

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Contratação de empresa de engenharia para execução da adequação ambiental das instalações da sede da Secretaria Municipal de Educação Imóvel locado - Contrato de Locação nº 003/2026

1. INTRODUÇÃO

Em atendimento ao art. 18 da Lei Federal nº 14.133/2021, a fase preparatória da contratação observa o princípio do planejamento e a necessária compatibilização da demanda com os instrumentos de planejamento e orçamento do Município, especialmente o Plano Plurianual - PPA, a Lei de Diretrizes Orçamentárias - LDO, a Lei Orçamentária Anual - LOA e o Plano de Contratações Anual - PCA vigente.

Nos termos do art. 6º, inciso XX, da Lei nº 14.133/2021, o Estudo Técnico Preliminar é o documento constitutivo da primeira etapa do planejamento da contratação, destinado a caracterizar o interesse público envolvido, identificar o problema a ser resolvido, avaliar as alternativas disponíveis e demonstrar a viabilidade técnica, econômica, social, ambiental e jurídica da solução proposta.

O presente estudo examina a contratação de empresa especializada para executar a adequação interna do imóvel locado pelo Município para funcionamento da Secretaria Municipal de Educação, localizado na Avenida Presidente Vargas nº 2045, esquina com a Rua Heliodoro Alves Salgueiro, Vila Lacíria, Ponta Porã/MS, unidades 03, 04 e 05, com área construída indicada no contrato de locação de 600,00 m².

A necessidade decorre da transferência das atividades administrativas da Secretaria Municipal de Educação para o imóvel atualmente ocupado, após a antiga sede ter sofrido danos decorrentes de evento climático severo, situação que exigiu a continuidade imediata dos serviços em outro local. Embora o imóvel locado possua condições gerais para a ocupação, sua configuração interna não atende integralmente à distribuição dos setores, às cargas elétricas, à infraestrutura lógica e às rotinas de atendimento da unidade.

O estudo foi estruturado conforme os elementos do art. 18, § 1º, da Lei nº 14.133/2021, abrangendo descrição da necessidade, requisitos, quantitativos, levantamento de mercado, estimativa do valor, solução como um todo, parcelamento, resultados pretendidos, providências administrativas, contratações correlatas, impactos ambientais, conclusão e matriz de alocação de riscos.

2. DO OBJETO

Fundamentação: a definição do objeto observa os arts. 6º e 18 da Lei nº 14.133/2021, devendo a solução ser descrita com precisão suficiente para permitir a competição, a elaboração das propostas, a fiscalização e o recebimento do objeto.

Descrição do objeto

O presente Estudo Técnico Preliminar tem por objeto a análise da viabilidade para a **CONTRATAÇÃO DE EMPRESA DE ENGENHARIA ESPECIALIZADA PARA EXECUÇÃO DA ADEQUAÇÃO AMBIENTAL E FUNCIONAL DAS INSTALAÇÕES DA SEDE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE PONTA PORÃ/MS**, com fornecimento de mão de obra, materiais, equipamentos, ferramentas, transporte, documentação técnica e demais insumos necessários à completa execução.

O escopo contempla, de forma integrada: demolições e retiradas pontuais; execução de vedações internas em drywall; fornecimento e instalação de portas e ferragens; preparação e pintura das superfícies afetadas; adequação e ampliação das instalações elétricas de baixa tensão; execução de eletrodutos, eletrocalhas, quadros, circuitos, tomadas, iluminação e dispositivos de proteção; implantação de infraestrutura de cabeamento estruturado e rede lógica; testes, certificações, documentação “as built”, limpeza final e entrega dos ambientes em condições de uso.

As intervenções serão executadas no imóvel objeto do Contrato de Locação nº 003/2026, firmado em 15 de abril de 2026, com vigência inicial de 12 meses, entre o Município de Ponta Porã e a empresa Invictus Administração de Bens Ltda. A solução deverá respeitar integralmente as condições do contrato de locação e as responsabilidades atribuídas à locadora e ao Município.

Natureza da contratação

O objeto é classificado como obra de engenharia, pois consiste em conjunto integrado de intervenções físicas que altera e inova a configuração interna do imóvel, cria novos ambientes e implanta infraestrutura elétrica e lógica específica, mediante soluções usuais, padronizadas e objetivamente definidas nos projetos, memoriais, planilhas e normas técnicas aplicáveis. A caracterização como obra, e não como serviço comum de engenharia, decorre da alteração substancial e da inovação da configuração interna do imóvel: a execução de 302,38 m² de novas vedações internas em drywall redefine o layout dos pavimentos térreo e superior, com criação de compartimentação inexistente; há demolição de alvenaria (0,28 m³); e são implantadas nova infraestrutura elétrica de baixa tensão dimensionada em projeto próprio (quadros, circuitos e diagrama unifilar) e rede lógica estruturada categoria 6 com projeto executivo.

Tais intervenções alteram a concepção do espaço físico, o que afasta o enquadramento como serviço comum de engenharia e atrai a definição de obra prevista no art. 6º, inciso XII, da Lei nº 14.133/2021, com a consequente adoção da modalidade Concorrência. A presente caracterização técnica é ratificada pela área de engenharia da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, responsável pela elaboração dos projetos, do memorial descritivo e da ART.

Recomenda-se a modalidade concorrência, na forma eletrônica, com critério de julgamento de menor preço global e regime de execução por empreitada por preço unitário. A adjudicação será global, enquanto as medições ocorrerão pelos serviços efetivamente executados e aceitos, de acordo com os preços unitários contratados.

Delimitação do escopo e preservação das obrigações da locadora

A contratação não poderá transferir ao Município despesas que, pelo Contrato de Locação nº 003/2026 ou pela legislação locatícia, incumbam à locadora. Permanecem sob responsabilidade da proprietária, entre outras, as correções de vícios preexistentes, falhas estruturais, condições básicas de segurança da construção, regularidade e funcionamento essencial das instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, de esgoto, ar-condicionado e combate a incêndio, bem como as providências relacionadas ao Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, quando previstas no ajuste locatício.

O objeto desta licitação restringe-se às adaptações específicas exigidas pelo layout administrativo e pela operação da Secretaria Municipal de Educação, incluindo compartimentação dos ambientes, redistribuição dos pontos e circuitos em função dos postos de trabalho e implantação da rede lógica institucional. Antes da publicação do edital, a fiscalização deverá confirmar, por relatório técnico, que a planilha não contém reparos de responsabilidade da locadora.

Autorização para as intervenções no imóvel locado

Embora a cláusula 5.2 do contrato de locação autorize as adaptações indispensáveis ao desempenho das atividades públicas, a cláusula 4.1.8 condiciona a modificação da forma interna ou externa do imóvel ao consentimento prévio e escrito da locadora. Por segurança jurídica, o prosseguimento da licitação fica condicionado à obtenção de autorização específica e escrita da proprietária para os projetos e serviços previstos, com definição do tratamento das benfeitorias e dos bens removíveis.

A autorização deverá identificar os projetos aprovados, reconhecer a possibilidade de permanência ou retirada dos componentes desmontáveis, preservar o direito do Município quanto às benfeitorias indenizáveis e estabelecer solução para eventual encerramento antecipado ou não renovação da locação por fato imputável à locadora, evitando perda patrimonial ou enriquecimento sem causa.

Localização e situação atual

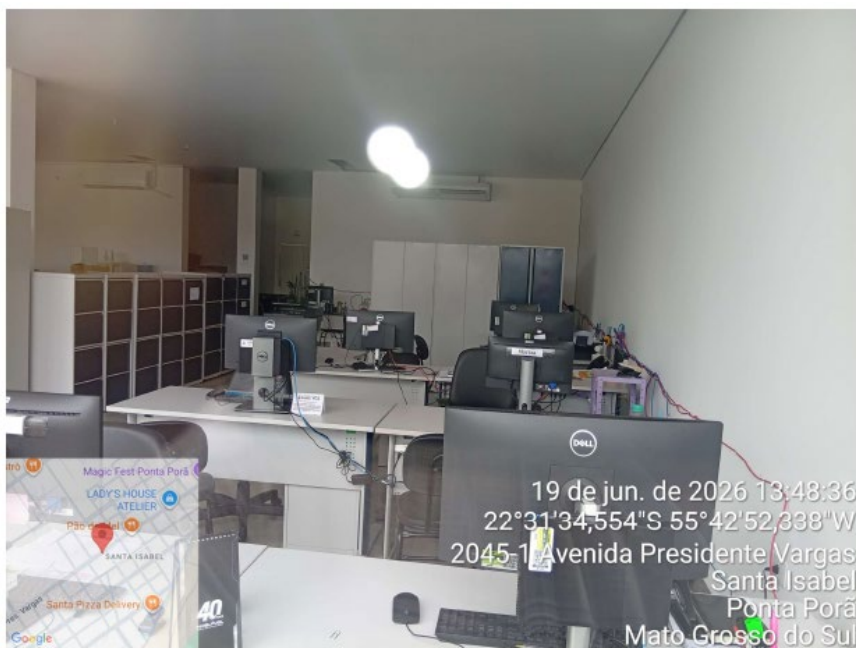
O imóvel situa-se na Avenida Presidente Vargas nº 2045, esquina com a Rua Heliodoro Alves Salgueiro, Vila Lacíria, Ponta Porã/MS. A documentação técnica registra ocupação administrativa já em funcionamento, com grandes áreas abertas, mobiliário disposto de forma provisória e infraestrutura elétrica e lógica insuficientemente distribuída para a organização definitiva dos setores.



Registro fotográfico da fachada e do ambiente interno atualmente ocupado.



Registro fotográfico dos ambientes internos e das divisões provisórias existentes.



Registro fotográfico dos postos de trabalho e da área aberta a ser compartimentada.

3. INFORMAÇÕES GERAIS

Campo	Informação
Processo administrativo da nova licitação	11880/2026 de 29/06/2026.
Órgão demandante	Prefeitura Municipal de Ponta Porã/MS.
Unidade requisitante	Secretaria Municipal de Educação.
Unidade técnica de apoio	Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo.
Objeto	Adequação ambiental e funcional das instalações da sede da Secretaria Municipal de Educação.
Local	Av. Presidente Vargas nº 2045, esquina com Rua Heliodoro Alves Salgueiro, Vila Lacíria, Ponta Porã/MS - unidades 03, 04 e 05.
Imóvel	Locado mediante Contrato de Locação nº 003/2026
Responsável técnico do projeto	Thales Rubens Capelli Saraiva - Engenheiro Civil - CREA-MS 66.480 - Matrícula 7314.
Prazo estimado de execução	02 (dois) meses, contados da Ordem de Serviço.
Prazo estimado de vigência do contrato da obra	06 (seis) meses, compreendendo mobilização, execução, medições, correções, recebimentos e encerramento.
Valor estimado	R\$ 238.743,80, incluído BDI de 25,00%.
Data de elaboração/revisão do ETP	03 de julho de 2026.

Equipe responsável pelo planejamento

Papel	Nome	Matrícula/Portaria	Contato/E-mail
Responsável pela elaboração	Ernestina Maria de Lima	Matrícula 390-2	(67) 3010-0840 - convenios@pontapora.ms.gov.br
Apoio técnico	Theo Andreoli Corrêa	Matrícula/Portaria 4538-9	(67) 3010-0840 - convenios@pontapora.ms.gov.br
Apoio técnico	Larissa Giminiano Pelusch	Matrícula/Portaria 2994-1	(67) 3010-0840 - convenios@pontapora.ms.gov.br

Modalidade, critério, regime e forma de disputa

Recomenda-se concorrência eletrônica, menor preço global, com modo de disputa a ser definido no edital de acordo com o sistema utilizado e com o planejamento da contratação. O regime de execução será empreitado por preço unitário, adequado à natureza de reforma e adaptação em imóvel existente, em que podem ocorrer variações pontuais de quantitativos após a abertura das frentes de serviço.

Não se recomenda inversão das fases de habilitação e julgamento, pois o objeto utiliza técnicas usuais, possui valor moderado e apresenta mercado amplo. A habilitação após o julgamento tende a preservar a eficiência procedimental sem comprometer a segurança da contratação.

Participação, consórcios e tratamento favorecido

Não se recomenda a participação de empresas em consórcio, em razão do valor, da baixa complexidade relativa e da disponibilidade de empresas capazes de executar integralmente o objeto. O edital deverá assegurar o tratamento favorecido previsto na Lei Complementar nº 123/2006, sem reserva de exclusividade para o lote único, uma vez que o valor global supera o limite legal e o parcelamento não se mostra tecnicamente vantajoso.

4. DA DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE E JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO - ART. 18, § 1º, INCISO I

Fundamentação: o ETP deve evidenciar o problema a ser solucionado e a finalidade pública da contratação, demonstrando por que a intervenção é necessária e por que a solução proposta é adequada.

Problema a ser solucionado

A antiga sede da Secretaria Municipal de Educação sofreu danos estruturais e funcionais decorrentes de evento climático severo, tornando necessária a transferência das atividades administrativas para outro imóvel. A mudança foi realizada em caráter de urgência para evitar interrupção dos serviços, porém o espaço locado não foi originalmente configurado para comportar a estrutura administrativa da educação municipal.

A planta atual é predominantemente aberta e não oferece compartimentação suficiente para recepção, protocolo, inspeção, setor psicossocial, administração financeira, transporte, logística, recursos humanos, arquivo, merenda, setores pedagógicos, tecnologia da informação, gabinete, atendimento, auditório e demais unidades previstas no projeto. Essa condição gera ruído, perda de privacidade, circulação desorganizada, dificuldade de guarda documental e redução da eficiência administrativa.

A infraestrutura elétrica existente também precisa ser redistribuída para suportar os postos de trabalho, equipamentos de informática, iluminação e climatização, com circuitos devidamente protegidos, identificados e dimensionados. Da mesma forma, a ausência de rede lógica estruturada e certificada dificulta o funcionamento seguro e estável dos sistemas administrativos e educacionais.

Interesse público

A Secretaria Municipal de Educação exerce atividades essenciais de planejamento, gestão de pessoal, transporte escolar, alimentação escolar, acompanhamento pedagógico, educação especial, tecnologia, finanças e atendimento às unidades escolares e à população. A inadequação dos ambientes repercute diretamente na qualidade, na continuidade e na segurança dos serviços prestados à rede municipal de ensino.

A intervenção permitirá organizar os setores, melhorar a privacidade dos atendimentos, reduzir interferências acústicas, adequar a distribuição de energia e dados, criar condições seguras de trabalho e preservar a continuidade administrativa. O benefício alcança os servidores, gestores escolares, professores, estudantes, fornecedores e cidadãos que utilizam os serviços da Secretaria.

Justificativa para intervenção em imóvel locado

A Administração já celebrou o Contrato de Locação nº 003/2026 para o funcionamento da Secretaria, após avaliação das características de localização e instalações. A execução de uma sede própria ou a aquisição de outro imóvel demandaria prazo, recursos e procedimentos incompatíveis com a necessidade imediata de continuidade dos serviços. A adaptação do imóvel ocupado representa solução de implementação mais rápida e de menor investimento inicial que a construção de nova sede.

Todavia, o investimento de R\$ 238.743,80 em imóvel de terceiros exige salvaguardas específicas. A viabilidade econômica pressupõe utilização do espaço por período compatível com a vida útil das adaptações e proteção do patrimônio público em caso de descontinuidade da locação. Por essa razão, a autorização escrita da locadora, o reconhecimento das benfeitorias, o inventário dos bens removíveis e a definição de indenização ou retirada são condições essenciais da solução. Registra-se que a locadora, Invictus Administração de Bens Ltda., firmou autorização escrita, prévia e expressa (Processo Administrativo de locação nº 3054/2026, Contrato de Locação nº 003/2026), para a execução das intervenções de adequação, incluindo a instalação de divisórias internas, a execução e adequação da rede elétrica, a implantação da infraestrutura e do cabeamento de rede lógica, a instalação de pontos elétricos e de comunicação e as demais intervenções internas de pequeno porte correlatas. A demolição pontual de alvenaria prevista no projeto (0,28 m³, correspondente a 0,19% do orçamento, destinada à abertura de vão de porta para acesso no pavimento superior) foi expressamente autorizada pela locadora por meio do Termo Aditivo ao

Contrato de Locação nº 003/2026, firmado em 14/08/2026, que autoriza demolições parciais de paredes e divisórias e a abertura ou alteração de vãos (Cláusula Primeira e Cláusula Segunda, incisos I e III), restando atendida a condicionante apontada no controle prévio de legalidade.

Quanto à proteção patrimonial, o Município, ao término da locação, promoverá a recomposição do imóvel às condições originais, sem ônus para a locadora, ressalvada eventual manifestação desta no sentido de manter as benfeitorias incorporadas, ficando assim equacionado o tratamento das benfeitorias e dos componentes removíveis.

Consequências da não contratação

A manutenção da situação atual prolongaria a improvisação dos ambientes, a exposição de documentos e informações, a sobrecarga ou distribuição inadequada de circuitos elétricos, a instabilidade da conectividade e as dificuldades de atendimento. Também aumentaria o risco de retrabalho, acidentes, perda de produtividade, falhas de comunicação e interrupções dos sistemas utilizados pela rede municipal de ensino.

5. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PCA E ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA - ART. 18, § 1º, INCISO II

Fundamentação: Em conformidade com o art. 18, § 1º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, o Estudo Técnico Preliminar deve demonstrar a previsão da contratação no Plano de Contratações Anual, quando elaborado, de modo a evidenciar seu alinhamento com o planejamento da Administração, sem prejuízo da compatibilidade com o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias, a Lei Orçamentária Anual e a disponibilidade orçamentária.

Compatibilidade com o planejamento municipal

A contratação deverá ser vinculada ao item correspondente a reforma, manutenção ou adequação de prédios públicos no Plano de Contratações Anual de 2026, indicado no planejamento municipal como item 82, mediante confirmação formal do setor responsável antes da publicação do edital. Caso seja necessária atualização ou inclusão, a providência deverá ser registrada e aprovada nos autos. O setor competente certificou nos autos a vinculação da presente contratação ao item 82 do Plano de Contratações Anual de 2026, confirmando a aderência ao planejamento institucional previamente à publicação do edital.

Embora o PCA tenha indicado o mês de fevereiro de 2026 como período estimado para o início do procedimento, a deflagração da licitação em momento posterior não prejudica o andamento da contratação nem o atendimento da necessidade administrativa. A indicação mensal constante do PCA possui natureza estimativa e orientativa para fins de planejamento, não constituindo prazo fatal, desde que

permaneçam demonstradas a necessidade, a disponibilidade orçamentária e a compatibilidade com os instrumentos de planejamento, devendo a alteração do cronograma ser justificada e registrada nos autos e, quando cabível, atualizada no PCA.

Consulta pública: O PCA 2026 do Município de Ponta Porã/MS encontra-se disponível para consulta pública no endereço eletrônico: <https://pontapora.ms.gov.br/v2/wp-content/uploads/2026/01/PCACONSOLIDADO2026202601.pdf>

Disponibilidade orçamentária

Ano	Lei/Instrumento	Publicação			
2026/2029	PPA 2026-2029 - Lei Municipal nº 4.721, de 16 de dezembro de 2025	17/12/2025			
2026	LDO - Lei Municipal nº 4.686, de 21 de julho de 2025	22/07/2025			
2026	LOA - Lei Municipal nº 4.722, de 16 de dezembro de 2025	17/12/2025			
IDENTIFICAÇÃO DA DESPESA					
Unidade Orçamentária	Funcional Programática	Natureza da Despesa	Fonte de recursos	Ficha	Valor
31.02	12 361 0053 2378	44.90.51	1.500.1001	468	R\$ 238.743,80

Compatibilidade com o contrato de locação

O Contrato de Locação nº 003/2026 possui vigência inicial de 12 meses a contar de 15 de abril de 2026, com possibilidade de prorrogações sucessivas, condicionadas à vantajosidade e ao interesse das partes. A licitação da obra deverá considerar o prazo remanescente da locação e a perspectiva de permanência da Secretaria no local.

Antes da emissão da Ordem de Serviço, a Administração deverá confirmar que a locação permanece válida e que existe instrumento jurídico suficiente para proteger o investimento durante período compatível com sua utilização. Recomenda-se formalizar termo específico ou aditivo que ratifique os projetos, discipline as benfeitorias e trate da eventual não renovação ou encerramento antecipado.

6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO, INCLUINDO CRITÉRIOS E PRÁTICAS SUSTENTÁVEIS - ART. 18, § 1º, INCISO III

Fundamentação: Em atendimento ao art. 18, § 1º, inciso III, da Lei nº 14.133/2021, o ETP deve estabelecer os requisitos necessários e suficientes à escolha da solução e à adequada execução do objeto, inclusive os requisitos técnicos, de desempenho, segurança, sustentabilidade, qualificação, garantia e recebimento, evitando exigências excessivas ou restritivas à competição.

Requisitos gerais de execução

- a)** fornecimento integral de mão de obra, materiais, equipamentos, ferramentas, transporte, proteção, testes e documentação necessários;
- b)** execução conforme projeto arquitetônico, projeto elétrico, projeto de cabeamento estruturado, memorial, planilha, cronograma, ART e orientações da fiscalização;
- c)** manutenção de responsável técnico habilitado, emissão da ART de execução e demais registros profissionais pertinentes;
- d)** planejamento das frentes de serviço para preservar a continuidade das atividades da Secretaria, com isolamento, sinalização, controle de poeira, ruído e circulação;
- e)** proteção do mobiliário, equipamentos, documentos, pisos, esquadrias e instalações existentes;
- f)** limpeza diária e final, retirada de entulho e destinação ambientalmente adequada dos resíduos;
- g)** entrega de relatórios, certificados, ensaios, manuais, garantias e desenhos “as built”.

Requisitos técnicos mínimos

Os sistemas de drywall deverão atender à ABNT NBR 15758 e às especificações de projeto, com perfis galvanizados, chapas adequadas, tratamento de juntas, reforços para portas e elementos suspensos, prumo, alinhamento e acabamento compatível com a pintura. Materiais deverão possuir procedência e certificados de conformidade quando aplicáveis.

As instalações elétricas deverão observar a ABNT NBR 5410, as normas da concessionária, os projetos e os critérios de segurança. Os circuitos serão identificados, testados e balanceados; quadros, disjuntores, cabos, eletrodutos, eletrocalhas, tomadas e luminárias deverão ser novos e compatíveis com as cargas previstas.

A rede lógica deverá atender à ABNT NBR 14565, às normas ISO/IEC e ANSI/TIA aplicáveis, utilizando cabeamento categoria 6, identificação padronizada, organização em racks e patch panels, testes de continuidade e desempenho e certificação dos pontos por equipamento adequado.

As intervenções deverão considerar acessibilidade, rotas de circulação e dimensões dos vãos, observando a ABNT NBR 9050. Qualquer alteração que afete sistemas de prevenção contra incêndio, rotas de fuga ou acessibilidade dependerá de validação técnica e, quando necessário, atualização dos projetos ou aprovações competentes.

Segurança do trabalho

A contratada deverá cumprir as Normas Regulamentadoras aplicáveis, especialmente NR-01, NR-06, NR-10, NR-18 e NR-35, elaborar e implementar o Programa de Gerenciamento de Riscos - PGR da obra, fornecer EPIs e EPCs, realizar treinamentos, emitir permissões de trabalho quando cabíveis e manter documentação de segurança disponível à fiscalização.

Práticas sustentáveis

I - priorizar materiais duráveis, de baixa emissão de compostos orgânicos voláteis e com certificação ambiental quando disponível;

II - utilizar luminárias LED e equipamentos com eficiência energética compatível com o projeto;

III - segregar resíduos de gesso, metal, papelão, plástico, madeira e entulho, com destinação conforme a Resolução CONAMA nº 307/2002;

IV - reduzir desperdícios por planejamento de cortes, armazenamento protegido e controle de consumo;

V - proibir descarte de resíduos em redes pluviais, áreas públicas ou locais não licenciados;

VI - adotar embalagens retornáveis ou recicláveis sempre que tecnicamente possível.

Prazo, garantia e recebimento

O prazo de execução previsto no cronograma é de 02 meses a partir da Ordem de Serviço. A vigência estimada do contrato é de 06 meses, suficiente para mobilização, execução, medições, correções, recebimento provisório, recebimento definitivo e encerramento administrativo.

A contratada deverá garantir os serviços e materiais conforme a legislação, as normas técnicas, os prazos dos fabricantes e o contrato. O recebimento provisório não afasta a responsabilidade pela correção de vícios, falhas ou desconformidades identificadas posteriormente.

Qualificação técnica

A habilitação técnica deverá observar o art. 67 da Lei nº 14.133/2021 e limitar-se às parcelas de maior relevância e valor significativo. Recomenda-se exigir capacidade técnico-profissional e técnico-operacional compatível com: execução de divisórias em drywall; instalações elétricas de baixa tensão em edificação institucional ou comercial; e implantação de cabeamento estruturado categoria 6. Os quantitativos mínimos

deverão ser definidos no Termo de Referência, de forma proporcional e sem restrição indevida à competitividade.

A visita técnica poderá ser facultativa, mediante declaração de pleno conhecimento das condições locais. A empresa deverá considerar que o imóvel estará ocupado e que a execução exigirá planejamento de horários, isolamento de áreas e coordenação com a unidade requisitante.

Garantias da contratação

Não se recomenda garantia de proposta, diante do valor e da baixa complexidade relativa do objeto. Recomenda-se garantia contratual de 5% do valor inicial, nos termos dos arts. 96 a 102 da Lei nº 14.133/2021, em razão da execução em imóvel ocupado, da criticidade das instalações elétricas e lógicas e da necessidade de correção tempestiva de eventuais falhas.

Subcontratação

Poderá ser admitida subcontratação parcial de atividades especializadas, mediante autorização prévia da Administração, sem transferência da responsabilidade integral da contratada e vedada a subcontratação do núcleo principal ou da totalidade do objeto. O limite e as condições deverão constar do edital e do contrato.

7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES, MEMÓRIAS DE CÁLCULO E DOCUMENTOS DE SUPORTE - ART. 18, § 1º, INCISO IV

Fundamentação: Em conformidade com o art. 18, § 1º, inciso IV, da Lei nº 14.133/2021, o ETP deve apresentar as estimativas das quantidades a contratar, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, considerando as interdependências com outras contratações e a utilização racional dos recursos públicos.

Os quantitativos foram obtidos a partir dos projetos arquitetônico, elétrico e de cabeamento estruturado, do memorial, das memórias de cálculo e da planilha orçamentária elaborada pela área técnica. As quantidades deverão ser conferidas e validadas antes da publicação do edital, com compatibilização entre todas as peças.

Grupo/serviço	Quantidade estimada	Documento de suporte
Demolição manual de alvenaria	0,28 m³	Planilha orçamentária e projeto.
Locação de caçamba	1 unidade	Planilha orçamentária.
Paredes internas em drywall	302,38 m²	Memória de cálculo e projeto arquitetônico.



Grupo/serviço	Quantidade estimada	Documento de suporte
Portas de madeira 0,80 x 2,10 m	17 unidades	Projeto arquitetônico e planilha.
Portas de correr 0,90 x 2,10 m	2 unidades	Projeto arquitetônico e planilha.
Porta de correr 1,10 x 2,20 m	1 unidade	Projeto arquitetônico e planilha.
Emassamento e preparação de paredes	604,76 m ²	Memória de cálculo e planilha.
Pintura acrílica de paredes	604,76 m ²	Memória de cálculo e planilha.
Pintura esmalte em madeira	68,04 m ²	Memória de cálculo e planilha.
Instalações elétricas	Conjunto completo dos pavimentos térreo e superior	Projetos, quadros de carga e planilha.
Pontos de rede RJ45	104 pontos (55 térreo e 49 superior)	Projeto de cabeamento e planilha.
Cabeamento categoria 6	Aproximadamente 1.698,50 m	Planilha orçamentária.
Eletrocalhas, eletrodutos e acessórios	Conforme projetos e planilha	Projetos elétrico/lógico e memória de cálculo.

Documentos de suporte

Documento	Finalidade
Volume Único - Adequação Ambiental da Sede da Secretaria Municipal de Educação	Memorial, justificativa, metodologia, orçamento, cronograma, controle tecnológico, fotografias e anexos.
Projeto 01/04	Planta da edificação, corte e situação.
Projeto arquitetônico de divisórias e portas	Layout dos pavimentos térreo e superior e especificação de portas.
Projeto elétrico	Quadros de carga, circuitos, tomadas, iluminação e infraestrutura.



Documento	Finalidade
Projeto de cabeamento estruturado	Pontos, racks, eletrocalhas, eletrodutos e materiais de rede.
Planilha “Memorial e Orçamento”	Memórias de cálculo, BDI, orçamento sintético e analítico, cronograma e curva S.

Eventuais divergências entre projeto, memorial, memória de cálculo e planilha deverão ser sanadas antes do edital. A fiscalização deverá vistoriar o imóvel para confirmar medidas, interferências, locais dos quadros, rotas de eletrocalhas e condições de execução, registrando as conclusões em relatório.

8. LEVANTAMENTO DE MERCADO E ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS - ART. 18, § 1º, INCISO V

Fundamentação: Em atendimento ao art. 18, § 1º, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, o ETP deve contemplar o levantamento de mercado, com a análise das alternativas possíveis e a justificativa técnica e econômica da solução escolhida, de modo a demonstrar que a opção selecionada é adequada ao atendimento da necessidade administrativa.

Foram consideradas alternativas capazes de atender à necessidade administrativa, avaliando prazo, custo, segurança jurídica, continuidade dos serviços, domínio do imóvel e capacidade de implantação.

Alternativa	Análise técnica e econômica	Conclusão
1. Manutenção da configuração atual	Evita gasto imediato, mas mantém ambientes improvisados, rede insuficiente, falta de privacidade e perda de eficiência.	Não recomendada. Não resolve o problema.
2. Execução integral das adaptações pela locadora	Poderia concentrar no proprietário o investimento, porém dependeria de negociação, disponibilidade e capacidade técnica, com risco de atraso e de alteração do valor locatício.	Avaliada. Deve-se cobrar da locadora apenas o que já é sua obrigação; adaptações específicas podem ser objeto municipal.
3. Locação de outro imóvel pronto	Exigiria novo procedimento, mudança, desmobilização, pesquisa de mercado e imóvel com	Não recomendada no momento.



Alternativa	Análise técnica e econômica	Conclusão
	características específicas, sem garantia de disponibilidade imediata.	
4. Construção ou aquisição de sede própria	Solução patrimonialmente superior no longo prazo, porém demanda investimento muito maior, terreno, projeto, licenciamento e prazo incompatível com a urgência atual.	Alternativa estratégica futura, não apta à necessidade imediata.
5. Contratação de empresa para adequação do imóvel ocupado	Permite executar rapidamente o layout, a elétrica e a rede lógica definidos, com preços públicos de referência e fiscalização municipal.	Alternativa escolhida, condicionada às salvaguardas locatícias.

Disponibilidade de mercado

Há oferta regional de empresas de engenharia e instalações prediais aptas a executar drywall, pintura, elétrica e cabeamento estruturado. Os métodos construtivos são usuais e os insumos possuem padronização e ampla disponibilidade, o que favorece competição e execução no prazo previsto.

Análise econômica da alternativa escolhida

O custo estimado de R\$ 238.743,80 deve ser analisado conjuntamente com a necessidade de continuidade imediata da Secretaria e com o custo significativamente superior de construção ou aquisição de sede própria. Parte relevante do investimento corresponde a infraestrutura lógica e componentes removíveis ou reaproveitáveis, que deverão ser identificados e incorporados ao patrimônio municipal quando cabível.

A escolha somente será economicamente adequada se a Administração assegurar horizonte de ocupação compatível com o investimento ou mecanismo de indenização, retenção ou retirada. A ausência dessas salvaguardas elevaria o risco de perda patrimonial e impediria conclusão favorável do ETP.

9. DA ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO - ART. 18, § 1º, INCISO VI

Fundamentação: Em conformidade com o art. 18, § 1º, inciso VI, da Lei nº 14.133/2021, o ETP deve apresentar a estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, de forma a demonstrar a adequação dos custos e subsidiar a definição do orçamento de referência.

A estimativa foi elaborada pela área técnica com base nos referenciais SINAPI 04/2026 - Mato Grosso do Sul, SBC 05/2026 - Mato Grosso do Sul e AGESUL 01/2026 - Mato Grosso do Sul, utilizando composições e quantitativos dos projetos e aplicando BDI de 25,00%.

Grupo	Valor	Peso aproximado
Demolições e retiradas	R\$ 457,38	0,19%
Divisórias e portas	R\$ 79.497,03	33,30%
Pintura	R\$ 20.498,41	8,59%
Instalações elétricas	R\$ 71.650,43	30,01%
Rede lógica	R\$ 66.640,55	27,91%
TOTAL GERAL	R\$ 238.743,80	100,00%

Componente	Valor
Custo direto sem BDI	R\$ 191.030,25
BDI - 25,00%	R\$ 47.713,55
Valor global estimado	R\$ 238.743,80

BDI e data-base

O BDI de 25,00% foi calculado conforme parâmetros do Acórdão nº 2.622/2013-TCU-Plenário para obras de edificações, contemplando administração central, seguro e garantia, risco, despesas financeiras, lucro e tributos. A planilha deverá permanecer disponível nos autos, com memória de cálculo e composição detalhada.

Bancos: SINAPI - 04/2026 - Mato Grosso do Sul SBC - 05/2026 - Mato Grosso do Sul AGESUL - 01/2026 - Mato Grosso do Sul

Reajuste e atualização

Embora a execução esteja prevista para dois meses, caso haja prorrogação, o contrato deverá prever reajuste após o interregno legal de 12 meses contado da data-base do orçamento, por índice setorial da construção civil definido no edital.

Publicidade do orçamento

Não se identifica justificativa para orçamento sigiloso. Recomenda-se a divulgação da planilha de referência, das composições, do BDI e do cronograma juntamente com o

edital, fortalecendo transparência, comparabilidade e elaboração adequada das propostas.

10. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO - ART. 18, § 1º, INCISO VII

Fundamentação: Em atendimento ao art. 18, § 1º, inciso VII, da Lei nº 14.133/2021, o ETP deve descrever a solução como um todo, inclusive as exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando cabíveis, demonstrando como os componentes da contratação se integram para solucionar o problema identificado.

A solução consiste na contratação de uma única empresa responsável pela execução integrada das adaptações arquitetônicas, elétricas e lógicas, incluindo fornecimento de materiais, mão de obra, testes e documentação. A integração é necessária para compatibilizar as divisórias com as rotas de eletrodutos, caixas, tomadas, pontos de rede, portas e acabamentos.

Etapas da solução

1. Mobilização, reunião inicial, vistoria, plano de ataque, isolamento das áreas e proteção de bens existentes.
2. Demolição pontual da alvenaria indicada, remoção controlada de resíduos e preparação das áreas.
3. Locação e execução das divisórias em drywall, reforços, vãos, portas, ferragens e acabamentos.
4. Implantação das infraestruturas elétricas e lógicas, incluindo eletrocalhas, eletrodutos, quadros, cabeamento e dispositivos.
5. Tratamento de superfícies, emassamento, pintura de paredes e portas e recomposição dos pontos afetados.
6. Testes elétricos, certificação da rede lógica, identificação dos circuitos e pontos, comissionamento e correções.
7. Limpeza final, retirada dos resíduos, entrega do “as built”, manuais, certificados, relatórios e termos de recebimento.

Execução em imóvel ocupado

A Secretaria permanecerá em funcionamento durante a obra. A contratada deverá apresentar planejamento por setores, com cronograma semanal, definição de áreas temporariamente interditadas e, quando necessário, execução de atividades ruidosas, cortes de energia ou intervenções de rede fora do horário de atendimento. Qualquer desligamento deverá ser previamente autorizado e comunicado.

A Administração deverá organizar a retirada ou proteção de equipamentos, documentos e mobiliário, disponibilizar áreas de apoio e indicar servidor para coordenar a interface com os setores. Não será permitido interromper sistemas críticos sem plano de contingência e janela de manutenção aprovada.

Controle tecnológico e entrega

Para o drywall serão verificados certificados, espessuras, estrutura, reforços, prumo, alinhamento, tratamento de juntas e acabamento. Para as instalações elétricas serão exigidos ensaios de continuidade, resistência de isolamento, aterramento, teste funcional e relatório de comissionamento. Para a rede lógica serão exigidas identificação e certificação dos pontos, continuidade, mapa de conexões e relatório de desempenho.

Patrimônio e bens removíveis

Racks, switches, patch panels, cabos de manobra e outros equipamentos ou componentes removíveis deverão ser identificados, inventariados e incorporados ao patrimônio municipal quando aplicável. O termo com a locadora deverá reconhecer o direito de retirada desses bens ao fim da locação, desde que a remoção não cause dano estrutural ao imóvel.

Responsabilidade pela compatibilização

A área técnica deverá compatibilizar previamente os projetos. A contratada deverá conferir medidas no local e comunicar qualquer divergência antes da execução, sem promover alterações unilaterais. Mudanças de layout, quantitativos ou especificações dependerão de autorização formal da fiscalização e observância da Lei nº 14.133/2021.

11. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO - ART. 18, § 1º, INCISO VIII

Fundamentação: Em conformidade com o art. 18, § 1º, inciso VIII, da Lei nº 14.133/2021, o ETP deve justificar o parcelamento ou o não parcelamento da contratação, considerando a viabilidade técnica e econômica, a ampliação da competitividade, a economia de escala, a gestão das interfaces e a responsabilidade pela execução do conjunto.

A legislação orienta o parcelamento quando técnica e economicamente viável, desde que preservada a economia de escala e evitado prejuízo ao conjunto. No caso, os serviços de drywall, portas, pintura, elétrica e lógica possuem elevada interdependência física e sequencial.

A separação em lotes distintos aumentaria o número de interfaces, ordens de serviço, canteiros, responsabilidades e riscos de incompatibilidade. Poderia haver divergência

sobre danos, atrasos, passagens em divisórias, recomposições e testes, além de maior interferência nas atividades da Secretaria.

Os equipamentos de rede previstos possuem valor proporcional reduzido e integram o comissionamento do sistema. A aquisição isolada não apresenta ganho relevante e poderia comprometer a responsabilidade única pela certificação. Por essas razões, recomenda-se lote único, adjudicação global e medição por preços unitários.

O não parcelamento não restringe indevidamente a competição, pois o mercado regional possui empresas aptas a executar ou coordenar os serviços, e será admitida subcontratação parcial especializada, nos limites fixados no edital.

12. DOS RESULTADOS PRETENDIDOS - ART. 18, § 1º, INCISO IX

Fundamentação: Em atendimento ao art. 18, § 1º, inciso IX, da Lei nº 14.133/2021, o ETP deve demonstrar os resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis, com definição de benefícios e indicadores que permitam avaliar a efetividade da contratação.

A contratação pretende produzir resultados mensuráveis de funcionalidade, segurança, continuidade, eficiência e preservação patrimonial.

- I** - organizar os ambientes dos pavimentos térreo e superior conforme o layout aprovado;
- II** - garantir privacidade e condições adequadas para atendimento, reuniões e atividades administrativas;
- III** - disponibilizar instalações elétricas dimensionadas, protegidas, identificadas e testadas;
- IV** - implantar rede lógica categoria 6, organizada, certificada e compatível com os sistemas municipais;
- V** - reduzir improvisações, cabos aparentes desorganizados, extensões e riscos de sobrecarga;
- VI** - melhorar conforto, circulação, acústica, limpeza e apresentação dos ambientes;
- VII** - preservar a continuidade dos serviços da Secretaria durante e após a obra;
- VIII** - obter documentação técnica atualizada, inventário dos bens e registros “as built”;
- IX** - evitar pagamento com recursos públicos de obrigações que pertençam à locadora;

X - proteger o investimento municipal por meio das salvaguardas locatícias e patrimoniais.

Indicadores de resultado

Indicador	Meta
Ambientes compartimentados	100% dos ambientes previstos no projeto executados e aceitos.
Pontos elétricos e circuitos	100% instalados, identificados e testados.
Pontos de rede	100% instalados e certificados, com relatório.
Pendências no recebimento definitivo	Zero pendência impeditiva de uso.
Interrupção não programada dos serviços	Zero ocorrência atribuível à execução.
Destinação de resíduos	100% comprovada por registros e documentos aplicáveis.
Bens removíveis	100% identificados e inventariados.

13. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO - ART. 18, § 1º, INCISO X

Fundamentação: Em conformidade com o art. 18, § 1º, inciso X, da Lei nº 14.133/2021, o ETP deve indicar as providências a serem adotadas pela Administração antes da celebração do contrato e durante sua execução, inclusive quanto à capacitação de servidores para gestão e fiscalização, à regularização documental e à preparação das condições necessárias ao início dos serviços.

As providências abaixo deverão ser acompanhadas pela unidade requisitante e pela área técnica. Os itens críticos relacionados ao imóvel locado devem ser concluídos antes da publicação do edital ou, no máximo, antes da assinatura/Ordem de Serviço, conforme indicado.

Providência	Responsável	Momento	Status
Confirmar o número do processo administrativo da licitação.	Setor de Protocolo/CPL	Antes do edital	☐



Providência	Responsável	Momento	Status
Validar e compatibilizar projetos, memorial, planilhas, quantitativos e cronograma.	Engenharia/SMOU	Antes do edital	☐
Emitir relatório técnico segregando adaptações municipais e obrigações da locadora.	Engenharia/Fiscal da locação	Antes do edital	☐
Obter autorização específica, prévia e escrita da locadora para todos os projetos.	Educação/PGM/Gestão da locação	Antes do edital	☐
Formalizar termo sobre benfeitorias, bens removíveis, indenização e eventual encerramento da locação.	PGM/Gestão contratual	Antes da Ordem de Serviço	☐
Avaliar horizonte de permanência e proteção do investimento em relação à vigência da locação.	Autoridade competente/PGM	Antes da adjudicação	☐
Confirmar disponibilidade orçamentária e emitir reserva.	Contabilidade/Fazenda	Antes do edital	☐
Vincular ou atualizar a demanda no PCA 2026.	Planejamento/Compras	Antes do edital	☐
Definir fiscais técnico, administrativo e gestor do contrato da obra.	Autoridade competente	Antes da contratação	☐
Definir plano de execução por setores e continuidade dos serviços.	Educação/Engenharia	Antes da Ordem de Serviço	☐
Inventariar equipamentos e bens removíveis fornecidos na obra.	Patrimônio/TI/Fiscalização	Durante o recebimento	☐

Providência	Responsável	Momento	Status
Verificar AVCB, rotas de fuga e interferências com prevenção contra incêndio.	Locadora/Engenharia	Antes da Ordem de Serviço	☐
Confirmar ponto de entrada de internet, ativos e serviços de telecomunicações.	TI/Educação	Antes da execução da rede	☐
Consultar Catálogo Eletrônico de Padronização e registrar o resultado.	Equipe de Planejamento	Antes do edital	☐

Capacitação e fiscalização

A fiscalização deverá possuir conhecimento compatível com instalações prediais, medições e recebimento. Recomenda-se participação de profissional de engenharia, representante da Secretaria de Educação e servidor de tecnologia da informação para validar a rede lógica, sem prejuízo do gestor contratual e do fiscal administrativo.

A Ordem de Serviço somente deverá ser emitida após reunião inicial, apresentação da ART, PGR, cronograma detalhado, relação de equipe, plano de isolamento, plano de desligamentos e comprovação da autorização da locadora.

14. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES - ART. 18, § 1º, INCISO XI

Fundamentação: Em atendimento ao art. 18, § 1º, inciso XI, da Lei nº 14.133/2021, o ETP deve identificar as contratações correlatas e/ou interdependentes, esclarecendo as relações técnicas, operacionais e administrativas capazes de influenciar a viabilidade, a execução e os resultados do objeto pretendido.

A solução está diretamente relacionada ao Contrato de Locação nº 003/2026. A validade, a continuidade e as cláusulas de benfeitorias desse ajuste influenciam a viabilidade e a execução da obra.

Contratação/providência correlata	Relação com a obra
Contrato de Locação nº 003/2026	Disponibiliza o imóvel e disciplina obrigações da locadora, autorização de adaptações e benfeitorias.



Contratação/providência correlata	Relação com a obra
Serviço de internet/telecomunicações	Necessário para ativação e funcionamento da rede lógica após a certificação.
Equipamentos de informática e ativos de rede não incluídos	Devem ser disponibilizados e configurados pela área de TI, conforme escopo definitivo.
Mobiliário e mudança interna	Devem ser coordenados por setor para liberar frentes e ocupar os ambientes concluídos.
Manutenção de ar-condicionado, combate a incêndio, hidráulica e condições básicas	Permanecem sob responsabilidade definida no contrato de locação, evitando sobreposição de despesas.
Patrimônio e inventário	Necessários para registro dos racks, switches e demais componentes removíveis.

Não se identifica necessidade de contratação prévia de projeto adicional, desde que a compatibilização das peças existentes seja concluída e não haja alteração de escopo. Se a vistoria indicar interferência relevante em estrutura, prevenção contra incêndio, climatização ou entrada de energia, a Administração deverá providenciar projeto complementar antes da execução correspondente.

15. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS DE TRATAMENTO - ART. 18, § 1º, INCISO XII

Fundamentação: Em conformidade com o art. 18, § 1º, inciso XII, da Lei nº 14.133/2021, o ETP deve descrever os possíveis impactos ambientais da contratação e as respectivas medidas de prevenção, mitigação, compensação e destinação adequada de resíduos, inclusive com requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, quando aplicáveis.

Os impactos são típicos de obra interna de pequeno porte: geração de resíduos de alvenaria, gesso, madeira, metais, cabos, embalagens e pintura; emissão de poeira e ruído; consumo de energia e água; e risco de descarte inadequado.

Impacto	Medida de prevenção e tratamento
Poeira e partículas	Isolamento das áreas, barreiras, limpeza frequente, aspiração e proteção de equipamentos/documentos.
Ruído e vibração	Programação de atividades ruidosas em horários acordados, equipamentos adequados e comunicação prévia.



Impacto	Medida de prevenção e tratamento
Resíduos de gesso/drywall	Segregação específica, armazenamento seco e destinação a receptor habilitado.
Entulho de alvenaria	Acondicionamento em caçamba, transporte e destinação regular.
Metais, cabos e embalagens	Segregação e encaminhamento para reciclagem quando possível.
Tintas e produtos químicos	Armazenamento seguro, uso controlado, prevenção de derramamentos e destinação conforme fabricante.
Consumo de energia	Uso de ferramentas eficientes, desligamento quando ocioso e adoção de iluminação LED.
Interferência na rotina pública	Planejamento por setores, sinalização, rotas alternativas e manutenção do atendimento.

A contratada deverá implementar Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil compatível com o porte da intervenção, manter comprovantes de transporte e destinação e responder por danos ambientais decorrentes de sua atuação.

16. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A CONTRATAÇÃO - ART. 18, § 1º, INCISO XIII

Fundamentação: Em atendimento ao art. 18, § 1º, inciso XIII, da Lei nº 14.133/2021, esta seção apresenta o posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação à necessidade identificada, considerando sua viabilidade técnica, econômica, operacional, ambiental e jurídica e as condições necessárias ao prosseguimento do procedimento.

A contratação de empresa especializada para executar a adequação ambiental e funcional da sede da Secretaria Municipal de Educação é tecnicamente necessária e, em princípio, economicamente viável. Os projetos e a planilha definem solução usual, com prazo de dois meses e valor estimado de R\$ 238.743,80, apta a organizar os ambientes e implantar infraestrutura elétrica e lógica compatível com as atividades administrativas.

A solução selecionada apresenta maior capacidade de atendimento imediato que a manutenção do espaço atual, a mudança para outro imóvel ou a construção de nova sede. O mercado possui fornecedores aptos, e a contratação em lote único favorece coordenação, responsabilidade e redução de interferências.

CONCLUSÃO CONDICIONADA: a viabilidade definitiva depende da adoção, antes da publicação do edital e da emissão da Ordem de Serviço, das salvaguardas relacionadas ao imóvel locado. Deverão ser obtidos consentimento específico da locadora, confirmação de que o orçamento não contém obrigações do proprietário, disciplina das benfeitorias e bens removíveis e proteção do investimento municipal em caso de encerramento ou não renovação da locação.

Cumpridas essas condições, conclui-se pelo prosseguimento da fase preparatória, com elaboração ou adequação do Termo de Referência/Projeto Básico, edital, minuta contratual, matriz de riscos e demais documentos, adotando-se concorrência eletrônica, menor preço global e empreitada por preço unitário.

17. MATRIZ DE ALOCAÇÃO DE RISCOS - ARTS. 22 E 103 DA LEI Nº 14.133/2021

Fundamentação: Nos termos dos arts. 22 e 103 da Lei nº 14.133/2021, a matriz de alocação de riscos deve identificar os eventos supervenientes relevantes, distribuir responsabilidades entre as partes segundo sua capacidade de prevenção e controle e estabelecer medidas de mitigação e tratamento, conferindo maior segurança jurídica e equilíbrio à execução contratual.

A matriz a seguir identifica eventos relevantes e distribui responsabilidades conforme a capacidade de cada parte para prevenir, controlar e tratar os riscos. A alocação não afasta a análise do nexos causal, a boa-fé, a comunicação tempestiva e os institutos de alteração, prorrogação, reajuste ou reequilíbrio quando presentes os requisitos legais.

Risco/evento	Alocação	Prevenção/mitigação	Tratamento
Ausência ou insuficiência de autorização da locadora	Administração	Obter consentimento específico para projetos e serviços antes do edital.	Suspensão do procedimento ou da Ordem de Serviço até regularização.
Término ou não renovação da locação antes da adequada utilização do investimento	Administração	Avaliar horizonte de permanência; termo de benfeitorias; indenização/retirada; planejamento de renovação.	Aplicar cláusulas de proteção patrimonial e responsabilização cabíveis.
Inclusão de reparos que são obrigação da locadora	Administração	Vistoria e relatório de segregação do escopo; revisão da planilha.	Excluir itens e cobrar providências da locadora.



Risco/evento	Alocação	Prevenção/mitigação	Tratamento
Vícios preexistentes ou falhas estruturais ocultas	Locadora/Administração	Laudo de vistoria, registros fotográficos e comunicação imediata.	Acionar locadora; suspender frente afetada; ajustar cronograma.
Divergências relevantes entre projetos e quantitativos	Administração	Compatibilização prévia e vistoria técnica.	Correção de projeto, alteração contratual ou reprogramação, se legalmente cabível.
Interferências ocultas em paredes, forros ou instalações	Compartilhado	Prospecção, detector, abertura controlada e comunicação.	Solução técnica aprovada; medição e ajuste conforme responsabilidade.
Danos a mobiliário, equipamentos ou documentos	Contratada	Proteção, isolamento, inventário e supervisão.	Reparo ou reposição integral pela contratada.
Interrupção indevida de energia, rede ou atendimento	Contratada	Plano de desligamento, janela autorizada e contingência.	Restabelecimento imediato e responsabilização por danos.
Acidente de trabalho	Contratada	PGR, EPIs/EPCs, treinamentos, supervisão e cumprimento das NRs.	Atendimento, comunicação, correção e responsabilidades legais.
Atraso no fornecimento de materiais usuais	Contratada	Planejamento de compras, fornecedores alternativos e estoque mínimo.	Recuperação do cronograma; sanções se injustificado.
Materiais ou serviços fora da especificação	Contratada	Amostras quando cabíveis, certificados, inspeções e ensaios.	Rejeição, substituição e correção sem ônus.



Risco/evento	Alocação	Prevenção/mitigação	Tratamento
Falha na certificação da rede lógica	Contratada	Instalação por equipe qualificada, teste progressivo e identificação.	Refazer terminações/cabeamento e certificar antes do recebimento.
Sobrecarga ou de desequilíbrio de circuitos	Contratada/Projeto	Conferir cargas, quadros, seções e balanceamento; testes.	Correção do sistema e revisão técnica conforme causa.
Atraso na liberação dos setores ocupados	Administração	Plano por fases, comunicação e remoção prévia de bens.	Reprogramação do cronograma sem ônus indevido à contratada, se comprovado.
Oscilação ordinária de preços durante o curto prazo	Contratada	Proposta com custos atualizados e gestão de compras.	Risco ordinário da contratada; reajuste somente após interregno legal.
Destinação irregular de resíduos	Contratada	PGRCC, transportador/receptor regular e comprovantes.	Regularização, sanções e reparação ambiental.
Furto ou vandalismo de materiais no local	Contratada	Controle de acesso, armazenamento e inventário.	Reposição pela contratada até o recebimento.
Mudança de layout solicitada após contratação	Administração	Validação final com usuários antes do edital.	Alteração apenas se tecnicamente justificada e legalmente autorizada.

A contratada deverá comunicar formalmente qualquer evento de risco que possa afetar prazo, custo, segurança ou qualidade, apresentando registros, fotografias, diário de obra e proposta de tratamento. A ausência de comunicação tempestiva poderá ser considerada na apuração de responsabilidade.

QUADRO RESUMO DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Item	Descrição
Objeto	Adequação ambiental e funcional das instalações da sede da Secretaria Municipal de Educação, em imóvel locado.
Local	Av. Presidente Vargas nº 2045, esquina com Rua Heliodoro Alves Salgueiro, Vila Lacíria, Ponta Porã/MS.
Contrato correlato	Contrato de Locação nº 003/2026
Necessidade	Organizar ambientes, adequar elétrica e implantar rede lógica após transferência da Secretaria por danos na antiga sede.
Solução	Execução integrada de drywall, portas, pintura, elétrica, lógica, testes e documentação.
Natureza	Obra de engenharia.
Modalidade	Concorrência eletrônica.
Critério	Menor preço global.
Regime	Empreitada por preço unitário.
Parcelamento	Não recomendado; lote único.
Prazo de execução	02 meses.
Vigência estimada	06 meses.
Valor estimado	R\$ 238.743,80, com BDI de 25,00%.
Bases de preços	SINAPI 04/2026, SBC 05/2026 e AGESUL 01/2026 - Mato Grosso do Sul.



Item	Descrição
Garantia de proposta	Não recomendada.
Garantia contratual	5% do valor inicial.
Condição crítica	Autorização escrita da locadora e disciplina das benfeitorias, dos bens removíveis e da continuidade da locação.
Conclusão	Viável e recomendada, condicionada ao atendimento das salvaguardas locatícias e orçamentárias.

Ponta Porã/MS, 03 de julho de 2026.

Equipe de Planejamento:

Theo Andreoli Corrêa
Membro

Larissa Giminiano Pelusch
Membro

Ernestina Maria de Lima
Gestora Municipal de Convênios –
Responsável pela elaboração

DESPACHO DE APROVAÇÃO DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Processo Administrativo: 11880/2026 DE 29/06/2026

Objeto: contratação de empresa de engenharia especializada para execução da adequação ambiental e funcional das instalações da sede da Secretaria Municipal de Educação, no imóvel locado situado na Avenida Presidente Vargas nº 2045, Ponta Porã/MS.

Vistos.

Considerando os elementos constantes do presente Estudo Técnico Preliminar, que demonstram a necessidade, a adequação técnica e a estimativa econômica da contratação, APROVO o presente ETP, condicionando o prosseguimento ao cumprimento das providências relativas à autorização da locadora, segregação das obrigações do proprietário, proteção das benfeitorias e disponibilidade orçamentária.

Autorizo, após o cumprimento das condições indicadas, o prosseguimento da fase preparatória, com elaboração ou validação do Termo de Referência/Projeto Básico, edital, minuta contratual e demais atos necessários à regular deflagração da licitação.

Encaminhem-se os autos aos setores competentes.

Ponta Porã/MS, 03 de julho de 2026.

Joanilson Zeferino dos Santos

Secretário Municipal de Obras e Urbanismo