

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 08/ 2026
Lei Federal nº 14.133/2021

**SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO
SOCIAL**

**ESTUDO PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE
HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL SOBRE OBRAS E SERVIÇOS DE
ENGENHARIA**



1. IDENTIFICAÇÕES

1.1. Unidade realizadora do ETP: Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Social - SEHAD.

1.2. Numeração do ETP: 08/2026

2. INTRODUÇÃO

- **Fundamento legal:**

- **Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021.**
- **Decreto Municipal nº 11.595/2023.**

- **Conceito legal:** de acordo com o art. 6º, inciso XX da Lei Federal nº 14.133/2021, o estudo técnico preliminar é o documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução e dá base ao anteprojeto, ao termo de referência ou ao projeto básico a serem elaborados caso se conclua pela viabilidade da contratação.

- **Objetivos do Estudo técnico preliminar:** tem por objetivo analisar a necessidade ou o problema apresentado, e a partir daí identificar e demonstrar a viabilidade técnica e econômica das possíveis soluções, fornecendo as informações necessárias para subsidiar o respectivo processo de contratação, diretamente por dispensa ou inexigibilidade, ou mediante as modalidades de licitação.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Social – SEHAD da Prefeitura Municipal de Varginha identifica a necessidade da construção de uma nova unidade do Centro de Referência de Assistência Social (CRAS) em terreno público disponível, visando ampliar e fortalecer a rede de proteção social básica do Município.

A implantação de um novo CRAS decorre da crescente demanda pelos serviços socioassistenciais ofertados à população em situação de vulnerabilidade e risco social, bem como da necessidade de ampliar a capacidade de atendimento, promover maior acessibilidade aos usuários e descentralizar a oferta dos serviços públicos de assistência social.

A unidade será destinada à execução dos serviços, programas, projetos e benefícios socioassistenciais previstos na Política Nacional de Assistência Social – PNAS e no Sistema Único de Assistência Social – SUAS, proporcionando atendimento digno, seguro e adequado às famílias e indivíduos referenciados pelo território de abrangência.

A construção em terreno atualmente vazio possibilitará a edificação de uma estrutura planejada conforme os parâmetros técnicos e normativos vigentes, contemplando ambientes administrativos, salas de atendimento individual e coletivo, espaços para atividades socioeducativas, recepção, sanitários acessíveis, área de convivência e demais dependências necessárias ao pleno funcionamento da unidade.

A nova edificação permitirá melhores condições de trabalho aos servidores, maior conforto e acessibilidade aos usuários, redução da sobrecarga das unidades existentes e ampliação da cobertura territorial dos serviços de proteção social básica, contribuindo para o fortalecimento dos vínculos familiares e comunitários e para a efetivação dos direitos socioassistenciais.

Dessa forma, a contratação da obra mostra-se necessária e plenamente justificada, por atender ao interesse público, fortalecer a política municipal de assistência social e proporcionar infraestrutura adequada para a prestação contínua, eficiente e humanizada dos serviços ofertados pela Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Social – SEHAD, em conformidade com os princípios da eficiência, da economicidade e da qualidade na prestação dos serviços públicos.

4. ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

A contratação não se encontra prevista no Plano Anual de Contratações em razão do Município não possuir constituído o referido plano.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (ART. 18, §1º, III)

Os requisitos da contratação devem definir as condições necessárias para garantir que a obra atenda plenamente ao interesse público, observando critérios técnicos, legais, ambientais e de desempenho, conforme descrito a seguir:

5.1. Requisitos técnicos

- Execução conforme projetos básicos e/ou executivos aprovados;
- Atendimento às normas da ABNT aplicáveis;
- Utilização de materiais de qualidade comprovada e dentro das especificações técnicas;
- Mão de obra qualificada e supervisionada por responsável técnico habilitado;
- Cumprimento do cronograma físico-financeiro.

5.2. Requisitos legais e regulatórios

- Registro da empresa e responsáveis técnicos no CREA ou CAU;
- Emissão da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT;
- Atendimento à legislação urbanística local (código de obras, zoneamento);
- Obtenção de licenças e alvarás necessários;
- Regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária da contratada.

5.3. Requisitos ambientais

- Atendimento à legislação ambiental vigente;
- Destinação adequada de resíduos da construção civil;
- Adoção de práticas sustentáveis (quando aplicável);
- Controle de poluição (ruído, poeira, etc.).

5.4. Requisitos de segurança do trabalho

- Cumprimento das Normas Regulamentadoras (NRs), especialmente NR-18;

- Fornecimento e uso de EPIs e EPCs;
- Implementação de programas de segurança (PCMAT ou PGR);
- Treinamento dos trabalhadores.

5.5. Requisitos de qualidade e desempenho

- Garantia mínima da obra conforme legislação;
- Atendimento aos critérios de durabilidade, funcionalidade e segurança;
- Realização de testes, ensaios e inspeções durante e após a execução;
- Entrega da obra em condições plenas de uso.

5.6. Requisitos de prazo

- Cumprimento dos prazos estabelecidos no cronograma;
- Previsão de penalidades em caso de atraso injustificado;
- Possibilidade de prorrogação mediante justificativa formal.

5.7. Requisitos de entrega e recebimento

- Entrega da obra limpa, testada e em funcionamento;
- Apresentação do “as built” (projeto conforme executado);
- Manual de uso, operação e manutenção;
- Realização de recebimento provisório e definitivo pela Administração.

6. ANÁLISE DE ALTERNATIVAS E ESTIMATIVA DO VALOR DA POTENCIAL CONTRATAÇÃO (ART. 18, §1º, V E VI) – REQUISITO OBRIGATÓRIO

6.1. Levantamento de mercado (art. 18, §1º, V)

Para atendimento da necessidade pública identificada, foram analisadas as seguintes alternativas:

a) Não realizar a contratação

Descrição: Manutenção da situação atual, sem execução da obra.

Análise: Alternativa inviável, pois não atende à necessidade identificada, podendo acarretar prejuízos ao interesse público (ex.: falta de infraestrutura, riscos à segurança, prejuízo ao atendimento da população).

b) Execução direta pela Administração

Descrição: Realização da obra com equipe e recursos próprios.

Análise: Em geral, apresenta limitações quanto à disponibilidade de mão de obra especializada, equipamentos e gestão técnica, podendo comprometer prazo e qualidade.

c) Contratação por empreitada (total ou parcial)

Descrição: Execução por empresa especializada, mediante licitação.

Análise: Alternativa mais vantajosa, pois permite maior eficiência, cumprimento de prazos, garantia de qualidade e transferência de riscos à contratada.

d) Soluções construtivas alternativas

Descrição: Avaliação de diferentes métodos construtivos (ex.: alvenaria convencional, pré-moldados, estrutura metálica).

Análise: A escolha deve considerar custo, prazo, durabilidade, manutenção e disponibilidade local. A solução adotada será aquela que apresentar melhor custo-benefício ao longo do ciclo de vida.

Conclusão da análise

Após avaliação técnica e econômica, conclui-se que a **contratação de empresa especializada por meio de licitação** é a alternativa mais adequada para atendimento da demanda, observando os princípios da eficiência, economicidade e interesse público.

6.2. Estimativa do valor da contratação (art. 18, §1º, VI)

A estimativa do valor da contratação será realizada com base em critérios técnicos e referenciais oficiais, conforme segue:

Metodologia de estimativa

Elaboração de orçamento detalhado com base no projeto básico/executivo;

Levantamento de quantitativos de serviços;

Composição de custos unitários (mão de obra, materiais e equipamentos).

Tais valores estão incluídos em planilhas em anexo, “PO_CRAS_PADRE_VITOR_R00_assinado” e “CFF CRAS PADRE VITOR R00”.

ITEM	DESCRIÇÃO/ ESPECIFICAÇÃO	UN	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	Construção de uma nova unidade do Centro de Referência de Assistência Social (CRAS), conforme anexos planilha orçamentária e material descritivo.	1	Etapa Única	R\$ 1.745.384,44	R\$ 1.745.384,44

6.3. Escolha da solução (consequência dos incisos V e VI do art. 18, §1º)

Com base na análise das alternativas disponíveis (item 6.1) e na estimativa do valor da contratação (item 6.2), foi definida como solução mais adequada a **contratação de empresa especializada para execução da obra por meio de licitação**.

A escolha fundamenta-se nos seguintes aspectos:

- **Atendimento ao interesse público:** a solução selecionada é a única capaz de atender plenamente à necessidade identificada, garantindo funcionalidade, segurança e adequação da infraestrutura;
- **Viabilidade técnica:** a execução por empresa especializada assegura a utilização de mão de obra qualificada, cumprimento de normas técnicas e adequada gestão da obra;
- **Viabilidade econômica:** conforme estimativa de custos, a alternativa apresenta melhor relação custo-benefício, considerando o ciclo de vida da obra;
- **Eficiência e prazo:** maior probabilidade de cumprimento do cronograma, com redução de riscos de atrasos e paralisações;
- **Gestão de riscos:** transferência de parcela significativa dos riscos à contratada, conforme previsto em contrato;

Adicionalmente, a solução contempla a adoção de critérios de qualidade, sustentabilidade e desempenho, bem como o uso de referenciais oficiais de custos, garantindo maior segurança jurídica e economicidade ao processo.

Dessa forma, conclui-se que a solução escolhida é a mais vantajosa para a Administração Pública, atendendo aos princípios da legalidade, eficiência, economicidade e interesse público.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA E CIRCUNSTÂNCIAS CORRELATAS (ART. 18, §1º, VII a XII)

7.1. Descrição da solução como um todo (art. 18, §1º, VII) – Requisito Obrigatório

A solução consiste na **contratação de empresa especializada para execução de obra de construção civil**, conforme projetos, especificações técnicas e demais documentos que compõem o processo.

A execução compreenderá todas as etapas necessárias à completa entrega do objeto, incluindo:

- Serviços preliminares;
- Execução de fundações e estrutura;
- Alvenaria e vedação;
- Instalações elétricas e hidrossanitárias;
- Cobertura;
- Revestimentos e acabamentos;
- Limpeza final e entrega da obra em condições de uso.

7.2. Justificativas para o parcelamento ou não da contratação (art. 18, §1º, VIII) – Requisito obrigatório

Não parcelamento: Justifica-se a execução por contratação única, considerando a necessidade de integração entre as etapas da obra, garantindo melhor controle técnico, qualidade e responsabilidade sobre o resultado final..

7.3. Demonstrativo dos resultados pretendidos (art. 18, §1º, IX)

Com a contratação, espera-se:

- Atender à necessidade pública identificada;
- Disponibilizar infraestrutura adequada, segura e funcional;
- Garantir durabilidade e redução de custos de manutenção;
- Assegurar conformidade com normas técnicas e legais.

7.4. Providências a serem adotadas (art. 18, §1º, X)

Antes e durante a execução da obra, a Administração deverá:

- Aprovar os projetos e orçamento;
- Obter licenças e autorizações necessárias;
- Disponibilizar o local da obra livre e desimpedido;
- Acompanhar e fiscalizar a execução contratual;
- Realizar medições e pagamentos conforme cronograma.

7.5. Contratações correlatas e/ou interdependentes (art. 18, §1º, XI)

A execução da obra poderá demandar contratações correlatas, tais como:

- Serviços de fiscalização e supervisão técnica;
- Ensaios laboratoriais de controle tecnológico;
- Aquisição de equipamentos ou mobiliários (quando não incluídos na obra);
- Ligações definitivas junto às concessionárias de serviços públicos.

7.6. Descrição de possíveis impactos ambientais (art. 18, §1º, XII)

A execução da obra poderá gerar impactos ambientais, tais como:

- Geração de resíduos da construção civil;
- Emissão de poeira e ruídos;
- Interferência no entorno da obra.

Como medidas mitigadoras, deverão ser adotadas:

- Destinação adequada dos resíduos, conforme legislação vigente;
- Controle de poeira e ruído;
- Uso racional de recursos naturais;
- Adoção de boas práticas de sustentabilidade;
- Recuperação de áreas eventualmente degradadas.

8. CONCLUSÃO DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ART. 18, §1º, XIII) – REQUISITO OBRIGATÓRIO

Diante das análises realizadas ao longo deste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação pretendida é **viável sob os aspectos técnico, econômico e ambiental**, além de **necessária para o atendimento do interesse público**.

A solução escolhida — consistente na contratação de empresa especializada para execução da obra — mostrou-se a mais adequada dentre as alternativas avaliadas, por apresentar melhor relação custo-benefício, maior eficiência na execução e capacidade de garantir a qualidade do objeto a ser entregue.

A estimativa de custos, elaborada com base em referenciais oficiais e parâmetros de mercado, demonstra a **compatibilidade dos valores com os praticados no setor**, assegurando a economicidade da contratação e mitigando riscos de sobrepreço ou inexecuibilidade.

Adicionalmente, foram considerados os aspectos legais, ambientais, operacionais e de gestão de riscos, bem como as providências necessárias por parte da Administração, evidenciando a **plena possibilidade de implementação da solução proposta**.

Dessa forma, este Estudo Técnico Preliminar **recomenda o prosseguimento da contratação**, com a adoção das medidas necessárias para a elaboração do Termo de Referência/Projeto Básico e posterior realização do processo licitatório, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

9. APROVAÇÃO E ASSINATURA

O presente Estudo Técnico Preliminar foi realizado pelo(s) servidor(es) abaixo:

Silvana Aparecida da Silva
Oficial de Administração
Matrícula 335635
Equipe de Planejamento

O Secretário Municipal de Habitação e Desenvolvimento Social aprova este Estudo Técnico Preliminar com sua solução apontada.

José Manoel Magalhães Ferreira
Secretário Municipal de Habitação e Desenvolvimento Social



Assinantes



José Manuel Magalhães Ferreira

Assinou em 01/09/2026 às 13:33:12 com o certificado avançado da Betha Sistemas.

Eu, José Manuel Magalhães Ferreira, estou ciente das normas descritas na Lei nº 14.063/2020, no que se refere aos tipos de assinaturas consideradas como válidas para a prática de atos e interações pelos Entes Públicos.



SILVANA APARECIDA DA SILVA

Assinou em 01/09/2026 às 13:35:47 com o certificado avançado da Betha Sistemas e possui a identidade verificada com o CPF ***.386.336-**.

Eu, SILVANA APARECIDA DA SILVA, estou ciente das normas descritas na Lei nº 14.063/2020, no que se refere aos tipos de assinaturas consideradas como válidas para a prática de atos e interações pelos Entes Públicos.

Veracidade do documento



Documento assinado digitalmente.

Verifique a veracidade utilizando o QR Code ao lado ou acesse o site **verificador.betha.cloud** e insira o código abaixo:

2R5-XQR-P1X-1Y0