



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO

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 abaixo especificada. Este documento tem por objetivo concretizar os estudos técnicos preliminares visando subsidiar a contratação de empresa especializada no ramo da construção civil para a execução dos serviços de reforma da Quadra Poliesportiva JK, compreendendo o fornecimento de mão de obra, materiais, equipamentos e demais insumos necessários à perfeita execução do objeto, em estrita conformidade com os projetos básicos de engenharia, planilhas orçamentárias, memoriais descritivos, cronograma físico-financeiro, bem como com as demais especificações, condições e exigências estabelecidas neste Termo de Referência e em seus anexos, observadas as normas técnicas vigentes e a legislação aplicável, identificando e analisando os cenários para o atendimento da demanda que consta no Documento de Formalização da Demanda - DFD, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar o respectivo processo de contratação.

Tal estudo técnico preliminar contém as informações necessárias para atendimento às disposições do art. 18, inciso I, da Lei 14.133/2021.

1 – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A contratação de empresa especializada em engenharia para a execução dos serviços de reforma da Quadra Poliesportiva JK, localizada na Av. Pres. Juscelino Kubitschek de Oliveira, Setor Nova Alexânia, no Município de Alexânia-GO, mostra-se necessária e indispensável para atender às demandas de interesse público relacionadas ao esporte, ao lazer e à convivência comunitária.

A Quadra Poliesportiva JK constitui importante equipamento público, utilizado para a prática de atividades esportivas, realização de eventos comunitários, projetos sociais e ações educativas. Entretanto, em razão do uso contínuo e da ação do tempo, o espaço apresenta desgastes estruturais, comprometimento de instalações, problemas de acabamento e condições inadequadas de segurança e salubridade, o que pode colocar em risco a integridade física dos usuários e limitar o pleno aproveitamento do equipamento pela população.

A reforma faz-se necessária para recuperar as condições adequadas de segurança, funcionalidade e conforto do ambiente, garantindo que a quadra atenda às normas técnicas e aos padrões mínimos exigidos para espaços destinados à prática esportiva e ao uso coletivo. As intervenções previstas visam restabelecer a infraestrutura física, adequar instalações, corrigir patologias construtivas e promover melhorias que assegurem maior durabilidade da edificação.

Diante da complexidade técnica dos serviços a serem executados, é imprescindível a contratação de empresa especializada em engenharia, devidamente habilitada, que possua capacidade técnica e operacional para executar obra de construção civil conforme os projetos básicos de engenharia, planilhas orçamentárias, especificações técnicas e demais condições estabelecidas neste Termo de Referência e seus anexos.

A contratação atende, portanto, ao interesse público, ao permitir a revitalização de um espaço essencial à comunidade, promovendo a inclusão social, o incentivo ao esporte, a melhoria da

qualidade de vida e a valorização do patrimônio público, além de garantir a adequada aplicação dos recursos públicos com observância aos princípios da legalidade, eficiência, economicidade e segurança.

2 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

Para a execução do objeto — contratação de empresa de engenharia para execução dos serviços de reforma da Quadra Poliesportiva JK, localizada na Av. Pres. Juscelino Kubitschek de Oliveira, Setor Nova Alexânia, no Município de Alexânia-GO — verificou-se que o mercado dispõe de diversas soluções técnicas usualmente empregadas na recuperação e modernização de quadras poliesportivas, dentre as quais se destacam: recuperação ou substituição do piso, aplicação de pintura acrílica esportiva, execução de concreto desempenado, correção de base e sub-base, substituição ou reparo de alambrados, instalação ou reposição de refletores, bem como substituição de equipamentos esportivos, como traves, tabelas, cestas e redes.

Considerando as condições atuais da quadra e a natureza das intervenções previstas nos Projetos Básicos, adotou-se como solução técnica principal a recuperação do piso existente, seguida da aplicação de sistema de pintura acrílica poliesportiva, por se tratar da alternativa mais compatível com a estrutura já implantada, assegurando adequada aderência, durabilidade, segurança aos usuários e melhor relação custo-benefício, além de atender às exigências técnicas e funcionais do espaço.

A planilha orçamentária de referência foi elaborada a partir dos quantitativos levantados nos Projetos Básicos, Memoriais Descritivos e vistorias técnicas realizadas no local da obra. Os preços unitários utilizados na composição do orçamento referencial foram obtidos com base em tabelas de custos não desoneradas, amplamente reconhecidas no setor da construção civil. Tais referências foram adotadas por refletirem, de forma fidedigna, os valores praticados no mercado regional, assegurando a compatibilidade dos preços com a realidade local e observando os princípios da economicidade, razoabilidade, eficiência e adequada aplicação dos recursos públicos.

3 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação tem por objeto a execução de obras de engenharia destinadas à reforma da Quadra Poliesportiva JK, localizada na Av. Pres. Juscelino Kubitschek de Oliveira, Setor Nova Alexânia, no Município de Alexânia-GO, contemplando todas as intervenções necessárias à recuperação, adequação e melhoria da infraestrutura esportiva, conforme projetos básicos de engenharia, projetos arquitetônicos, memoriais descritivos, planilhas orçamentárias e demais documentos técnicos aprovados pela Administração Municipal.

A empresa contratada deverá:

Executar integralmente os serviços de reforma e adequações previstas, em estrita conformidade com os projetos, especificações técnicas e demais documentos que integram o Termo de Referência e seus anexos;

Fornecer, sob sua inteira responsabilidade, toda a mão de obra, materiais, equipamentos, ferramentas e insumos necessários à completa execução do objeto, não cabendo à Administração qualquer contratação ou aquisição complementar;

P

Thiago Guim



Observar rigorosamente as normas técnicas da ABNT e toda a legislação municipal, estadual e federal aplicável, especialmente no que se refere à acessibilidade, segurança do trabalho, proteção ao meio ambiente e instalações prediais;

Executar os serviços de acordo com o cronograma físico-financeiro aprovado, assegurando o cumprimento dos prazos e a compatibilidade entre as etapas executadas e os respectivos pagamentos;

Garantir a qualidade dos serviços e dos materiais empregados, sob responsabilidade técnica da contratada, mediante apresentação das respectivas ART e/ou RRT dos profissionais legalmente habilitados;

Planejar a execução de modo a minimizar impactos ao uso do espaço, buscando, sempre que tecnicamente possível, manter o funcionamento parcial da Quadra Poliesportiva JK durante a realização das obras;

Manter a organização, limpeza e segurança do canteiro de obras, promovendo a correta coleta, transporte e destinação de resíduos e entulhos, em conformidade com as normas ambientais e de segurança vigentes;

Conceder a garantia legal das obras executadas, nos termos do Código Civil e demais normas aplicáveis.

Esses requisitos visam assegurar que a contratação atenda plenamente à necessidade identificada, com qualidade técnica, segurança, eficiência, sustentabilidade e respeito ao interesse público.

Da Exigência De Capacitação Técnica

Em razão da natureza do objeto, que consiste em obra pública de engenharia voltada à infraestrutura esportiva, com exigências técnicas específicas e observância às normas de segurança, acessibilidade e padrões construtivos, será exigida a comprovação da capacidade técnica da licitante, nos aspectos técnico-operacional e técnico-profissional, como forma de garantir a adequada execução do objeto e mitigar riscos à Administração.

Da Capacitação Técnico-Operacional

A licitante deverá comprovar aptidão para o desempenho de atividade pertinente e compatível em características, quantidades e complexidade com o objeto, mediante apresentação de atestados ou certidões que comprovem a execução, a qualquer tempo, de obras ou serviços similares, de complexidade equivalente ou superior, admitido o somatório de atestados, conforme critérios definidos no edital.

Os atestados deverão estar devidamente registrados ou acompanhados da respectiva Certidão de Acervo Operacional – CAO, emitida pelo Conselho Profissional competente.

Da Capacitação Técnico-Profissional

A licitante deverá comprovar que possui em seu quadro permanente, na data da contratação, profissional(is) legalmente habilitado(s), registrado(s) no Conselho Profissional competente,

@ Thairani Guedes



detentor(es) de atestado(s) de responsabilidade técnica por execução de obra ou serviço de características semelhantes ao objeto.

Os atestados deverão estar devidamente registrados no respectivo Conselho Profissional.

As exigências de capacitação técnico-operacional e técnico-profissional visam assegurar que a empresa e seus responsáveis técnicos possuam experiência comprovada em obras de porte e complexidade semelhantes, reduzindo riscos de falhas, atrasos, retrabalhos e desperdício de recursos públicos, garantindo a qualidade da obra, a segurança dos usuários e a conformidade com as normas técnicas e legais aplicáveis.

4 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na contratação de empresa especializada no ramo da construção civil para a execução das obras de reforma da Quadra Poliesportiva JK, localizada na Av. Pres. Juscelino Kubitschek de Oliveira, Setor Nova Alexânia, no Município de Alexânia-GO, conforme projetos básicos de engenharia, memoriais descritivos, planilhas orçamentárias e demais documentos técnicos que integram o Termo de Referência. A contratação será realizada sob o regime de execução de empreitada por preço unitário, incluindo o fornecimento integral de materiais, mão de obra, equipamentos, ferramentas e demais insumos necessários à plena execução do objeto.

A solução abrange a execução completa dos serviços de reforma e adequação, contemplando, entre outros:

- Recuperação e pintura da quadra poliesportiva, com aplicação de sistema adequado ao uso esportivo;
- Reposição de revestimentos cerâmicos e recuperação de áreas danificadas;
- Reparos em esquadrias, portas, fechaduras e demais elementos construtivos;
- Adequação dos sanitários, incluindo instalação de dois mictórios no banheiro masculino e adaptação do banheiro PNE, com demolição de vão existente e instalação de nova porta com largura de 0,90 m, em conformidade com as normas de acessibilidade;
- Manutenção e recuperação da cobertura e das instalações elétricas, eliminando riscos e possibilitando o uso seguro, inclusive no período noturno;
- Execução de calçada de passeio com largura mínima de 1,00 metro ao redor da quadra, garantindo circulação segura;
- Execução de contrapiso em áreas específicas, para correção de irregularidades do solo e nivelamento adequado;
- Construção de bancos de concreto nos vãos dos pilares, ampliando o conforto e a funcionalidade do espaço.

A execução dos serviços será acompanhada e fiscalizada pela equipe técnica designada pela Administração Municipal, com base no cronograma físico-financeiro aprovado, assegurando o controle de prazos, custos, qualidade e conformidade com os projetos e normas técnicas.

Além da entrega da obra em perfeitas condições de uso, a empresa contratada deverá garantir:

- A garantia legal das obras e serviços executados, nos termos do Código Civil e demais normas aplicáveis;
- A responsabilidade técnica pelos serviços, mediante apresentação das respectivas ARTs e/ou RRTs dos profissionais legalmente habilitados;

- A prestação de assistência técnica durante o período de garantia, realizando, sem ônus adicional, eventuais correções, ajustes ou reparos decorrentes de falhas construtivas.

Essa solução visa a revitalização completa da Quadra Poliesportiva JK, restabelecendo suas condições de segurança, acessibilidade, funcionalidade e salubridade, possibilitando seu pleno uso para atividades esportivas, recreativas e comunitárias. A intervenção preserva e valoriza o patrimônio público, promove a inclusão social e contribui para a melhoria da qualidade de vida da população de Alexânia-GO.

A obra será custeada integralmente com recursos próprios da Prefeitura Municipal de Alexânia, reafirmando o compromisso do Poder Público com a melhoria contínua dos espaços de esporte, lazer e convivência comunitária.

5 - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

A estimativa das quantidades a serem contratadas foi elaborada com base nos Projetos Básicos de Engenharia, Memoriais Descritivos, Planilhas Orçamentárias, Composições de Custos Unitários e Cronograma Físico-Financeiro, que detalham todos os serviços necessários à execução das obras de reforma da Quadra Poliesportiva JK, localizada na Av. Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira, Setor Nova Alexânia, no Município de Alexânia-GO.

O levantamento quantitativo foi realizado pela equipe técnica de engenharia do Município, a partir das medições constantes nos projetos e das necessidades funcionais identificadas em vistorias técnicas, contemplando, de forma integrada e sem fracionamento do objeto, todos os serviços indispensáveis à completa execução da reforma.

A presente contratação abrange aproximadamente 940,00 m² de área de reforma da Quadra Poliesportiva JK, considerando intervenções em piso, cobertura, instalações elétricas, sanitários, áreas de circulação, acabamentos e demais elementos previstos nos documentos técnicos.

A planilha orçamentária foi elaborada com base em composições referenciais do SINAPI e da GOINFRA, utilizando preços atualizados para o Estado de Goiás, acrescidos dos encargos legais, sociais e trabalhistas, abrangendo mão de obra, materiais e demais insumos necessários à execução integral das obras, sob o regime de empreitada.

Não foram identificadas interdependências com outras contratações que condicionem a execução do objeto, tratando-se de contratação autônoma e suficiente para o alcance dos objetivos propostos. As quantidades foram definidas de forma integrada, considerando a complementaridade entre os serviços, evitando fracionamento indevido e assegurando ganho de escala, maior eficiência operacional e melhor relação custo-benefício.

Toda a documentação técnica que fundamenta esta estimativa — projetos, memórias de cálculo, planilhas orçamentárias e composições de custos — encontra-se anexada a este Estudo Técnico Preliminar, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

6 - ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO





O valor estimado para a contratação é de **R\$ 106.954,04 (cento e seis mil, novecentos e cinquenta e quatro reais e quatro centavos)**.

A estimativa foi elaborada com base nas Planilhas Orçamentárias e na Pesquisa de Preços realizada para formação do valor de referência, considerando todos os custos envolvidos na execução integral da reforma da Quadra Poliesportiva JK, incluindo materiais, mão de obra, equipamentos, encargos e demais insumos necessários, em conformidade com o Projeto Básico e o Memorial Descritivo que integram o processo.

7 - JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

No contexto da reforma da Quadra Poliesportiva JK, em tese, o parcelamento do objeto poderia trazer alguns benefícios, tais como: maior flexibilidade na execução, permitindo que diferentes etapas ocorram de forma sequencial ou simultânea; possibilidade de participação de fornecedores especializados em serviços específicos, como pintura, elétrica ou hidrossanitária; pagamentos proporcionais ao avanço físico-financeiro de cada etapa; e incentivo à participação de pequenas e médias empresas, fomentando a economia local.

Entretanto, considerando as características da obra, que envolve serviços interdependentes e integrados — como recuperação do piso, cobertura, instalações elétricas, sanitários, acessibilidade, calçadas e acabamentos —, verificou-se que o parcelamento do objeto poderia resultar na contratação de diversas empresas para etapas distintas, o que não se mostra vantajoso para a Administração.

Obras de reforma de equipamentos públicos exigem coordenação técnica única, responsabilidade centralizada e compatibilidade plena entre os serviços executados. A fragmentação do objeto poderia gerar dificuldades de gestão e fiscalização, conflitos de responsabilidade entre contratadas, riscos de incompatibilidade entre etapas, retrabalhos, atrasos na execução e aumento de custos indiretos.

Dessa forma, embora o princípio do parcelamento deva ser observado sempre que houver viabilidade técnica e econômica, no caso específico da reforma da Quadra Poliesportiva JK a contratação, por empreitada, mostra-se a alternativa mais eficiente e econômica, pois assegura integração entre todas as etapas da obra, maior controle técnico, redução de riscos e melhor relação custo-benefício para a Administração.

Assim, optou-se pela não divisão do objeto em itens independentes, priorizando a execução contínua e coordenada da reforma por uma única empresa, sem prejuízo da competitividade, mas garantindo a eficiência, a economicidade e a adequada execução do projeto, em consonância com os princípios que regem as contratações públicas.

8- CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

A contratação para execução da reforma da Quadra Poliesportiva JK é autônoma e suficiente para atingir seus objetivos, não dependendo de outras contratações para sua viabilidade técnica ou operacional.

Existem apenas ações correlatas de caráter complementar, como serviços de manutenção e limpeza após a entrega da obra, capacitação de equipes para uso do espaço e eventuais

e *Marcelo* *Quel*

programas de segurança e acessibilidade, que serão tratadas em processos próprios e não integram o escopo desta contratação.

Assim, a contratação é tecnicamente viável, independente e plenamente exequível, podendo ser realizada de forma segura e eficiente, sem condicionamento à celebração ou conclusão de outros contratos.

9- ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A contratação de empresa especializada para a execução da reforma da Quadra Poliesportiva JK está alinhada às políticas públicas municipais de esporte, lazer e qualidade de vida, integrando o planejamento estratégico do Município.

A contratação encontra-se compatível com o planejamento administrativo e com o Plano de Contratações Anual, em consonância com as diretrizes orçamentárias e os objetivos governamentais.

As intervenções visam atender às demandas da população por espaços públicos seguros, acessíveis e funcionais, promovendo inclusão social, lazer, prática esportiva e bem-estar coletivo.

O processo observa os princípios da Lei nº 14.133/2021, especialmente quanto ao planejamento, eficiência e economicidade, assegurando a entrega de espaço público revitalizado e adequado às necessidades da comunidade e à preservação do patrimônio municipal.

10 - RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação de empresa especializada para a reforma da Quadra Poliesportiva JK tem como resultado pretendido restabelecer e modernizar o espaço, garantindo segurança, acessibilidade, conforto e condições adequadas de uso pela comunidade.

A intervenção busca adequar a quadra às normas técnicas e de segurança vigentes, promovendo ambiente seguro e funcional, em conformidade com os princípios da Lei nº 14.133/2021.

Entre os principais resultados esperados destacam-se: recuperação estrutural e estética da quadra; adequação das instalações hidrossanitárias com acessibilidade; melhoria da circulação e segurança externa; ampliação do conforto dos usuários; e atualização das instalações elétricas para melhor iluminação e eficiência energética.

A execução observará os princípios da economicidade, eficiência e eficácia, assegurando o uso racional dos recursos públicos. Ao final, espera-se a entrega de um espaço poliesportivo seguro, acessível e moderno, com maior durabilidade e menor necessidade de manutenções corretivas futuras.

11 - PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

A celebração do contrato para a reforma da Quadra Poliesportiva JK exige providências preliminares para garantir execução eficiente, segura e conforme as normas técnicas.





Entre as medidas iniciais, destaca-se a capacitação da equipe responsável pela fiscalização, com foco na legislação aplicável (Lei nº 14.133/2021), procedimentos de controle de qualidade, gestão de riscos e comunicação com a empresa contratada.

Também é necessária a preparação do canteiro de obras, com isolamento e sinalização da área, organização para armazenamento de materiais, disponibilização de equipamentos e EPIs, designação de equipe para controle de qualidade e planejamento logístico das etapas da obra.

Todos os materiais deverão atender ao Memorial Descritivo e ao Projeto Básico, e o canteiro deverá observar as normas de segurança, higiene e proteção ambiental, sendo que eventuais ajustes no planejamento deverão ser previamente aprovados pelo responsável técnico e pela Administração.

12 - POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A execução dos serviços de reforma da Quadra Poliesportiva JK pode gerar impactos ambientais relacionados ao transporte e uso de materiais, geração de resíduos, consumo de recursos naturais, emissão de poeira, ruídos e riscos de contaminação do solo e da água.

Os principais impactos identificados envolvem a geração de entulhos e resíduos de construção, emissões atmosféricas e sonoras, consumo de água e energia, possíveis interferências no entorno e riscos de descarte inadequado de resíduos líquidos.

Como medidas mitigadoras, a empresa contratada deverá implantar canteiro organizado e sinalizado, realizar segregação e destinação correta dos resíduos, adotar práticas para redução de desperdícios, controlar poeira e ruídos, utilizar materiais de menor impacto ambiental sempre que possível, preservar a vegetação do entorno e capacitar a equipe quanto às boas práticas ambientais.

A adoção dessas medidas assegura que a reforma seja executada de forma ambientalmente responsável, preservando o entorno, os recursos naturais e a saúde de trabalhadores e usuários.

13 - VIABILIDADE E A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação de empresa especializada para execução da reforma da Quadra Poliesportiva JK, por meio de concorrência eletrônica, mostra-se viável, adequada e necessária para restabelecer a segurança, funcionalidade e qualidade do espaço destinado às atividades esportivas e comunitárias.

A necessidade é justificada pelas condições atuais da quadra, que apresenta desgaste, falhas de revestimento, iluminação insuficiente e demais problemas que comprometem a segurança dos usuários e o pleno uso do equipamento público.

A viabilidade da contratação fundamenta-se nos princípios da Lei nº 14.133/2021, especialmente eficiência, economicidade e continuidade do serviço público. O planejamento prévio, consubstanciado no Estudo Técnico Preliminar, assegura a definição adequada dos serviços, análise de riscos, levantamento de preços e resultados pretendidos, garantindo execução técnica segura e durável.

R *Thaiana* *Guil*



GOVERNO MUNICIPAL
ALEXÂNIA
UMA CIDADE DE OPORTUNIDADES

A análise de mercado demonstra a existência de fornecedores aptos a atender às exigências, possibilitando a seleção da proposta mais vantajosa e o uso racional dos recursos públicos, evitando gastos futuros com manutenções emergenciais.

A contratação é indispensável para atender à demanda da população e das secretarias municipais, assegurando a conservação do patrimônio público, a segurança dos usuários e a efetivação das políticas públicas de esporte e lazer. Assim, conclui-se que a contratação é plenamente viável e adequada, devendo ter prosseguimento o processo licitatório.

Alexânia-GO, 12 de dezembro de 2025.

Emanuel Luiz da Silva Soares de Oliveira
Assessor Especial DAS 2.0

Rafael Silva Santana
Secretário Municipal de Obras Públicas

Thaiane Nishmura Francisco Galvão
Engenheira Civil CREA: 1020464518D-GO