



## **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº: 3/2025 - CEASA/DEINFRA-18585**

### **1. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

1.1. A necessidade da contratação encontra-se pormenorizada no Documento de Formalização de Demanda – DFD.

### **2. REFERÊNCIA A INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTOS**

2.1. A presente contratação está em consonância com os planejamentos orçamentários do órgão.

### **3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

3.1. A empresa a ser contratada deverá atender as condições de habilitação e apresentação de propostas a serem exigidas na Licitação, tais como as condições mínimas de qualificação econômica, fiscal, trabalhista e técnica, tudo nos termos mínimos previstos no artigo 58 da Lei nº 13.303, de 30 de junho de 2016.

3.2. A empresa interessada no fornecimento dos serviços acima relacionados deverá apresentar os seguintes documentos para fins de habilitação, para posterior contratação:

3.2.1. Cópia do Contrato Social devidamente atualizado na forma da Lei;

3.2.2. Certidão CNPJ da empresa;

3.2.3. Certidão CND junto a Receita Federal (certidão conjunta);

3.2.4. Certidão Negativa de débitos para com a Receita Estadual;

3.2.5. Certidão Negativa de débitos para com a Receita Municipal ao qual o município possua sua sede;

3.2.6. Certidão de regularidade junto ao FGTS.

3.2.7. Certidão de regularidade junto a Justiça do Trabalho.

3.3. Serão aceitas as certidões positivas com efeitos de negativa para fins de habilitação;

3.4. O Contratado deverá manter sua situação regular durante toda a execução do contrato, sendo que, em caso de mudança na situação fiscal, deverá comunicar a

Contratante e tomar as providências necessárias para a regularização de sua situação fiscal.

3.5. Inscrição ou Registro no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, em plena validade;

#### **4. ESTIMATIVA DE QUANTIDADES E MEMÓRIA DE CÁLCULO**

4.1. Para definir a necessidade e o escopo da contratação, a Diretoria Administrativa da CEASA-GO solicitou a avaliação técnica preliminar de servidor da área de engenharia, que realizou vistorias e apontou os pontos críticos das edificações. Com base nesse diagnóstico inicial, foram delimitadas as etapas e entregas necessárias à futura obra, incluindo a elaboração de projeto básico e executivo, levantamento das condições existentes, proposta arquitetônica e técnica de reforma, orçamento detalhado e cronograma. Assim, a contratação de profissional ou empresa especializada em arquitetura e urbanismo se mostra tecnicamente justificada e necessária para garantir a precisão e a viabilidade da futura execução da obra.

#### **5. LEVANTAMENTO DE MERCADO E JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DA SOLUÇÃO**

5.1. Com o objetivo de atender à necessidade de elaboração de projeto arquitetônico completo (incluindo projeto básico e executivo, levantamento e diagnóstico, orçamento detalhado e cronograma físico-financeiro), foram pesquisadas diferentes soluções disponíveis no mercado, que tecnicamente se mostraram capazes de atender à demanda da CEASA-GO. Apresentam-se, a seguir, as duas principais alternativas identificadas:

**5.2. Solução I - Contratação de Empresa Especializada em Arquitetura e Urbanismo:** Consiste na contratação direta, via processo licitatório ou contratação direta legalmente permitida, de empresa especializada em arquitetura e urbanismo, com equipe técnica habilitada e experiência comprovada em projetos de reforma predial institucional. A empresa contratada ficará responsável pela elaboração do projeto completo, incluindo todas as fases técnicas, relatórios, memoriais, estimativas orçamentárias e suporte técnico necessário para aprovação junto aos órgãos competentes.

**5.3. Solução II - Realização de Concurso Público para Provimento de Cargo de Arquiteto:** Consiste na realização de concurso público para provimento efetivo de cargo de arquiteto no quadro da CEASA-GO. Após a nomeação, o servidor ficaria responsável pela elaboração do projeto de reforma requerido, bem como por outras atividades correlatas. A solução exige a criação ou disponibilização de cargo no plano de cargos da entidade, realização do certame, nomeação e integração do profissional à estrutura administrativa. Trata-se de solução estrutural, voltada à constituição de corpo técnico permanente

**5.4. ESCOLHA DA MELHOR SOLUÇÃO:** Com base na análise comparativa, a Solução I, contratação de empresa especializada por meio de licitação tradicional, apresenta-se como a alternativa mais vantajosa para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência.

**5.5.** A contratação direta garante maior controle sobre o desenvolvimento técnico do projeto, menor tempo de execução, menor risco de inconsistências e retrabalhos, além de permitir maior previsibilidade de custos. Trata-se de modelo amplamente consolidado na esfera pública e já adotado com êxito por diversos entes estaduais e municipais, o que demonstra sua eficácia no ciclo de vida do objeto.

**5.6.** A realização de concurso público, embora prestigie a criatividade, envolve maiores custos, maior prazo de tramitação e menor previsibilidade técnica, além da necessidade de equipe técnica e jurídica com experiência específica, o que, no caso concreto, implicaria na sobrecarga dos recursos internos da CEASA-GO.

**5.7.** Portanto, recomenda-se a adoção da Solução I, que melhor atende ao interesse público, apresenta menor custo global, maior viabilidade de execução e menor risco administrativo e técnico, em consonância com os princípios do planejamento adequado (Acórdão TCU 214/2020), vantajosidade e racionalidade administrativa.

## **6. ESTIMATIVA DE PREÇOS**

**6.1.** O valor a ser contratado está estimado em R\$ 51.350,00 (cinquenta e um mil e trezentos e cinquenta reais).

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

7.1. A solução consiste na contratação de empresa especializada em arquitetura e urbanismo, regularmente registrada no CAU/BR, com equipe técnica habilitada e experiência comprovada na elaboração de projetos arquitetônicos para edificações públicas. O objeto da contratação abrange a prestação de serviços técnicos especializados para a análise, elaboração e detalhamento de projeto de reforma do Prédio Administrativo e da Portaria principal da CEASA-GO, incluindo todas as etapas e entregas necessárias à futura execução da obra.

7.2. A solução contempla as seguintes fases:

- 1) Fase de Levantamento e Diagnóstico: realização de visitas técnicas ao local, medições, registro fotográfico, verificação das condições estruturais, instalações prediais e levantamento das não conformidades com normas técnicas e de acessibilidade.
- 2) Elaboração do Projeto Arquitetônico (Projeto Básico e Executivo): desenvolvimento das plantas arquitetônicas, cortes, fachadas, memorial descritivo, especificações técnicas, layout funcional, propostas de acessibilidade,

paisagismo, instalações complementares (hidrossanitárias, elétricas e de segurança), em conformidade com as exigências da legislação vigente e padrões de conforto e segurança.

- 3) Fase de Orçamento e Cronograma: elaboração de orçamento detalhado da obra, com base em composições de custos de mercado (SINAPI/SICRO/AGETOP), planilhas de quantitativos e custos unitários, e cronograma físico-financeiro, com previsão de execução das etapas da obra.
- 4) Suporte para Aprovações: acompanhamento técnico do processo de validação do projeto junto a órgãos reguladores e licenciadores (Prefeitura Municipal, Corpo de Bombeiros, CREA/CAU, concessionárias etc.), inclusive com eventuais ajustes técnicos demandados.

## **8. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO (ITEM)**

8.1. Não se aplica.

## **9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS**

### **9.1. Entrega do Projeto Completo de Reforma Arquitetônica**

- 1) Resultado: Disponibilização de projeto técnico arquitetônico completo, incluindo projeto básico e executivo, com plantas, cortes, fachadas, memoriais descritivos e detalhamentos técnicos.
- 2) Indicador: Projeto entregue e aprovado internamente, pronto para utilização em licitação da obra.

### **3) Diagnóstico Técnico das Condições Atuais da Edificação**

- a) Resultado: Relatório técnico de levantamento e diagnóstico físico-funcional do Prédio Administrativo e da Portaria, com registros fotográficos, medições e identificação de patologias construtivas.
- b) Indicador: Documento conclusivo contendo apontamentos técnicos sobre a situação atual do imóvel, entregue e validado pela área técnica.

### **4) Orçamento Detalhado da Reforma com Base em Tabelas Públicas**

- a) Resultado: Planilha orçamentária detalhada, com quantitativos e custos unitários, fundamentada em fontes oficiais (ex: SINAPI, SICRO, AGETOP).
- b) Indicador: Orçamento validado para fins de planejamento orçamentário e instrução de processo licitatório de execução

### **5) Cronograma Físico-Financeiro Compatível com as Etapas da Obra**

- a) Resultado: Cronograma de execução física e desembolso financeiro, com fases e prazos estimados da futura reforma.
- b) Indicador: Cronograma aprovado e compatível com o planejamento institucional da CEASA-GO.

## **10. PROVIDÊNCIAS NECESSÁRIAS**

10.1. Não há necessidade que sejam adotadas providências específicas anteriores à contratação.

## **11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES**

11.1. Não existem contratações correlatas ou interdependentes em andamento ou previstas.

## **12. IMPACTOS AMBIENTAIS**

### **12.1. Impactos Ambientais Potenciais da Contratação (Fase de Projeto)**

- 1) Geração futura de resíduos sólidos da construção civil (RCC)**
  - a) Embora o projeto em si não gere resíduos, ele definirá a forma da intervenção física. Projetos mal elaborados podem resultar em desperdício de materiais e maior volume de entulho durante a obra.
  - b) *Mitigação esperada:* Elaboração de projeto técnico com foco em racionalização do uso de materiais e planejamento detalhado de demolições e reaproveitamento de insumos.
- 2) Consumo indireto de recursos naturais**
  - a) A escolha dos materiais previstos no projeto (ex.: madeira, cimento, metais) influenciará no consumo de recursos naturais durante a execução.
  - b) *Mitigação esperada:* Especificação de materiais sustentáveis, recicláveis ou certificados no memorial descritivo e nas planilhas técnicas.
- 3) Eficiência energética e hídrica**
  - a) O projeto arquitetônico terá impacto direto na demanda futura por energia elétrica e água, a depender da ventilação, iluminação natural e sistemas hidráulicos projetados.
  - b) *Mitigação esperada:* Inclusão de soluções passivas de climatização, aproveitamento de iluminação natural e previsão de equipamentos hidráulicos e elétricos com selo de eficiência.

#### 4) Conformidade com normas ambientais

- a) O projeto deve seguir diretrizes da legislação ambiental urbana, incluindo licenciamento, acessibilidade, proteção contra incêndios e uso racional de recursos.
- b) *Mitigação esperada:* Suporte da empresa contratada para aprovações junto aos órgãos competentes, garantindo o cumprimento das normas técnicas e ambientais vigentes.

### 13. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE OU NÃO

13.1. Com base na análise realizada no presente Estudo Técnico Preliminar, declaro que a contratação de profissional ou empresa especializada em arquitetura e urbanismo, é viável e plenamente adequada para atender à demanda identificada. Recomenda-se, portanto, seguir com o processo de contratação, tendo em vista que a presente contratação visa melhorar a infraestrutura e funcionalidade de espaços essenciais ao funcionamento da CEASA-GO.

GOIANIA - GO, aos 11 dias do mês de julho de 2025.



Documento assinado eletronicamente por **RAIANE BATISTA LEITE, Analista**, em 11/07/2025, às 10:02, conforme art. 2º, § 2º, III, "b", da Lei 17.039/2010 e art. 3ºB, I, do Decreto nº 8.808/2016.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site [http://sei.go.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=1](http://sei.go.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=1) informando o código verificador **76918366** e o código CRC **1DB62A15**.

DIVISÃO DE ENGENHARIA E INFRAESTRUTURA  
RODOVIA BR 153 S/N, KM 5,5, SAÍDA PARA ANÁPOLIS - Bairro . - GOIANIA - GO -  
CEP 74675-090 - (62)3522-9215.



Referência: Processo nº 202500057000718



SEI 76918366