



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU - MINAS GERAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO PÚBLICA

FLS	

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR RETIFICADO

O presente documento busca materializar a subetapa denominada Estudos Preliminares da etapa de Planejamento da Contratação, previsto no Decreto Municipal nº 7.033 de 15 de dezembro de 2023.

I - OBJETO:

Trata-se de estudos preliminares que visa a possibilidade de construção de uma sede própria para alocar o arquivo central e almoxarifado do centro administrativo em atendimento à Secretaria Municipal de Gestão Pública do município de Paracatu/MG.

II - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE (Art. 18, § 1º, I, da Lei n. 14.133/2021):

Atualmente, o imóvel utilizado para armazenar os processos antigos da prefeitura, é alugado, o mesmo não possui condições salubres tanto para armazenamento e conservação dos processos, quanto para as servidoras que são responsáveis pela sua manutenção e busca processual. Ademais salientamos que o espaço está em sua capacidade máxima, porém possuímos inúmeros documentos que precisamos movimentar para o arquivo central para abrir espaço no arquivo alocado no prédio do Centro Administrativo. O descarte dos processos antigos não é uma alternativa aceitável devido as penalidades, que podem ser aplicadas pela destruição inadequada de documentos de valor permanente.

Desta forma, seguimos este estudo para analisar a melhor alternativa para a alocação destes documentos.

III - ÁREAS REQUISITANTES:

Secretaria Municipal de Gestão Pública – Departamento de Patrimônio.

IV - PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL (Art. 18, § 1º, II, da Lei n. 14.133/2021):

Esta encontra-se alinhada e prevista no Plano Anual de Contratações de 2023/2024, conforme publicitado no site oficial do município de Paracatu/MG.

V - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (Art. 18, § 1º, III, da Lei n. 14.133/2021):

A Contratada será responsável pela observância das: leis, decretos, regulamentos, portarias e normas federais, estaduais e municipais direta e indiretamente aplicáveis ao objeto do contrato ou do instrumento equivalente.

Durante a execução dos serviços, a futura empresa a ser contratada deverá:

- a) Responsabilizar-se pelo fiel cumprimento de todas as disposições e acordos relativos à legislação social e trabalhista em vigor, particularmente no que se refere ao pessoal alocado nos serviços objeto do futuro contrato a ser celebrado, ou instrumento equivalente;
- b) Efetuar o pagamento de todos os impostos, taxas e demais obrigações fiscais incidentes ou que vierem a incidir sobre o objeto do contrato, até o Recebimento Definitivo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU - MINAS GERAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO PÚBLICA

FLS	

Os serviços a serem contratados se enquadram como comum, pois os padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos, por meio de especificações usuais no mercado e normativas ABNT.

A empresa deverá possibilitar a fiscalização pela contratante quanto à distribuição, controle e supervisão dos recursos alocados aos seus contratos ou instrumento equivalente.

Deverá ser firmado entre a Secretaria Municipal de Gestão Pública e a empresa contratada o Instrumento de Medição de Resultados (IMR), a fim de balizar a execução dos serviços dentro dos padrões de qualidade acordados, inclusive a forma de faturamento de atividades que podem ser executadas de maneira simultânea. A contratada deve adotar práticas de gestão que garantam os direitos trabalhistas e o atendimento às normas internas e de segurança e medicina do trabalho para seus empregados envolvidos na prestação dos serviços.

A fiscalização da execução dos serviços abrange todos os procedimentos constantes relativos às metas definidas no Termo de Referência, Contrato e/ou instrumento equivalente, sob pena da respectiva fatura quando do não cumprimento.

A Contratada deve manter equipamentos e demais materiais necessários à prestação dos serviços em bom estado de funcionamento. A Contratada deverá adotar práticas de sustentabilidade na execução dos serviços, conforme orientações do art. 6º da IN nº01/2010 (Compras Sustentáveis). Os serviços serão executados pela empresa adjudicada, não se admitindo recusa da parte daquela em decorrência de sobrecarga na sua capacidade instalada.

VI - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES (Art. 18, § 1º, IV, da Lei n. 14.133/2021):

A estimativa das quantidades, foram levantadas com base no projeto arquitetônico, produzido pela nossa secretaria da sede que atende as necessidades do município.

VII - LEVANTAMENTO DE MERCADO (Art. 18, § 1º, V, da Lei n. 14.133/2021):

Dentre as alternativas, possuímos entre elas a possibilidade de construir uma sede própria para o funcionamento ou continuar a locação do espaço atualmente alugado e alugar um novo local para continuar a armazenar os itens.

Para a hipótese de alugar, podemos considerar o aluguel atual como base para previsão de custo, o aluguel atual é de R\$26.816,00, por uma área de aproximadamente 200m², porém apenas ele não comporta mais os arquivos, sendo necessário mais um espaço para estes itens, ademais os materiais de expediente e de limpeza adquiridos pela gestão, necessitam de espaço para que possamos ter itens em reserva, e não depender da entrega do fornecedor para continuar as atividades.

Supondo que localizássemos mais dois imóveis com o mesmo valor, teríamos um custo de mais de 80.000,00 por ano, em comparação a construção de um espaço nosso foi orçado a construção em R\$1.947.492,93, sem levar em consideração os reajustes de preços anuais dos aluguéis, este empreendimento se tornaria mais econômico a longo prazo, pois se pagaria em 24 anos de aluguel. Observando que o arquivo atual foi alugado a 10 anos e não existe a previsão de extingui-lo, e que será uma necessidade continua da administração, a construção supre as nossas necessidades. E é mais vantajosa a longo prazo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU - MINAS GERAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO PÚBLICA

FLS	

Pelos motivos expostos, a construção é mais viável que a locação do espaço, observando o gasto a longo prazo, tendo em vista que as contas de água, luz, telefone e manutenção do espaço fica sob a responsabilidade da Administração em ambos os casos.

VIII - JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DA SOLUÇÃO A CONTRATAR (V § 1º do Art.18):

Observando que a melhor opção a longo prazo para a gestão é a construção de sede, o município não dispõe de equipe e maquinário para executar a construção das obras, assim a contratação de uma empresa para efetuar a construção, conforme os moldes solicitados nos projetos, com experiência comprovada na execução de construções nos mesmos parâmetros.

Salienta-se que esta solução tem sido utilizada durante a gestão e tem se mostrado eficiente e eficaz até o momento, mas cabível de análise, mesmo não se observando outra solução mais vantajosa no mercado.

IX - ESTIMATIVAS DE PREÇOS OU PREÇOS REFERENCIAIS (Art. 18, § 1º, VI, da Lei n. 14.133/2021):

Anexa a este documento encontra-se a planilha orçamentária, onde foi estimado o valor total da construção em R\$ 1.947.492,93 (um milhão, novecentos e quarenta e sete mil, quatrocentos e noventa e dois reais e noventa e três centavos). Essa estimativa foi elaborada com base nas tabelas de referência do **SINAPI**, **SETOP** e **SUDECAP**, que fornecem parâmetros atualizados para a composição de preços de insumos e serviços na construção civil.

Considerando a natureza variável dos serviços e a necessidade de um controle preciso dos quantitativos, o regime de contratação adotado será o de **preço unitário**, o que permitirá maior flexibilidade e acurácia na medição e pagamento dos serviços efetivamente realizados. Esse regime também possibilita melhor adequação a eventuais alterações no projeto, garantindo que os custos sejam ajustados de acordo com os quantitativos efetivamente executados.

X - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO (Art. 18, § 1º, VII, da Lei n. 14.133/2021):

A execução do objeto seguirá a seguinte dinâmica:

O serviço deverá ser executado, estritamente, conforme especificado nos projetos, memoriais descritivos, planilhas orçamentárias, memórias de cálculo e cronograma, e Projeto Básico.

A CONTRATADA deverá executar o serviço utilizando-se dos materiais, equipamentos, ferramentas e utensílios necessários à perfeita execução contratual.

O prazo máximo para o início da execução dos serviços será de até 05 (cinco) dias úteis contados a partir da data de recebimento da Ordem de Serviço/nota de empenho pela CONTRATADA, expedida pela Secretaria Municipal de Gestão Pública, após pagamento da caução do contrato e da Anotação de Responsabilidade Técnica- ART referente à execução da obra.

Os serviços deverão estar integralmente concluídos no prazo de até 9 (nove) meses, após o início de sua execução, contados da data de entrega da ordem de serviços/nota de empenho, podendo ser prorrogado por interesse da CONTRATANTE, de acordo com os dispositivos da Lei Federal nº 14.133/21 e em conformidade com o orçamento do exercício correspondente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU - MINAS GERAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO PÚBLICA

FLS	

O prazo para execução dos serviços deverá obedecer ao cronograma, a contar do 5º (quinto) dia útil após a expedição da Ordem de Serviços.

Após a execução de cada etapa dos serviços, a CONTRATADA deverá expedir o Termo Parcial de Medição, devidamente atestado e aprovado pelo Fiscal do Contrato, Fiscal da Obra e pelo Secretário Municipal de Gestão Pública.

Os serviços executados deverão obedecer às boas técnicas usualmente adotadas na Engenharia, em estrita concordância com as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e demais normas relacionadas ao objeto, vigentes em território nacional.

XI - JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO (Art. 18, § 1º, VIII, da Lei n. 14.133/2021):

Entende-se que os serviços, objeto da contratação, bem como os insumos necessários, são correlatos e devem ser geridos e executados pela mesma empresa, caso contrário, poderia implicar uma complexa e desnecessária demanda para os fiscais contratuais, uma vez que os serviços deixariam de apresentar um padrão de qualidade, gerando, inclusive, ingerência entre as diversas empresas, caso o objeto fosse dividido em lotes independentes.

A presente licitação permitirá à Administração uma maior economia com o ganho de escala, haja vista que os licitantes poderão vir a ofertar preços mais competitivos, sem restringir a competitividade.

Dessa forma, os itens foram agrupados em lote único por terem grande similaridade nas características e especificações, cuja execução em conjunto trará significativa redução de preço, comparando-se com a realização dos serviços em separado, por fornecedores diferentes.

De mais a mais, além disso, ganha a Administração Pública (princípio da economicidade) em gerir apenas um contrato, pois dentre outros fatores possibilitará a apuração de responsabilidades caso ocorra alguma inconformidade durante e posteriormente a execução dos serviços relacionados com a garantia do objeto.

XII - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS (IX § 1º do Art.18):

Os resultados pretendidos com a presente contratação são:

- a) Em relação à eficácia: disponibilizar um espaço salubre, sem mofo, insetos, com espaço suficiente para que os processos antigos e insumos utilizados pelo centro administrativo sejam armazenados de forma organizada e de fácil limpeza;
- b) Quanto à eficiência: a longo prazo se torna mais econômico construir uma sede própria, do que manter locação de imóveis para a execução destas atividades, assim com a construção se espera uso racional dos recursos financeiros;
- c) Com a contratação de uma empresa para a construção da sede busca-se também, atender ao princípio da economicidade, cuja meta é a obtenção da melhor relação custo-benefício possível que uma alocação de recursos financeiros, econômicos e



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU - MINAS GERAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO PÚBLICA

FLS	

administrativos possa alcançar, permitindo assim que os serviços sejam realizados de forma rápida, econômica e sustentável.

XIII - PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO (Art. 18, § 1º, X, da Lei n. 14.133/2021):

A princípio, não constatamos a necessidade de adoção de qualquer medida por parte da administração antes da celebração do contrato e/ou instrumento equivalente. Tendo em vista que os projetos para a execução do empreendimento, se encontram prontos e atualizados. A matrícula atualizada do imóvel será necessária para compor o processo, ao qual será solicitada ao cartório. Dessa forma, buscamos garantir a segurança e a eficiência do processo, minimizando possíveis transtornos e impactos negativos.

XIV - PROVIDÊNCIAS PARA ADEQUAÇÃO AO AMBIENTE DO ÓRGÃO DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS (Art. 18, § 1º, XII, da Lei n. 14.133/2021):

É recomendável que a futura empresa a ser contratada, conforme previsão neste instrumento, deva adotar práticas de sustentabilidade na execução dos serviços de construção do Almojarifado/Arquivo e execução de suas atividades laborais.

XV - CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES (Art. 18, § 1º, XI, da Lei n. 14.133/2021):

Não se aplica.

XVI - DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE OU NÃO DA SOLUÇÃO Art. 18, § 1º, XIII, da Lei n. 14.133/2021):

Considerando a evidente necessidade de espaço para alocar os processos antigos, a desvantagem econômica do aluguel a longo prazo, e a disponibilidade de recursos orçamentários alocados para a presente contratação, conclui-se pela total viabilidade da contratação pretendida. Trata-se de uma solução necessária para garantir a continuidade das atividades administrativas do município, oferecendo condições adequadas tanto para o armazenamento de documentos quanto para a saúde e segurança dos servidores no desempenho de suas funções.

Destaca-se que a prestação do serviço não gera vínculo empregatício entre os empregados da Contratada e a Administração, sendo vedada qualquer relação que caracterize pessoalidade e subordinação direta.

Em relação aos riscos identificados no Mapa de Riscos, os seguintes tratamentos serão aplicados:

a) **Riscos de Impugnação do Edital e Impugnação do Resultado do Edital:** Considerados de alto impacto, serão evitados por meio de medidas rigorosas que minimizem sua probabilidade e impacto. Para isso, serão implementadas estratégias de mitigação, como revisões detalhadas dos documentos e a adoção de procedimentos de transparência ao longo do processo.

b) **Riscos de Inadequação na Elaboração do Projeto de Engenharia, Qualificação Técnica e Operacional Insuficientes dos Fiscais Técnicos e Seleção Inadequada de Equipe para o Planejamento da Contratação:** Esses riscos serão tratados com a inclusão de servidores



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU - MINAS GERAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO PÚBLICA

FLS	

capacitados e qualificados, garantindo a expertise necessária para a execução do projeto e o planejamento da contratação.

c) **Riscos de Atraso na Execução da Obra, Descumprimento das Obrigações pela Empresa Contratada, Descumprimento dos Níveis de Serviço Previsto, Execução com Materiais de Baixa Qualidade, Entrega de Objeto Fora das Especificações e Roubo, Furto ou Extravio de Materiais e Equipamentos da Obra, Acidentes na Obra:** Tais riscos serão transferidos à empresa contratada, por meio de cláusulas contratuais que estipulam cronogramas, especificações adequadas, responsabilização, além de sanções em caso de descumprimento.

d) **Risco de Solicitação de Reequilíbrio Econômico-Financeiro:** Será tratado mediante análise cuidadosa das cláusulas contratuais e monitoramento contínuo, assegurando que qualquer solicitação de reequilíbrio seja devidamente justificada e conforme os parâmetros estabelecidos.

e) **Riscos de nível moderado:** Poderão ser aceitos, sem prejuízo de medidas preventivas e ações de contingência, caso necessário.

Portanto, com base no estudo preliminar apresentado e nas medidas propostas para a mitigação e gestão dos riscos identificados, conclui-se que a contratação em questão é não apenas viável, mas essencial para o município. Isso garantirá o desempenho eficiente das atribuições do órgão, com a devida atenção à preservação dos documentos e bens, bem como à criação de um ambiente salubre e adequado para os servidores.

Paracatu-MG, 19 de setembro de 2024.

MAIKON FREITAS

Secretário Municipal de Gestão Pública

WILLIAN CORREA

Diretor do Patrimônio e Administração Geral

Portaria: 0563/2024