



**NOVA  
FRIBURGO**  
P R E F E I T U R A



S E C R E T A R I A   D E   G E S T Ã O  
E   R E C U R S O S   H U M A N O S



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ANEXO II

O presente documento visa analisar a viabilidade da presente contratação, bem como compilar as demandas e os elementos essenciais que servirão para compor o Termo de Referência de forma a melhor atender às necessidades da Administração.

| 1. DADOS DO PROCESSO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>PA-e nº</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 21.510/2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Estudo Preliminar nº</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 01                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Secretaria</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Secretaria de Gestão e Recursos Humanos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Órgão</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Subsecretaria de Gestão do Fundo de Previdência                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Objeto</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Trata-se de estudos preliminares referentes à contratação de empresa para prestação de serviços de adequação física do imóvel situado à Rua Oliveira Botelho, nº 40, loja 03 - Loja e Sobreloja - Condomínio Vila Nely - Centro, Nova Friburgo - RJ - CEP: 28.613-620, com total de 236 m², com porta eletrônica, para fins de estruturação da Subsecretaria de Gestão do Fundo de Previdência. |
| <b>Equipe de Planejamento</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Gestor:</b> Thiago Parreira Ferreira Coimbra - Mat. 199.383                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Apoio Técnico:</b> Cláudia Cristina Serra de Assis - Mat. 062.960                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>De acordo:</b> Rodrigo Lima Carvalho - Mat. 063.729                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 2. INTRODUÇÃO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 2.1. O Estudo Técnico Preliminar - ETP - visa apresentar solução para adequação física do imóvel situado à Rua Oliveira Botelho, nº 40, loja 03 - Loja e Sobreloja - Condomínio Vila Nely - Centro, Nova Friburgo - RJ - CEP: 28.613-620, com total de 236 m², com porta eletrônica, para fins de estruturação da Subsecretaria de Gestão do Fundo de Previdência. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 2.2. O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 2.3. Cumpre informar, ainda, que não existe Plano de Contratação Anual no âmbito do MNF.                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE - Art. 18, § 1º, I da Lei nº 14.133/2021                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |



**NOVA  
FRIBURGO**  
P R E F E I T U R A



S E C R E T A R I A   D E   G E S T Ã O  
E   R E C U R S O S   H U M A N O S



3.1. A Subsecretaria de Gestão de Fundo de Previdência, foi instituída através da Lei Complementar nº 172, de 10 de janeiro de 2025, com o principal objetivo de adequação à “*Reforma da Previdência*”, realizada através da EC nº 103/2019, a qual trouxe significativas mudanças e exigências aos Regimes Próprios de Previdência Social - RPPS - da União, Estados, Distrito Federal e Municípios.

3.2. Não obstante, sobreveio a Portaria MTP nº 1.467/2022, a qual “*disciplina os parâmetros e as diretrizes gerais para organização e funcionamento dos regimes próprios de previdência social dos servidores públicos da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, em cumprimento à Lei nº 9.717, de 1998, aos arts. 1º e 2º da Lei nº 10.887, de 2004 e à Emenda Constitucional nº 103, de 2019*”.

3.3. Frisa-se que, o RPPS dos servidores do MNF é regulado pela Lei Municipal nº 3.400, de 09 de junho de 2004, a qual se encontra totalmente desatualizada em relação às mudanças impostas pela EC 103/2019.

3.4. Neste contexto, há de se ressaltar que a atualização da legislação Municipal, referente ao RPPS é medida que se impõe, tendo em vista a necessidade vital de estruturação e organização do RPPS em cumprimento ao comando constitucional vigente.

3.5. A Subsecretaria de Gestão de Previdência Social - SUB PREV - na qualidade de Unidade Gestora do RPPS -, possui extrema necessidade de se adequar às determinações legais exigidas pela Constituição Federal e, para tanto, através do PA-e nº 19.039/2025 foi efetivado contrato de locação para o funcionamento da Subsecretaria de Gestão do Fundo de Previdência - SUB PREV -, a qual será composta por uma nova estrutura organizacional sendo realizado projeto de adequação e modernização da estrutura predial, realizado através do PA-e nº 41.318/2025.

3.6. Da mesma forma, para fins de reestruturação da Subsecretaria de Gestão do Fundo de Previdência - SUB PREV -, foi deflagrado o PA-e nº 24.540/2025, o qual tem por objeto a aquisição de novos computadores a fim de possibilitar o chamamento de concursados para atender as necessidades operacionais.

3.7. Após a realização do concurso público, objeto do Edital nº 001/2023, o quantitativo de servidores estatutários ativos, ou seja, servidores ocupantes de cargos de provimento efetivo e subordinados ao RPPS, sofreu considerável aumento, somando-se a **3.203 (três mil, duzentos e três) - BASE MAIO DE 2026** - considerando-se que o atual concurso ainda encontra-se dentro do prazo de validade, bem como a substituição de contratados pelos concursados, além de **263 (duzentos e sessenta e três) servidores aposentados e 108 (cento e oito) pensionistas**.

3.8. A necessidade de adequação física do imóvel a ser locado decorre de fatores estruturais e operacionais, não se restringindo à adequação às disposições da Emenda Constitucional nº 103/2019. Atualmente, o Fundo de Previdência conta com apenas 04



**NOVA  
FRIBURGO**  
P R E F E I T U R A



S E C R E T A R I A   D E   G E S T Ã O  
E   R E C U R S O S   H U M A N O S



financeiro, contabilidade, jurídico, etc.

3.9. O órgão realiza atendimento diário aos segurados, aposentados, pensionistas e demais usuários dos serviços previdenciários, o que exige ambiente adequado para recepção, espera e atendimento individualizado, garantindo conforto, privacidade e acessibilidade. O imóvel a ser locado, embora apresente localização e dimensão compatíveis com as necessidades da Administração, demanda adequação para atender às atividades desenvolvidas pelo Fundo de Previdência, entre as principais intervenções necessárias destacam-se:

- a) adequação do layout interno para criação de salas destinadas aos setores administrativos e técnicos, além de uma cozinha para atender os servidores;
- b) implantação de ambiente específico para atendimento ao público, assegurando maior organização e privacidade;
- c) adequação da infraestrutura elétrica e lógica para instalação dos equipamentos de informática e sistemas utilizados pelo órgão;
- d) criação de sala de arquivos destinada à guarda de processos administrativos e documentos previdenciários;
- e) adaptações para garantir acessibilidade, quando necessárias, em conformidade com a legislação vigente;
- f) adequações das instalações sanitárias e demais ambientes de apoio aos servidores e usuários. Ressalta-se que a necessidade dessas intervenções decorre das características do imóvel e da natureza dos serviços prestados pelo Fundo de Previdência, visando assegurar condições adequadas de funcionamento, eficiência administrativa, segurança documental e atendimento ao público.

3.10. Assim, a realização das adequações não se fundamenta exclusivamente na necessidade de observância da Emenda Constitucional nº 103/2019, mas na necessidade concreta de adaptar o imóvel às demandas operacionais do órgão, proporcionando ambiente compatível com a estrutura administrativa existente e com a prestação adequada dos serviços previdenciários à população.

#### 4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO - Art. 18, § 1º, III da Lei nº 14.133/2021



**NOVA  
FRIBURGO**  
P R E F E I T U R A



S E C R E T A R I A   D E   G E S T Ã O  
E   R E C U R S O S   H U M A N O S



4.1. Com base nas diretrizes do termo, a execução dos serviços deverá atender às normas regulamentares vigentes, garantindo segurança, qualidade técnica e conformidade ambiental, conforme detalhado a seguir:

4.2. A execução dos serviços deverá atender às normas regulamentares vigentes, garantindo segurança e qualidade na entrega do produto final e deverão ser observadas as seguintes diretrizes:

- a) Normas de segurança no trabalho (Normas Regulamentadoras - NR's);
- b) Normas técnicas aplicáveis, incluindo as da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT);
- c) Requisitos ambientais estabelecidos pelos órgãos competentes, incluindo o cumprimento das Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA);
- d) Regulamentações específicas das concessionárias responsáveis pelos serviços de energia elétrica, abastecimento de água e esgotamento sanitário.

4.3. Os serviços a serem contratados possuem caráter intermitente e não contínuo, pois sua eventual interrupção não compromete a continuidade das atividades da Administração Pública.

4.4. Requisito técnicos quanto a execução das obras:

- a) A CONTRATADA deverá possuir experiência comprovada na realização de obras similares ao objeto, conforme exigido pelo art. 67, II, da Lei 14.133/2021;
- b) A CONTRATADA deve dispor de uma equipe técnica qualificada e experiente, composta por engenheiros civis e arquitetos (67, I, da Lei 14.133/2021);
- c) As obras deverão estar em conformidade com todas as normas técnicas aplicáveis e regulamentos locais e nacionais pertinentes à construção civil e à acessibilidade, conforme estipulado pela Lei 14.133/2021;
- d) A CONTRATADA deverá priorizar a contratação de mão de obra local, contribuindo para o desenvolvimento econômico da região, conforme estipulado pela Lei 14.133/2021;
- e) A CONTRATADA deverá garantir condições de trabalho seguras e adequadas para todos os trabalhadores envolvidos na obra, respeitando os direitos trabalhistas e promovendo a inclusão social, em conformidade com a legislação trabalhista vigente;
- f) A CONTRATADA deverá comprometer-se em seguir princípios de responsabilidade financeira e a evitar desperdícios durante a execução da obra, em conformidade com as diretrizes estabelecidas pela legislação;



**NOVA  
FRIBURGO**  
P R E F E I T U R A



S E C R E T A R I A   D E   G E S T Ã O  
E   R E C U R S O S   H U M A N O S



g) A CONTRATADA deverá garantir a entrega da obra dentro do prazo estipulado, minimizando possíveis impactos negativos nas atividades do local e assegurando a continuidade dos serviços prestados à comunidade, conforme exigido pela Lei 14.133/2021.

4.5. O Município de Nova Friburgo, a qualquer momento, poderá solicitar informações adicionais que julgue necessárias para um melhor entendimento do objeto solicitado.

#### 5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES - Art. 18, § 1º, IV da Lei nº 14.133/2021

5.1. As quantidades contratadas serão conforme planilha orçamentária em anexo, que foi levantada se baseando em projeto básico de engenharia, o qual segue anexo.

#### 6. LEVANTAMENTO DE MERCADO - Art. 18, § 1º, V da Lei nº 14.133/2021

6.1. Por se tratar de serviços comuns de engenharia, entende-se que há no mercado empresas que possam executar a referida obra conforme peças técnicas de engenharia em anexo a este ETP.

6.2. Para tanto foram, consideradas as referidas alternativas:

a) **Execução direta dos serviços pelo Município:** embora, em tese, seja uma alternativa possível, verificou-se que sua adoção não se mostra a mais vantajosa. A execução direta dependeria da disponibilidade de equipe técnica, mão de obra, equipamentos, materiais e capacidade operacional da Administração, além da compatibilização dos serviços com as demais demandas de manutenção dos próprios públicos municipais, circunstâncias que poderiam acarretar atraso na conclusão da reforma e,



consequentemente, no início da utilização do imóvel.

b) **Contratação de empresa especializada:** esta alternativa se mostrou tecnicamente e economicamente mais adequada ao interesse público, uma vez que possibilita a execução dos serviços por empresa com qualificação técnica específica, recursos humanos e equipamentos compatíveis com a complexidade das intervenções necessárias, assegurando maior eficiência, qualidade e previsibilidade na execução do objeto. Sob o aspecto da economicidade e da eficiência, a contratação de empresa especializada permite a execução dos serviços em prazo inferior ao que seria possível mediante execução direta pela Administração, reduzindo o tempo necessário para disponibilização do imóvel às atividades do Fundo de Previdência e evitando prejuízos decorrentes da demora na ocupação do novo espaço.

Além disso, a terceirização da execução da reforma evita o comprometimento da estrutura operacional do Município com atividades acessórias, permitindo que os recursos humanos e materiais próprios permaneçam direcionados às suas atribuições permanentes e às demais demandas de manutenção do patrimônio público.

6.3. Dessa forma, conclui-se que a contratação de empresa especializada constitui a solução mais vantajosa sob os aspectos técnico, operacional e econômico, atendendo aos princípios da eficiência, da economicidade, da celeridade e dos planejamentos previstos na Lei nº 14.133/2021, razão pela qual foi adotada como solução para a presente contratação.

#### 7. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO - Art. 18, § 1º, VI da lei nº 14.133/2021

7.1. O custo estimado da contratação é de R\$ 133.529,25 (cento e trinta e três mil, quinhentos e vinte e nove reais e vinte e cinco centavos).

#### 8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO - Art. 18, § 1º, VII da Lei nº 14.133/2021

8.1. Contratação de empresa especializada para a referida obra definidos conforme Projeto básico de engenharia constante anexo a este ETP.

8.2. Os serviços de engenharia pretendidos são comuns, de baixa complexidade, padronizáveis e passíveis de ser objetivamente definidos no edital segundo especificações usuais de mercado.

#### 9. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO - Art. 18, § 1º, VIII da Lei nº 14.133/2021

9.1. O não parcelamento do objeto se justifica em razão de os serviços guardarem compatibilidade entre si, admitindo o julgamento com base em um mesmo critério e permitindo a execução por um mesmo fornecedor, restando assegurado o caráter competitivo do certame licitatório.

9.2. Todos os serviços que compõem o objeto deverão ser adjudicados a uma única empresa, visto que o parcelamento da solução incorreria em perda de economia de escala.

9.3. O agrupamento importa também em maior facilidade na gestão dos contratos e acompanhamento dos serviços técnicos que estão sendo contratados.



10.1. A locação do imóvel situado à Rua Oliveira Botelho, nº 40, loja 03 - Loja e Sobreloja - Condomínio Vila Nely - Centro - Nova Friburgo - RJ - CEP: 28.613-620, visa a estruturação da SUB PREV.

10.2. O imóvel possui excelente localização e fica a apenas 375 m de distância do complexo administrativo da PMNF, com uma área total de 240,85 m², a qual atende perfeitamente as necessidades da Administração Pública, trazendo facilidade e amplo acesso aos servidores e aos usuários.

10.3. Neste contexto, torna-se imprescindível a adequação física do imóvel, a fim de se possibilitar a acomodação de mobiliário e de pessoal em estrito cumprimento das normas regulamentadoras no ambiente de trabalho impostas pelas legislações de regências, proporcionando um ambiente de trabalho adequado para os servidores e o público em geral, principalmente.

#### **11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO - Art. 18, § 1º, XI da Lei nº 14.133/2021**

11.1. Por se tratar de serviços comuns de engenharia, entende-se que no quadro de servidores do município, há profissionais capacitados para gerir e fiscalizar a execução do contrato.

#### **12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES - Art. 18, § 1º, XI da Lei nº 14.133/2021**

12.1. Não há nenhuma contratação de obras e/ou serviços de engenharia correlatas no referido local objeto deste ETP.

12.2. Inicialmente, destaca-se o PA-e nº 19.039/2025, por meio do qual foi formalizada a locação do imóvel destinado ao funcionamento da SUB PREV, em atendimento às necessidades de adequação da Unidade Gestora do RPPS às exigências legais e constitucionais.

12.3. Relaciona-se, ainda, o PA-e nº 41.318/2025, que tem por objeto a elaboração e execução do projeto de adequação e modernização da estrutura predial do imóvel locado, sendo diretamente interdependente da presente contratação.

12.4. Por fim, registra-se o PA-e nº 24.540/2025, destinado à aquisição de equipamentos de informática, especialmente novos computadores, visando à estruturação da SUB PREV e ao atendimento das necessidades operacionais decorrentes da nova estrutura organizacional, inclusive para viabilizar o chamamento de servidores concursados. A aquisição desses equipamentos guarda relação com a presente contratação, uma vez que poderá influenciar o dimensionamento da infraestrutura elétrica, lógica, do layout interno e da climatização dos ambientes.

12.5. Dessa forma, verifica-se que os processos acima mencionados são correlatos e interdependentes, devendo ser considerados de forma integrada para assegurar a adequada implantação e funcionamento da Subsecretaria de Gestão do Fundo de Previdência.

#### **13. IMPACTOS AMBIENTAIS - Art. 18, § 1º, XII da Lei nº 14.133/2021**



13.1. O objeto de contratação não ensejará em nenhum tipo de impacto ambiental.

13.2. O setor da construção civil tem papel fundamental no desenvolvimento do país, porém, causam diversos impactos ambientais, desde o consumo de recursos naturais para a produção de insumos para os serviços de engenharia, passando por mudanças de solo, áreas de sol e vegetação, até os reflexos no aumento no gasto de energia elétrica, entre outros.

13.3. Geração de resíduos:

a) Entre diversas atividades produtivas, o setor de construção civil é um dos que mais geram resíduos. Isso, muitas vezes, está relacionado à falta de processos adequados e aos materiais disponibilizados para cada serviço. Um melhor gerenciamento nesse quesito, além de representar um ganho para o meio ambiente, também gera economia na execução dos serviços;

b) Uma das maneiras para reduzir a geração dos resíduos é dar aos operários apenas a quantia necessária de recursos para o seu trabalho, contando com uma porcentagem de desperdício, que sempre existirá devido a quebras e imperfeições. Além disso, o uso de materiais reutilizáveis, como escoras metálicas em vez de um escoramento de madeira, por exemplo, é uma medida mitigadora para atenuar esses impactos ambientais gerados;

c) Reduzir o uso de materiais com altos impactos ambientais causados pela construção civil;

d) Reduzir os resíduos da construção com reciclagem e transformação de componentes para diminuir perdas e especificações que permitam a reutilização de materiais.

13.4. Desperdício de água:

a) Como é difícil de ser controlado e quantificado, esse é um dos impactos ambientais mais sentidos. Devido a isso, as execuções dos serviços devem ser pensadas e preparadas para a reutilização de água da chuva, amenizando o desperdício hídrico que frequentemente acontece;

b) Fazer a gestão ecológica da água utilizada nos serviços.

#### 14. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO - Art. 18, § 1º, XIII da Lei nº 14.133/2021

14.1. O Estudo Técnico Preliminar está em consonância com o estabelecido no art. 18, §2º da Lei nº 14.133/2021, contendo os elementos necessários para análise da viabilidade da aquisição e evidencia que a solução descrita neste documento se mostra tecnicamente viável e fundamentalmente necessária para reestruturação da Subsecretaria de Gestão do Fundo de Previdência.

#### 15. RESPONSABILIDADE DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO PELA ELABORAÇÃO E CONTEÚDO DO DOCUMENTO

15.1. Certificamos que somos responsáveis pela elaboração do presente documento que compila os Estudos Preliminares da SUB PREV e que o mesmo traz os conteúdos previstos no art. 18, § 1º da Lei nº 14.133/21.

| Gestor                                                                                                                     | Apoio Técnico                                                                                                                    | De acordo                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Thiago Parreira Ferreira Coimbra</b><br/> Subsecretário de Gestão do Fundo de<br/> Previdência<br/> Mat. 199.383</p> | <p><b>Cláudia Cristina de Assis Serra</b><br/> Coordenadora de Nível Superior do<br/> Fundo de Previdência<br/> Mat. 062.690</p> | <p><b>Rodrigo Lima Carvalho</b><br/> Secretário de Gestão e Recursos<br/> Humanos<br/> Mat. 063.729</p> |



Assinado digitalmente. Acesse: <https://gpi18.cloud.ei.com.br/ServerExec/AccessoBase/?idPortal=008D9DCE8EF2707B45F47C2AD10B38E2&idFunc=B5B41FAC0361D157D9673ECB926AF5AE> Chave:  
0b9d7c88-27d4-4b46-886d-275ed1910fb4  
Documento Digital Nº 144786/2026