

## **ANTEPROJETO**

### **1 – DEMONSTRAÇÃO E JUSTIFICATIVA DO PROGRAMA DE NECESSIDADES, AVALIAÇÃO DE DEMANDA DO PÚBLICO-ALVO, MOTIVAÇÃO TÉCNICO-ECONÔMICO-SOCIAL DO EMPREENDIMENTO, VISÃO GLOBAL DOS INVESTIMENTOS E DEFINIÇÕES RELACIONADAS AO NÍVEL DE SERVIÇO DESEJADO**

#### **Condições Gerais Da Contratação**

##### **Descrição Do Objeto**

1.1 - Constitui objeto da presente licitação, pelo Município de João Pinheiro/MG, por meio da Secretaria De Cultura, Turismo, Esporte e Lazer, a Contratação de empresa especializada para reforma dos vestiários e banheiros, destinado ao funcionamento do Ginásio Poliesportivo Ayrton Senna.

##### **Classificação Do Objeto**

1.2 - O serviço objeto desta contratação é caracterizado como obra, conforme o estabelecido no Art. 6º, inciso XII, da Lei Nº 14.133/2021, que preconiza obra como toda atividade estabelecida, por força de lei, como privativa das profissões de arquiteto e engenheiro que implica intervenção no meio ambiente por meio de um conjunto harmônico de ações que, agregadas, formam um todo que inova o espaço físico da natureza ou acarreta alteração substancial das características originais de bem imóvel. De acordo com o Art. 6º inciso XXIX o regime de execução será por meio de contratação pelo regime de contratação empreitada por preço global: contratação da execução da obra ou do serviço por preço certo e total.

##### **Da Caracterização Do Empreendimento**

1.3 – O empreendimento será localizado na Rua José Carlos Uchôa s/n, bairro Jardim Bela Vista, sede do município de João Pinheiro/MG.

**Coordenadas:**

Latitude : 17°44'0623"S

Longitude: 46°10'1054"O



**Demonstração E Justificativa Das Necessidades**

1.4 - A reforma dos vestiários e banheiros, destinado ao funcionamento do Ginásio Poliesportivo Ayrton Senna, se faz necessária diante da estrutura disponível que apresenta limitações que comprometem o desenvolvimento pleno das atividades realizadas no local, dificultando a oferta de serviços com a qualidade, segurança, acessibilidade e conforto necessários aos usuários. Atualmente, o órgão funciona em situação que não está totalmente adequado à finalidade a que se destina, o que compromete o sigilo e a efetividade das atividades desempenhadas pelos usuários.

1.5 - A presente obra será executada com o objetivo de garantir um ambiente adequado, seguro e acessível à população, promovendo o bem-estar social, incentivando a prática esportiva e fortalecendo ações voltadas à prevenção de situações de vulnerabilidade social.

## **Motivação Técnico-Econômico-Social Da Contratação**

1.6 - A proposta de reforma do Ginásio Poliesportivo Ayrton Senna fundamenta-se em critérios técnicos, econômicos e sociais que demonstram a viabilidade e a relevância do investimento. Sob o aspecto técnico, a intervenção visa recuperar e adequar a estrutura física existente, garantindo condições adequadas de segurança, acessibilidade, conforto e funcionalidade para a prática esportiva, realização de eventos e desenvolvimento de atividades recreativas e comunitárias, em conformidade com as normas técnicas vigentes.

1.7 - Do ponto de vista econômico, a obra representa um investimento estratégico na preservação e valorização do patrimônio público municipal, evitando a deterioração progressiva da edificação e reduzindo custos futuros com manutenções corretivas mais complexas. Além disso, a modernização do espaço possibilitará melhor aproveitamento da infraestrutura existente, ampliando sua vida útil e sua capacidade de atendimento à população.

1.8 - Socialmente, o espaço permitirá a realização de atividades esportivas, recreativas e eventos escolares que incentivem a integração entre alunos, professores e comunidade, fortalecendo valores como cooperação, respeito, disciplina e trabalho em equipe.

## **Avaliação De Demanda Do Público-Alvo**

1.9 - O público-alvo do empreendimento compreende crianças, adolescentes e suas famílias.

1.10 - A atual estrutura física utilizada pelo órgão apresenta limitações significativas que comprometem o sigilo, a privacidade e a qualidade das atividades prestadas, fatores essenciais no trato com o público-alvo.

Além disso, a reforma de um Ginásio Poliesportivo adequado visa suprir essa carência, oferecendo um ambiente seguro, acessível e funcional para os usuários.

## **Visão Global Dos Investimentos**

1.11 - A execução da obra de reforma dos vestiários e banheiros do Ginásio Poliesportivo Ayrton Senna constitui um investimento estratégico voltado à qualificação da infraestrutura esportiva e de lazer do Município. A iniciativa responde à necessidade de recuperação e adequação das instalações existentes, contribuindo para a ampliação e melhoria das ações de esporte, recreação, inclusão social e promoção da saúde da população.

1.12 - O projeto prevê a revitalização e modernização da edificação, com intervenções destinadas à recuperação estrutural, melhoria dos espaços internos e

externos, adequação das instalações elétricas e hidráulicas, implantação de dispositivos de acessibilidade, sinalização e demais serviços necessários para garantir a plena funcionalidade e segurança do equipamento público.

1.13 - A proposta considera a racionalização dos recursos públicos, a durabilidade dos materiais empregados, a funcionalidade dos ambientes, a segurança dos usuários e o conforto dos frequentadores. A reforma permitirá que o ginásio continue atendendo adequadamente a atletas, estudantes, equipes esportivas e a comunidade em geral, fortalecendo as políticas públicas de esporte, lazer e convivência social.

### **Definições Relacionadas Ao Nível De Serviço Desejado**

1.13 - O empreendimento visa garantir um nível de serviço compatível com a relevância das atividades inerentes ao benefício da população pinheirense, assegurando um espaço físico adequado, seguro, acessível e funcional para o pleno exercício das atividades escolares. A construção deverá atender aos princípios de qualidade, eficiência e acolhimento, oferecendo condições apropriadas para ao público-alvo;

1.14 - Os serviços deverão ser desenvolvidos de acordo com as normas pertinentes da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), com as condições expressas neste Anteprojeto e em conformidade com a documentação constante dos Anexos. A CONTRATADA deverá ter domínio sobre os serviços que serão executados, e ser conhecedora das normas técnicas da ABNT relativa à execução de todos os serviços;

1.15 - A CONTRATADA deverá ter ciência sobre as características locais, principalmente quanto ao período de chuva na região, não sendo aceita alegação de atraso na execução da obra devido às chuvas nem devido a condições topográficas ou geológicas.

## **2 – CONDIÇÕES DE SOLIDEZ, DE SEGURANÇA E DE DURABILIDADE**

2.1 - Atualmente, o conceito de solidez é relacionado à própria obra, enquanto segurança é atinente aos ocupantes da mesma; os conceitos estão relacionados, portanto, na medida em que a falta de solidez implica insegurança aos usuários. Problemas de segurança não estão, porém, necessariamente ligados aos de solidez; alguns tipos de obras frequentemente apresentam defeitos que, embora não tenham qualquer repercussão sobre a solidez, afetam a segurança e a saúde dos usuários: umidade excessiva, perigo de incêndio, gases perigosos, problemas acústicos, etc.

2.2 - Dentro da classe dos problemas referentes à solidez e segurança, deve ser feita subclassificação em razão da natureza e prioridade dos itens, pois alguns elementos ou serviços antecedem e são prioritários em relação a outros, como é o caso, dentro do sistema estrutural, das fundações e pilares em relação às divisórias internas; estas inexistiriam se não existissem condições de assentamento do prédio. Portanto essa

subclassificação é feita de acordo com o Cronograma-Físico-Financeiro, seguir rigorosamente o cronograma físico é essencial para garantir o sucesso do empreendimento e evitar uma série de problemas que podem surgir ao longo do processo de construção.

2.3 - Tendo em vista a importância da obra, visando a sua durabilidade e o empenho em mantê-la em sintonia com o desenvolvimento das tecnologias, para adotar medidas que assegurem sua qualidade, a contratada deve levar em consideração os seguintes aspectos:

- Qualidade dos serviços, inclusive, obediência ao Projeto de Executivo e aos dispositivos contratuais;
- Cumprimento de prazos, metas contratuais e cronograma físico-financeiro;
- Proteção ao meio ambiente e atendimento às condicionantes ambientais do empreendimento;
- Solução de problemas construtivos surgidos;
- Execução de ensaios tecnológicos e de controle geométrico.

### **3 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

#### **Prazo De Entrega**

3.1 - O prazo máximo para conclusão dos serviços relativos a Execução da Obra é de 60 (sessenta ) dias consecutivos (02 meses), a contar da data de emissão da Ordem de Serviço.

3.2 - O prazo de vigência da contratação é de 6 (seis) meses, contados da assinatura do contrato, admitida prorrogação na forma da lei 14.133/2021.

#### **Subcontratação**

3.3 - Para as atividades que não constituam o escopo principal do objeto, a critério exclusivo e mediante prévia e expressa autorização formal do Departamento Técnico de Engenharia, a CONTRATADA poderá, nos termos do art. 122 da lei 14.133/2021, subcontratar parte da obra ou serviço, até o limite de 30% (trinta por cento) do valor do contrato. A subcontratação justifica-se por se tratar de uma obra, contendo vários serviços considerados complementares. A subcontratação também pode trazer celeridade na execução, diminuindo transtornos à população.

3.4 - A CONTRATADA permanecerá integralmente responsável pela execução do contrato, inclusive pelas atividades eventualmente subcontratadas, sendo exigido que a empresa subcontratada comprove, por meio de atestado de capacidade técnica, a aptidão para a realização dos serviços que lhe forem atribuídos.

## **Garantia Da Contratação**

3.5 - Será exigida a garantia da contratação de que trata o Art. 96 da lei 14,133/2021 no percentual de 5% do valor contratual conforme previsão do Art. 98 da Lei nº 14.133, de 2021, e regras previstas no contrato.

3.6 - Será exigida garantia adicional do licitante vencedor cuja proposta for inferior a 85% (oitenta e cinco por cento) do valor orçado pela Administração, equivalente à diferença entre este último e o valor da proposta, sem prejuízo das demais garantias exigíveis de acordo com o parágrafo 5º do art. 59 da Lei 14.133/2021.

## **Transição Contratual**

3.7 - Não será necessária realização de transição contratual, por não se tratar de serviço continuado.

## **Vistoria**

3.8 - Aos LICITANTES é facultada visita técnica ao local da execução do objeto, as suas expensas e sob sua responsabilidade, para formulação de suas propostas. O licitante deverá nomear um representante devidamente qualificado para este fim, com autorização para realizar a visita técnica devendo apresentar os seguintes documentos:

- a) Carteira do CREA/CAU do profissional que realizará a visita técnica;
- b) Procuração pública ou Carta de credenciamento assinada pelo representante legal da empresa outorgando poderes para o representar perante o município;

3.9 - A visita técnica FACULTATIVA poderá ser agendada previamente no horário de 08:00 às 11:00 e 13:00 às 17:30 horas, de segunda a sexta-feira, na Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão, através do telefone (38) 3361-1900 ou por e-mail [planejamento@joaopinheiro.mg.gov.br](mailto:planejamento@joaopinheiro.mg.gov.br) , com o Departamento Técnico;

3.9.1 - A finalidade da visita é a complementação de informações com o objetivo de sanar possíveis dúvidas de interpretação dos projetos e o conhecimento das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da licitação, bem como demais esclarecimentos necessários à formulação da proposta e à futura execução do objeto. Todos os custos associados à visita e à inspeção serão de inteira responsabilidade do licitante.

3.10 - Independentemente de o LICITANTE ter ou não realizado a Visita Técnica, deverá o mesmo declarar para todos os efeitos, que tem pleno conhecimento da natureza e do escopo dos serviços, do acesso ao local onde serão realizados os

serviços, não podendo alegar posteriormente a insuficiência e/ou imprecisão de dados e informações sobre os locais e condições pertinentes ao objeto, de forma que não poderá em hipótese alguma, pleitear modificações nos preços, prazos, ou condições do CONTRATO, ou alegar qualquer prejuízo ou reivindicar qualquer benefício, sob a invocação de insuficiência de dados ou informações sobre este o objeto.

#### **4 – PROJETO ARQUITÊTONICO, TRAÇADO GEOMÉTRICO E/OU PROJETO DA ÁREA DE INFLUÊNCIA, QUANDO CABÍVEL**

4.1 - A estética do projeto arquitetônico traçado geométrico, consta em pasta nomeada como **Anexo III**;

#### **5 – PARÂMETROS DE ADEQUAÇÃO AO INTERESSE PÚBLICO, DE ECONOMIA NA UTILIZAÇÃO, DE FACILIDADE NA EXECUÇÃO, DE IMPACTO AMBIENTAL E DE ACESSIBILIDADE**

A reforma dos vestiários e banheiros do Ginásio Poliesportivo Ayrton Senna atende diretamente ao interesse público ao fortalecer a infraestrutura municipal destinada à prática esportiva, ao lazer e à promoção da qualidade de vida da população. O empreendimento contribui para a ampliação e melhoria das políticas públicas de esporte, recreação e inclusão social, proporcionando um ambiente seguro, adequado e funcional para a realização de atividades esportivas, educacionais, culturais e comunitárias.

A intervenção visa suprir uma demanda concreta da comunidade, mediante a recuperação e modernização de um importante equipamento público, garantindo melhores condições de uso para atletas, estudantes, equipes esportivas e demais usuários. A revitalização do espaço favorecerá o desenvolvimento de projetos esportivos e sociais, incentivando a prática de atividades físicas, a integração comunitária e a promoção da saúde.

Além disso, o investimento público na melhoria da infraestrutura do ginásio está alinhado aos princípios da economicidade, eficiência e preservação do patrimônio público, uma vez que possibilita a recuperação de uma estrutura já existente, prolongando sua vida útil e reduzindo custos futuros com manutenções corretivas mais onerosas. Trata-se, portanto, de uma iniciativa que promove benefícios permanentes à coletividade e fortalece a oferta de serviços públicos voltados ao esporte e ao lazer.

A reforma foi concebida observando os requisitos de acessibilidade previstos na legislação vigente, garantindo condições adequadas de circulação e utilização por pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida. Também serão adotadas soluções construtivas que priorizem a durabilidade dos materiais, a segurança dos usuários e a sustentabilidade ambiental, buscando minimizar impactos ambientais e assegurar maior eficiência no uso e manutenção da edificação.

## **6 – PROPOSTA DE CONCEPÇÃO DA OBRA OU DO SERVIÇO DE ENGENHARIA**

6.1 - A solução proposta consiste na contratação de empresa especializada para execução da reforma dos banheiros e vestiários do Ginásio Ayrton Senna. A estrutura será implantada conforme projeto previamente elaborado, atendendo às normas técnicas e legislações vigentes, em especial aquelas relacionadas à acessibilidade, segurança, salubridade e funcionalidade do espaço.

6.2 - A obra será implementada no Ginásio Poliesportivo Ayrton Senna.

6.3 - A metodologia que será empregada para executar a obra, incluindo as etapas do processo construtivo, os métodos construtivos a serem utilizados, os materiais a serem empregados, entre outros aspectos técnicos e operacionais se encontra descrita no Memorial Descritivo em pasta nomeada como anexo (**Anexo IV**);

6.4 - Um orçamento detalhado que estime os custos envolvidos na realização da obra, incluindo materiais, mão de obra, equipamentos, despesas indiretas, entre outros. Esse orçamento está alinhado com as especificações técnicas e as exigências do projeto. Assim, foi elaborada pela equipe técnica responsável pelo planejamento da licitação planilha orçamentária onde estão discriminados os valores unitários estimados de todos os materiais e serviços que serão aplicados na contratação. A referência para os valores máximos aceitáveis será baseada na citada planilha. Vale ressaltar que a referência da planilha orçamentária foi baseada nas tabelas oficiais da SINAPI, SETOP, SICRO, dentre outras, em anexo (pasta nomeada como **Anexo I**);

6.5 - Um cronograma detalhado que estime o tempo necessário para a realização das diferentes etapas da obra, desde o início até a conclusão, incluindo também eventuais prazos para entrega de materiais e realização de testes e inspeções. A fim de garantir uma boa e adequada execução da obra, foi elaborado um Cronograma Físico-Financeiro, de forma a prever tempo, mão-de-obra, materiais e equipamentos necessários a cada fase de execução da obra em anexo (pasta nomeada com **Anexo II**);

6.6 - O prazo de garantia do objeto será de no mínimo 05 (cinco) anos, a contar do recebimento definitivo. A CONTRATADA deverá oferecer a possibilidade de abrir chamados técnicos por telefone ou email.

## **7 – PROJETOS ANTERIORES OU ESTUDOS PRELIMINARES QUE EMBASARAM A CONCEPÇÃO PROPOSTA**

7.1 - O Projeto Básico contém maiores detalhes referentes a cada item de serviço previsto para o objeto da presente licitação, o mesmo deverá ser analisado

critérios pelas licitantes, tendo em vista que todas e qualquer solução de engenharia apresentada e aplicada pela futura contratada deve atender ou superar as prerrogativas estabelecidas e adotadas pelo Projeto Básico, nos quesitos qualidade, eficiência, durabilidade, segurança e níveis de serviço e operação, atendendo solidariamente às normas e instruções da ABNT.

## **8 – PARECERES DE SONDAGEM**

8.1 – Os pareceres de sondagem não aplicam para essa obra, por se tratar de uma reforma de um prédio público consolidado.

## **9 - MEMORIAL DESCRITIVO DOS ELEMENTOS DA EDIFICAÇÃO, DOS COMPONENTES CONSTRUTIVOS E DOS MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO, DE FORMA A ESTABELECEM PADRÕES MÍNIMOS PARA A CONTRATAÇÃO**

9.1 - O memorial descritivo dos elementos da edificação, dos componentes construtivos e dos materiais de construção, de forma a estabelecer padrões mínimos para a contratação consta em pasta nomeada, em anexo (**Anexo IV**);

João Pinheiro/MG, 17 de junho de 2026.

**Frederico Gomes de Sá**  
Engenheiro Civil CREA-MG 91.199/D  
Secretaria Municipal de Planejamento