

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

Estudo Técnico Preliminar para o provimento de espaço físico para o Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS).

Área Requisitante

Secretaria de Assistência Social

Objetivo

Provimento de espaço físico do Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS).

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Secretaria Municipal de Assistência Social identificou a necessidade de prover um novo espaço físico para o prédio utilizado pelo Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS) para atendimento das normas de acessibilidade, corpo dos bombeiros e melhorias do espaço, o qual atualmente funciona em imóvel alugado. A estrutura atual apresenta limitações que comprometem a eficiência do atendimento e não atende plenamente às necessidades dos usuários e da equipe técnica.

Entre os principais problemas identificados estão a inadequação dos espaços para realização de atendimentos individualizados, a falta de áreas específicas para atividades coletivas e multidisciplinares, além de limitações relacionadas à acessibilidade universal e à privacidade dos atendimentos. Tais questões afetam diretamente a qualidade dos serviços prestados à população em situação de vulnerabilidade social e risco, incluindo vítimas de violação de direitos.

Diante disso, é essencial a contratação de serviços que possibilitem a readequação ou transferência das atividades do CREAS para um espaço mais apropriado, de forma a garantir o cumprimento de sua função social e a eficiência na aplicação dos recursos públicos. Essa medida visa promover um ambiente acolhedor, seguro e funcional, capaz

de oferecer um atendimento humanizado, respeitando as diretrizes do Sistema Único de Assistência Social (SUAS) e os princípios da dignidade e do interesse público.

3. LEVANTAMENTO DE MERCADO

A. Reforma do imóvel alugado atual

- Realizar obras de adequação no prédio atual, visando melhorar a acessibilidade, criar ou reorganizar espaços para atendimentos individualizados e atividades coletivas, e implementar melhorias estruturais que atendam às necessidades da equipe e dos usuários.
- Vantagens: Possibilidade de manter a localização atual e redução de transtornos com mudança.
- Desvantagens: Limitação nas melhorias devido à condição de imóvel alugado e possíveis custos elevados para adequações em propriedade de terceiros.

B. Locação de um novo imóvel

- Identificar e alugar um imóvel que já atenda às necessidades específicas do CREAS ou que requeira poucas adequações estruturais.
- Vantagens: Agilidade na implementação, flexibilidade de escolha do espaço e potencial redução de custos em relação à reforma.
- Desvantagens: Dependência de disponibilidade no mercado local e possíveis custos de adaptação.

C. Construção de um imóvel próprio com recursos próprios

- Construir, com recursos próprios do Município, um prédio exclusivo para abrigar o CREAS, projetado para atender às normas de acessibilidade e às necessidades específicas do serviço.
- Vantagens: Solução definitiva e patrimonial, eliminando dependência de terceiros, e possibilidade de personalização total do espaço para atender às demandas da assistência social.



- Desvantagens: Necessidade de um investimento inicial elevado, maior prazo para execução da obra e dependência de disponibilidade de um terreno público adequado.

D. Construção de imóvel próprio com apoio do Governo Federal

- Formalizar convênios com o Governo Federal por meio de programas específicos para construção de um prédio adequado às atividades do CREAS, utilizando recursos de transferência voluntária ou vinculada a políticas públicas da área de assistência social.

- Vantagens: Redução da carga financeira direta sobre o Município e possibilidade de obter apoio técnico e normativo para o projeto.

- Desvantagens: Prazo de tramitação e aprovação do convênio pode ser elevado, além da necessidade de cumprir critérios estabelecidos pelos programas federais.

E. Parceria público-privada (PPP) ou cessão de espaço público

- Estabelecer parceria para construção ou uso de um imóvel público ou privado mediante contrato, podendo incluir contrapartidas.

- Vantagens: Redução de custos iniciais para o Município e possibilidade de utilizar imóveis já disponíveis.

- Desvantagens: Dependência de negociações e necessidade de avaliar a viabilidade jurídica e econômica.

F. Aquisição de imóvel próprio

- Comprar um imóvel já existente que atenda aos requisitos do CREAS ou que possa ser adaptado com menor custo.

- Vantagens: Solução patrimonial para o Município e possibilidade de adequações estruturais permanentes.

- Desvantagens: Investimento inicial elevado e dependência de disponibilidade no mercado local.



Seleção da melhor alternativa

A construção de um imóvel próprio com apoio do Governo Federal foi escolhida como a melhor solução para resolver a inadequação do espaço físico do CREAS, considerando:

- Atendimento personalizado às necessidades do CREAS: O imóvel será projetado para incluir todos os ambientes necessários ao atendimento ao público, com funcionalidade e eficiência.
- Conformidade com normas de acessibilidade: O projeto atenderá à legislação vigente, garantindo acesso pleno a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.
- Segurança e adequação às normas do Corpo de Bombeiros: Serão contempladas todas as exigências de segurança, como saídas de emergência, sistemas de combate a incêndio e sinalização.
- Viabilidade financeira: O apoio federal reduz o impacto no orçamento municipal, possibilitando a realização da obra com menor ônus financeiro.
- Solução definitiva: O imóvel será um patrimônio público, eliminando custos de aluguel e garantindo adequação às necessidades atuais e futuras.

4. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL (PCA)

Este objeto de contratação possui previsão no plano de contratações anual do exercício de 2026.

5. REQUISITOS DA CONTRAÇÃO

- **Subcontratação**

Será admitida a subcontratação para às atividades que não constituam o escopo principal do objeto, até o limite de 25% do valor total do contrato. A subcontratação se justifica por se tratar de uma obra que contempla serviços complementares as atividades

comuns, necessitando de empresas com atuação em atividade específica. A Subcontratação pode assim trazer celeridade na execução da obra, diminuindo transtornos à população.

- **Garantia da contratação**

A Contratada apresentará garantia de execução contratual, correspondente a 5% (cinco por cento) do valor do contrato, em até 10 (dez) dias após assinatura do contrato, por qualquer modalidade, indicada no art. 96, da lei 14.133/21.

A não apresentação da garantia no prazo consignado, acarretará a aplicação das penalidades cabíveis.

A liberação dessa garantia ocorrerá somente após o término do contrato e cumprimento de todas as obrigações da contratada e efetivado recebimento definitivo da obra.

- **Vistoria**

A avaliação prévia do local de execução dos serviços é imprescindível para o conhecimento pleno das condições e peculiaridades do objeto a ser contratado, sendo assegurado ao interessado o direito de realização de vistoria prévia, acompanhado por servidor designado para esse fim, de segunda a sexta-feira, das 7:00 horas às 13:00 horas.

Serão disponibilizados data e horário diferentes aos interessados em realizar a vistoria prévia.

Para a vistoria, o representante legal da empresa ou responsável técnico deverá estar devidamente identificado, apresentando documento de identidade civil e documento expedido pela empresa comprovando sua habilitação para a realização da vistoria.

Caso o interessado opte por não realizar a vistoria, deverá prestar declaração formal assinada pelo seu responsável técnico acerca do conhecimento pleno das condições e peculiaridades da contratação.

A não realização da vistoria não poderá embasar posteriores alegações de desconhecimento das instalações, dúvidas ou esquecimentos de

quaisquer detalhes dos locais da prestação dos serviços, devendo o Contratado assumir os ônus dos serviços decorrentes.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA

A solução consiste na **construção de um prédio em alvenaria** para abrigar o Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS), a ser localizado na Avenida Professor de Castro Dória, lote 25, Bairro Campo Verde, Cláudia – MT, com as seguintes coordenadas geográficas: 11°30'54.1"S 54°52'56.7"W.



IMAGEM SATELITE
SEM ESCALA

Figura 1 - Localização do terreno

O imóvel deverá atender às seguintes especificações:

Ambientes internos:

Salas para atendimento familiar;

Salas para atendimento individual;

Sala para coordenação;

Sala multiuso para realização de atividades coletivas;

Sala de recepção com espaço de espera para o público;

Conjunto de banheiros masculinos e femininos;

Conjunto de banheiros adaptados para pessoas com deficiência (PCDs), masculinos e femininos;

Área de serviço para apoio administrativo e operacional.



• Figura 2 - Layout do CREAS

Acessibilidade:

O projeto deverá cumprir as normas previstas na Lei Brasileira de Inclusão (Lei nº 13.146/2015), contemplando rampas de acesso, sanitários adaptados, sinalização tátil e demais elementos necessários para garantir acessibilidade plena a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

Normas de segurança contra incêndios:

A construção deverá estar em conformidade com as normas técnicas do Corpo de Bombeiros, incluindo sistemas de combate a incêndios, saídas de emergência devidamente sinalizadas, iluminação de emergência e outros requisitos obrigatórios.

Durabilidade e eficiência:

O imóvel será construído em alvenaria, com materiais de qualidade que assegurem resistência, durabilidade e baixa manutenção.

Adequação ao uso público:

A estrutura deverá ser projetada para atender de forma eficiente ao fluxo de usuários e à realização de atividades administrativas e assistenciais, garantindo conforto, segurança e funcionalidade.

Essa construção visa atender às demandas do CREAS, proporcionando um ambiente adequado para o atendimento à população e a realização de atividades em conformidade com as exigências legais e normativas.

7. ESTIMATIVA DE QUANTIDADE A SEREM CONTRATADAS

A Edificação foi estimada com uma área de 226 m² de área construída para atender cerca de 50 famílias, conforme projeto básico aprovado pelo contrato de repasse nº 946332.

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

No cálculo da estimativa de preço consideraremos área de 226,85 m², necessárias para contemplar todos os ambientes citados na descrição da solução. O valor do metro quadrado de construção foi embasado no CUB/m² (Custo Unitário Básico) da SINDUSCON – MT, o qual representa o custo unitário básico da construção para o período de dezembro de 2024 para construção de prédio comercial. Tendo isso, obtemos o custo estimado para

Item	Descrição	Und	Quant.	Preço	Preço s/ BDI	Custo com BDI de 25%
1	Construção de Centro Especializado de Assistência Social	M2	226,85	R\$ 2.965,37	R\$ 672.694,18	R\$ 840.867,73

construção do CREAS em R\$ 840.867,73 (oitocentos e quarenta mil, oitocentos e sessenta e sete reais, setenta e três centavos).

9. FONTE DE RECURSOS

(281) 07.002.08.244.0009.1132 44.90.51 – 1.500.0000000 – Recurso próprio.

(282) 07.002.08.244.0009.1132 44.90.51 – 1.700.0000000 – Convênio.

10. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Considerando as características técnicas da aquisição, optou-se pelo ***não parcelamento da contratação.***

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES

Para o funcionamento pleno e eficiente do Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS), além da adequação do espaço físico, poderão ser necessárias contratações complementares e interdependentes, tais como:

- ✓ Aquisição e instalação de aparelhos de ar-condicionado, incluindo a compra dos equipamentos que ainda não estão disponíveis, de modo a garantir climatização adequada em todas as salas da edificação, conforme a capacidade térmica exigida por cada ambiente;
- ✓ Aquisição de mobiliário e equipamentos administrativos, como mesas, cadeiras, armários, computadores e impressoras, essenciais à operacionalização dos atendimentos;
- ✓ Serviços de tecnologia da informação, compreendendo a instalação e configuração de rede lógica e pontos de internet necessários ao uso dos sistemas do SUAS;
- ✓ Aquisição de materiais de consumo e expediente, indispensáveis ao funcionamento rotineiro da unidade.

Essas contratações complementam a intervenção física e asseguram as condições técnicas e operacionais necessárias para o pleno desempenho das atividades do CREAS.

12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Para viabilizar a execução da obra nova destinada à implantação do Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS), a Administração deverá adotar as seguintes providências:

Elaboração e aprovação dos projetos executivos de arquitetura, estrutura, elétrica, hidráulica e climatização, compatibilizados entre si e em conformidade com as normas técnicas vigentes;

Obtenção das licenças e autorizações necessárias, como alvará de construção, ARTs, e demais exigências legais junto aos órgãos competentes;

Previsão orçamentária e reserva de recursos, assegurando dotação suficiente para execução integral da obra e aquisições correlatas;

Definição de equipe técnica responsável pela fiscalização e gestão do contrato, com profissionais habilitados e designação formal por portaria;

Compatibilização com futuras contratações correlatas, como mobiliário, equipamentos e rede de dados, garantindo o funcionamento pleno do CREAS após a conclusão da obra.

13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Para a obra nova do Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS no município de Cláudia-MT, são identificados os seguintes impactos ambientais potenciais:

- Geração de resíduos de construção – concreto, cerâmicas, metais, plásticos, madeira;
- Emissão de poeira e gases durante terraplanagem, transporte de materiais e funcionamento de máquinas;
- Uso de recursos naturais elevados (água, energia elétrica, matéria-prima) para a construção, instalação e operação da edificação;
- Alteração do solo e cobertura vegetal no local da obra, com possível compactação de solo e perda de infiltração;
- Ruído e vibrações provenientes de obras, máquinas e veículos, com potencial incômodo para vizinhança;
- Demandas de transporte de materiais e mobilização de pessoal, gerando tráfego, consumo de combustível e emissões veiculares;
- Consumo energético futuro mais elevado, caso a edificação não incorpore critérios de eficiência energética e sustentabilidade.

Tais impactos serão mitigados por meio de cláusulas específicas no Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC) a ser exigido da contratada.

14. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A construção do novo prédio destinado ao Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS) visa proporcionar a melhoria efetiva da infraestrutura física do serviço, garantindo um ambiente adequado ao atendimento humanizado e às atividades técnicas da equipe multiprofissional.

Com a execução da obra, esperam-se os seguintes resultados:

- Melhoria na qualidade do atendimento prestado à população em situação de vulnerabilidade e risco social, com espaços projetados para acolhimento individual e coletivo;
- Ambiente acessível e seguro, em conformidade com as normas da ABNT e com a Lei Brasileira de Inclusão (Lei n.º 13.146/2015);
- Redução de custos permanentes com locação de imóvel, gerando economia aos cofres públicos e constituindo patrimônio municipal;
- Melhoria das condições de trabalho da equipe técnica, com ambientes climatizados, ergonômicos e funcionalmente distribuídos;
- Aumento da eficiência operacional, pela organização de fluxos internos e adequação dos espaços administrativos;
- Fortalecimento da rede socioassistencial municipal, ampliando a capacidade de atendimento e garantindo o cumprimento das diretrizes do Sistema Único de Assistência Social (SUAS);
- Valorização do patrimônio público municipal, por meio da edificação de estrutura permanente e duradoura, construída com materiais de qualidade e baixo custo de manutenção.

Esses resultados consolidam os objetivos do projeto e asseguram o atendimento eficiente, digno e sustentável à população usuária dos serviços do CREAS.



15. ANÁLISE DE RISCO

Tabela 1 - Tabela de Análise de Risco

1. Identificação do Risco	2. Causa Provável	3. Consequências	4. Avaliação	5. Resposta / Tratamento (Ações)
Risco 01: Descontinuidade no fluxo de repasses financeiros	Burocracia na mandatária (Caixa), restrições orçamentárias da União ou demoras no desbloqueio no Transferegov.	Descapitalização da contratada, redução do ritmo da obra ou paralisação total.	P: 4 (Alta) I: 5 (Muito Alto) Nível: CRÍTICO	Mitigar: 1. Exigir Capital Social de 10% (Qualif. Econômica). 2. Adotar cronograma alongado (6 meses) para reduzir desembolso mensal. 3. Inserir cláusula de suspensão contratual sem culpa da empresa caso o atraso supere 2 meses.
Risco 02: Erros de quantitativos ou omissões no projeto	Falha humana na extração de quantitativos ou projeto executivo com divergências pontuais.	Solicitação de aditivos pela contratada, "jogo de planilha" ou execução de serviço com qualidade inferior.	P: 2 (Baixa) I: 3 (Médio) Nível: MODERADO	Transferir/Mitigar: 1. Adotar regime de Empreitada por Preço Global . 2. Exigir declaração de vistoria e conferência do projeto na licitação. 3. Estabelecer que erros de quantitativos são risco do particular (Súmula TCU).
Risco 03: Inexequibilidade da Proposta (Mergulho de Preços)	Empresa oferece desconto excessivo para ganhar a licitação, sem capacidade de entregar.	Abandono da obra no estágio inicial ou uso de materiais de péssima qualidade.	P: 3 (Média) I: 5 (Muito Alto) Nível: ALTO	Mitigar: 1. Exigir Garantia de Execução (5% do valor). 2. Realizar análise rigorosa da exequibilidade de propostas com desconto muito acima da média de mercado





1. Identificação do Risco	2. Causa Provável	3. Consequências	4. Avaliação	5. Resposta / Tratamento (Ações)
				(art. 59 da Lei 14.133).
Risco 04: Furto, Roubo ou Vandalismo no canteiro	Localização da obra e vulnerabilidade natural de canteiros abertos.	Perda de materiais, necessidade de recompra, atraso no cronograma.	P: 3 (Média) I: 2 (Baixo) Nível: MODERADO	Transferir: 1. Definir contratualmente que a guarda e vigilância do canteiro são responsabilidade integral da Contratada até o recebimento provisório.
Risco 05: Problemas Geológicos (Solo)	Lençol freático imprevisto ou solo com baixa capacidade de carga não detectado na sondagem.	Necessidade de redimensionar fundações, aditivo de valor e prazo.	P: 1 (Muito Baixa)* I: 4 (Alto) Nível: BAIXO	Aceitar/Retenção: Como há sondagem prévia e o terreno é plano, o risco é residual. Caso ocorra, a Administração assume o custo (aditivo), pois é um risco geológico imprevisível.

**Nota no Risco 05: A probabilidade é 1 (Muito Baixa) porque você informou que já existem furos de sondagem suficientes e o projeto é executivo.*

Conclusão da Análise de Riscos: "A análise demonstrou que o risco de maior criticidade para o sucesso do empreendimento é o **Risco Financeiro (R01)**, dada a natureza da fonte de recursos (Repasso Federal).

Por essa razão, as exigências de habilitação econômico-financeira e a definição do cronograma de 6 meses não são meras formalidades, mas **medidas mitigadoras essenciais** identificadas nesta etapa de planejamento.

Quanto aos riscos de engenharia, a existência de Projeto Executivo e Sondagem, aliados ao regime de Empreitada por Preço Global, reduz a exposição da Administração a aditivos de quantidade, transferindo a responsabilidade de conferência para o particular.





16. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Com fulcro na análise técnica e econômica detalhada neste documento, conclui-se que a construção de sede própria, viabilizada por meio de convênio com o Ministério do Desenvolvimento e Assistência Social, Família e Combate à Fome, representa a solução de maior vantajosidade para a Administração Pública Municipal.

Esta escolha justifica-se não apenas pela eliminação de custos recorrentes com locação de terceiros, mas, primordialmente, pela oportunidade de dotar o município de Cláudia de uma infraestrutura planejada sob os parâmetros de acessibilidade universal e dignidade no atendimento socioassistencial.

A solução mostra-se plenamente viável juridicamente, técnica e orçamentariamente, estando em estrita consonância com o interesse público e as diretrizes do Sistema Único de Assistência Social (SUAS).

Cláudia - MT, 15 de janeiro de 2026.

Gabriel Felipe Müller

Matricula: 3477

CREA/MT 045910

Departamento de Engenharia e Projetos

