

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 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