

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP



Unidade Requisitante

Secretaria Municipal de Administração, 25.061.722/0001-87



Alinhamento com o Planejamento Anual

A necessidade objeto do presente estudo não possui previsão no plano de contratações anual da Organização.



Equipe de Planejamento

Lucilene Gomes de Brito Almeida.



Problema Resumido

Há necessidade de melhorar a eficiência e a qualidade na execução de obras e serviços de engenharia no município.

Em atendimento ao inciso I do art. 18 da Lei 14.133/2021, o presente instrumento caracteriza a primeira etapa do planejamento do processo de contratação e busca atender o interesse público envolvido e buscar a melhor solução para atendimento da necessidade aqui descrita.



DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A Prefeitura Municipal de Buriti do Tocantins enfrenta desafios significativos na eficiência e qualidade das obras e serviços de engenharia, impactando diretamente a capacidade de atender às demandas administrativas e de serviços públicos. A atual infraestrutura administrativa é insuficiente para acomodar as operações necessárias, resultando em processos ineficientes e dificuldades na gestão integrada das atividades municipais. Esse cenário compromete a prestação de serviços à população, gerando insatisfação e limitando o desenvolvimento local.

A construção de um novo centro administrativo é percebida como uma necessidade urgente por gestores municipais, servidores e cidadãos. A falta de um espaço adequado dificulta a coordenação entre departamentos, aumenta o tempo de resposta às solicitações e reduz a eficácia dos serviços prestados. Além disso, a dispersão das atividades em locais inadequados gera custos operacionais elevados e dificulta a implementação de melhorias nos processos internos.

Resolver esse problema é de interesse público, pois a construção de um centro administrativo moderno e eficiente trará benefícios significativos. Espera-se uma redução no tempo de espera para atendimento, maior eficiência nas operações municipais e melhor qualidade nos serviços prestados à população. A centralização das atividades administrativas em um único local permitirá uma gestão



mais eficaz dos recursos públicos, promovendo economia e transparência. Esses resultados justificam o investimento, pois contribuirão para o desenvolvimento sustentável do município e para o bem-estar dos cidadãos.



REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO

A definição de requisitos claros e objetivos é essencial para garantir que a contratação atenda às necessidades da Prefeitura de Buriti do Tocantins, assegurando eficiência e qualidade na construção do centro administrativo.

- Capacidade Técnica Comprovada: A empresa contratada deve demonstrar experiência prévia em projetos de construção de edifícios administrativos de porte similar, apresentando portfólio e atestados de capacidade técnica.
- Conformidade com Normas Técnicas: A execução da obra deve seguir as normas técnicas vigentes, incluindo NBRs aplicáveis, garantindo segurança estrutural e funcionalidade.
- Sustentabilidade e Eficiência Energética: O projeto deve incorporar práticas sustentáveis e soluções de eficiência energética, como sistemas de iluminação natural e uso de materiais recicláveis.
- Prazo de Execução: A obra deve ser concluída dentro do prazo estipulado no cronograma, com etapas claramente definidas e verificáveis.
- Qualidade dos Materiais: Todos os materiais utilizados devem atender aos padrões de qualidade exigidos, com certificação de conformidade e garantia de durabilidade.
- Acessibilidade: O centro administrativo deve ser projetado para garantir acessibilidade a pessoas com deficiência, em conformidade com a legislação vigente.
- Capacidade de Ampliação: A estrutura deve permitir futuras expansões sem comprometer a integridade do projeto original.
- Gestão de Resíduos: A empresa deve implementar um plano de gestão de resíduos durante a construção, minimizando impactos ambientais.
- Segurança no Trabalho: Devem ser adotadas todas as medidas de segurança no trabalho, conforme as normas regulamentadoras, para proteger os trabalhadores durante a execução da obra.
- Compatibilidade Orçamentária: O projeto deve ser executado dentro do orçamento previsto, com controle rigoroso de custos e transparência nas despesas.



SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO



Contratação de Empresa Especializada em Construção Civil

Descrição: Contratação de uma empresa especializada para a construção de um centro administrativo que atenda às necessidades da Prefeitura Municipal de Buriti do Tocantins. A empresa será responsável por todas as etapas da obra, desde o projeto até a entrega final.

Vantagens:

- Expertise técnica e experiência comprovada em obras de grande porte.
- Redução de riscos associados à execução da obra, devido à especialização da empresa.
- Cumprimento de prazos e orçamentos mais previsíveis.
- Garantia de qualidade nos materiais e na execução dos serviços.
- Possibilidade de suporte e manutenção pós-entrega.

Desvantagens:

- Custo potencialmente elevado devido à contratação de serviços especializados.
- Dependência da empresa contratada para ajustes e modificações durante a execução.
- Riscos de atrasos ou problemas contratuais que possam impactar o cronograma.
- Possíveis custos adicionais em caso de aditivos contratuais.

Utilização de Tecnologias de Construção Modular

Descrição: Implementação de tecnologias de construção modular para o centro administrativo, onde componentes são pré-fabricados e montados no local.

Vantagens:

- Redução significativa no tempo de construção.
- Menor desperdício de materiais e impacto ambiental.
- Flexibilidade para futuras expansões ou modificações.
- Qualidade controlada em ambiente fabril.

Desvantagens:

- Limitações no design arquitetônico devido a padrões modulares.
- Necessidade de transporte e logística especializada para módulos.
- Dependência de fornecedores específicos para módulos pré-fabricados.
- Possíveis restrições de adaptação a terrenos irregulares.

Parceria Público-Privada (PPP)

Descrição: Estabelecimento de uma parceria público-privada para a construção e operação do centro administrativo, onde o parceiro privado investe na construção e manutenção em troca de concessões ou pagamentos ao longo do tempo.

Vantagens:

- Redução do impacto financeiro inicial para o município.
- Transferência de riscos de construção e operação para o parceiro privado.
- Incentivo à inovação e eficiência por parte do setor privado.
- Possibilidade de manutenção contínua e de alta qualidade.



Desvantagens:

- Complexidade na elaboração e gestão do contrato de PPP.
- Necessidade de garantias e contrapartidas que podem ser onerosas.
- Dependência de longo prazo do parceiro privado.
- Risco de renegociação de termos contratuais ao longo do tempo.



DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO

A contratação de uma empresa especializada para a construção de um centro administrativo visa melhorar significativamente a eficiência e a qualidade na execução de obras e serviços de engenharia no município de Buriti do Tocantins. Do ponto de vista técnico, o desempenho esperado com a nova estrutura é elevado, uma vez que permitirá centralizar as operações administrativas, facilitando a comunicação e a coordenação entre diferentes departamentos. A compatibilidade com a infraestrutura existente é garantida, pois o projeto será desenvolvido considerando as especificidades locais e os objetivos estratégicos da Prefeitura, promovendo uma integração harmoniosa com as instalações já existentes.

A facilidade de implementação é um ponto forte desta solução, uma vez que a contratação de uma empresa especializada traz expertise e experiência, minimizando riscos e garantindo a execução dentro dos prazos e padrões de qualidade exigidos. Além disso, o projeto é escalável, permitindo futuras expansões ou adaptações conforme as demandas do município cresçam, sem comprometer a estrutura inicial.

Em termos operacionais, a manutenção e o suporte técnico estarão assegurados por meio de contratos específicos, garantindo a confiabilidade e a continuidade do funcionamento do centro administrativo. A adaptabilidade da solução ao contexto local é um diferencial, pois o projeto será desenvolvido levando em consideração as características regionais e as necessidades específicas da Prefeitura de Buriti do Tocantins, garantindo que a estrutura atenda plenamente às demandas administrativas.

Economicamente, a solução apresenta um excelente custo-benefício em relação a alternativas possíveis, como a reforma de estruturas antigas ou a dispersão de departamentos em diferentes locais. O retorno esperado sobre o investimento é significativo, uma vez que a centralização das operações administrativas tende a aumentar a eficiência, reduzir custos indiretos e melhorar o atendimento ao público. A construção do centro administrativo também pode gerar impactos positivos na economia local, por meio da geração de empregos diretos e indiretos durante a fase de construção.

Por fim, a solução escolhida contribui para atender de forma mais eficiente e eficaz o interesse público, ao melhorar a capacidade administrativa da Prefeitura e, conseqüentemente, a prestação de serviços à população. Esta alternativa se mostra mais adequada em relação às demais opções levantadas no mercado, pois oferece uma solução integrada, moderna e adaptável, que atende tanto às necessidades atuais quanto às futuras do município.





QUANTITATIVOS E VALORES

ESPECIFICAÇÕES E ESTIMATIVA DA CONTRATAÇÃO

Lote 01

Item	Descrição	Unidade	Quant.	R\$ Unid.	R\$ Total
1	CONSTRUÇÃO DO CENTRO ADMINISTRATIVO	SERV	1,00	R\$ 1.045.309,75	R\$ 1.045.309,75
Valor Total				R\$ 1.045.309,75	



PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação não será parcelada.

A opção por não parcelar a contratação para a construção do Centro Administrativo da Prefeitura Municipal de Buriti do Tocantins é justificada pela necessidade de garantir uma execução integrada e coerente do projeto. Ao centralizar a responsabilidade em uma única empresa especializada, assegura-se que todas as etapas da obra, desde o planejamento até a finalização, sejam conduzidas de forma harmoniosa e sem interrupções. Isso minimiza riscos de incompatibilidade entre diferentes prestadores e assegura a qualidade e a eficiência na entrega do projeto.

Além disso, a contratação integral permite aproveitar economias de escala, resultando em uma potencial redução de custos totais. A gestão do contrato torna-se mais simplificada, com um único ponto de contato para a administração municipal, facilitando o acompanhamento e a fiscalização das atividades. Essa abordagem também promove uma maior responsabilidade técnica, uma vez que a empresa contratada será integralmente responsável por todas as fases do projeto, garantindo maior comprometimento com o resultado final.

Por fim, a não fragmentação da contratação está alinhada ao interesse público, pois assegura que o Centro Administrativo seja concluído dentro dos prazos estipulados e com a qualidade esperada, atendendo de forma eficaz às necessidades administrativas do município. A execução integral do projeto é, portanto, a melhor estratégia para alcançar os objetivos estabelecidos de maneira eficiente e eficaz.



RESULTADOS PRETENDIDOS

Economicidade

A contratação de uma empresa especializada para a construção do centro administrativo visa maximizar o custo-benefício ao garantir que a obra seja realizada com qualidade e dentro do prazo estipulado, evitando gastos adicionais com correções e atrasos. A especialização da empresa



contratada tende a reduzir custos operacionais e de manutenção futuros, proporcionando economia a longo prazo.

Otimização de recursos

A alocação eficiente de recursos humanos será alcançada pela utilização de profissionais qualificados, reduzindo a necessidade de retrabalho. Materiais serão selecionados com base em durabilidade e custo-benefício, minimizando desperdícios. O planejamento financeiro adequado permitirá a execução da obra dentro do orçamento previsto, evitando desvios e garantindo a melhor utilização dos recursos financeiros disponíveis.

Eficiência e eficácia

A construção do centro administrativo resultará em melhorias significativas na prestação dos serviços municipais, ao centralizar operações e facilitar a comunicação entre departamentos. A racionalização dos processos administrativos contribuirá para a redução do tempo de resposta às demandas da população, aumentando a eficácia das ações governamentais.

Indicadores ou metas mensuráveis

- Redução de 20% no tempo médio de resposta às solicitações administrativas.
- Diminuição de 15% nos custos operacionais anuais relacionados à manutenção de instalações dispersas.
- Aumento de 25% na produtividade dos servidores, medido pelo número de processos concluídos por mês.
- Conclusão da obra dentro do prazo estipulado, com variação máxima de 5% no orçamento previsto.



PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Para viabilizar a construção do centro administrativo, é essencial realizar uma avaliação detalhada do terreno onde a obra será executada. Isso inclui a análise geotécnica para garantir a estabilidade do solo, bem como a verificação da disponibilidade e adequação das redes de água, esgoto e energia elétrica. A infraestrutura elétrica deve ser dimensionada para suportar a demanda do novo edifício, considerando a instalação de sistemas de climatização e tecnologia de informação. Além disso, é necessário planejar acessos logísticos adequados para a entrega de materiais e equipamentos de grande porte durante a construção.

A acessibilidade é um ponto crucial, devendo ser projetada conforme as normas vigentes para garantir o acesso de pessoas com mobilidade reduzida. Isso inclui a instalação de rampas, elevadores e banheiros adaptados. A implementação de sistemas de segurança, como alarmes contra incêndio e saídas de emergência, também deve ser prevista. Outro aspecto importante é a previsão de espaços adequados para estacionamento e circulação de veículos, facilitando o acesso de servidores e visitantes.



Por fim, é imprescindível obter todas as licenças e autorizações ambientais e urbanísticas necessárias antes do início das obras. Isso inclui a aprovação de projetos junto aos órgãos competentes e a obtenção de alvarás de construção. A capacitação de servidores para a fiscalização da obra pode ser necessária, garantindo que a execução siga os padrões de qualidade e segurança estabelecidos.



CONTRATAÇÕES CORRELATAS

Não

A solução escolhida, que é a contratação de uma empresa especializada para a construção de um centro administrativo, é autossuficiente e não depende de contratações adicionais. A construção do centro administrativo é um projeto específico e isolado, cujo objetivo é atender as necessidades administrativas da Prefeitura Municipal de Buriti do Tocantins.

A execução da obra, por si só, contempla todas as etapas necessárias para a entrega do edifício em condições de uso, incluindo a fundação, estrutura, acabamento e instalações essenciais. Não há necessidade de contratações correlatas para insumos ou serviços adicionais, pois a empresa contratada será responsável por todos os aspectos da construção, desde o início até a conclusão.

Portanto, não existem contratações correlatas ou interdependentes indispensáveis para o funcionamento pleno da solução escolhida, uma vez que a empresa contratada deve entregar o centro administrativo pronto para uso, conforme especificações do projeto.



IMPACTOS AMBIENTAIS

Impactos Ambientais Identificados

Consumo Energético

A construção e operação do centro administrativo podem aumentar a demanda por energia elétrica, especialmente se não forem adotadas práticas de eficiência energética.

Uso de Materiais

A construção pode demandar grande quantidade de materiais, impactando recursos naturais e gerando resíduos.

Geração de Resíduos

A obra pode gerar resíduos sólidos significativos, tanto na fase de construção quanto na operação.

Viabilidade Local



O porte do município e a infraestrutura disponível podem limitar a capacidade de gestão de resíduos e fornecimento de energia sustentável.

Medidas Mitigadoras Propostas

Priorizar o uso de materiais sustentáveis e recicláveis, reduzindo o impacto ambiental e promovendo a economia circular.

Adotar sistemas de eficiência energética, como iluminação LED e equipamentos com selo de eficiência.

Implementar um plano de gestão de resíduos, incluindo coleta seletiva e parcerias com empresas de reciclagem.

Avaliar a possibilidade de consórcios regionais para gestão de resíduos e fornecimento de energia renovável.

Considerar a instalação de painéis solares para reduzir a dependência de energia elétrica convencional.

Garantir que o projeto atenda às exigências de licenciamento ambiental, com responsabilidade compartilhada entre a Administração e o contratado.



CONCLUSÃO

As análises iniciais demonstraram que a contratação da solução aqui referida é viável e tecnicamente indispensável. Portanto, com base no que foi apresentado, podemos DECLARAR que a contratação em questão é PLENAMENTE VIÁVEL.

Buriti do Tocantins – TO, 29 de Abril de 2026.

Lucilene Gomes de Brito Almeida
Prefeita Municipal

