

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INTRODUÇÃO

1.1. O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade de OBRAS DE URBANIZAÇÃO DA LAGOA AZUL NO MUNICÍPIO DE PARINTINS.

1.2. Essa demanda decorre da compreensão de que a urbanização e a qualificação dos espaços públicos são fatores essenciais para a melhoria da qualidade de vida da população. Investir na revitalização da Lagoa Azul não apenas proporciona melhores condições de uso e convivência para os moradores, mas também contribui para o desenvolvimento urbano sustentável, para o fortalecimento da identidade local e para o bem-estar coletivo. A adequada urbanização de áreas estratégicas como a Lagoa Azul promove cidades mais seguras, inclusivas, organizadas e ambientalmente equilibradas. Seus benefícios não se limitam ao presente: geram impactos sociais, ambientais e econômicos que se estendem às gerações futuras.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

2.1. A área da Lagoa Azul, localizada no Município de Parintins/AM, apresenta atualmente condições urbanas precárias, com falta de infraestrutura adequada, ausência de áreas de convivência e deficiências no sistema de drenagem, acessibilidade e paisagismo. A inexistência de uma urbanização adequada tem comprometido a valorização do espaço público e o bem-estar dos moradores da região.

2.2. A não realização das obras de urbanização pode acarretar diversas consequências negativas, tais como:

- a) Degradação ambiental, devido ao acúmulo de resíduos sólidos, escoamento irregular das águas pluviais e assoreamento da lagoa, comprometendo o ecossistema local.
- b) Risco à saúde pública, em razão da proliferação de insetos e vetores de doenças, provocados pela falta de manutenção e saneamento adequado da área.
- c) Déficit de infraestrutura de lazer e convivência, afetando a qualidade de vida da população e restringindo oportunidades de socialização, recreação e prática de atividades culturais e esportivas.
- d) Desvalorização do entorno urbano, prejudicando o desenvolvimento ordenado do município e a atratividade turística da região.

2.3. Os principais atores interessados na solução desse problema incluem:

a) População do Município de Parintins, especialmente os moradores do entorno da Lagoa Azul, que serão diretamente beneficiados com um espaço público revitalizado, seguro, acessível e ambientalmente sustentável.

b) Prefeitura Municipal de Parintins, que busca promover a requalificação urbana, a melhoria da infraestrutura pública e a valorização ambiental e paisagística do município.

2.4. As Obras de Urbanização da Lagoa Azul atendem ao interesse público ao proporcionarem a recuperação e o aproveitamento sustentável de um importante espaço urbano e ambiental do município, promovendo o lazer, o convívio social, o turismo e o desenvolvimento local.

2.5. Os resultados esperados com a execução da obra incluem:

a) Melhoria da Qualidade de Vida: a urbanização da área proporcionará um ambiente agradável, seguro e acessível, com espaços destinados à recreação, lazer e práticas esportivas.

b) Valorização Ambiental e Paisagística: a recuperação das margens da lagoa e a implantação de áreas verdes contribuirão para a preservação ambiental e o embelezamento do espaço público.

c) Fomento ao Turismo e à Economia Local: a requalificação do espaço favorecerá o fluxo de visitantes, impulsionando o comércio e a geração de renda na região.

d) Promoção da Inclusão Social e Comunitária: o novo espaço urbano estimulará a integração da comunidade, fortalecendo vínculos sociais e promovendo o uso democrático do ambiente público.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1. A contratação objeto deste Estudo Técnico Preliminar apresenta os seguintes requisitos:

a. Definição do local de execução dos serviços, a saber: endereço indicado no objeto deste documento;

b. Definição dos serviços a serem executados, dos materiais a serem aplicados e/ou substituídos, de acordo com as determinações dos projetos, dos memoriais descritivos e das especificações técnicas, a serem atendidas pela empresa denominada CONTRATADA, quem executará o serviço;

c. Definição da metodologia executiva a ser adotada, de acordo com as normas técnicas vigentes e recomendações dos fabricantes;

- d. Definição do orçamento e do prazo de execução da obra, com detalhamento de marcos intermediários e finais das etapas, definidos no cronograma físico-financeiro da obra;
- e. A CONTRATADA, executará os serviços, conforme quantitativos previstos nos projetos;
- f. Certidão de registro/quitação da CONTRATADA junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA)/ Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), a qual deverá constar os nomes dos profissionais que poderão atuar como responsáveis técnicos pelos serviços a serem executados, conforme disciplina a Resolução 425/98 do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA), artigo 4º, parágrafo único;
- g. Comprovação de aptidão técnica, consistente na apresentação de uma ou mais certidões de acervo técnico expedidas pelo CREA/CAU, em nome dos profissionais que exercerão a função de responsáveis técnicos, comprovando a execução de obra ou serviço com características similares ao objeto a ser contratado, mediante apresentação de Atestado de Capacidade Técnico-profissional;
- h. Apresentação, por parte da CONTRATADA, de Atestado de Capacidade Técnicooperacional, comprovando a realização de obras ou serviços com características similares ao objeto a ser contratado;
- i. Definição de cláusulas e condições para a execução dos serviços que possibilitem à contratada efetivar o planejamento para a execução dos serviços em conformidade com a logística e infraestrutura existentes no mercado, e, dessa forma, possibilitar a obtenção de preços mais competitivos para a contratação;
- j. Cumprimento, por parte da CONTRATADA, do Plano de Gerenciamento de Resíduos, garantindo a correta destinação destes.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

4.1. Em concordância com o inciso V do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021: “Levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar”.

4.2. Considerando essa fundamentação e em consideração as características do objeto a ser contratado, entende-se que a melhor solução para a contratação seja a execução indireta da seguinte forma:

4.3. Da modalidade de licitação “CONCORRÊNCIA”

4.3.1. A escolha da modalidade Concorrência, em sua forma eletrônica, justifica-se pela necessidade de assegurar ampla publicidade e competitividade na contratação da empresa responsável pela execução das Obras de Urbanização da Lagoa Azul no Município de Parintins/AM. Tal modalidade também permite verificar previamente se as empresas interessadas atendem aos requisitos mínimos de qualificação técnica, operacional e econômico-financeira, conforme estabelece a Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

4.3.2. A Concorrência, conforme definido no art. 28, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, é modalidade adequada para contratação de bens e serviços especiais e de obras e serviços comuns de engenharia. Na concorrência, a disputa ocorre entre quaisquer interessados que comprovem atender às exigências de habilitação estabelecidas no edital, garantindo isonomia, transparência e seleção da proposta mais vantajosa.

4.3.3. A Lei nº 14.133/2021, em seu art. 29, determina que a concorrência e o pregão seguem o rito procedimental comum, composto pelas fases: preparatória, divulgação do edital, apresentação de propostas e lances (quando cabível), julgamento, habilitação, recursos e homologação.

4.3.4. No processo de planejamento, a definição da modalidade deve observar a aplicabilidade do pregão para objetos que possuam padrões de desempenho e qualidade objetivamente definidos, o que não inclui serviços de engenharia cuja natureza não seja comum. O Tribunal de Contas da União (TCU), em seu Informativo de Licitações e Contratos nº 227/2015, consolidou o entendimento de que o pregão não se aplica a obras e serviços de engenharia que não sejam considerados comuns, como reformas prediais, construções, ampliações e intervenções complexas.

4.3.5. A presente contratação objetiva a execução das Obras de Urbanização da Lagoa Azul, que compreendem serviços como terraplenagem, pavimentação, implantação de mobiliário urbano, obras de drenagem, paisagismo e outras intervenções típicas de obra de engenharia, com significativo impacto físico e estrutural na área.

4.3.6. Segundo o Instituto Brasileiro de Auditoria de Obras Públicas – IBRAOP, na Orientação Técnica OT-IBRAOP 002/2009, obra de engenharia é:

A ação de construir, reformar, fabricar, recuperar ou ampliar um bem, na qual seja necessária a utilização de conhecimentos técnicos específicos, envolvendo a participação de profissionais habilitados, conforme Lei Federal nº 5.194/66.

4.3.7. A urbanização da Lagoa Azul representa uma intervenção estrutural, que

promoverá alterações físicas significativas no espaço urbano, caracterizando-se expressamente como obra de engenharia, não se enquadrando no conceito de serviços comuns de engenharia.

4.3.8. Dessa forma, a modalidade adequada para o processamento do presente certame é a Concorrência, preferencialmente em sua forma eletrônica, conforme determina o art. 17, §2º da Lei nº 14.133/2021, que estabelece que as licitações devem ser realizadas preferencialmente por meio eletrônico, visando maior eficiência, transparência e ampliação da competitividade.

4.4. Do critério de julgamento “MENOR PREÇO”

4.4.1. Em conformidade com o art. 6º, inciso XLI, da Lei nº 14.133/2021, o critério de julgamento “menor preço” é aplicável quando a Administração busca selecionar a proposta que apresente o menor valor global, desde que atendidos integralmente os requisitos técnicos, legais e de qualidade estabelecidos no edital. No contexto da modalidade Concorrência, escolhida para o presente certame, este critério mostra-se plenamente adequado, assegurando ampla competitividade, transparência e objetividade no julgamento das propostas.

4.4.2. Considerando o objeto desta licitação — as Obras de Urbanização da Lagoa Azul no Município de Parintins/AM, cujas especificações constam em projetos, memoriais, planilhas orçamentárias e demais documentos técnicos — verifica-se que os serviços são claramente mensuráveis, padronizáveis e comparáveis entre os licitantes. Tais características permitem a adoção do critério de **julgamento por menor preço global**, assegurando que a avaliação das propostas ocorra de forma objetiva, isonômica e sem subjetividade.

4.4.3. A utilização do critério de “**menor preço global**” não compromete a qualidade da obra, uma vez que o edital definirá com precisão os padrões mínimos de desempenho, as especificações dos materiais, os métodos executivos e os parâmetros técnicos previstos nas normas da ABNT, nas boas práticas de engenharia e nas composições do SINAPI. Assim, somente serão consideradas válidas as propostas que atenderem plenamente às exigências técnicas, garantindo segurança jurídica e rigor no julgamento.

4.4.4. A adoção desse critério também se fundamenta no princípio da eficiência, previsto no art. 11 da Lei nº 14.133/2021, assegurando que a Administração selecione a proposta mais vantajosa sob o ponto de vista econômico, sem prejuízo da execução adequada do objeto. Tal diretriz é especialmente relevante para obras que visam a requalificação de espaços públicos, como a urbanização da Lagoa Azul, por envolver recursos públicos que devem ser aplicados com máxima responsabilidade.

4.4.5. A jurisprudência do Tribunal de Contas da União (TCU) e orientações técnicas de órgãos de controle confirmam que o critério de menor preço é apropriado para obras e serviços de engenharia com escopo detalhado e plenamente definido, como é o caso da presente contratação. Ademais, a modalidade Concorrência favorece a participação de um maior número de interessados, ampliando a competitividade e contribuindo para a seleção da proposta mais vantajosa.

4.4.6. Diante do exposto, considerando a natureza da obra, a definição clara dos serviços, a existência de especificações técnicas precisas e a necessidade de assegurar o uso eficiente dos recursos públicos, adota-se o critério de julgamento “menor preço global”, na modalidade Concorrência, conforme previsto na legislação vigente, por se tratar da alternativa mais adequada e vantajosa para a Administração Pública.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

5.1. Esta contratação destina-se à **Obras de Urbanização da Lagoa Azul no município de Parintins**. Tais serviços constarão resumidamente em:

- Administração da obra;
- Serviços preliminares;
- Movimento de terra;
- Piso - grama do talude e calçada;
- Paredes de alvenaria;
- revestimentos;
- Diversos;
- Academia ao ar livre;
- Pintura;
- Instalações elétricas;
- Paisagismo.

5.2. A reforma e ampliação ocorrerá em conformidade com o previsto no projeto básico, memoriais descritivos, especificações técnicas, planilhas orçamentárias e cronograma físico-financeiro, que são elaborados pelo setor competente. Lembrando que, anteriormente, já se demonstrou que a melhor forma de execução dos serviços é a indireta, através de empreitada por preço global.

6. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

6.1. A estimativa de preços da contratação será compatível com os quantitativos levantados no projeto básico e com os preços estabelecidos pelo Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI), sendo este disponibilizado em relatórios/planilhas, informando os custos e os índices da Construção Civil no Brasil, recomendado para orçamento de obras em geral, mantido pela Caixa Econômica Federal (CEF) e pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Tal sistema de custos de construção civil é disponibilizado na internet pela CEF.

6.2. Preliminarmente, baseado em orçamento prévio estimativo, o valor previsto para a contratação da construção é de **R\$ 1.335.651,86 (um milhão, trezentos e trinta e cinco mil, seiscentos e cinquenta e um reais e oitenta e seis centavos)**.

7. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

7.1. O parcelamento da solução não é recomendável, devendo optar-se pela via alternativa, por ser o ideal no caso em pauta, do ponto de vista da eficiência técnica, haja vista que o gerenciamento da obra permanecerá sempre a cargo de um único contratado, resultando num maior nível de controle da execução dos serviços, por parte da administração, concentrando a responsabilidade da obra e a garantia dos resultados numa única pessoa jurídica.

7.2. Ressalte-se que, em obras com serviços inter-relacionados, o atraso em uma etapa construtiva implica em atraso nas demais etapas, ocasionando aumento de custo e comprometimento dos marcos intermediários e da entrega da obra. A divisão gera perda em escala, não amplia a competitividade e não melhora o aproveitamento do mercado.

7.3. Pelo fato do presente projeto tratar-se de uma obra sem alta complexidade e grandes demandas, não há viabilidade técnica na divisão dos serviços, que em sua maioria são interdependentes, devendo ser executados por uma mesma empresa para garantir a responsabilidade técnica dos serviços. Também não há viabilidade econômica, pois a tendência é que o custo seja reduzido para obras maiores em função da diluição dos custos administrativos e lucro.

7.4. Desta forma, pelas razões expostas, recomenda-se que a contratação não seja parcelada, por não ser vantajoso para a administração ou por representar possível prejuízo ao conjunto do objeto a ser contratado.

8. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

8.1. Em acordo com inciso IX do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21, menciona-se a seguinte fundamentação: “Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis”.

8.2. Tal citação assegura que as intervenções resultem no melhor aproveitamento para atender à execução do projeto.

8.3. A CONTRATADA deverá atender todos os requisitos estabelecidos no Edital de Licitação, Termo de Referência e Projeto Básico.

8.4. A contratação deve ter resultados positivos, com a melhor prática de execução dos serviços de obras da execução, de acordo com o Projeto Básico, mantendo-se o padrão de qualidade.

9. PROVIDÊNCIAS AO CONTRATO

9.1. A administração tomará as seguintes providências, logo após a assinatura do contrato:

- Definir os servidores que farão parte da equipe de fiscalização das obras;
- Indicar servidores devidamente capacitados para exercer a fiscalização;
- Realizar acompanhamento rigoroso das ações previstas nos projetos apresentados para a realização das adequações e melhorias no objeto a ser contratado.

• A CONTRATADA se responsabilizará pelo prazo legal de garantia de 05 (cinco) anos pela solidez e segurança do trabalho realizado, conforme art. 618 do Código Civil e o art. 12 da Lei nº 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor) contado da data de emissão do TERMO DE RECEBIMENTO DEFINITIVO.

10. IMPACTOS AMBIENTAIS

10.1. Conforme o inciso XII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21, tem-se o seguinte fundamento:

Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável.

10.2. O processo de contratação pública deve sempre atender ao interesse público, compreendido não apenas como o menor preço, mas como a opção que assegure maior benefício social, ambiental e econômico. Para tanto, a análise da obra de urbanização da Lagoa Azul deve considerar potenciais impactos positivos e negativos, observando:

- a) A aplicação rigorosa das normas e critérios de sustentabilidade ambiental;
- b) O uso eficiente dos recursos públicos, com soluções técnicas adequadas;
- c) A conservação do meio ambiente e a gestão responsável dos recursos naturais presentes na área da Lagoa Azul;
- d) O uso de agregados reciclados, sempre que houver disponibilidade no mercado local;
- e) A remoção, transporte e destinação adequada dos resíduos gerados, em conformidade com as normas de Controle de Transporte de Resíduos – CTR;
- f) A observância às normas de qualidade e certificação, especialmente aquelas definidas pelo INMETRO e pela ABNT.

10.3. De acordo com o art. 45 da Lei nº 14.133/2021, as obras e serviços de engenharia devem respeitar, entre outros aspectos:

- a) A destinação final ambientalmente adequada dos resíduos sólidos gerados;
- b) As exigências de mitigação e compensação ambiental;
- c) O uso de produtos e equipamentos que favoreçam a redução do consumo de energia e água;
- d) A realização, quando exigida, da avaliação de impacto de vizinhança;
- e) A proteção do patrimônio histórico, cultural, arqueológico e imaterial eventualmente presente no entorno da Lagoa Azul;
- f) A garantia de acessibilidade universal, atendendo pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

10.4. Nos termos da Resolução CONAMA nº 307/2002, os resíduos da construção civil (RCC) gerados na urbanização da Lagoa Azul compreendem aqueles resultantes de escavações, demolições, terraplenagem, pavimentação e demais atividades de engenharia, incluindo: blocos cerâmicos, concreto, solos, rochas, madeiras, plásticos, metais, tubulações, fiações, vidros e materiais diversos. Tais resíduos, quando descartados incorretamente, podem causar significativo impacto negativo ao meio ambiente, especialmente por se tratar de área sensível próxima a corpo hídrico.

10.5. Considerando o exposto, a obra de urbanização caracteriza-se como empreitada de engenharia cuja execução implicará na geração de RCC. Dessa forma, a CONTRATADA deverá adotar práticas de minimização da geração de resíduos, procedendo à sua triagem, acondicionamento, transporte e destinação final ambientalmente adequada, de modo a evitar assoreamento, contaminação da lagoa ou degradação do entorno.

10.6. Nos termos do art. 6º, inciso XXV da Lei nº 14.133/2021, o Termo de Referência deve garantir conjunto de elementos técnicos suficientes para definir e dimensionar a obra, assegurando tratamento apropriado aos impactos ambientais, especialmente em intervenções próximas a recursos hídricos, como é o caso da Lagoa Azul.

10.7. Diante disso, durante toda a execução da obra, CONTRATANTE e CONTRATADA deverão observar rigorosamente as normas ambientais aplicáveis. Compete à CONTRATANTE fiscalizar o cumprimento da legislação, condições técnicas e diretrizes ambientais; e à CONTRATADA, respeitar e implementar todas as exigências legais e normativas relacionadas à proteção do meio ambiente, segurança, saúde e conservação do ecossistema da Lagoa Azul.

11. MAPA DE RISCO

RISCO	DESCRIÇÃO DO IMPACTO	AÇÃO PREVENTIVA RESPONSÁVEL	AÇÃO DE CONTIGÊNCIA RESPONSÁVEL
Execução do objeto contratual em desacordo com o contrato.	Falha no atendimento das necessidades da PREFEITURA. Solução diversa da proposta nos instrumentos convocatórios	Fiscalização mensal a ser realizada pela CONTRATANTE. Determinação clara do objeto contratual. Capacitar a equipe de fiscalização do contrato para identificar fraudes com maior facilidade.	Durante a vigência do contrato, instauração de procedimento de inadimplência contratual, com vistas à aplicação de penalidades contratuais.
Atrasos na execução do contrato ou baixa produtividade.	Aumento do custo e demora na entrega da obra. Descontinuidade dos serviços.	Fiscalização mensal, trimestral ou semestral a ser realizada pela CONTRATANTE	Durante a vigência do contrato, instauração de procedimento de inadimplência contratual, com vistas a aplicação das penalidades contratuais.
Períodos de chuva fora da previsibilidade local.	Aumento de custos e atraso no cronograma por caso fortuito ou força maior.	NÃO HÁ.	Caberá a CONTRATANTE análise das circunstâncias e ações possíveis.

Contratação de empresa sem capacidade de executar o contrato.	Dificuldades na execução contratual, com o não cumprimento adequado do objeto.	Realizar análise criteriosa da qualificação técnica e econômico-financeira da empresa.	Avaliar adequadamente a empresa.
Execução do objeto em desacordo com o contrato.	Não atendimento da demanda do órgão.	Realização de gestão e fiscalização adequada.	Capacitação da equipe de fiscalização.
Falta de pagamento à contrata /da.	Insatisfação da ontatada. Descumprimento contratual.	Realizar a análise prévia do orçamento. Realizar gerenciamento e controle do orçamento destinado ao contrato.	Verificar periodicamente o desempenho financeiro do contrato e capacidade de desembolso do órgão

12. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

12.1. Os estudos preliminares realizados demonstram que a contratação da solução proposta — qual seja, a seleção de empresa especializada em engenharia para a construção do Centro de Convivência da Família do Município de Parintins/AM — revela-se tecnicamente possível, adequada às necessidades identificadas e plenamente fundamentada nos requisitos legais, estruturais e funcionais demandados pela Administração Pública. A análise técnica do local, dos projetos arquitetônicos, das diretrizes de engenharia e dos parâmetros de desempenho confirma a exequibilidade da obra e sua compatibilidade com a infraestrutura existente e com os objetivos da política pública envolvida.

12.2. Diante do exposto, declara-se plenamente viável a contratação pretendida, não havendo impedimentos técnicos, legais ou administrativos que inviabilizem o prosseguimento da licitação na modalidade Concorrência, para seleção da proposta mais vantajosa ao interesse público.

Parintins, 07 de novembro de 2025.