



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

1. IDENTIFICAÇÃO DA DEMANDA

Órgão Demandante: Instituto de Previdência do Servidor Municipal de Alta Floresta – IPREAF

Unidade Requisitante: Licitação

Responsável: Diretoria Executiva

Objeto: Contratação de empresa especializada para execução de obra de reforma completa da sede e ampliação da cozinha do Instituto de Previdência do Servidor Municipal de Alta Floresta – IPREAF, com fornecimento de materiais, mão de obra, equipamentos, ferramentas e demais insumos necessários à completa execução dos serviços, conforme projetos, memorial descritivo, planilha orçamentária, cronograma físico-financeiro e demais documentos técnicos integrantes do processo.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O Instituto de Previdência do Servidor Municipal de Alta Floresta – IPREAF necessita adequar sua estrutura física para atender de forma eficiente às demandas administrativas, operacionais e de atendimento aos segurados e beneficiários do Regime Próprio de Previdência Social – RPPS.

A atual edificação demanda intervenções de reforma e ampliação destinadas à adequação dos ambientes existentes, melhoria das condições de funcionamento dos setores administrativos, modernização da infraestrutura física e ampliação da capacidade de suporte às atividades institucionais, de modo a compatibilizar as instalações com as necessidades operacionais atuais e futuras da autarquia previdenciária.

2.1. Justificativa da necessidade

O Instituto de Previdência do Servidor Municipal de Alta Floresta – IPREAF desempenha atividades administrativas, previdenciárias e de atendimento ao público que exigem instalações físicas adequadas para assegurar a eficiência dos serviços prestados aos

segurados, pensionistas, servidores e demais usuários do Regime Próprio de Previdência Social – RPPS.

A sede atualmente utilizada apresenta necessidade de intervenções destinadas à recuperação, modernização e adequação de sua infraestrutura física, considerando o desgaste natural decorrente da utilização contínua da edificação ao longo dos anos, bem como a necessidade de adequação dos espaços às atuais demandas administrativas da autarquia.

As melhorias pretendidas visam proporcionar melhores condições de funcionalidade, conforto, acessibilidade, segurança e organização dos ambientes de trabalho e atendimento, favorecendo o adequado desenvolvimento das atividades institucionais e a melhoria da experiência dos usuários que utilizam os serviços do Instituto.

Além das intervenções de reforma, verificou-se a necessidade de ampliação da cozinha existente, com o objetivo de adequar o espaço às atividades de apoio desenvolvidas na unidade, proporcionando melhores condições de utilização durante reuniões, capacitações, eventos institucionais e demais atividades administrativas que demandem suporte operacional.

A manutenção das condições atuais da edificação poderá comprometer gradativamente a funcionalidade dos ambientes, a conservação do patrimônio público e a eficiência na execução das atividades administrativas, além de potencializar a necessidade de manutenções corretivas emergenciais, geralmente mais onerosas para a Administração Pública.

Além dos aspectos estruturais, a adequação física da sede contribui diretamente para o fortalecimento da gestão previdenciária municipal, proporcionando ambiente mais adequado para o atendimento dos segurados, realização de reuniões dos órgãos colegiados, atividades de planejamento, capacitações, auditorias, controles internos e demais ações inerentes à administração do Regime Próprio de Previdência Social. A melhoria das instalações também favorece a imagem institucional do IPREAF perante seus segurados e a sociedade, demonstrando o compromisso da Administração com a prestação de serviços públicos de qualidade.

Dessa forma, a reforma completa da sede e a ampliação da cozinha constituem medidas necessárias para a preservação e valorização do patrimônio público, melhoria das condições de trabalho dos servidores, aprimoramento do atendimento aos segurados e adequação da infraestrutura física às necessidades institucionais do IPREAF, contribuindo para maior eficiência, funcionalidade, segurança e qualidade na prestação dos serviços previdenciários.

2.2. Requisitos da contratação

Para atendimento da necessidade identificada, a contratação deverá contemplar a execução integral da obra de reforma da sede e ampliação da cozinha do Instituto de Previdência do Servidor Municipal de Alta Floresta – IPREAF, observando os projetos, especificações técnicas, memorial descritivo, planilhas orçamentárias, cronograma físico-financeiro e demais documentos que integrarão o processo de contratação.

Constituem requisitos mínimos da contratação:

1. A execução da obra deverá ocorrer em estrita observância aos projetos arquitetônicos, complementares, memorial descritivo, especificações técnicas e demais documentos elaborados para a contratação.
2. A contratada deverá fornecer todos os materiais, equipamentos, ferramentas, mão de obra, transporte, insumos e demais recursos necessários à completa execução dos serviços contratados.
3. Os materiais empregados deverão ser novos, de primeira qualidade, atender às normas técnicas aplicáveis e possuir padrões compatíveis com as especificações constantes dos documentos técnicos da obra.
4. A empresa contratada deverá possuir capacidade técnica compatível com o objeto, comprovada na forma da legislação vigente e das exigências definidas no instrumento convocatório.
5. A execução dos serviços deverá observar integralmente as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, as Normas Regulamentadoras de Segurança e Saúde no Trabalho – NR's, bem como demais legislações aplicáveis à construção civil.
6. A contratada deverá manter responsável técnico legalmente habilitado durante toda a execução da obra, com emissão da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, conforme o caso.
7. Os serviços deverão ser executados de forma a garantir a segurança dos servidores, usuários, visitantes e trabalhadores envolvidos, adotando todas as medidas de prevenção de acidentes exigidas pela legislação vigente.

8. A contratada deverá promover a adequada organização do canteiro de obras, bem como a limpeza permanente dos ambientes afetados pela execução dos serviços, realizando a destinação ambientalmente adequada dos resíduos gerados.
9. A execução da obra deverá observar o cronograma físico-financeiro aprovado pela Administração, respeitando os prazos estabelecidos para conclusão dos serviços.
10. Os serviços executados deverão ser submetidos aos procedimentos de fiscalização e recebimento previstos pela Administração, podendo ser exigidas correções, ajustes ou substituições sempre que identificadas desconformidades em relação às especificações técnicas contratadas.
11. A solução deverá contemplar todas as intervenções necessárias para a plena funcionalidade dos ambientes reformados e ampliados, incluindo acabamentos, instalações, adequações construtivas e demais serviços indispensáveis à entrega da obra em condições de uso.
12. A contratada deverá garantir a qualidade dos serviços executados e dos materiais empregados, responsabilizando-se pela correção de eventuais defeitos, falhas construtivas ou vícios identificados durante os prazos legais e contratuais aplicáveis.
13. A contratada deverá manter no local da obra diário de obra atualizado, contendo os registros de execução dos serviços, ocorrências relevantes, medições e orientações da fiscalização.
14. A empresa deverá observar as condições de acessibilidade previstas na legislação vigente e nas normas técnicas aplicáveis, sempre que contempladas pelos projetos e pelas intervenções executadas.
15. A contratada deverá assegurar que os serviços executados não comprometam a estabilidade, segurança e funcionalidade das estruturas existentes durante todas as etapas da obra.

2.3. Quantificação da necessidade

A necessidade identificada compreende a adequação da infraestrutura física da sede do Instituto de Previdência do Servidor Municipal de Alta Floresta – IPREAF, por meio da reforma integral da edificação existente e da ampliação da área destinada à cozinha, visando

proporcionar melhores condições de funcionamento dos setores administrativos, atendimento aos segurados e desenvolvimento das atividades institucionais da autarquia.

A edificação atualmente possui as seguintes características:

- Área do terreno: 300,00 m²;
- Área do pavimento térreo existente: 170,40 m²;
- Área do pavimento superior existente: 70,00 m²;
- Área total construída existente: 240,40 m².

A ampliação da cozinha decorre da insuficiência da área atualmente disponível para atendimento das demandas de apoio administrativo e institucional desenvolvidas pelo IPREAF, sendo necessária a ampliação de aproximadamente 20,30 m² para adequação funcional do ambiente e melhor aproveitamento dos espaços existentes.

Para atendimento da necessidade administrativa identificada, estima-se a realização de intervenções de reforma em toda a área construída existente, correspondente a 240,40 m², bem como a execução de ampliação estimada de 20,30 m² destinada à adequação e ampliação da cozinha da unidade.

Dessa forma, a intervenção abrangerá:

- Reforma de área construída existente: 240,40 m²;
- Ampliação de área construída: 20,30 m²;
- Área total estimada de intervenção: 260,70 m².

A quantificação apresentada foi obtida com base nos levantamentos técnicos, projetos e estudos preliminares elaborados para a contratação, constituindo referência para o dimensionamento da solução necessária ao atendimento das demandas institucionais do IPREAF.

3. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Para atendimento da necessidade identificada, foram analisadas as alternativas disponíveis no mercado e as soluções usualmente adotadas pela Administração Pública em situações semelhantes, visando identificar a opção mais adequada sob os aspectos técnico, operacional e econômico.

Inicialmente, foi avaliada a possibilidade de manutenção das condições atuais da edificação, mediante a realização apenas de manutenções corretivas pontuais. Contudo, essa

alternativa mostrou-se inadequada, uma vez que não solucionaria de forma definitiva as necessidades de adequação dos ambientes, modernização da infraestrutura e ampliação dos espaços de apoio administrativo, além de resultar na continuidade de gastos recorrentes com reparos isolados e intervenções emergenciais.

Também foi considerada a possibilidade de locação de imóvel para instalação da sede administrativa do Instituto. Entretanto, tal alternativa não se mostrou vantajosa, tendo em vista a existência de imóvel próprio pertencente ao IPREAF, cuja estrutura apresenta condições adequadas para recuperação e modernização. Ademais, a locação implicaria custos permanentes para a Administração, sem promover a valorização do patrimônio público já existente.

Foi analisada ainda a hipótese de construção de uma nova edificação destinada ao funcionamento da autarquia previdenciária. Contudo, essa solução demandaria investimentos significativamente superiores aos necessários para a reforma e ampliação da sede atual, tornando-se economicamente menos vantajosa diante das necessidades identificadas e das condições estruturais do imóvel existente.

Para subsidiar a definição da solução, foram consideradas as práticas usualmente adotadas por órgãos e entidades públicas em contratações de natureza semelhante, observando-se que a execução de reforma e ampliação mediante contratação de empresa especializada constitui a metodologia predominante utilizada pela Administração Pública para adequação de edificações existentes. Tal solução permite a execução integrada dos serviços, maior controle sobre a qualidade da obra, compatibilização das etapas construtivas e melhor gerenciamento dos custos e prazos de execução.

Diante das alternativas avaliadas, verificou-se que a solução mais adequada consiste na contratação de empresa especializada para execução da reforma completa da sede e ampliação da cozinha do Instituto de Previdência do Servidor Municipal de Alta Floresta – IPREAF, com fornecimento de materiais, mão de obra, equipamentos, ferramentas e demais insumos necessários à execução integral dos serviços.

A solução escolhida apresenta vantagens relevantes, dentre as quais destacam-se:

- Preservação e valorização do patrimônio público já existente;
- Adequação da infraestrutura física às necessidades atuais da autarquia;
- Melhoria das condições de trabalho dos servidores e do atendimento aos segurados;

- Ampliação da funcionalidade dos ambientes administrativos e de apoio;
- Redução da necessidade de manutenções corretivas frequentes;
- Melhor relação custo-benefício em comparação à construção de nova edificação ou à locação de imóvel.

Sob o aspecto operacional, a reforma e ampliação da sede existente apresentam maior viabilidade em comparação às demais alternativas analisadas, uma vez que aproveitam a infraestrutura já disponível, reduzem a necessidade de novos investimentos patrimoniais e permitem adequar os ambientes às necessidades específicas do Instituto, preservando a localização atualmente consolidada e conhecida pelos segurados e beneficiários.

Verificou-se, ainda, que a contratação de empresa especializada para execução de obras de reforma e ampliação constitui prática amplamente adotada pelos órgãos e entidades da Administração Pública em situações semelhantes, sendo a solução predominante no mercado da construção civil para atendimento de demandas dessa natureza.

Dessa forma, conclui-se que a contratação pretendida representa a alternativa técnica e economicamente mais vantajosa para atender às necessidades institucionais do IPREAF, garantindo a adequação, modernização e ampliação de sua infraestrutura física, com observância dos princípios da eficiência, economicidade e interesse público.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO

4.1. Especificação e estimativa de quantidades

Após a análise das alternativas disponíveis para atendimento da necessidade identificada, concluiu-se que a solução mais adequada consiste na contratação de empresa especializada para execução da reforma completa da sede e ampliação da cozinha do Instituto de Previdência do Servidor Municipal de Alta Floresta – IPREAF, com fornecimento de materiais, mão de obra, equipamentos, ferramentas, transporte e demais insumos necessários à execução integral dos serviços.

A solução compreende a realização de intervenções de reforma em toda a área construída existente da sede administrativa, bem como a ampliação da área destinada à cozinha, observando integralmente os projetos executivos, memorial descritivo, especificações técnicas,

planilhas orçamentárias, cronograma físico-financeiro e demais documentos técnicos que compõem o processo de contratação.

A execução dos serviços deverá contemplar, dentre outras intervenções previstas nos projetos:

- Serviços preliminares e de mobilização de obra;
- Demolições, remoções e adequações necessárias;
- Serviços de alvenaria, revestimentos e acabamentos;
- Adequações e ampliações estruturais;
- Instalações elétricas, hidrossanitárias e complementares;
- Serviços de cobertura, esquadrias e pintura;
- Adequações de acessibilidade, quando previstas em projeto;
- Ampliação da cozinha institucional;
- Limpeza final e entrega da obra em condições de pleno funcionamento.

A estimativa das quantidades dos serviços encontra-se detalhada nas planilhas orçamentárias elaboradas com base nos levantamentos técnicos e projetos desenvolvidos para a contratação, abrangendo área estimada de intervenção de 260,70 m², sendo:

- Reforma de área construída existente: 240,40 m²;
- Ampliação de área construída: 20,30 m².

Todas as quantidades dos serviços e materiais necessários à execução da obra serão definidas de forma detalhada nos documentos técnicos que integrarão o processo licitatório.

4.2. Resultados pretendidos

Com a execução da reforma completa da sede e ampliação da cozinha do Instituto de Previdência do Servidor Municipal de Alta Floresta – IPREAF, pretende-se alcançar os seguintes resultados:

- Adequação da infraestrutura física às necessidades atuais e futuras da autarquia previdenciária;
- Melhoria das condições de trabalho dos servidores e colaboradores;
- Aprimoramento das condições de atendimento aos segurados, pensionistas e demais usuários dos serviços previdenciários;

- Ampliação da funcionalidade e organização dos ambientes administrativos e de apoio;
- Aumento dos níveis de conforto, segurança, acessibilidade e salubridade das instalações;
- Preservação e valorização do patrimônio público pertencente ao Instituto;
- Redução da necessidade de intervenções corretivas emergenciais e dos custos associados à manutenção predial;
- Melhoria da eficiência operacional e administrativa das atividades desenvolvidas pelo IPREAF;
- Disponibilização de ambiente institucional mais adequado para reuniões, capacitações, eventos e demais atividades administrativas.

Espera-se, ainda, que a solução contribua para a melhoria da imagem institucional do Instituto e para a prestação de serviços previdenciários com maior qualidade, eficiência e segurança aos seus usuários.

4.3. Estimativa de valor

Conforme levantamentos técnicos preliminares, projetos, planilhas orçamentárias e composições de custos elaboradas para a presente contratação, estima-se que o valor necessário para execução da reforma completa da sede e ampliação da cozinha do Instituto de Previdência do Servidor Municipal de Alta Floresta – IPREAF seja de aproximadamente R\$ 610.726,34 (seiscentos e dez mil, setecentos e vinte e seis reais e trinta e quatro centavos).

A estimativa foi obtida com base nos quantitativos previstos em projeto e nos referenciais oficiais de custos aplicáveis à construção civil, constituindo valor preliminar para fins de viabilidade da contratação, podendo sofrer ajustes após a consolidação do orçamento detalhado que integrará o Termo de Referência e o processo licitatório.

4.4. A contratação será global, por lotes de itens, ou por itens

☒ Global ☐ Lotes de itens ☐ Por itens

4.5. Análise e justificativa para o parcelamento

Após análise técnica da solução pretendida, concluiu-se que a contratação deverá ocorrer de forma global, não sendo recomendável o parcelamento da execução da obra em lotes ou itens independentes.

A reforma completa da sede e a ampliação da cozinha constituem uma solução integrada, composta por serviços interdependentes e tecnicamente correlacionados, cuja execução exige compatibilização permanente entre as diversas etapas construtivas, incluindo demolições, adequações estruturais, instalações prediais, revestimentos, acabamentos e demais serviços previstos nos projetos.

A eventual divisão da contratação em múltiplos lotes ou contratos distintos poderia gerar dificuldades de coordenação e fiscalização, aumento dos riscos de incompatibilidade entre serviços, conflitos de responsabilidade entre contratadas, atrasos na execução, elevação dos custos administrativos e comprometimento da qualidade final da obra.

Além disso, a contratação global favorece a gestão contratual, a definição clara das responsabilidades técnicas, o cumprimento do cronograma físico-financeiro e a entrega da solução em condições adequadas de funcionamento.

Dessa forma, considerando a natureza integrada dos serviços, os aspectos técnicos envolvidos e a busca pela maior eficiência administrativa, conclui-se que a contratação global representa a alternativa mais vantajosa para a Administração Pública.

5. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Para viabilizar a adequada execução da obra de reforma completa da sede e ampliação da cozinha do Instituto de Previdência do Servidor Municipal de Alta Floresta – IPREAF, deverão ser adotadas algumas providências administrativas e técnicas previamente à emissão da ordem de serviço.

Dentre as principais providências, destacam-se:

- a) elaboração e aprovação dos projetos, memoriais descritivos, planilhas orçamentárias, cronograma físico-financeiro e demais documentos técnicos necessários à contratação;
- b) disponibilização à futura contratada de todas as informações técnicas e documentos necessários à perfeita compreensão do objeto;

- c) designação formal dos servidores responsáveis pela fiscalização e gestão contratual, observadas as disposições da Lei nº 14.133/2021;
- d) planejamento interno das atividades administrativas do Instituto durante a execução da obra, visando minimizar eventuais impactos decorrentes da realização dos serviços;
- e) acompanhamento permanente da execução contratual, mediante fiscalização técnica e administrativa, com realização das medições e verificações necessárias para garantir a qualidade dos serviços executados.

5.1. Contratações correlatas à solução escolhida

Não foram identificadas contratações correlatas que demandem realização conjunta ou simultânea com a presente contratação.

Todavia, poderão existir contratações administrativas de natureza comum relacionadas à manutenção e funcionamento das atividades do Instituto, tais como fornecimento de materiais de expediente, serviços de limpeza, tecnologia da informação, vigilância, entre outras, que não possuem relação direta com a execução da obra objeto deste estudo.

Dessa forma, conclui-se que não há contratação correlata cuja realização conjunta seja necessária para viabilizar ou otimizar a execução da solução escolhida.

5.2. Contratações interdependentes

Não foram identificadas contratações interdependentes cuja execução seja condição indispensável para o alcance dos resultados pretendidos pela presente contratação.

A solução proposta contempla a execução integral da reforma da sede e ampliação da cozinha do IPREAF, incluindo todos os serviços, materiais, equipamentos e insumos necessários à entrega da obra em condições adequadas de utilização.

Eventuais aquisições futuras de mobiliário, equipamentos ou outros bens destinados à ocupação dos ambientes reformados poderão ser realizadas posteriormente, caso a Administração identifique essa necessidade, não constituindo requisito para a execução ou conclusão da obra.

Dessa forma, conclui-se que a contratação possui autonomia operacional e técnica, não dependendo da celebração prévia ou simultânea de outros contratos para atingir os objetivos pretendidos.

5.3. Possíveis impactos ambientais

A execução da obra de reforma e ampliação poderá gerar impactos ambientais temporários, inerentes às atividades da construção civil, especialmente aqueles relacionados à geração de resíduos de construção e demolição, consumo de materiais, utilização de recursos naturais, emissão de ruídos, produção de poeira e movimentação de materiais durante a execução dos serviços.

Para minimizar tais impactos, deverão ser observadas as seguintes medidas:

- a) segregação, acondicionamento e destinação ambientalmente adequados dos resíduos da construção civil, em conformidade com a legislação ambiental vigente;
- b) adoção de procedimentos destinados à redução da geração de resíduos durante a execução dos serviços;
- c) utilização de materiais que atendam às especificações técnicas e às normas ambientais aplicáveis, sempre que possível;
- d) controle da dispersão de poeira e resíduos nos ambientes internos e externos da obra;
- e) adoção de práticas que promovam o uso racional de água e energia durante a execução dos serviços;
- f) manutenção da limpeza e organização do canteiro de obras e das áreas afetadas pela execução contratual.

A responsabilidade pela implementação das medidas mitigadoras caberá à empresa contratada, sob acompanhamento e fiscalização da Administração, devendo todas as atividades ser executadas em conformidade com a legislação ambiental e as normas técnicas aplicáveis.

6. CONCLUSÃO DO ESTUDO

6.1. Foi encontrada solução viável?

☒ Sim ☐ Não

Após a realização dos estudos técnicos preliminares, conclui-se que a contratação de empresa especializada para execução da reforma completa da sede e ampliação da cozinha do Instituto de Previdência do Servidor Municipal de Alta Floresta – IPREAF apresenta-se técnica, operacional e economicamente viável para atendimento da necessidade identificada.

A solução escolhida mostrou-se a alternativa mais adequada dentre as opções avaliadas, por possibilitar a modernização e adequação da infraestrutura física existente, a melhoria das condições de trabalho dos servidores, o aprimoramento do atendimento aos segurados e beneficiários do Regime Próprio de Previdência Social – RPPS, bem como a preservação e valorização do patrimônio público.

Além disso, verificou-se que a contratação é compatível com os objetivos institucionais do IPREAF, apresenta viabilidade de execução no mercado da construção civil e atende aos princípios da eficiência, economicidade, interesse público e boa gestão dos recursos públicos.

Dessa forma, recomenda-se o prosseguimento da contratação, mediante elaboração dos documentos complementares e adoção das providências necessárias para a realização do procedimento licitatório.

6.2. Qual será a fonte dos recursos a serem utilizados?

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta dos recursos próprios do Instituto de Previdência do Servidor Municipal de Alta Floresta – IPREAF, por meio da dotação orçamentária abaixo especificada:

Órgão: 16 – Instituto De Previdência do Servidor Municipal de Alta Floresta

Unidade: 001 – IPREAF ALTA FLORESTA

Projeto/Atividade: 1085 – Adequação Física do Prédio do IPREAF

Elemento de Despesa: 4.4.90.51.00.00 - Obras e Instalações

Fonte: 2.802.0000000 – Recursos Vinculados ao RPPS – Taxa de Administração

Código Reduzido: 41

VANESSA BEZERRA
DOS
SANTOS:040724311
92

Alta Floresta-MT, 22 de setembro de 2026.

Assinado de forma digital
por VANESSA BEZERRA
DOS SANTOS:04072431192
Dados: 2026.10.05 08:46:14
-03'00'

VANESSA BEZERRA DOS SANTOS
Agente de contratação