MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO PROFISSIONAL E TECNOLÓGICA
INSTITUTO FEDERAL FLUMINENSE
Reitoria
RUA CORONEL WALTER KRAMER, 363, PARQUE SANTO ANTONIO, CAMPOS DOS GOYTACAZES / RJ, CEP 28080-565
Fone: (22) 2737-5600

Relatório 147/2026 - DINFRAREIT/PROADM/IFFLU, DE 10 DE NOVEMBRO DE 2026

Estudo Técnico Preliminar (ETP)

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO

A presente contratação tem por finalidade promover a manutenção e adequação das edificações do Centro de Referência de Cordeiro do Instituto Federal Fluminense, visando assegurar condições adequadas de conservação, segurança e funcionalidade dos ambientes destinados às atividades de ensino, administrativas e de apoio institucional.

A unidade dispõe de infraestrutura constituída por Bloco Pedagógico, Bloco de Laboratórios e Bloco de Apoio, que abrigam salas de aula, laboratórios especializados, biblioteca, ambientes administrativos e demais dependências necessárias ao funcionamento institucional.

Entretanto, a utilização contínua das instalações, associada ao desgaste natural dos componentes construtivos, tornou necessária a realização de intervenções corretivas e de adequação funcional. Entre as necessidades identificadas, destacam-se problemas de infiltração nas coberturas, deterioração de revestimentos e pinturas, além de inadequações nas instalações elétricas, de iluminação, ventilação e exaustão.

As intervenções previstas contemplam a recuperação de impermeabilizações e coberturas, reparos em elementos construtivos, renovação de pinturas, adequação de pontos elétricos e de lógica, instalação de bancadas e armários, melhorias na iluminação e nos sistemas de exaustão dos laboratórios, além de serviços complementares destinados à melhoria dos ambientes educacionais.

A permanência dessas condições poderá ocasionar o agravamento dos problemas existentes, comprometer a utilização dos espaços e aumentar os custos futuros de manutenção e recuperação das edificações.

Dessa forma, a contratação justifica-se pela necessidade de preservar o patrimônio público, melhorar as condições de ensino e trabalho e assegurar a continuidade das atividades institucionais do Centro de Referência de Cordeiro, observados os princípios da eficiência, economicidade, planejamento e segurança previstos na Lei nº 14.133/2021.

2. REQUISITOS NECESSÁRIOS À SOLUÇÃO

A solução deverá contemplar os serviços necessários à adequação das edificações existentes do Centro de Referência de Cordeiro, assegurando condições apropriadas de segurança, funcionalidade, durabilidade e utilização institucional.

A execução deverá observar as características físicas das edificações, os projetos da adequação, as condições efetivamente encontradas nos ambientes e a necessidade de preservação dos elementos construtivos que permanecerão em uso.

A solução deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

1. **Segurança:** as intervenções deverão preservar a integridade das edificações e proporcionar condições seguras de utilização dos ambientes.

2. **Funcionalidade:** os espaços deverão apresentar condições adequadas ao desenvolvimento das atividades pedagógicas, laboratoriais e administrativas.

3. **Coberturas e impermeabilizações:** deverão ser corrigidos os pontos de infiltração e as falhas de estanqueidade identificadas nos projetos.

4. **Instalações prediais:** as adequações elétricas, de lógica, iluminação, ventilação e exaustão deverão atender às necessidades dos ambientes e às exigências técnicas aplicáveis.

5. **Durabilidade e manutenção:** deverão ser empregados materiais e sistemas compatíveis com o uso institucional e que apresentem condições adequadas de conservação.

6. **Compatibilidade com as instalações existentes:** os serviços deverão considerar o aproveitamento dos componentes em boas condições, evitando substituições e intervenções desnecessárias.

7. **Controle de qualidade:** deverão ser realizados os testes, inspeções e verificações pertinentes aos serviços executados.

8. **Segurança do trabalho:** deverão ser observadas as Normas Regulamentadoras aplicáveis, especialmente a NR-18, bem como as medidas de proteção coletiva e individual necessárias.

9. **Sustentabilidade:** deverão ser adotadas práticas de redução de desperdícios e destinação ambientalmente adequada dos resíduos gerados.

10. **Conformidade técnica:** os serviços deverão atender às normas da ABNT, à legislação vigente e às especificações dos projetos e demais documentos técnicos.

A contratação deverá compreender o fornecimento dos materiais, mão de obra, equipamentos, ferramentas e demais recursos necessários à execução dos serviços previstos.

3. LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado considera as características das edificações existentes, as necessidades de manutenção e adequação identificadas e as alternativas disponíveis para atendimento da demanda institucional.

Foram consideradas soluções de manutenção pontual, contratação fragmentada de serviços e execução integrada das intervenções previstas.

3.1. Solução 1 – Execução de serviços pontuais de manutenção corretiva

Essa alternativa consistiria na realização de intervenções isoladas, destinadas à correção dos problemas mais imediatos, especialmente infiltrações, deterioração de revestimentos e falhas em instalações prediais.

Sua principal vantagem seria a possibilidade de atender necessidades emergenciais, com escopo inicialmente reduzido.

Entretanto, essa abordagem não contemplaria integralmente as adequações funcionais previstas nos projetos, mantendo a necessidade de intervenções futuras e dificultando a obtenção de melhorias coordenadas nas edificações.

Dessa forma, a execução exclusivamente pontual não se apresenta como a solução mais adequada para atendimento integral da demanda identificada.

3.2. Solução 2 – Contratação separada dos diferentes grupos de serviços

Essa alternativa compreenderia a contratação individualizada dos serviços de impermeabilização, pintura, instalações elétricas, iluminação, exaustão e demais adequações.

A principal vantagem seria a possibilidade de execução independente de determinados serviços, conforme a disponibilidade de recursos e as necessidades de cada ambiente.

Entretanto, a fragmentação poderia ampliar as dificuldades de coordenação, exigir sucessivas mobilizações, gerar interferências entre equipes e aumentar os riscos de retrabalho, especialmente nos serviços que envolvem instalações e recomposição de acabamentos.

Embora tecnicamente possível, essa solução exigiria maior esforço de gerenciamento e fiscalização, sem necessariamente proporcionar vantagens econômicas ou operacionais.

3.3. Solução 3 – Adequação integrada das edificações existentes

Essa alternativa consiste na contratação de empresa especializada para execução coordenada dos serviços de adequação previstos para o Centro de Referência de Cordeiro.

A solução contempla a recuperação de coberturas e impermeabilizações, recomposição de revestimentos e pinturas, adequação das instalações elétricas e de lógica, melhorias na iluminação, ventilação e exaustão, instalação de bancadas e demais intervenções previstas nos projetos.

Sua principal vantagem está na possibilidade de organizar os serviços de maneira integrada, compatibilizando as diferentes intervenções e reduzindo riscos de interferências, retrabalhos e duplicidade de mobilizações.

Além disso, permite concentrar os esforços na recuperação e melhoria das instalações existentes, favorecendo o aproveitamento

da infraestrutura já implantada.

3.4. Análise comparativa e escolha da solução

Considerando as alternativas avaliadas, a execução integrada das intervenções é a solução mais adequada ao atendimento da demanda.

A manutenção exclusivamente pontual não atenderia integralmente às necessidades identificadas, enquanto a contratação fragmentada ampliaria a complexidade de coordenação e os riscos de interferências entre os serviços.

Dessa forma, adota-se a Solução 3, por permitir a execução coordenada das intervenções, o aproveitamento da infraestrutura existente e a racionalização dos recursos de mobilização, administração e fiscalização.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na contratação de empresa especializada para execução dos serviços de manutenção e adequação das edificações do Centro de Referência de Cordeiro do Instituto Federal Fluminense.

Inicialmente, deverão ser realizados os serviços preliminares necessários à organização e segurança da execução, incluindo mobilização, proteção das áreas existentes, sinalização e demais providências previstas nos documentos técnicos.

No Bloco Pedagógico, as intervenções compreenderão a recuperação de áreas afetadas por infiltrações, reparos em impermeabilizações, recomposição de revestimentos e pinturas, instalação de películas de controle solar nas esquadrias indicadas, adequações elétricas e de rede lógica, instalação de bancadas e armários e recuperação do tablado do mini-auditório.

No Bloco de Laboratórios, estão previstos reparos na cobertura metálica, tratamento de perfurações nas telhas, fechamento de aberturas entre paredes e cobertura, renovação de pinturas, adequação de pontos elétricos, substituição e instalação de dispositivos de iluminação e execução de sistemas de ventilação e exaustão destinados aos ambientes laboratoriais, especialmente às baias de soldagem.

No Bloco de Apoio, deverão ser realizadas as intervenções previstas nos sistemas de iluminação, incluindo substituição de lâmpadas e instalação dos dispositivos indicados nos projetos.

A contratação também deverá contemplar a instalação de refletores externos nas edificações e a elaboração do projeto de segurança contra incêndio e pânico, conforme o escopo técnico estabelecido.

Durante a execução, deverão ser preservados os elementos construtivos e instalações existentes que apresentem condições adequadas de utilização, evitando substituições desnecessárias.

Ao término dos serviços, deverão ser realizados os testes, ajustes, verificações e procedimentos de limpeza necessários ao recebimento das intervenções.

O resultado esperado consiste na disponibilização de ambientes recuperados e adequados às necessidades de funcionamento da unidade, proporcionando melhores condições de segurança, conforto e utilização institucional.

4.1. Natureza do objeto e modelo de contratação

O objeto consiste na prestação de serviços de engenharia destinados à manutenção e adequação das edificações existentes do Centro de Referência de Cordeiro, mediante contratação de empresa especializada para execução conjunta dos serviços definidos nos projetos, especificações e planilha orçamentária.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A contratação compreende os serviços de adequação do Bloco Pedagógico, do Bloco de Laboratórios e do Bloco de Apoio do Centro de Referência de Cordeiro.

Os quantitativos foram definidos com base nos projetos de adequação, nos levantamentos técnicos e nas características físicas dos ambientes, abrangendo recuperação de coberturas e impermeabilizações, revestimentos, pinturas, instalações elétricas e de lógica, iluminação, ventilação, exaustão e demais intervenções previstas.

As quantidades estão apresentadas na planilha orçamentária e nas respectivas memórias de cálculo anexas, com indicação das unidades, dimensões e critérios adotados.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do valor da contratação é de 218.578,25, conforme planilhas orçamentárias, composições e memórias de cálculo anexas.

7. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Os serviços de adequação das edificações do Centro de Referência de Cordeiro serão contratados conjuntamente, em razão das interfaces entre as intervenções construtivas e as instalações prediais, que exigem planejamento integrado e coordenação das etapas de execução.

Embora determinados serviços possam ser executados isoladamente, o parcelamento ampliaria a necessidade de mobilização de equipes e de gerenciamento de diferentes empresas, com possibilidade de interferências nos mesmos ambientes, incompatibilidades entre serviços e dificuldades na atribuição de responsabilidades.

A contratação conjunta permite organizar a sequência das intervenções, concentrar a responsabilidade pela execução e facilitar o acompanhamento pela fiscalização, além de reduzir a duplicação de estruturas de apoio e mobilização.

Dessa forma, justifica-se o não parcelamento do objeto pela necessidade de execução coordenada dos serviços e pelo melhor aproveitamento dos recursos de mobilização, administração e fiscalização da contratação.

8. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

A execução dos serviços de adequação deverá considerar as instalações e os sistemas construtivos existentes no Centro de Referência de Cordeiro, especialmente as interfaces entre intervenções de impermeabilização, revestimentos, instalações elétricas, iluminação, ventilação e exaustão.

Eventuais contratações de manutenção, fornecimento de equipamentos ou intervenções complementares deverão ser verificadas durante o planejamento, a fim de evitar sobreposições de escopo e assegurar a compatibilidade técnica entre os serviços.

Não foram identificadas, nos documentos de projeto disponibilizados, informações suficientes para caracterizar contratações correlatas específicas ou estabelecer dependências contratuais obrigatórias.

9. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A contratação está devidamente prevista no Plano de Contratações Anual (PCA).

10. RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação tem como principal resultado esperado a recuperação e adequação das edificações do Centro de Referência de Cordeiro, proporcionando melhores condições de conservação, segurança e funcionalidade dos ambientes utilizados pela comunidade acadêmica.

A execução dos serviços permitirá corrigir problemas de infiltração, recuperar revestimentos e acabamentos deteriorados, melhorar os sistemas de iluminação e adequar instalações elétricas, de lógica, ventilação e exaustão às necessidades das atividades desenvolvidas na unidade.

As intervenções também contribuirão para a melhoria da organização e utilização dos ambientes pedagógicos e laboratoriais, favorecendo o desenvolvimento das atividades de ensino e formação profissional.

Sob o aspecto técnico, pretende-se ampliar a durabilidade dos elementos construtivos e reduzir os riscos de deterioração decorrentes da permanência dos problemas identificados.

Sob o aspecto econômico, busca-se preservar os investimentos públicos já realizados, priorizando a recuperação da infraestrutura existente e reduzindo a necessidade de intervenções corretivas futuras.

Dessa forma, a contratação contribuirá para a valorização do patrimônio público e para a disponibilização de ambientes adequados ao funcionamento institucional do Centro de Referência de Cordeiro.

11. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PREVIAMENTE À CONTRATAÇÃO

Não há providências adicionais a serem adotadas previamente à celebração do contrato.

12. IMPACTOS AMBIENTAIS E TRATAMENTOS

A execução dos serviços poderá produzir impactos ambientais temporários associados à geração de resíduos da construção civil, consumo de materiais, utilização de equipamentos, emissão de poeira e ruídos.

Considerando tratar-se de intervenção em edificações existentes, deverá ser priorizado o aproveitamento dos componentes construtivos que apresentem condições adequadas de utilização, evitando demolições e substituições desnecessárias.

Os resíduos provenientes dos serviços deverão ser segregados, acondicionados, transportados e destinados de forma

ambientalmente adequada, observando a Resolução CONAMA nº 307/2002 e suas alterações, além da legislação aplicável.

Durante a execução, deverão ser adotadas medidas destinadas à redução de desperdícios, ao controle de poeira e ruídos e à proteção dos ambientes e áreas adjacentes.

A utilização de sistemas de iluminação com tecnologia LED e a recuperação dos elementos existentes também contribuirão para o uso racional dos recursos e a melhoria das condições de manutenção das edificações.

Dessa forma, a adoção de medidas adequadas de controle ambiental permitirá minimizar os impactos decorrentes da execução e favorecer a sustentabilidade das intervenções realizadas.

13. VIABILIDADE (OU NÃO) DA CONTRATAÇÃO

(X) Esta equipe de planejamento declara viável esta contratação com base neste Estudo Técnico Preliminar.

( ) Esta equipe de planejamento declara viável com restrições esta contratação com base neste Estudo Técnico Preliminar.

( ) Esta equipe de planejamento declara inviável esta contratação com base neste Estudo Técnico Preliminar.

13.1. JUSTIFICATIVA DA VIABILIDADE

A equipe de planejamento conclui pela viabilidade e adequação da contratação de empresa especializada para execução dos serviços de manutenção e adequação das edificações do Centro de Referência de Cordeiro do Instituto Federal Fluminense.

A solução selecionada atende às necessidades identificadas nos ambientes pedagógicos, laboratoriais e administrativos, contemplando a recuperação dos elementos construtivos deteriorados e a adequação das instalações existentes.

A execução conjunta permite coordenar as etapas, reduzir interferências entre os serviços e aproveitar os recursos de mobilização e administração, conforme a justificativa de não parcelamento apresentada neste estudo.

Considerando as alternativas avaliadas, os projetos, os quantitativos e o orçamento anexos, no valor estimado de R$ 218.578,25, a contratação mostra-se tecnicamente adequada e economicamente viável para atender à demanda institucional, preservar o patrimônio público e melhorar as condições de funcionamento da unidade.

Campos do Goytacazes, 10 de novembro de 2026

_____

Responsável pelo ETP

_____

Responsável pelo ETP

Documento assinado eletronicamente por:

- **Mauricio Menezes de Faria Filho**, **DIRETOR(A) - CD3 - DINFRAREIT**, **DIRETORIA DE INFRAESTRUTURA**, em 10/11/2026 09:01:52.
- **Livia Ladeira Gomes**, **DIRETOR(A) - CD4 - DCRCORDEIRO**, **DIRETORIA DO CENTRO DE REFERÊNCIA DE CORDEIRO**, em 10/11/2026 09:05:26.
- **Diogo Florencio Pessanha**, **ENGENHEIRO-AREA**, em 10/11/2026 13:31:21.

Este documento foi emitido pelo SUAP em 10/11/2026. Para comprovar sua autenticidade, faça a leitura do QRCode ao lado ou acesse https://suap.iff.edu.br/autenticar-documento/ e forneça os dados abaixo:

Código Verificador: 799610
Código de Autenticação: 491a1206e1