ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

OBRA: Reforma e Ampliação do Prédio Sede da Câmara Municipal de Pardinho

LOCAL: Rua Batista Caldardo, nº 25, Centro, Pardinho/SP

1. INTRODUÇÃO

O presente Estudo Técnico Preliminar – ETP tem por finalidade demonstrar a necessidade, viabilidade técnica, econômica e administrativa da contratação de empresa especializada para execução de obra de reforma e ampliação do prédio sede da Câmara Municipal de Pardinho, em conformidade com o artigo 18, §1º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

O documento subsidia a fase de planejamento da contratação, visando assegurar adequada definição do problema administrativo, levantamento de soluções possíveis, avaliação de custos e identificação da alternativa mais vantajosa para a Administração Pública.

2. IDENTIFICAÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Câmara Municipal de Pardinho necessita promover a reforma e ampliação de sua sede administrativa em razão da crescente demanda estrutural decorrente da ampliação das atividades institucionais, administrativas e legislativas.

Atualmente, a estrutura física existente apresenta limitações de espaço, dificultando a adequada distribuição dos setores administrativos e comprometendo a organização interna dos fluxos de trabalho.

Tal necessidade tornou-se ainda mais relevante diante do processo de reestruturação administrativa da Câmara, que contemplou a realização de concurso público e o provimento de empregos efetivos destinados ao fortalecimento da estrutura permanente de pessoal.

O ingresso de novos funcionários públicos implicou no aumento do quadro funcional, exigindo espaços físicos compatíveis para instalação de postos de trabalho, arquivos, equipamentos, mobiliário e ambientes de atendimento.

A ausência de áreas suficientes gera impactos diretos sobre a organização administrativa; segregação de funções; controle interno; produtividade dos servidores; ergonomia e segurança do trabalho e qualidade do atendimento ao público.

Diante desse cenário, a ampliação da sede mostra-se necessária para garantir a continuidade e eficiência dos serviços públicos prestados pelo Poder Legislativo Municipal.

3. DESCRIÇÃO DO PROBLEMA A SER RESOLVIDO

O problema administrativo central consiste na insuficiência da estrutura física atual para atender adequadamente às demandas institucionais presentes e futuras da Câmara Municipal.

Entre as principais inadequações identificadas destacam-se: a) inexistência de salas suficientes para acomodação do quadro ampliado de servidores; b) limitação de áreas administrativas para setores técnicos e de apoio; c) necessidade de reorganização dos ambientes para melhor fluxo operacional; d) insuficiência de espaços destinados ao armazenamento documental; e) necessidade de adequação estrutural para melhoria de funcionalidade e segurança.

Sem a intervenção proposta, a Administração enfrentará dificuldades na absorção dos novos servidores, com potencial prejuízo à eficiência administrativa.

4. DEMONSTRAÇÃO DO INTERESSE PÚBLICO

A contratação atende diretamente ao interesse público ao possibilitar o fortalecimento da estrutura institucional da Câmara Municipal, permitindo maior eficiência na execução das funções legislativas, fiscalizatórias e administrativas.

A melhoria da infraestrutura física contribui para aprimoramento da gestão pública; fortalecimento do controle interno; melhoria do atendimento à população; maior produtividade administrativa; melhores condições laborais aos agentes públicos.

A obra constitui medida de investimento patrimonial com benefícios permanentes ao Poder Legislativo.

5. ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO INSTITUCIONAL

A contratação encontra-se alinhada ao planejamento estratégico e administrativo da Câmara Municipal, especialmente às ações voltadas para modernização da gestão pública; profissionalização da estrutura administrativa; fortalecimento da capacidade operacional; adequação da estrutura física ao crescimento institucional.

A ampliação da sede constitui providência necessária para compatibilizar infraestrutura e expansão do quadro funcional decorrente do concurso público.

6. LEVANTAMENTO DAS SOLUÇÕES EXISTENTES

Foram analisadas as seguintes alternativas para solução do problema:

Alternativa 1 – Manutenção da estrutura atual: Não recomendada, pois não resolve a insuficiência de espaço.

Alternativa 2 – Locação de imóvel adicional: Embora tecnicamente possível, gera custos contínuos de aluguel, manutenção, deslocamento operacional e fragmentação da estrutura administrativa.

Alternativa 3 – Reforma e ampliação da sede própria: Alternativa considerada mais vantajosa por permitir solução definitiva, valorização patrimonial e melhor integração operacional.

7. JUSTIFICATIVA DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA

Após análise técnica e econômica, conclui-se que a reforma e ampliação da sede própria representa a alternativa mais vantajosa para a Administração.

A solução escolhida oferece melhor relação custo-benefício no longo prazo; solução permanente; valorização do patrimônio público; centralização administrativa; redução de despesas futuras com locações.

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

A contratação abrangerá a 1ª Etapa da obra civil destinada à reforma e ampliação do prédio da Câmara Municipal, contemplando aproximadamente 113,92 m² de intervenção.

Esta etapa compreenderá, especificamente, os serviços cruciais de infraestrutura e superestrutura (fundações; estruturas; alvenaria de vedação; cobertura; tubulações hidráulicas de água fria, esgoto e águas pluviais; eletrodutos e revestimentos em argamassa), além do fechamento bruto necessário para a proteção das estruturas contra intempéries.

Os serviços de esquadrias (exceto de fechamento da área), pisos, revestimentos, pintura (exceto de estrutura metálica), instalações elétricas/hidráulicas definitivas, infraestrutura lógica e acabamentos finos serão postergados e integrarão o escopo da 2ª Etapa do empreendimento, a ser licitada oportunamente.

Serão construídas novas salas administrativas destinadas à acomodação dos novos servidores e reorganização funcional dos setores existentes.

9. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A futura contratada deverá, além de toda habilitação jurídica, econômico-financeira, fiscal e trabalhista:

I – possuir qualificação técnica compatível com obras civis similares;

II – apresentar responsável técnico habilitado junto ao CREA ou CAU;

III – comprovar capacidade técnico-operacional;

IV – cumprir normas de segurança do trabalho;

V – observar integralmente projetos, memoriais e cronogramas.

10. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Para estimativa de custos e avaliação de preços foram consideradas referências públicas oficiais, incluindo: SINAPI, CDHU, FDE e composições auxiliares de mercado.

As bases utilizadas refletem valores praticados em obras públicas semelhantes no Estado de São Paulo.

11. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A intervenção contempla área estimada de aproximadamente 113,92 m², conforme projetos, memoriais e planilhas orçamentárias.

As quantidades detalhadas constam em documentos técnicos complementares.

12. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor total inicialmente estimado para a integralidade da obra de reforma e ampliação (Etapas 1 e 2) é R$ 769.641,68 (setecentos e sessenta e nove mil, seiscentos e quarenta e um reais e sessenta e oito centavos).

Contudo, em estrito alinhamento com a disponibilidade orçamentária atual e com o planejamento de execução parcelada, a presente contratação — restrita à 1ª Etapa (conforme planilha orçamentária) — possui o valor estimado de R$ 429.553,66 (quatrocentos e vinte e nove mil, quinhentos e cinquenta e três reais e sessenta e seis centavos), balizado por tabelas referenciais oficiais (SINAPI/CDHU/FDE).

O valor poderá sofrer atualização em razão de revisões técnicas ou atualização de bases referenciais antes da publicação do certame.

13. PARCELAMENTO DA CONTRATAÇÃO

Recomenda-se o parcelamento da execução do objeto em 2 (duas) etapas distintas, com fulcro na Lei Federal nº 14.133/2021.

A justificativa para o parcelamento fundamenta-se em razões de ordem financeira e orçamentária, visto que a Administração dispõe, no presente exercício, de dotação orçamentária de pouco mais de R$ 400.000,00, valor este insuficiente para cobrir o custo total inicialmente estimado da obra (R$ 769.641,68).

Tecnicamente, a divisão foi estruturada de modo a garantir a viabilidade da engenharia:

- 1ª Etapa (Objeto deste certame): Compreende a execução estrutural e o fechamento do bloco (fundações; estruturas; alvenaria de vedação; cobertura; tubulações hidráulicas de água fria, esgoto e águas pluviais; eletrodutos e revestimentos em argamassa). Essa segmentação é logicamente viável e necessária para a proteção do patrimônio, impedindo a deterioração precoce dos elementos estruturais por exposição ao clima.

- 2ª Etapa (Certame posterior): Compreenderá as instalações internas e acabamentos, cuja execução ocorrerá após a conclusão da primeira e mediante a devida previsão orçamentária suplementar ou no orçamento do exercício seguinte.

A coordenação das etapas e a responsabilização técnica serão resguardadas por meio de projetos executivos individualizados e fiscalização rigorosa por parte da Administração para mitigar riscos de incompatibilidade.

14. RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a contratação pretende-se alcançar:

I – ampliação da capacidade física da Câmara;

II – construção de novas salas administrativas;

III – adequação do prédio ao crescimento institucional;

IV – melhoria da ergonomia e segurança;

V – melhor segregação de funções;

VI – aumento da eficiência administrativa;

VII – valorização do patrimônio público.

15. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS DA ADMINISTRAÇÃO

Antes do início da contratação e das respectivas fases, a Administração deverá:

I – aprovar definitivamente projetos executivos;

II – validar planilhas orçamentárias;

III – definir cronograma físico-financeiro;

IV – designar gestor e fiscal contratual;

V – planejar realocação temporária de setores afetados;

VI – organizar futura ocupação dos novos ambientes;

VII – providenciar alvará de Construção/Ampliação expedido pelo Poder Executivo Municipal.

16. IMPACTOS AMBIENTAIS

A execução da obra poderá gerar resíduos de construção civil, poeira, ruídos e consumo de materiais.

Como medidas mitigadoras deverão ser observadas: segregação de resíduos; destinação ambientalmente adequada; descarte conforme legislação; redução de desperdícios; adoção de boas práticas sustentáveis.

17. ANÁLISE DE RISCOS

Principais riscos identificados:

Riscos técnicos: interferências construtivas não previstas; necessidade de ajustes de projeto.

Riscos operacionais: atraso no fornecimento de materiais; indisponibilidade de mão de obra.

Riscos externos: condições climáticas adversas; oscilações de mercado.

Riscos de segurança: acidentes de trabalho; falhas no cumprimento de normas de segurança.

Além dos riscos ordinários de engenharia, a estratégia de parcelamento acrescenta os seguintes riscos específicos:

Risco de Descontinuidade/Ociosidade: O prédio não poderá ser utilizado imediatamente após o fim da 1ª Etapa, necessitando da conclusão da 2ª Etapa para atingir sua funcionalidade habitável. Medida mitigadora: Priorização orçamentária para licitar a segunda etapa imediatamente após o avanço físico da primeira.

Risco de Incompatibilidade Técnica Inter-contratos: Divergências entre o executado pela empresa da 1ª Etapa e as necessidades de furação/passagem de tubulações da empresa da 2ª Etapa. Medida mitigadora: O projeto executivo deve prever as esperas de instalações hidráulicas e elétricas já na fase de estrutura e alvenaria.

Risco de Deterioração: Atraso na licitação da 2ª etapa expondo a alvenaria bruta. Medida mitigadora: Inclusão de chapisco/emboço externo básico ou proteção na cobertura no escopo da 1ª etapa para blindar a estrutura.

Todos os riscos deverão ser mitigados por fiscalização efetiva e gestão contratual adequada, bem como pelo início dos atos preparatórios e a fase interna da licitação da 2ª Etapa de forma antecipada quando a 1ª etapa atingir 80% de execução física e vinculação da contratação à dotação orçamentária do exercício seguinte

18. COMPATIBILIDADE ORÇAMENTÁRIA E FINANCEIRA

A despesa para a 1ª Etapa da contratação possui dotação orçamentária específica e saldo suficiente frente à disponibilidade atual da Câmara Municipal, estando o valor estimado de R$ 429.553,66[1].

A contratação deverá observar disponibilidade orçamentária compatível com as peças de planejamento vigentes, incluindo Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias e Lei Orçamentária Anual.

A despesa deverá possuir dotação específica para investimentos em obras e instalações.

A dotação para a 2ª Etapa será objeto de planejamento financeiro orçamentário subsequente, condicionando a abertura da nova licitação à efetiva disponibilidade de recursos

19. CONCLUSÃO SOBRE A VIABILIDADE

Após análise técnica, administrativa, econômica e operacional, conclui-se que a contratação pretendida é necessária e plenamente viável.

A reforma e ampliação da sede da Câmara Municipal de Pardinho representa solução adequada, proporcional e vantajosa para atender às necessidades atuais e futuras da Administração, especialmente diante da ampliação do quadro de pessoal decorrente da realização de concurso público.

Assim, recomenda-se o prosseguimento do procedimento para contratação da 1ª etapa da obra.

Pardinho, (07 de julho de 2026).

SUZANA MARTINS
Diretora Administrativa

1. A ser atualizado por ocasião da publicação do edital