção e combate a incêndio, esquadrias, cobertura, drenagem pluvial, paisagismo e serviços finais, todos a serem executados em uma única edificação, em canteiro comum, de forma sequencial e interdependente, conforme projetos e especificações técnicas integrantes do Projeto Básico.

8.3 Análise da viabilidade do parcelamento

Foram consideradas as seguintes possibilidades de divisão do objeto:

8.3.1 Parcelamento por especialidade técnica

Analisou-se a hipótese de dividir o objeto em lotes independentes por especialidade, tais como: lote de serviços preliminares e estrutura; lote de instalações elétricas; lote de instalações hidrossanitárias; lote de climatização; e lote de revestimentos, esquadrias e acabamentos.

Essa divisão foi afastada pelas seguintes razões técnicas:

A execução dos serviços de engenharia que compõem o escopo desta obra é estruturalmente interdependente. A execução das instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias e de climatização pressupõe a conclusão prévia ou simultânea de etapas de estrutura, elevações e revestimentos argamassados, sendo inviável a sua execução de forma isolada e autônoma sem coordenação técnica unificada. A fragmentação dessas interfaces entre diferentes contratadas geraria sobreposição de responsabilidades técnicas, dificultaria a identificação do responsável por eventuais vícios construtivos e impediria a gestão eficiente do cronograma físico-financeiro.

A execução em canteiro compartilhado por múltiplas empresas simultaneamente elevaria os riscos operacionais de interferência entre frentes de serviço, especialmente considerando que o imóvel permanecerá parcialmente em funcionamento durante as obras, exigindo coordenação rigorosa e contínua das atividades para preservar a segurança dos servidores e usuários que frequentam o local.

A concentração da responsabilidade técnica em uma única contratada é condição necessária para assegurar a integridade e a solidez da edificação ao final da obra, permitindo a responsabilização objetiva e integral por vícios construtivos, falhas de compatibilização entre sistemas e descumprimento das especificações técnicas dos projetos.

8.3.2 Parcelamento por etapas físicas da obra

Cogitou-se, ainda, a possibilidade de dividir o objeto em etapas físicas independentes — por exemplo, reforma do bloco existente em uma primeira contratação e ampliação em uma segunda contratação posterior.

Essa alternativa também foi afastada, pelos seguintes fundamentos: a compatibilização estrutural e arquitetônica entre a edificação existente reformada e a área a ser ampliada exige projeto unificado e execução sob responsabilidade técnica única, sendo inviável garantir a integração construtiva adequada quando as duas intervenções são realizadas por empresas distintas ou em momentos desconexos; a divisão temporal das etapas implicaria mobilização e desmobilização de canteiro em dois momentos distintos, com consequente elevação dos custos globais da contratação, em prejuízo à economicidade; e a segregação das etapas prolongaria o período total de impacto sobre o funcionamento da Prefeitura Municipal, contrariando o interesse público na normalização das atividades administrativas no menor prazo possível.

8.4 Conclusão

Diante da análise realizada, conclui-se que o parcelamento do objeto desta contratação é tecnicamente inviável, por comprometer a unidade técnica e funcional da obra, gerar riscos operacionais incompatíveis com a natureza e as condicionantes da intervenção, elevar os custos globais e dificultar a responsabilização contratual pela integralidade do resultado esperado.

A contratação integral do objeto por meio de uma única empresa especializada, mediante Concorrência com critério de julgamento pelo menor preço global, é a solução que melhor atende ao interesse público, preservando a economicidade, a segurança técnica da execução e a eficiência na gestão contratual, nos termos do art. 47, §1º, da Lei nº 14.133/2021.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

9.1 Finalidade do tópico

Nos termos do art. 18, inciso VII, da Lei nº 14.133/2021, o Estudo Técnico Preliminar deve demonstrar os resultados pretendidos com a contratação, em termos de efetividade, eficiência e economicidade, evidenciando os benefícios diretos e indiretos esperados para a Administração Pública e para a sociedade. O presente tópico cumpre essa exigência,

identificando os resultados concretos que se espera alcançar com a execução da obra de reforma e ampliação do prédio da Prefeitura Municipal de Riachuelo/SE.

9.2 Resultados esperados

9.2.1 Recuperação e preservação do patrimônio público municipal

A execução da obra interromperá o ciclo de deterioração progressiva da edificação, corrigindo as patologias estruturais e funcionais existentes e restabelecendo as condições de segurança, estabilidade e durabilidade compatíveis com o uso público contínuo e intensivo a que o imóvel se destina. A intervenção contribuirá para a preservação do patrimônio público municipal a longo prazo, evitando o agravamento das condições físicas e reduzindo a probabilidade de ocorrência de eventos que demandem intervenções emergenciais de maior custo e complexidade.

9.2.2 Redução de custos com manutenções corretivas

A substituição do modelo de manutenção corretiva — reativo e episódico — por uma intervenção estrutural planejada resultará em redução dos gastos municipais com reparos emergenciais ao longo dos anos subsequentes à conclusão da obra. Intervenções corretivas realizadas em caráter emergencial são historicamente mais onerosas do que as preventivas e estruturais, por envolverem mobilização imediata de recursos, contratações emergenciais e, frequentemente, danos secundários decorrentes da omissão prolongada. A reforma ora planejada representa, portanto, economia de médio e longo prazo para os cofres municipais.

9.2.3 Melhoria das condições de trabalho dos servidores públicos

A reforma e ampliação proporcionará aos servidores municipais lotados no prédio da Prefeitura ambientes de trabalho adequados em termos de conforto térmico, acústico e luminoso, com instalações elétricas seguras e sistemas de climatização modernos e eficientes. A reorganização e ampliação dos espaços administrativos permitirá melhor distribuição dos setores, redução da superlotação de ambientes e otimização do fluxo interno de trabalho, com impacto direto na produtividade e na qualidade dos serviços prestados pela Administração Municipal.

9.2.4 Qualificação do atendimento ao público

A modernização da edificação resultará em melhores condições de recepção e atendimento aos munícipes, fornecedores e prestadores de serviços que frequentam diariamente a sede da Administração Municipal. Ambientes adequadamente organizados, sinalizados e climatizados contribuem para a redução do tempo de espera, a melhoria da experiência do usuário do serviço público e o fortalecimento da imagem institucional do Município perante a população.

9.2.5 Conformidade com as normas de acessibilidade universal

A incorporação das soluções de acessibilidade previstas na ABNT NBR 9050:2020 e no Decreto Federal nº 5.296/2004 ao projeto de reforma resultará na eliminação das barreiras arquitetônicas atualmente existentes na edificação, garantindo o pleno acesso e a circulação autônoma de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida em todos os ambientes do prédio. Esse resultado representa, simultaneamente, o cumprimento de uma obrigação legal do Município e a concretização do princípio constitucional da isonomia no acesso aos serviços públicos.

9.2.6 Ganhos de eficiência energética

A modernização das instalações elétricas e a implantação de sistema de climatização com equipamentos de maior eficiência energética contribuirão para a redução do consumo de energia elétrica na edificação, com impacto positivo nos custos operacionais do Município ao longo da vigência útil dos sistemas instalados, em conformidade com as diretrizes do art. 45, III, da Lei nº 14.133/2021.

9.2.7 Fortalecimento da capacidade institucional do Município

A conclusão da obra resultará em sede administrativa com capacidade estrutural, funcional e operacional compatível com as demandas atuais e futuras da gestão pública municipal, contribuindo para a continuidade e a regularidade dos serviços públicos prestados à população de Riachuelo/SE e para o fortalecimento da capacidade institucional do Município no cumprimento de suas obrigações constitucionais e legais.

9.3 Síntese dos resultados e indicadores de acompanhamento

Os resultados pretendidos com a presente contratação podem ser sistematizados conforme o quadro a seguir, que também indica os parâmetros que a Administração poderá utilizar para verificar o alcance dos objetivos após a conclusão da obra:

Resultado Pretendido	Indicador de Aferição
Recuperação estrutural e funcional da edificação	Laudo técnico de vistoria pós-obra atestando a conformidade com os projetos e especificações
Conformidade com normas de acessibilidade	Verificação integral dos itens da ABNT NBR 9050:2020 como condição para o recebimento definitivo
Modernização das instalações prediais	Ateste da fiscalização sobre o funcionamento adequado dos sistemas elétrico, hidrossanitário e de climatização
Redução de custos com manutenção corretiva	Comparativo de gastos com manutenção nos exercícios anteriores e posteriores à conclusão da obra
Melhoria das condições de	Avaliação qualitativa pelos gestores dos setores realocados

Resultado Pretendido	Indicador de Aferição
trabalho	após a conclusão da obra
Eficiência energética	Comparativo do consumo de energia elétrica antes e após a conclusão das instalações
Preservação do patrimônio público	Ausência de novos registros de patologias estruturais nos primeiros anos após a entrega da obra

9.4 Prazo de materialização dos resultados

Os resultados de natureza imediata — recuperação estrutural, conformidade com acessibilidade e modernização das instalações — serão verificáveis a partir do recebimento definitivo da obra. Os resultados de natureza econômica — redução de custos com manutenção corretiva e ganhos de eficiência energética — se materializarão progressivamente ao longo dos exercícios subsequentes à conclusão, sendo recomendável que a Administração realize avaliação comparativa ao final do primeiro e do segundo ano após a entrega da obra.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS

10.1 Considerações gerais

O presente tópico consolida as providências identificadas ao longo deste Estudo Técnico Preliminar que devem ser adotadas pela Administração Municipal de Riachuelo/SE antes da publicação do edital de licitação, em cumprimento às exigências da Lei nº 14.133/2021, das normas técnicas aplicáveis e das boas práticas de planejamento das contratações públicas. As providências estão organizadas por natureza e acompanhadas da indicação do fundamento legal ou técnico que as justifica, do setor ou agente responsável pela sua adoção e do momento em que devem ser cumpridas.

10.2 Providências de natureza técnica

10.2.1 Formalização do laudo técnico de vistoria da edificação

A Administração deverá providenciar e juntar ao processo administrativo laudo técnico ou relatório de vistoria que ateste formalmente as condições físicas atuais da edificação, identificando as patologias, os riscos estruturais e as deficiências funcionais que motivam a intervenção. Esse documento é indispensável para fundamentar objetivamente a necessidade da contratação no ETP, conforme exigência do art. 18, I, da Lei nº 14.133/2021, e para respaldar a Administração perante eventual questionamento do controle externo sobre a motivação da despesa.

Responsável: Secretaria Municipal de Infraestrutura — SEMINFRA.
Momento: antes da aprovação e publicação do ETP.

10.2.2 Definição do prazo de execução da obra

O prazo de execução contratual não foi definido no Projeto Básico. A equipe de engenharia responsável deverá fixar o prazo total da obra com base no cronograma físico-financeiro elaborado, considerando as condicionantes operacionais da execução em edificação parcialmente em funcionamento, e registrá-lo formalmente no processo, com reflexo no ETP, no edital e na minuta contratual.

Responsável: Secretaria Municipal de Infraestrutura — SEMINFRA, Engª Gabriela Dinizio dos Santos.
Momento: antes da aprovação do ETP e da publicação do edital.

10.2.3 Elaboração e juntada da memória de cálculo do BDI e dos encargos sociais

A memória de cálculo do BDI de 26,24%, com os componentes individualizados — administração central, seguro e risco, despesas financeiras, tributos e lucro bruto — e a tabela de encargos sociais adotada, em conformidade com a legislação vigente e com o acordo coletivo SINDUSCON-SE, deverão ser elaboradas e juntadas ao processo como anexos ao Projeto Básico, assegurando a transparência e a auditabilidade do orçamento estimado.

Responsável: Secretaria Municipal de Infraestrutura — SEMINFRA, Engª Gabriela Dinizio dos Santos.
Momento: antes da publicação do edital.

10.2.4 Definição do modelo de fiscalização e gestão contratual

A Administração deverá definir formalmente se a fiscalização da obra será exercida por servidor do quadro próprio ou se demandará contratação de empresa de fiscalização ou assessoria técnica especializada, nos termos do art. 117, §1º, da Lei nº 14.133/2021. Definido o modelo, deverá ser providenciada a designação formal do gestor do contrato e do fiscal ou fiscais técnico e administrativo, com registro nos autos do processo.

Responsável: Gabinete do Prefeito / Secretaria Municipal de Administração.
Momento: antes da emissão da ordem de serviço, sendo recomendável a designação prévia à assinatura do contrato.

10.3 Providências de natureza ambiental e patrimonial

10.3.1 Verificação da necessidade de licenciamento ambiental

Nos termos do art. 45, II, da Lei nº 14.133/2021, a Administração deverá consultar formalmente a Secretaria de Estado do Meio Ambiente e Recursos Hídricos de Sergipe — SEMARH/SE ou o órgão municipal competente sobre o enquadramento da intervenção quanto à necessidade de licença ambiental, autorização ou anuência prévia, considerando tratar-se de reforma e ampliação de edificação pública existente em perímetro urbano consolidado, sem supressão de vegetação nativa ou interferência em área de preservação permanente.

Caso exigível qualquer licença ou autorização ambiental, sua obtenção deverá preceder a emissão da ordem de serviço, sendo vedado o início das obras sem o devido licenciamento.

Responsável: Secretaria Municipal de Infraestrutura — SEMINFRA, com apoio do setor jurídico municipal.
Momento: antes da publicação do edital, para que o edital já contemple a situação do licenciamento ou as condições para sua obtenção.

10.3.2 Verificação junto ao IPHAN e ao órgão estadual sobre patrimônio histórico

A Administração deverá consultar formalmente o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional — IPHAN e o órgão estadual competente sobre a existência de tombamento, registro ou qualquer forma de proteção do patrimônio histórico, cultural ou arqueológico incidente sobre a edificação ou sua área de entorno, considerando que o imóvel se localiza no centro urbano do Município de Riachuelo/SE.

Caso identificada alguma restrição ou condicionante, as intervenções projetadas deverão ser compatibilizadas com as exigências dos órgãos de preservação antes da publicação do edital, com as devidas autorizações obtidas previamente ao início das obras, nos termos do art. 45, V, da Lei nº 14.133/2021.

Responsável: Secretaria Municipal de Infraestrutura — SEMINFRA, com apoio do setor jurídico municipal.
Momento: antes da publicação do edital.

10.4 Providências de natureza jurídica e orçamentária

10.4.1 Verificação da contribuição ao SECONCI-SE

A Administração deverá verificar, junto ao SINDUSCON-SE, se a convenção coletiva de trabalho vigente em 2026 prevê contribuição ao SECONCI-SE, hipótese em que a planilha orçamentária deverá ser atualizada para refletir essa incidência antes da publicação do edital, sob pena de comprometer a adequação dos preços de referência e gerar desequilíbrio na composição dos encargos sociais adotados.

Responsável: Secretaria Municipal de Infraestrutura — SEMINFRA, Engª Gabriela Dinizio dos Santos, com apoio do setor jurídico municipal.
Momento: antes da publicação do edital.

10.4.2 Emissão do documento de reserva ou indicação orçamentária

O setor de finanças ou contabilidade do Município deverá emitir documento formal comprobatório da reserva orçamentária ou indicação de dotação para a despesa, demonstrando a compatibilidade da contratação com o PPA, a LDO e a LOA vigentes, nos termos do art. 18, §2º, da Lei nº 14.133/2021.

Responsável: Secretaria Municipal de Finanças.
Momento: antes da aprovação do ETP e da publicação do edital.

10.4.3 Definição do índice de reajustamento contratual

A Administração deverá definir e registrar formalmente o índice de reajustamento a ser adotado no contrato — preferencialmente o Índice Nacional de Custo da Construção — INCC/FGV ou índice setorial equivalente —, com data-base em junho de 2026, para fins de elaboração da minuta contratual e do edital, nos termos do art. 92, V, da Lei nº 14.133/2021, caso o prazo de execução seja superior a doze meses.
Responsável: Secretaria Municipal de Infraestrutura — SEMINFRA, com apoio do setor jurídico municipal.
Momento: antes da publicação do edital.

10.4.4 Definição do percentual da garantia de execução contratual

A Administração deverá definir o percentual da garantia de execução a ser exigida da contratada, nos termos do art. 96 da Lei nº 14.133/2021, comumente fixado entre 5% e 10% do valor do contrato para obras de engenharia, registrando a opção no processo e refletindo-a no edital e na minuta contratual.

Responsável: Setor jurídico municipal.
Momento: antes da publicação do edital.

10.4.5 Verificação das exigências do órgão repassador dos recursos federais

Considerando que a fonte de recurso prevista para a contratação é a 17040000 — transferências da União referentes a compensações financeiras pela exploração de recursos naturais —, a Administração deverá verificar junto ao órgão federal repassador se há exigências específicas aplicáveis ao processo licitatório e à execução contratual, tais como: aprovação prévia do projeto e do orçamento pelo concedente; utilização de plataformas federais de gestão (Transferegov/SICONV); cumprimento de manuais e normas específicas do programa; e prestação de contas em formato determinado. O descumprimento de

eventuais condicionantes do instrumento de repasse pode comprometer a regularidade da contratação e a aprovação das contas pelo órgão de controle competente.

Responsável: Secretaria Municipal de Finanças, com apoio do setor jurídico municipal.
Momento: antes da publicação do edital.

10.5 Quadro-resumo das providências

Nº	Providência	Responsável	Momento
1	Laudo técnico de vistoria da edificação	SEMINFRA	Antes da aprovação do ETP
2	Definição do prazo de execução da obra	SEMINFRA / Engenharia	Antes da aprovação do ETP
3	Memória de cálculo do BDI e encargos sociais	SEMINFRA / Engenharia	Antes do edital
4	Definição do modelo de fiscalização contratual	Gabinete / Administração	Antes da OS
5	Consulta sobre licenciamento ambiental	SEMINFRA / Jurídico	Antes do edital
6	Consulta ao IPHAN e órgão estadual — patrimônio histórico	SEMINFRA / Jurídico	Antes do edital
7	Verificação da contribuição ao SECONCI-SE	SEMINFRA / Jurídico	Antes do edital
8	Reserva ou indicação orçamentária formal	Secretaria de Finanças	Antes da aprovação do ETP
9	Definição do índice de reajustamento contratual	SEMINFRA / Jurídico	Antes do edital
10	Definição do percentual da garantia de execução	Jurídico	Antes do edital
11	Verificação das exigências do órgão repassador federal	Finanças / Jurídico	Antes do edital

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES

11.1 Conceito e finalidade

Nos termos do art. 18, inciso VI, da Lei nº 14.133/2021, o Estudo Técnico Preliminar deve identificar as contratações correlatas ou interdependentes, assim entendidas aquelas cuja execução está vinculada à presente contratação, seja porque dela dependem para produzir seus efeitos, seja porque condicionam o início, a continuidade ou a conclusão do objeto ora

planejado. A identificação dessas relações é indispensável para o planejamento integrado das contratações e para a prevenção de riscos de descompasso entre ações interdependentes.

11.2 Instrumento de repasse dos recursos federais

A execução da presente obra será financiada, total ou parcialmente, com recursos provenientes da fonte 17040000 — Transferências da União referentes a compensações financeiras pela exploração de recursos naturais. A utilização desses recursos está necessariamente vinculada à existência de instrumento jurídico de repasse entre o ente federal repassador e o Município de Riachuelo/SE — convênio, contrato de repasse, termo de transferência voluntária ou instrumento congênere —, que constitui a contratação correlata de maior relevância para o planejamento da presente licitação.

A vigência, as condicionantes e os prazos do instrumento de repasse federal condicionam diretamente o início e o ritmo de execução da obra, os prazos de prestação de contas e os limites de alteração contratual admissíveis. O descumprimento das obrigações do instrumento de repasse pode resultar na devolução dos recursos ao erário federal, com reflexos diretos sobre a continuidade contratual.

11.3 Aprovações e autorizações junto a órgãos externos

11.3.1 Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Sergipe — CBMSE

A execução do sistema de prevenção e combate a incêndio previsto no Grupo 3 do escopo da obra está condicionada à aprovação do respectivo projeto junto ao Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Sergipe — CBMSE, nos termos das normas técnicas aplicáveis e da legislação estadual de segurança contra incêndio e pânico. A aprovação do projeto de incêndio pelo CBMSE não configura contratação, mas constitui ato administrativo externo de natureza autorizativa que condiciona a regularidade da execução e o recebimento definitivo da obra, devendo ser providenciada previamente ao início dos serviços correspondentes.

A Administração deverá verificar se a aprovação já foi obtida na fase de projeto ou se ainda depende de submissão formal ao CBMSE, registrando o resultado dessa verificação no processo.

11.3.2 Secretaria de Estado do Meio Ambiente e Recursos Hídricos — SEMARH/SE

Conforme detalhado no item 10.3.1 deste Estudo, a Administração deverá consultar formalmente a SEMARH/SE ou o órgão municipal competente sobre a necessidade de licenciamento ambiental para a intervenção. Caso exigível, a obtenção da licença ou autorização ambiental constitui providência que condiciona a emissão da ordem de serviço e o início das obras, devendo ser tratada como ação correlata ao processo de contratação.

11.3.3 Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional — IPHAN

Conforme detalhado no item 10.3.2 deste Estudo, a consulta ao IPHAN e ao órgão estadual de patrimônio cultural é providência necessária antes da publicação do edital. Caso identificada a incidência de alguma forma de proteção patrimonial sobre a edificação ou seu entorno, a obtenção da anuência ou autorização dos órgãos de preservação constitui condição suspensiva para o início das obras nas áreas afetadas, configurando ação de natureza correlata e interdependente com a presente contratação.

11.4 Contratação de fiscalização técnica especializada

Caso a Administração Municipal não disponha, em seu quadro de servidores efetivos, de profissional habilitado com capacidade técnica e disponibilidade de tempo integral para o exercício da fiscalização da obra, será necessária a contratação de empresa ou profissional especializado em gerenciamento e fiscalização de obras de engenharia civil, nos termos do art. 117, §1º, da Lei nº 14.133/2021.

Essa contratação, quando necessária, é interdependente com a presente licitação, pois a ausência de fiscalização técnica adequada compromete a qualidade da execução, a regularidade das medições e o recebimento da obra. Recomenda-se que, caso necessária, a contratação da fiscalização seja concluída antes da emissão da ordem de serviço à empresa executora.

11.5 Adequação do fornecimento de energia elétrica

A modernização das instalações elétricas e a implantação de sistema de climatização de maior capacidade previstas no escopo da obra poderão implicar aumento da demanda de energia elétrica contratada junto à concessionária local. A Administração deverá verificar, com base no projeto elétrico integrante do Projeto Básico, se a carga instalada após a reforma e ampliação supera a demanda atualmente contratada com a concessionária distribuidora, providenciando, quando necessário, a adequação do contrato de fornecimento de energia antes da energização das novas instalações.

11.6 Contratos de manutenção predial vigentes

A Administração deverá verificar a existência de contratos de manutenção predial vigentes que abranjam o imóvel objeto da reforma — como contratos de manutenção de instalações elétricas, hidráulicas, de climatização ou de limpeza —, avaliando a necessidade de suspensão, adaptação ou encerramento desses contratos durante o período de execução da obra, de modo a evitar sobreposição de objetos contratuais e eventual desperdício de recursos públicos.

Após a conclusão da obra, os sistemas modernizados — especialmente as instalações de climatização, o sistema de prevenção e combate a incêndio e as instalações elétricas —

demandarão manutenção preventiva e corretiva regular, o que poderá exigir a celebração de novos contratos de manutenção ou a adequação dos instrumentos vigentes para contemplar os novos equipamentos e sistemas instalados.

11.7 Atualização do seguro patrimonial do imóvel

A conclusão da obra resultará em significativa valorização patrimonial do imóvel, decorrente da reforma estrutural, da ampliação da área construída e da modernização dos sistemas prediais. Caso o Município mantenha apólice de seguro patrimonial cobrindo o prédio da Prefeitura, recomenda-se que, após o recebimento definitivo da obra, a apólice seja atualizada para refletir o novo valor patrimonial da edificação, assegurando cobertura adequada em caso de sinistro.

11.8 Quadro-resumo das contratações correlatas e interdependentes

Nº	Contratação / Ação Correlata	Natureza	Relação com a Obra	Situação
1	Instrumento de repasse federal (fonte 17040000)	Financiamento	Condiciona o início e o ritmo de execução	Verificar e registrar dados
2	Aprovação do projeto de incêndio — CBMSE	Autorização	Condiciona a execução do sistema de incêndio	Verificar situação atual
3	Licenciamento ambiental — SEMARH/SE	Autorização	Condiciona a emissão da OS	Consulta formal pendente
4	Anuência patrimonial — IPHAN / órgão estadual	Autorização	Condiciona intervenções em área protegida	Consulta formal pendente
5	Contratação de fiscalização técnica especializada	Contratação	Interdependente — necessária antes da OS	Verificar quadro próprio
6	Adequação do contrato de fornecimento de energia	Adequação contratual	Correlata — necessária antes da energização	Verificar com base no projeto elétrico
7	Contratos de manutenção predial vigentes	Adequação contratual	Correlata — suspensão ou adaptação durante a obra	Verificar contratos vigentes
8	Seguro patrimonial do imóvel	Adequação contratual	Correlata — atualização após recebimento definitivo	Verificar apólice vigente

12. IMPACTOS AMBIENTAIS

12.1 Enquadramento da intervenção

A obra de reforma e ampliação do prédio da Prefeitura Municipal de Riachuelo/SE consiste em intervenção em edificação pública existente, localizada em perímetro urbano consolidado do Município, sem supressão de vegetação nativa, sem interferência em Área de Preservação Permanente — APP e sem alteração do uso do solo. Essas características determinam o enquadramento ambiental da obra e condicionam o nível de exigência do licenciamento e das medidas de controle ambiental aplicáveis.

A intervenção, por sua natureza, não produz impactos ambientais de grande magnitude ou abrangência territorial. Os impactos identificados são de natureza localizada, temporária e mitigável, associados principalmente à fase de execução das obras, sendo reversíveis após a conclusão dos serviços.

12.2 Licenciamento ambiental

Nos termos do art. 45, II, da Lei nº 14.133/2021, nenhuma obra ou serviço será licitado sem que os estudos técnicos preliminares indiquem ser possível o licenciamento ambiental. Para a presente contratação, as características da intervenção — reforma e ampliação de edificação existente em área urbana consolidada, sem impactos significativos sobre recursos naturais — indicam o enquadramento nas hipóteses de dispensa ou de licença simplificada previstas na legislação ambiental estadual.

Não obstante, conforme registrado no item 10.3.1 deste Estudo, a confirmação definitiva do enquadramento deverá ser obtida mediante consulta formal à Secretaria de Estado do Meio Ambiente e Recursos Hídricos de Sergipe — SEMARH/SE ou ao órgão municipal competente, previamente à publicação do edital. Caso seja exigível qualquer licença, autorização ou anuência ambiental, sua obtenção deverá preceder a emissão da ordem de serviço, sendo vedado o início das obras sem o devido licenciamento.

12.3 Proteção do patrimônio histórico, cultural e arqueológico

O imóvel objeto da contratação situa-se no centro urbano do Município de Riachuelo/SE. Conforme exigência do art. 45, V, da Lei nº 14.133/2021, a Administração deverá verificar, junto ao IPHAN e ao órgão estadual competente, se a edificação ou sua área de entorno está sujeita a tombamento, registro ou qualquer outra forma de proteção do patrimônio histórico, cultural ou arqueológico, antes da publicação do edital.

Na hipótese de achados arqueológicos fortuitos durante a execução da obra, a contratada deverá suspender imediatamente os serviços na área afetada e comunicar o fato à fiscalização e ao IPHAN, na forma da Lei nº 3.924/1961 e da Portaria IPHAN nº 230/2002, sendo vedada a continuidade dos trabalhos na área impactada sem autorização expressa do órgão competente.

12.4 Impactos identificados e medidas mitigadoras

12.4.1 Geração de resíduos da construção civil

A execução da obra gerará resíduos da construção civil em volumes significativos, especialmente em decorrência dos serviços de demolição, escavação, reaterro e substituição de revestimentos, classificáveis conforme a Resolução CONAMA nº 307/2002 nas seguintes classes:

Classe A — resíduos reutilizáveis ou recicláveis como agregados, tais como componentes cerâmicos, argamassa, concreto e solos provenientes de escavação e demolição;
Classe B — resíduos recicláveis para outras destinações, como plásticos, papel, metais, vidros e madeiras;
Classe C — resíduos para os quais não foram desenvolvidas tecnologias ou aplicações economicamente viáveis que permitam sua reciclagem ou recuperação, como alguns produtos à base de gesso;
Classe D — resíduos perigosos oriundos do processo de construção, como tintas, solventes, óleos e seus resíduos, que demandam destinação específica nos termos da legislação ambiental.

Medida mitigadora: a contratada deverá elaborar e apresentar, antes do início das obras, Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil — PGRCC, em conformidade com a Resolução CONAMA nº 307/2002 e suas alterações, contemplando: identificação e classificação dos resíduos por tipo e volume estimado; formas de acondicionamento e segregação no canteiro; rotas e responsáveis pelo transporte; e identificação dos pontos de destinação final ambientalmente adequada, incluindo aterros de inertes licenciados, usinas de reciclagem ou coletores autorizados. É vedado o descarte irregular em logradouros públicos, corpos hídricos, áreas de preservação ou terrenos não autorizados. Os custos do PGRCC e da destinação dos resíduos deverão estar incluídos nos preços propostos pela licitante.

12.4.2 Geração de poeira e material particulado

Os serviços de demolição, escavação e movimentação de materiais gerarão poeira e material particulado que poderão afetar a qualidade do ar no entorno imediato da obra e nas dependências da Prefeitura que permanecerem em funcionamento durante a execução.

Medida mitigadora: a contratada deverá adotar, em todas as frentes de serviço, medidas efetivas de controle de poeira, incluindo umectação periódica das áreas de trabalho, instalação de barreiras físicas de contenção, cobertura de caçambas e caminhões durante o transporte de entulho, e isolamento adequado das áreas de demolição em relação aos ambientes administrativos em funcionamento.

12.4.3 Ruído e vibração

Os serviços de demolição, uso de equipamentos de corte, compactação e movimentação de máquinas pesadas gerarão ruído e vibração que poderão impactar os servidores e usuários que permanecerem no imóvel durante a execução da obra, bem como os imóveis vizinhos.

Medida mitigadora: a contratada deverá planejar a execução dos serviços de maior impacto sonoro e vibratório para os períodos de menor ocupação do imóvel, quando possível, observando os limites estabelecidos pela NBR 10.151/2019 para ambientes urbanos. A fiscalização poderá determinar a suspensão temporária de atividades ruidosas em horários críticos de atendimento ao público, sem que isso configure motivo para prorrogação de prazo ou reequilíbrio contratual, desde que o impedimento não ultrapasse limites razoáveis.

12.4.4 Interferência no tráfego e no acesso ao imóvel

A implantação do canteiro de obras, o tráfego de veículos pesados para transporte de materiais e a execução de serviços em áreas externas poderão causar interferências temporárias no tráfego do entorno e no acesso de servidores, fornecedores e munícipes ao prédio da Prefeitura.

Medida mitigadora: a contratada deverá elaborar e submeter à aprovação da fiscalização, antes do início das obras, plano de sinalização e isolamento do canteiro em conformidade com as normas da ABNT e com as exigências do órgão municipal de trânsito, garantindo, em todo momento, rotas de acesso seguras e acessíveis ao imóvel para todos os usuários, incluindo pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

12.4.5 Consumo de recursos naturais — água e energia

A execução da obra demandará consumo de água para usos construtivos — preparo de argamassas, umedecimento de pisos, controle de poeira — e consumo de energia elétrica para operação de equipamentos e iluminação do canteiro.

Medida mitigadora: a contratada deverá adotar práticas de uso racional de água e energia no canteiro, evitando desperdícios e implementando medidas de reuso quando tecnicamente viável. O consumo de água e energia durante a obra deverá ser monitorado pela fiscalização como parte do acompanhamento ambiental da execução contratual.

12.4.6 Impactos sobre a arborização e o paisagismo existente

A execução dos serviços externos e de paisagismo poderá implicar interferências sobre a vegetação existente no entorno imediato da edificação.

Medida mitigadora: a contratada deverá preservar, sempre que possível, a vegetação existente, limitando a remoção de espécies vegetais ao estritamente necessário à execução dos projetos aprovados. Eventuais podas ou supressões de vegetação deverão observar a legislação municipal aplicável e ser previamente autorizadas pela fiscalização.

12.5 Eficiência energética e sustentabilidade na edificação reformada

Em atendimento ao disposto no art. 45, III, da Lei nº 14.133/2021, os projetos de instalações elétricas e de climatização integrantes do Projeto Básico deverão contemplar, sempre que tecnicamente viável e economicamente justificável, equipamentos e materiais que favoreçam a redução do consumo de energia elétrica e de recursos naturais na edificação após a conclusão da obra, em conformidade com os programas e regulamentos federais de eficiência energética em edificações públicas.

A adoção de equipamentos com certificação de eficiência energética pelo INMETRO, especialmente para os sistemas de climatização — responsáveis pela maior parcela do consumo elétrico em edificações administrativas —, contribuirá para a redução dos custos operacionais do Município ao longo da vida útil dos sistemas instalados, representando benefício ambiental e econômico de longo prazo.

12.6 Síntese dos impactos e medidas mitigadoras

Impacto Identificado	Fase	Magnitude	Reversibilidade	Medida Mitigadora
Geração de resíduos da construção civil	Execução	Significativa	Reversível	Elaboração e cumprimento do PGRCC
Geração de poeira e material particulado	Execução	Moderada	Reversível	Umectação, barreiras físicas e isolamento
Ruído e vibração	Execução	Moderada	Reversível	Planejamento dos horários e controle por NBR 10.151
Interferência no tráfego e acesso	Execução	Moderada	Reversível	Plano de sinalização e rotas alternativas de acesso
Consumo de água e energia no canteiro	Execução	Baixa	Reversível	Uso racional e monitoramento pela fiscalização
Interferência sobre vegetação existente	Execução	Baixa	Parcialmente reversível	Preservação máxima e autorização prévia para supressões
Consumo de energia na edificação	Operação	Reduzida (mitigada em projeto)	—	Equipamentos eficientes e certificados pelo INMETRO

13. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

13.1 Fundamento legal

Nos termos do art. 18, §1º, da Lei nº 14.133/2021, o Estudo Técnico Preliminar deverá ser aprovado pela autoridade competente e deverá conter declaração de viabilidade ou inviabilidade da contratação. O presente tópico cumpre essa exigência, consolidando as conclusões dos tópicos anteriores e formalizando o juízo técnico sobre a viabilidade da contratação da obra de reforma e ampliação do prédio da Prefeitura Municipal de Riachuelo/SE.

13.2 Síntese das conclusões do Estudo

A elaboração deste Estudo Técnico Preliminar permitiu analisar, de forma sistemática e fundamentada, todos os aspectos relevantes da contratação planejada. As principais conclusões obtidas ao longo dos tópicos anteriores são as seguintes:

A necessidade da contratação está demonstrada objetivamente, decorrendo da degradação das condições físicas, funcionais e operacionais do principal imóvel da Administração Municipal, com impacto direto sobre a eficiência dos serviços públicos, a segurança dos usuários e o cumprimento das obrigações legais do Município em matéria de acessibilidade.

A solução escolhida — contratação de empresa especializada em obras de engenharia civil mediante Concorrência, com julgamento pelo menor preço global, sob regime de empreitada por preço unitário — é a alternativa técnica e economicamente mais adequada ao atendimento da necessidade, tendo sido afastadas as hipóteses de execução por administração direta e de parcelamento do objeto, com fundamentos técnicos explicitados nos tópicos 5 e 8 deste Estudo.

O mercado apresenta oferta de empresas especializadas em número e capacidade técnica suficientes para atender à demanda, com expectativa de competitividade adequada no certame licitatório, e os preços de referência são compatíveis com os praticados no mercado regional da construção civil, conforme apurado no sistema ORSE, referência junho/2026-1.

O valor estimado de R$ 5.196.095,88- (cinco milhões, cento e noventa e seis mil, noventa e cinco reais e oitenta e oito centavos), apurado com BDI de 26,24%, possui cobertura orçamentária na dotação da Secretaria Municipal de Infraestrutura — SEMINFRA, classificação econômica 4490.51.00.00, fonte 17040000, compatível com o PPA, a LDO e a LOA vigentes.

Os impactos ambientais da intervenção são de natureza localizada, temporária e mitigável, não havendo óbice ambiental de magnitude que inviabilize a contratação, observadas as providências de licenciamento e as medidas mitigadoras definidas no Tópico 12.

Os resultados pretendidos são concretos, mensuráveis e de interesse público manifesto, abrangendo a recuperação estrutural e funcional da edificação, a conformidade com as

normas de acessibilidade universal, a modernização das instalações prediais, a redução dos custos de manutenção corretiva e os ganhos de eficiência energética.

13.3 Declaração de viabilidade

Diante de todo o exposto neste Estudo Técnico Preliminar, tendo sido demonstradas a necessidade da contratação, a adequação da solução escolhida, a existência de mercado fornecedor competitivo, a compatibilidade do valor estimado com os preços de mercado e com a disponibilidade orçamentária do Município, a proporcionalidade dos resultados pretendidos em relação aos recursos a serem empregados e a possibilidade de mitigação dos impactos ambientais identificados, declara-se a presente contratação **VIÁVEL**, nos termos do art. 18, §1º, da Lei nº 14.133/2021.

Desta forma, devem ser iniciados os procedimentos administrativos necessários à instauração de licitação na modalidade **CONCORRÊNCIA**, preferencialmente em sua forma **ELETRÔNICA**, nos termos dos arts. 17 e 29 da Lei nº 14.133/2021, confirmando seu pleno alinhamento com o interesse público e com os princípios da eficiência, da economicidade e da transparência que regem a Administração Pública Municipal de Riachuelo/SE.

Riachuelo/SE, 25 de setembro de 2026.

Documento assinado digitalmente
gov.br
DIOGO FREIRE DE ARAUJO
Data: 02/10/2026 09:31:41-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

DIOGO FREIRE DE ARAUJO
Secretário Municipal de Infraestrutura

Documento assinado digitalmente
gov.br
GABRIELA DINIZIO DOS SANTOS
Data: 02/10/2026 10:25:54-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

GABRIELA DINIZIO DOS SANTOS
Engenheira Civil.
CREA/SE 272217736-6