



PREFEITURA DE
BOA VENTURA
TRABALHO QUE TRANSFORMA



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. PROBLEMA A SER RESOLVIDO

NECESSIDADE DE PROJETO ARQUITETÔNICO E PROJETOS COMPLEMENTARES DE ENGENHARIA DO CENTRO ADMINISTRATIVO DO MUNICÍPIO DE BOA VENTURA-PB.

2. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A presente demanda decorre do interesse público envolvido na melhoria da estrutura administrativa do Município de Boa Ventura-PB, tendo em vista a necessidade de proporcionar condições adequadas para o funcionamento dos órgãos e secretarias municipais, assegurando maior eficiência, economicidade e qualidade na prestação dos serviços públicos à população.

Atualmente, a Administração Municipal enfrenta limitações estruturais relacionadas à dispersão física de setores administrativos, à inadequação de espaços para atendimento ao público e às dificuldades operacionais decorrentes da ausência de um ambiente planejado de forma integrada. Tal cenário impacta negativamente a organização interna, a celeridade dos processos administrativos e o acesso do cidadão aos serviços públicos.

A implantação de um Centro Administrativo Municipal constitui solução estratégica para centralizar as atividades administrativas, otimizar fluxos de trabalho, reduzir custos operacionais, melhorar o atendimento ao cidadão e garantir condições adequadas de acessibilidade, segurança, conforto e funcionalidade aos usuários e servidores públicos.

Para que a futura obra seja executada de forma eficiente, segura e em conformidade com as normas técnicas e legais vigentes, faz-se imprescindível a prévia elaboração de Projeto Arquitetônico e Projetos Complementares de Engenharia, devidamente compatibilizados. A inexistência desses projetos inviabiliza o planejamento adequado da obra, compromete a estimativa de custos, amplia o risco de aditivos contratuais e pode resultar em falhas construtivas e desperdício de recursos públicos.

Dessa forma, a contratação pretendida atende diretamente ao interesse público, ao permitir o planejamento técnico adequado da futura edificação, garantindo racionalidade na aplicação dos recursos públicos, transparência, segurança jurídica e eficiência administrativa, em consonância com os princípios da legalidade, planejamento, eficiência e economicidade previstos na Lei nº 14.133/21.

3. DA PREVISÃO NO PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÕES

A ausência do Plano Anual de Contratações (PAC) no exercício vigente da Prefeitura Municipal de Boa Ventura/PB justifica-se pela necessidade de adequação da



PREFEITURA DE
BOA VENTURA
TRABALHO QUE TRANSFORMA



administração pública a novas demandas emergenciais e imprevisíveis que surgiram ao longo do ano.

Apesar da ausência do PAC no exercício atual, a administração pública continua comprometida em regularizar essa questão nos próximos ciclos, adotando medidas para que, no futuro, todas as contratações estejam devidamente previstas e planejadas no PAC, conforme exigido pela Lei 14.133/21. A elaboração do PAC, com base em uma análise mais precisa das demandas e capacidades financeiras do município, será realizada de forma a evitar a repetição dessa situação, garantindo um planejamento mais eficiente das contratações públicas.

4. ÁREA REQUISITANTE

A presente demanda está sendo solicitada pelo Secretário Municipal de Infraestrutura da Prefeitura Municipal de Boa Ventura– PB, sob responsabilidade do Ilustríssimo Secretário Municipal de Infraestrutura.

5. DO LEVANTAMENTO DE MERCADO:

a) Contratações similares feitas por outros órgãos e entidades públicas:

Não foram encontradas novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendam às necessidades da Administração.

b) Realização de audiência e/ou consulta pública para coleta de contribuições:

Trata-se de uma contratação de serviços técnicos especializados, a ser contratado pela Administração não necessitando da realização de projeto arquitetônico e complementares de Engenharia, pois o mercado é apto a regular os serviços.

c) Justificativa para terceirização dos serviços:

A terceirização dos serviços de elaboração do Projeto Arquitetônico e dos Projetos Complementares de Engenharia destinados à implantação do Centro Administrativo do Município de Boa Ventura-PB revela-se necessária e justificada diante da complexidade técnica do objeto, da natureza especializada dos serviços e das limitações estruturais da Administração Pública Municipal.

A execução desses serviços demanda conhecimento técnico específico, atuação multidisciplinar e domínio de normas técnicas atualizadas, envolvendo, entre outros, projetos arquitetônico, estrutural, elétrico, hidrossanitário, de prevenção e combate a incêndio, acessibilidade, conforto ambiental e eficiência energética, todos devidamente compatibilizados. Tais atribuições extrapolam as atividades rotineiras da Administração e exigem responsabilidade técnica formalmente registrada nos conselhos profissionais competentes.

Ressalta-se que o Município de Boa Ventura-PB não dispõe, em seu quadro permanente de servidores, de equipe técnica suficiente e habilitada para a elaboração integral e compatibilizada desses projetos, tampouco de estrutura operacional que permita absorver essa demanda sem prejuízo às demais atividades essenciais da Administração. A



tentativa de execução interna implicaria riscos de atrasos, inconsistências técnicas, incompatibilidades entre projetos e elevação dos custos da futura obra.

A contratação de empresa especializada assegura a entrega de projetos completos, tecnicamente adequados e em conformidade com a legislação vigente, além de permitir maior controle de prazos, qualidade e custos. Ademais, a terceirização contribui para a redução de riscos de retrabalho, aditivos contratuais e paralisações na fase de execução da obra, promovendo maior eficiência na aplicação dos recursos públicos.

Dessa forma, a terceirização dos serviços mostra-se a alternativa mais vantajosa para a Administração Municipal, por garantir segurança técnica, eficiência administrativa e atendimento ao interesse público, em consonância com os princípios do planejamento, economicidade e eficiência previstos na Lei nº 14.133/21.

d) Justificativa da razão da escolha da profissional pretendida

A escolha da empresa CIRO PIRONDI ARQUITETOS ASSOCIADOS, inscrita no CNPJ nº 52.844.560/0001-26, para a contratação dos serviços de elaboração de Projeto Arquitetônico e Projetos Complementares de Engenharia destinados à implantação do Centro Administrativo do Município de Boa Ventura-PB, fundamenta-se na inviabilidade de competição, nos termos do art. 74 da Lei nº 14.133/21, considerando a natureza singular e intelectual do objeto.

Os serviços a serem contratados possuem caráter técnico especializado e envolvem atividades de concepção, criação e desenvolvimento de soluções arquitetônicas e de engenharia, demandando elevado grau de especialização, experiência específica e metodologia própria. Tais características impossibilitam a definição de critérios objetivos de julgamento capazes de permitir a comparação isonômica entre potenciais prestadores, configurando, portanto, a inviabilidade de competição.

A empresa escolhida demonstra notória especialização, evidenciada por sua atuação profissional na elaboração de projetos arquitetônicos e de engenharia de caráter institucional, com capacidade técnica compatível com a complexidade do objeto, bem como aptidão para desenvolver projetos integrados e compatibilizados, em conformidade com as normas técnicas vigentes e com as necessidades específicas da Administração Pública.

Ressalta-se que a singularidade do serviço decorre do conjunto de soluções técnicas, conceituais e metodológicas a serem adotadas, bem como da responsabilidade técnica envolvida, elementos estes que influenciam diretamente na qualidade, funcionalidade e viabilidade da futura obra, não se limitando à simples execução de atividades padronizadas.

Dessa forma, a contratação direta da CIRO PIRONDI ARQUITETOS ASSOCIADOS mostra-se adequada, razoável e alinhada ao interesse público, garantindo segurança técnica, eficiência administrativa e planejamento adequado da futura obra, atendendo aos princípios da legalidade, da eficiência, do planejamento e da economicidade, conforme preconiza a Lei nº 14.133/21 e a jurisprudência dos Tribunais de Contas.

e) Justificativa de preço

O valor proposto para a contratação da empresa CIRO PIRONDI ARQUITETOS ASSOCIADOS, inscrita no CNPJ nº 52.844.560/0001-26, no montante de R\$ 194.592,20



(cento e noventa e quatro mil, quinhentos e noventa e dois reais e vinte centavos), destinado à elaboração de Projeto Arquitetônico e Projetos Complementares de Engenharia para implantação do Centro Administrativo do Município de Boa Ventura-PB, mostra-se compatível com os preços praticados no mercado e adequado à complexidade e à natureza dos serviços a serem executados.

A formação do preço considerou a extensão do objeto, o grau de complexidade técnica envolvido, a necessidade de atuação multidisciplinar, o nível de detalhamento exigido, bem como o tempo estimado para desenvolvimento dos projetos, abrangendo atividades de concepção arquitetônica, elaboração de projetos técnicos complementares, compatibilização entre disciplinas, adequação às normas técnicas vigentes e acompanhamento técnico durante as etapas previstas no escopo.

Ressalta-se que, em contratações por inexigibilidade, a justificativa do preço não se limita à comparação direta entre propostas, mas à demonstração de que o valor contratado é razoável, proporcional e condizente com os serviços especializados a serem prestados. Nesse sentido, o valor apresentado encontra respaldo em parâmetros de mercado, tais como referências de honorários técnicos, experiências anteriores em contratações similares pela Administração Pública e práticas adotadas por profissionais e empresas especializadas no ramo.

Ademais, a contratação pelo valor proposto revela-se vantajosa para a Administração, uma vez que a elaboração adequada e completa dos projetos contribui para a correta estimativa dos custos da futura obra, redução de riscos de aditivos contratuais, retrabalhos e paralisações, resultando em economia indireta de recursos públicos.

Dessa forma, conclui-se que o valor de R\$ 194.592,20 (cento e noventa e quatro mil, quinhentos e noventa e dois reais e vinte centavos) atende aos princípios da razoabilidade, economicidade e interesse público, encontrando-se devidamente justificado para fins de contratação direta por inexigibilidade de licitação, conforme disposto no art. 74 da Lei nº 14.133/21.

6. JUSTIFICATIVA PARA A CONTRATAÇÃO POR INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

A presente contratação fundamenta-se na inexigibilidade de licitação, com base no art. 74, inciso III, alínea "a" da Lei nº 14.133/2021, que prevê a inviabilidade de competição quando os serviços a serem contratados se enquadram como serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual, com profissionais ou empresas de notória especialização.

De acordo com o referido dispositivo legal:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

III - contratação dos seguintes serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual, com profissionais ou empresas de notória especialização, vedada a inexigibilidade para serviços de publicidade e divulgação:

a) estudos técnicos, planejamentos, projetos básicos ou projetos executivos;



PREFEITURA DE
BOA VENTURA
TRABALHO QUE TRANSFORMA



1. Notória Especialização da Contratada

A notória especialização da empresa CIRO PIRONDI ARQUITETOS ASSOCIADOS, inscrita no CNPJ nº 52.844.560/0001-26, encontra-se devidamente comprovada pela elevada qualificação técnica, acadêmica e profissional de seu responsável técnico, bem como pela relevância e complexidade dos serviços por ela executados ao longo de sua trajetória. O arquiteto Ciro Pirondi é graduado em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Braz Cubas e doutor pela Universidad Politécnica de Barcelona, possuindo formação acadêmica de alto nível e reconhecimento técnico-científico compatível com a complexidade do objeto a ser contratado. O escritório atua de forma ininterrupta desde 1983, desenvolvendo projetos arquitetônicos e urbanísticos de caráter institucional, administrativo, cultural e educacional, incluindo sedes de prefeituras, equipamentos públicos, projetos urbanos estruturantes e obras de interesse social, com atuação em diversos entes da Administração Pública. Destaca-se, ainda, o reconhecimento institucional e internacional do profissional, evidenciado, entre outros, pela premiação concedida pela UNESCO em 2024, no Global Award for Sustainable Architecture, bem como pelo exercício de cargos relevantes em entidades de reconhecida importância nacional e internacional, como a Fundação Oscar Niemeyer e o Instituto de Arquitetos do Brasil – IAB. Soma-se a isso a expressiva atuação acadêmica como professor, diretor e fundador de instituições de ensino em arquitetura e urbanismo no Brasil e no exterior, o que reforça o reconhecimento público de sua capacidade técnica e intelectual. Diante desse conjunto de elementos, resta caracterizada a notória especialização da contratada, nos termos do art. 74 da Lei nº 14.133/21, demonstrando que a empresa detém conhecimentos, experiência e reconhecimento suficientes para a adequada execução dos serviços pretendidos, atendendo plenamente ao interesse público e às exigências dos órgãos de controle.

2. Inviabilidade de Competição

A inviabilidade de competição para a contratação dos serviços de elaboração de Projeto Arquitetônico e Projetos Complementares de Engenharia destinados à implantação do Centro Administrativo do Município de Boa Ventura-PB decorre da natureza predominantemente intelectual, técnica e singular do objeto, que envolve atividades de concepção arquitetônica, criação de soluções técnicas integradas e desenvolvimento de projetos compatibilizados, não passíveis de padronização ou de definição de critérios objetivos de julgamento. Trata-se de serviços que exigem elevado grau de especialização, metodologia própria, experiência específica e responsabilidade técnica individualizada, nos quais o resultado está diretamente vinculado à capacidade técnica, ao repertório profissional e à abordagem conceitual do contratado. Nesse contexto, não é possível estabelecer parâmetros objetivos que permitam a comparação isonômica entre eventuais interessados, uma vez que as soluções propostas variam conforme o conhecimento, a experiência e a concepção técnica de cada profissional ou empresa. Ademais, a necessidade de assegurar qualidade técnica, funcionalidade, compatibilização entre disciplinas e aderência às normas legais e técnicas reforça a impossibilidade de competição, uma vez que tais elementos não podem ser adequadamente avaliados apenas pelo critério de menor preço. Dessa forma, resta caracterizada a inviabilidade de competição, o que justifica a contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos



PREFEITURA DE
BOA VENTURA
TRABALHO QUE TRANSFORMA



do art. 74 da Lei nº 14.133/21, em consonância com os princípios da eficiência, do planejamento e do interesse público.

3. Conclusão

Diante da notória especialização da profissional contratada, da comprovada experiência técnica, da complexidade e especificidade dos serviços a serem prestados e da inviabilidade de competição, a contratação da CIRO PIRONDI ARQUITETOS ASSOCIADOS, inscrita no CNPJ nº 52.844.560/0001-26, por inexigibilidade de licitação é plenamente justificável, em conformidade com o art. 74, inciso III, alínea "a", da Lei nº 14.133/2021, garantindo eficiência, segurança jurídica do município.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Após o levantamento de mercado concluímos que a solução é: **CONTRATAÇÃO DE PROJETO ARQUITETÔNICO E PROJETOS COMPLEMENTARES DE ENGENHARIA DO CENTRO ADMINISTRATIVO DO MUNICÍPIO DE BOA VENTURA-PB.**

8. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para garantir a efetividade de prestação de serviços para projeto arquitetônico e projetos complementares de engenharia, a contratação deverá atender aos seguintes requisitos técnicos, temporais, operacionais, legais e gerais:

8.1. Requisitos Técnicos

Os serviços deverão ser executados por empresa ou profissional legalmente habilitado, com comprovação de capacidade técnica compatível com a complexidade do objeto, abrangendo a elaboração de Projeto Arquitetônico e Projetos Complementares de Engenharia, incluindo, no mínimo, projetos estrutural, elétrico, hidrossanitário, prevenção e combate a incêndio, acessibilidade, conforto ambiental e demais disciplinas necessárias. Os projetos deverão ser entregues de forma completa e compatibilizada, observando as normas técnicas da ABNT, legislações urbanísticas locais, normas de acessibilidade, exigências do Corpo de Bombeiros e demais regulamentações aplicáveis, contendo todos os elementos técnicos necessários para subsidiar a futura licitação e execução da obra.

8.2. Requisitos Temporais

Os serviços deverão ser executados dentro de prazo previamente estabelecido pela Administração, compatível com a complexidade do objeto, contemplando as etapas de levantamento, concepção, desenvolvimento, compatibilização e entrega final dos projetos. O cronograma deverá assegurar tempo suficiente para análise técnica, eventuais ajustes e validação dos projetos pela Administração Municipal, sem prejuízo ao planejamento da futura obra.



8.3. Requisitos Operacionais

A contratada deverá possuir estrutura técnica e operacional adequada para a execução dos serviços, com equipe multidisciplinar capacitada e coordenação técnica responsável pela compatibilização entre os projetos. Deverá manter comunicação contínua com a Administração, participar de reuniões técnicas sempre que solicitado e prestar esclarecimentos durante a execução dos serviços, garantindo alinhamento às necessidades institucionais do Município de Boa Ventura-PB.

8.4. Requisitos Legais

A contratação deverá observar integralmente a Lei nº 14.133/21, especialmente o disposto no art. 74, III, "a", no que se refere à inexigibilidade de licitação, bem como as normas profissionais aplicáveis, exigindo-se o devido registro da empresa e de seus responsáveis técnicos nos conselhos profissionais competentes, com emissão das respectivas Anotações ou Registros de Responsabilidade Técnica. Todos os projetos deverão atender às exigências legais e regulamentares vigentes, possibilitando sua aprovação pelos órgãos competentes.

8.5. Requisitos Gerais

Os serviços deverão ser executados com observância aos princípios da legalidade, eficiência, planejamento, economicidade e interesse público, assegurando a entrega de projetos que atendam às necessidades funcionais, administrativas e institucionais do Município. Os produtos finais deverão permitir a correta estimativa de custos da obra, minimizar riscos de aditivos contratuais e retrabalhos e contribuir para a adequada aplicação dos recursos públicos.

Conclusão

A descrição dos requisitos da contratação visa assegurar a qualidade, eficiência e segurança jurídica na prestação dos serviços. A escolha da CIRO PIRONDI ARQUITETOS ASSOCIADOS, inscrita no CNPJ nº 52.844.560/0001-26 atende plenamente a esses requisitos, garantindo que o município tenha suporte técnico especializado de natureza singular, de projeto arquitetônico e projetos complementares de engenharia.

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Após encontrar a melhor solução para resolver o problema existente, foi apresentada proposta de preço no valor global de R\$ 194.592,20 (cento e noventa e quatro mil, quinhentos e noventa e dois reais e vinte centavos).

A estimativa da contratação obedeceu aos requisitos do art. 23, da Lei nº 14.133/2021 e do Decreto Municipal que regulamenta a matéria.

10. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Não se aplica.



11. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

Para presente contratação não existe providências a serem adotadas previamente a celebração do contrato.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não se faz necessária a realização de contratações correlatas e/ou interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda.

13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Não se aplica

14. MAPEAMENTO DE RISCOS

Não se aplica.

15. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Com base nas análises técnicas, administrativas, operacionais, legais e econômicas realizadas no âmbito do Estudo Técnico Preliminar – ETP, declara-se viável a contratação dos serviços de elaboração de Projeto Arquitetônico e Projetos Complementares de Engenharia destinados à implantação do Centro Administrativo do Município de Boa Ventura-PB.

A solução proposta revela-se adequada às necessidades da Administração Pública, considerando a complexidade e a natureza intelectual dos serviços, a inexistência de estrutura técnica interna suficiente para sua execução, bem como a necessidade de obtenção de projetos completos, compatibilizados e em conformidade com as normas técnicas e legais vigentes, capazes de subsidiar de forma segura a futura licitação e execução da obra.

Constatou-se, ainda, a viabilidade técnica, diante da existência de profissional especializado com notória especialização e experiência compatível com o objeto; a viabilidade operacional, em razão da capacidade de execução dos serviços dentro dos prazos e condições exigidas; a viabilidade legal, em face do enquadramento da contratação na hipótese de inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74 da Lei nº 14.133/21; e a viabilidade econômica, considerando que o valor estimado encontra-se compatível com os preços praticados no mercado e proporcional à complexidade dos serviços a serem prestados.

Dessa forma, conclui-se que a contratação pretendida atende ao interesse público, aos princípios da eficiência, do planejamento, da economicidade e da legalidade, mostrando-se plenamente viável e recomendável sob os aspectos técnico, operacional, legal e financeiro.



PREFEITURA DE
BOA VENTURA
TRABALHO QUE TRANSFORMA



Boa Ventura/PB, 26 de janeiro de 2026.

José Anacleon P. Oliveira

JOSE ANACLEON PINTO OLIVEIRA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

Requisitante



José Anacleon Pinto Oliveira
Secretário de
Infra Estrutura e Urbanismo

Anexos:

Documentos da empresa.
Justificativa do preço