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 Municipal de Administração, contratação de empresa especializada em engenharia para a execução de obra de Reforma Geral dos Banheiros da Prefeitura Municipal de João Pinheiro – MG, localizada na Praça Coronel Hermógenes, nº 60, Centro, João Pinheiro – MG.

Classificação Do Objeto

1.2 - O serviço objeto desta contratação é caracterizado como obra, conforme o estabelecido no Art. 6º, inciso XII, da Lei N° 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 Praça Coronel Hermógenes, nº 60, Centro, CEP 38.770-000, João Pinheiro – MG, em terreno urbano pertencente ao Município, situado em área com acesso facilitado e presença de infraestrutura pública básica nas imediações, como rede de energia elétrica, abastecimento de água e sistema de esgotamento sanitário. Sendo eles no piso 1 e 2.

Demonstração E Justificativa Das Necessidades

1.4 - A presente contratação tem por finalidade a contratação de uma empresa especializada na área de engenharia para a execução da obra de Reforma Geral dos Banheiros da Prefeitura Municipal de João Pinheiro – MG.

Os banheiros atualmente apresentam condições precárias de uso, com instalações hidráulicas danificadas, revestimentos deteriorados, vasos sanitários e pias em estado de desgaste avançado, bem como problemas estruturais que comprometem a higiene, a segurança e o conforto dos usuários. Além disso, não atendem às normas de acessibilidade, dificultando o acesso de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, em desacordo com o disposto na Lei nº 10.098/2000, que estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade.

Considerando que os banheiros são de uso coletivo e utilizados tanto por servidores públicos quanto pela população que frequenta o prédio para atendimento, a reforma se faz necessária para garantir condições adequadas de salubridade, acessibilidade, funcionalidade e dignidade no atendimento ao público.

A obra contemplará a execução dos serviços necessários à reforma, incluindo Administração Local, demolições, revestimentos, piso, forro, instalações hidrossanitárias, instalações elétricas, esquadrias, divisórias/bancadas, louças, acessórios/diversos, pintura e limpeza final da obra, observando rigorosamente as normas técnicas vigentes, bem como os padrões de segurança, acessibilidade e qualidade estabelecidos para obras públicas.

Dessa forma, a contratação de empresa especializada mostra-se imprescindível para assegurar a adequada execução da obra, garantindo qualidade técnica, eficiência na aplicação dos recursos públicos, preservação do patrimônio público e atendimento às necessidades dos usuários da Prefeitura Municipal de João Pinheiro.

Avaliação De Demanda Do Público-Alvo

1.5 - O público-alvo do empreendimento compreende servidores públicos, usuários dos serviços públicos e a população que frequenta o prédio da Prefeitura Municipal, em especial àquelas pessoas que utilizam os banheiros de uso coletivo.

Público diretamente beneficiado:

Servidores públicos municipais, usuários dos serviços administrativos e demais cidadãos que frequentam o prédio da Prefeitura Municipal de João Pinheiro – MG.

Quantidade estimada de beneficiários:

O empreendimento atenderá aos usuários dos banheiros coletivos existentes no prédio da Prefeitura Municipal, incluindo servidores e população que comparece ao local para atendimento.

Necessidade identificada:

Reforma dos banheiros existentes, com recuperação das instalações hidrossanitárias e elétricas, substituição e execução de revestimentos, pisos, forros, esquadrias, divisórias, bancadas, louças, acessórios e pintura, proporcionando melhores condições de higiene, segurança, acessibilidade e conforto aos usuários.

Benefícios esperados:

- Melhoria das condições de higiene e salubridade dos ambientes;
- Adequação às normas técnicas de acessibilidade e segurança;
- Melhoria das condições de utilização dos banheiros por servidores e população;
- Modernização dos acabamentos e componentes existentes;
- Preservação e valorização do patrimônio público.

Benefícios sociais:

- Melhoria da qualidade do atendimento aos cidadãos que utilizam os serviços públicos;
- Promoção de condições dignas de utilização dos espaços públicos;
- Ampliação da segurança e do conforto dos usuários.

Impacto para a comunidade local:

A reforma beneficiará diretamente os servidores e a população que utiliza o prédio da Prefeitura Municipal, proporcionando instalações sanitárias em melhores condições de funcionamento, higiene, segurança, acessibilidade e conforto.

Conclusão da avaliação da demanda:

A reforma dos banheiros da Prefeitura Municipal atende a uma necessidade concreta de melhoria da infraestrutura predial, sendo necessária para garantir condições adequadas de salubridade, acessibilidade, funcionalidade e dignidade no atendimento ao público.

Motivação Técnico-Econômico-Social Do Empreendimento

1.6 - A reforma dos banheiros contribuirá para a recuperação e qualificação da estrutura física do prédio público, garantindo melhores condições de higiene, segurança, acessibilidade e funcionalidade.

1.7 - Do ponto de vista econômico, a execução da obra movimentará o setor da construção civil no município, gerando empregos diretos e indiretos durante o período de execução dos serviços, além de estimular a economia local por meio da contratação de mão de obra, aquisição de materiais e prestação de serviços relacionados à obra.

1.8 - Socialmente, a reforma proporcionará instalações sanitárias adequadas para servidores e cidadãos, contribuindo para a melhoria da prestação dos serviços administrativos e para a valorização do espaço público.

Visão Global Dos Investimentos

1.9 - A Reforma Geral dos Banheiros da Prefeitura Municipal de João Pinheiro – MG representa investimento voltado à recuperação e melhoria da infraestrutura predial. O empreendimento contempla a execução dos serviços de engenharia necessários à reforma completa dos ambientes, incluindo demolições, revestimentos, piso, forro, instalações hidrossanitárias, instalações elétricas, esquadrias, divisórias/bancadas, louças, acessórios/diversos, pintura, limpeza final da obra e Administração Local.

Os investimentos previstos abrangem todos os serviços complementares necessários à segurança, durabilidade e funcionalidade dos ambientes, observando rigorosamente as normas técnicas vigentes e os padrões de qualidade exigidos para obras públicas.

O valor global estimado da contratação é de R$ 141.177,72 (cento e quarenta e um mil, cento e setenta e sete reais e setenta e dois centavos), conforme Planilha Orçamentária.

Definições Relacionadas Ao Nível De Serviço Desejado

1.10 - O empreendimento visa garantir um nível de serviço compatível com a relevância das atividades inerentes ao benefício da população, assegurando instalações sanitárias adequadas, seguras, acessíveis, salubres e funcionais para o pleno exercício das atividades administrativas e atendimento ao público.

1.11 - 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 relativas à execução de todos os serviços.

1.12 - A CONTRATADA deverá ter ciência sobre as características locais, principalmente quanto às condições existentes da edificação, não sendo aceita alegação de atraso na execução da obra devido às condições locais que poderiam ser verificadas em vistoria.

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 da sequência da reforma, das demolições e adequações das instalações em relação aos revestimentos, louças e acabamentos. 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 execução.

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 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 à 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 06 (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.

3.6 - A garantia e seus reforços poderão ser realizados na modalidade de caução em moeda corrente do País (depositado em banco através de guia de depósito expedida pela Prefeitura), ou título da Dívida Pública, ou Seguro-Garantia, ou Carta de Fiança Bancária;

3.7 - A garantia prestada pelo licitante vencedor lhe será restituída após o Recebimento Definitivo do objeto licitado;

Da garantia da proposta

3.8 - Será exigida, como condição para participação na presente concorrência, a apresentação de garantia da proposta, correspondente a 1% (um por cento) do valor estimado da contratação, nos termos do art. 58 da Lei nº 14.133/2021. A garantia da proposta deverá ser apresentada juntamente com a proposta, podendo ser prestada em qualquer das modalidades previstas no § 1º do art. 96 da Lei nº 14.133/2021, quais sejam:

I – caução em dinheiro ou em títulos da dívida pública;

II – seguro-garantia; ou

III – fiança bancária emitida por instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil.

A garantia deverá permanecer válida durante todo o prazo de validade da proposta e será devolvida aos licitantes nas hipóteses previstas na Lei nº 14.133/2021.

A garantia da proposta será executada quando o licitante, sem justificativa aceita pela Administração:

I – retirar sua proposta durante o prazo de validade;

II – deixar de assinar o contrato ou de aceitar ou retirar o instrumento equivalente, quando convocado;

III – deixar de apresentar os documentos exigidos para a contratação; ou

IV – praticar ato que impeça a contratação por fato a ele imputável.

A exigência da garantia da proposta não substitui a garantia de execução contratual, quando prevista no edital, possuindo finalidades distintas.

3.9 - Para fins de comprovação da qualificação econômico-financeira, será exigida a apresentação do Balanço Patrimonial, da Demonstração do Resultado do Exercício (DRE) e das demais demonstrações contábeis exigidas pela legislação vigente, relativos ao último exercício social, já exigíveis e apresentados na forma da lei. A boa situação financeira da licitante será comprovada mediante a apresentação dos índices de Liquidez Geral (LG), Liquidez Corrente (LC) e Solvência Geral (SG), todos iguais ou superiores a 1,00, calculados na forma estabelecida no edital.

Transição Contratual

3.10 - 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:

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

3.11 - 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, com o Departamento Técnico;

3.12 - 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.

3.13 - 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 ARQUITETÔNICO, TRAÇADO GEOMÉTRICO E/OU PROJETO DA ÁREA DE INFLUÊNCIA, QUANDO CABÍVEL

4.1 - O projeto arquitetônico da Reforma Geral dos Banheiros da Prefeitura Municipal de João Pinheiro – MG consta em pasta nomeada como Anexo III, contemplando os aspectos arquitetônicos, de acessibilidade e demais elementos necessários à correta execução do objeto.

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

A Reforma Geral dos Banheiros da Prefeitura Municipal foi planejada observando critérios que assegurem a adequação ao interesse público, a racionalidade na aplicação dos recursos, a viabilidade técnica de execução, a responsabilidade ambiental e a garantia de acessibilidade aos usuários.

No que se refere à adequação ao interesse público, o empreendimento atende diretamente às necessidades dos servidores e da população que utiliza o prédio da Prefeitura Municipal, proporcionando instalações sanitárias apropriadas, seguras e funcionais.

Quanto à economia na utilização dos recursos públicos, o projeto foi concebido de forma a garantir eficiência na aplicação dos investimentos, utilizando soluções construtivas adequadas, materiais de boa durabilidade e baixo custo de manutenção. A contratação de empresa especializada em engenharia permitirá a execução da obra de forma eficiente, evitando desperdícios, retrabalhos e gastos adicionais ao longo do tempo.

No aspecto da facilidade de execução, a obra apresenta características técnicas compatíveis com os métodos construtivos amplamente utilizados na engenharia civil, possibilitando sua execução por empresas especializadas, com disponibilidade de materiais e mão de obra no mercado regional. Essa condição contribui para maior competitividade no processo licitatório e maior previsibilidade quanto ao cumprimento de prazos e custos.

Em relação ao impacto ambiental, a intervenção foi planejada de modo a minimizar interferências negativas ao meio ambiente, respeitando as normas ambientais aplicáveis e priorizando a utilização racional dos recursos naturais, bem como a correta destinação dos resíduos de construção.

No que diz respeito à acessibilidade, o projeto arquitetônico da reforma observará as normas técnicas vigentes, especialmente aquelas relacionadas à acessibilidade em edificações públicas, garantindo condições adequadas de acesso e utilização por pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

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 Geral dos Banheiros da Prefeitura Municipal de João Pinheiro – MG. A intervenção será executada conforme projeto arquitetônico, Projeto Básico e Memorial Descritivo, 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 na Prefeitura Municipal de João Pinheiro – MG, situada na Praça Coronel Hermógenes, nº 60, Centro, João Pinheiro – MG, sendo ela no piso 1 e 2.

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, encontra-se descrita no Memorial Descritivo em pasta nomeada como Anexo IV.

6.4 - Um orçamento detalhado estima 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. A planilha orçamentária tem valor global estimado de R$ 141.177,72 (cento e quarenta e um mil, cento e setenta e sete reais e setenta e dois centavos), com BDI de 31,30%, e foi baseada nas tabelas oficiais SINAPI junho/2026 e SEINFRA janeiro/2026, desonerado, conforme Anexo I.

6.5 - Um cronograma detalhado estima 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, denominado 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 e-mail.

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 criteriosamente pelas licitantes, tendo em vista que toda 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 – LEVANTAMENTO TOPÓGRÁFICO E CADASTRAL

8.1 - O levantamento topográfico e cadastral não se aplica ao presente objeto, por se tratar de reforma de prédio público consolidado, conforme definido no Projeto Básico.

9 – PARECERES DE SONDAGEM

9.1 - Os pareceres de sondagem não se aplicam ao presente objeto, por se tratar de reforma de prédio público consolidado, não havendo, para a solução prevista, necessidade de sondagem geotécnica, conforme definido no Projeto Básico.

10 - MEMORIAL DESCRITIVO DOS ELEMENTOS DA EDIFICAÇÃO, DOS COMPONENTES CONSTRUTIVOS E DOS MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO, DE FORMA A ESTABELECER PADRÕES MÍNIMOS PARA A CONTRATAÇÃO

10.1 - 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 como Anexo IV.

João Pinheiro/MG, 26 de agosto de 2026.

FREDERICO GOMES DE SA:04053890608

Assinado de forma digital por FREDERICO GOMES DE SA:04053890608
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=29103522000109, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-CPF A3, ou=(EM BRANCO), ou=presencial, cn=FREDERICO GOMES DE SA:04053890608
Dados: 2026.09.01 09:43:02 -03'00'

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