

PREFEITURA MUNICIPAL DE LEOPOLDINA - MG

Estudo Técnico Preliminar 136/2026**1. Informações Básicas**

Número do processo: PRC 133/2026

2. Descrição da necessidade

A contratação da obra de reforma do vestiário do campo de futebol do distrito de Piacatuba, município de Leopoldina, justifica-se pela necessidade de proporcionar melhores condições de uso, conforto, higiene e segurança aos atletas, equipes esportivas e demais usuários que frequentam o espaço esportivo. Atualmente, o vestiário apresenta desgaste decorrente do uso e da ação do tempo, comprometendo a funcionalidade das instalações e o adequado atendimento aos praticantes de atividades esportivas.

A reforma tem como objetivo recuperar e modernizar a infraestrutura existente, contemplando melhorias nas instalações hidrossanitárias, elétricas, revestimentos, esquadrias, cobertura e demais elementos construtivos necessários ao pleno funcionamento da edificação. A intervenção proporcionará um ambiente mais adequado para troca de roupas, higiene pessoal e apoio às atividades esportivas realizadas no campo.

Além de promover melhores condições de utilização do equipamento público, a reforma contribuirá para o fortalecimento das práticas esportivas e recreativas na comunidade, incentivando a participação da população em atividades que promovam saúde, lazer, integração social e qualidade de vida. Dessa forma, a intervenção atende ao interesse público ao garantir a conservação do patrimônio municipal e a oferta de infraestrutura adequada para o desenvolvimento das atividades esportivas locais.

Essas melhorias contribuem diretamente para a valorização do espaço urbano e para a qualidade de vida da população local, ao proporcionar ambientes mais funcionais, bem iluminados e adequados ao uso coletivo. A presença de espaços públicos bem conservados também tem impacto positivo na segurança, promovendo maior circulação de pessoas e a ocupação responsável do território, o que tende a inibir comportamentos e práticas inadequadas.

Além disso, fortalece o senso de pertencimento e a identidade da comunidade, estimulando o uso consciente dos bens públicos e incentivando a interação entre os moradores. Esses espaços requalificados podem se tornar pontos de encontro para eventos, apresentações culturais, atividades comunitárias e torneios esportivos, contribuindo também para o aquecimento da economia local.

Por fim, a intervenção proposta possui um papel estratégico na promoção da inclusão social, ao garantir a acessibilidade e o uso democrático desses espaços, respeitando a diversidade de usuários e promovendo a integração entre diferentes grupos sociais. Com isso, reforça-se o compromisso com uma cidade mais justa, participativa e acolhedora para todos.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Secretaria Municipal de Obras	ROGERIO JUNQUEIRA VILLELA BAPTISTA
Secretaria Municipal de Esportes	HUDSON RODRIGUES DE JESUS

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

A contratação deverá contemplar a reforma completa do vestiário, observando os critérios técnicos e normativos aplicáveis às edificações públicas voltadas ao uso esportivo e comunitário.

A intervenção abrangerá a recuperação e adequação da estrutura existente do vestiário, incluindo, recomposição do piso, recuperação ou substituição de alvenaria, substituição do telhado com estrutura metálica e telhas de aço galvanizada, execução de passeio em concreto, melhorias nas instalações hidrossanitárias, elétricas.

Os serviços deverão ser executados com materiais de qualidade, mão de obra qualificada e em conformidade com os padrões de segurança, acessibilidade e durabilidade exigidos para equipamentos públicos.

1. Requisitos Técnicos e Funcionais

A solução a ser contratada deverá atender a requisitos técnicos e funcionais que garantam a estabilidade, segurança, durabilidade e usabilidade do vestiário e demais estruturas.

2. Sustentabilidade e Impacto Ambiental

Serão observadas práticas e critérios de sustentabilidade ambiental, conforme legislação aplicável, tais como:

- Reaproveitamento e uso de materiais reciclados ou com menor impacto ambiental, quando possível e tecnicamente viável;
- Redução de geração de resíduos e correta destinação dos materiais descartados durante a execução da obra;
- Controle de emissão de particulados e poluentes durante a aplicação dos revestimentos, mediante uso de técnicas de supressão de poeira e manutenção preventiva dos equipamentos;

3. Padrões de Qualidade e Desempenho

A execução da reforma do vestiário deverá observar rigorosamente os padrões de qualidade e desempenho estabelecidos pelas normas técnicas vigentes, especialmente aquelas aplicáveis à construção civil, instalações hidrossanitárias, instalações elétricas, acessibilidade e segurança das edificações.

Todos os materiais empregados deverão possuir certificação de qualidade, procedência comprovada e atender aos requisitos de resistência, durabilidade e desempenho esperados para obras públicas de uso intenso.

Os serviços de recuperação das alvenarias, revestimentos, pisos e cobertura deverão ser executados de acordo com as especificações técnicas do projeto, garantindo a estabilidade, funcionalidade e adequada conservação da edificação. As instalações hidrossanitárias e elétricas deverão atender às normas técnicas pertinentes, assegurando o correto funcionamento dos sistemas e a segurança dos usuários.

Nas áreas molhadas, os revestimentos e acabamentos deverão apresentar resistência à umidade, facilidade de limpeza e condições adequadas de higiene. A nova cobertura em estrutura metálica e telhas galvanizadas deverá garantir estanqueidade, resistência às intempéries e durabilidade compatível com a vida útil prevista para a edificação.

O desempenho global da obra deverá ser compatível com a finalidade do vestiário, proporcionando conforto, segurança, higiene e condições adequadas de utilização pelos atletas, equipes esportivas e demais usuários do espaço público.

5. Levantamento de Mercado

O levantamento de mercado teve por finalidade identificar e justificar a solução mais adequada sob os aspectos técnicos, econômicos e operacionais para a obra aqui prevista, conforme previsto no art. 18, §1º, inciso V da Lei nº 14.133/2021 e na Instrução Normativa SEGES nº 58/2022.

Com o objetivo de estimar a viabilidade econômica da contratação e identificar a existência de fornecedores capacitados, foi realizado levantamento de mercado com base em obras similares executadas por entes públicos em municípios da região, bem como em consultas a bancos de dados de preços oficiais, como o SINAPI (Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil), o SEINFRA (Secretaria de Estado de Infraestrutura, Mobilidade e Parcerias de Minas Gerais), SUDECAP (Superintendência de Desenvolvimento da Capital) e o banco de preços da própria administração.

Verificou-se a existência de diversas empresas locais e regionais com capacidade técnica e operacional para executar os serviços exigidos, especialmente na área de construção civil, recuperação de edificações, execução de instalações hidrossanitárias e elétricas, substituição de coberturas, instalação de esquadrias, revestimentos e acabamentos.

Os preços praticados demonstraram compatibilidade com os recursos disponíveis por meio da emenda parlamentar, permitindo a elaboração de orçamento estimativo dentro dos parâmetros de economicidade e razoabilidade exigidos pela legislação vigente.

O levantamento também indicou a disponibilidade de materiais e insumos necessários à execução da obra no mercado regional, o que contribui para a viabilidade logística e operacional do empreendimento.

Configuração da execução:

Tendo sido selecionada a solução mais vantajosa para a Administração Pública, foram examinadas duas formas de execução desse serviço:

Execução Direta – consiste na execução da obra como um todo com o quadro próprio de servidores da administração.

Execução Indireta – consiste na contratação de empresa de engenharia especializada para a prestação dos serviços do objeto proposto.

Na execução direta de uma obra ou serviço, a Administração Pública executa todo o processo utilizando seus próprios recursos e equipe, esta equipe pode envolver o uso

de servidores públicos ou a contratação de mão de obra especializada para realizar e/ou gerenciar a obra. Com essa abordagem, tem-se total controle sobre todos os aspectos da execução, facilitando a supervisão e a adequação às necessidades fortuitas.

Como a gestão é interna, em teoria, pode haver economia nos custos administrativos, uma vez que não é necessário contratar uma empresa externa. No entanto, a execução direta pode apresentar limitações significativas, principalmente devido ao fato de que a Prefeitura Municipal de Leopoldina não possui em seu quadro de servidores, profissionais em quantitativo suficiente para a execução da obra pretendida.

Adicionalmente, para implementar a execução direta, a Administração deve dispor de todos os insumos necessários para a conclusão da obra. No entanto, esta condição não faz parte da realidade atual do município.

Logo, a elaboração de editais de processos seletivos destinados à contratação de mão de obra qualificada e insumos necessários resultariam em custos adicionais para a administração. Esse processo não só implicaria a necessidade de recursos para gerir as contratações, mas também estaria sujeito a atrasos associados à tramitação dos processos legais. A administração pública enfrentaria o risco de frustração editalícia devido a diversos fatores, como a ausência de licitantes ou participação dos fornecedores.

Por outro lado, a execução indireta envolve a contratação de uma empresa de engenharia especializada para execução completa do objeto, incluindo mão de obra, encargos e insumos, enquanto o município atua como fiscalizador.

Em resumo, a execução indireta apresenta-se mais vantajosa, pois permite aproveitar a expertise e os recursos das empresas privadas, resultando em uma execução mais eficiente e de melhor qualidade. Essa abordagem reduz a necessidade de uma grande estrutura interna e oferece economias significativas, além de proporcionar uma melhor gestão dos recursos públicos. Este método de execução possibilita ainda, boas condições de planejamento, controle e previsibilidade por parte da gestão sobre a contratada.

6. Descrição da solução como um todo

A reforma do vestiário do campo de futebol tem como objetivo proporcionar à comunidade uma infraestrutura renovada, funcional, segura e adequada às necessidades dos usuários, suprimindo as deficiências atualmente existentes na edificação. O projeto foi desenvolvido com foco na melhoria das condições de uso, higiene, conforto e segurança dos atletas, equipes esportivas e demais frequentadores do espaço.

Para atingir esse objetivo, estão previstos serviços de recuperação das alvenarias, substituição dos revestimentos e pisos, adequação das instalações hidrossanitárias e elétricas, instalação de novas esquadrias, substituição da cobertura existente por estrutura metálica com telhas galvanizadas, além da execução de acabamentos e demais intervenções necessárias para a plena utilização da edificação.

A solução proposta busca garantir melhores condições de funcionamento do vestiário, proporcionando ambientes adequados para troca de roupas, higiene pessoal e apoio às atividades

esportivas desenvolvidas no campo. Além disso, a intervenção contribuirá para a conservação do patrimônio público municipal, ampliando sua vida útil e reduzindo futuras necessidades de manutenção.

Dessa forma, a reforma do vestiário representa uma ação voltada à valorização da infraestrutura esportiva existente, promovendo melhores condições de atendimento à população, incentivando a prática esportiva e proporcionando mais conforto, segurança e qualidade aos usuários do espaço.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

1. O levantamento dos quantitativos a serem contratados levou em consideração todos os projetos, entre eles:
 - a. Levantamento;
 - b. Projeto Geométrico;
 - c. Canteiro de Obras;

d. Limpeza final da obra.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 97.413,25

De acordo com o levantamento de mercado realizado, estima-se o valor máximo da contratação em: R\$ 97.413,25 (Noventa e sete mil, quatrocentos e treze reais e vinte e cinco centavos), valor este que está alinhado com os preços de mercado, parâmetros de qualidade exigidos e recursos disponíveis por meio da emenda parlamentar. Este montante contempla todas as despesas diretas e indiretas, tributos, encargos sociais e margem de lucro, garantindo a viabilidade econômica e financeira da execução do projeto. A estimativa atende ao disposto no art. 6º, inciso XXIII, da Lei nº 14.133/2021.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Após análise técnica e orçamentária, **conclui-se pela não viabilidade do parcelamento da contratação** da obra. A execução integral da obra, por meio de uma única contratação, justifica-se pelos seguintes fatores:

- **Unidade técnica do objeto:** A obra compreende etapas interdependentes e contínuas, cujo fracionamento comprometeria a integridade técnica da solução, dificultando a responsabilização por falhas, a coordenação das frentes de trabalho e o cumprimento do cronograma físico-financeiro;
- **Economia de escala:** A contratação integral da obra possibilita maior competitividade e melhor aproveitamento dos recursos financeiros, pois o parcelamento poderia aumentar os custos com mobilização, administração local e logística para diferentes contratos, reduzindo a eficiência econômica do projeto.
- **Racionalização da gestão contratual:** A adoção de múltiplos contratos acarretaria aumento da complexidade administrativa, exigindo maior esforço de fiscalização, gerenciamento e controle por parte da Administração.
- **Risco de incompatibilidade entre lotes:** O parcelamento poderia gerar incompatibilidades técnicas e cronológicas entre os serviços, com prejuízos à qualidade final da obra e ao atendimento tempestivo da demanda da comunidade local.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

A presente contratação está inserida no conjunto de ações planejadas pela Administração para a melhoria da infraestrutura esportiva e de lazer no distrito de Piacatuba, pertencente ao município de Leopoldina/MG. No entanto, não foram identificadas contratações diretamente interdependentes que exijam execução simultânea ou condicionada para a efetivação da obra de reforma do vestiário do campo de futebol.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A contratação da obra de reforma do vestiário do campo de futebol no distrito de Piacatuba, no município de Leopoldina/MG está plenamente alinhada com o planejamento da Administração Pública Municipal, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021.

Esta intervenção integra o conjunto de ações estratégicas estabelecidas no Plano Plurianual (PPA) e na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), refletindo metas previamente definidas no plano de governo para a melhoria da infraestrutura esportiva e de lazer, com foco na promoção da saúde, inclusão social e qualidade de vida da população local.

A demanda foi identificada por meio de diagnóstico técnico, considerando as condições do espaço adequado para a prática esportiva na comunidade e o impacto positivo esperado no desenvolvimento social da região.

A contratação decorre, portanto, de um processo de planejamento consistente, fundamentado em estudos técnicos preliminares, compatível com a disponibilidade orçamentária aprovada na Lei Orçamentária Anual (LOA), e observando os princípios da eficiência, economicidade, sustentabilidade e interesse público. Assim, a obra ora contratada representa a materialização de uma política pública estruturada, cuja execução está devidamente planejada e justificada nos instrumentos oficiais da gestão municipal.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A reforma do vestiário do campo de futebol proporcionará uma série de benefícios relevantes para os usuários do espaço esportivo e para a comunidade local. Entre os principais resultados esperados estão a melhoria das condições de segurança, higiene, conforto e funcionalidade da edificação, garantindo um ambiente adequado para utilização pelos atletas, equipes esportivas e demais frequentadores.

A recuperação das instalações hidrossanitárias, elétricas, dos revestimentos, esquadrias e da cobertura contribuirá para a eliminação de problemas decorrentes do desgaste natural da edificação, reduzindo riscos aos usuários e proporcionando melhores condições de utilização dos ambientes destinados à troca de roupas, higiene pessoal e apoio às atividades esportivas.

Outro benefício importante será a valorização da infraestrutura esportiva existente, incentivando a prática de atividades físicas e a realização de eventos esportivos e recreativos. A disponibilização de instalações adequadas fortalece o uso do campo de futebol pela comunidade, promovendo a integração social, o lazer e a melhoria da qualidade de vida da população.

A nova cobertura em estrutura metálica e telhas galvanizadas, aliada à recuperação geral da edificação, proporcionará maior durabilidade, proteção contra intempéries e redução da necessidade de manutenções corretivas futuras, contribuindo para a preservação do patrimônio público municipal.

Além disso, a utilização de materiais adequados e soluções construtivas compatíveis com a finalidade da edificação garantirá maior eficiência na aplicação dos recursos públicos, assegurando melhores condições de conservação, limpeza e manutenção ao longo do tempo.

Dessa forma, a reforma do vestiário representa uma intervenção estratégica voltada à melhoria da infraestrutura esportiva municipal, promovendo segurança, conforto, funcionalidade e melhores condições de atendimento à população usuária do espaço.

13. Providências a serem Adotadas

A Administração Pública deverá assegurar, desde a fase interna da licitação, o estrito atendimento às legislações aplicáveis à contratação pública, especialmente no que se refere às disposições da Lei nº 14.133/2021, bem como às normas complementares, instruções normativas e legislações correlatas de âmbito federal, estadual e municipal. Essa observância deve orientar todas as fases do processo, desde o planejamento e elaboração dos estudos técnicos preliminares, até a execução e fiscalização contratual, garantindo a legalidade e a conformidade do procedimento licitatório e da futura execução da obra da quadra poliesportiva.

Outro aspecto fundamental é a escolha criteriosa dos integrantes das equipes responsáveis pela condução da contratação e pela fiscalização da obra, devendo-se priorizar servidores ou profissionais capacitados e com conhecimento técnico na área de construção civil. A equipe de gestão e fiscalização do contrato deve estar apta a acompanhar a execução dos serviços de forma proativa, atuando na verificação da conformidade técnica dos trabalhos, na aferição das medições, na aplicação de penalidades quando necessário e na condução de eventuais reequilíbrios contratuais.

Durante o processo licitatório, será imprescindível a verificação minuciosa de toda a documentação apresentada pelas licitantes, tanto na fase de habilitação quanto na proposta técnica e comercial, assegurando o atendimento aos requisitos legais, técnicos e administrativos exigidos no edital. Essa verificação contribui para a lisura do certame, reduz o risco de contratações inadequadas e previne litígios futuros.

Quando surgirem dúvidas quanto à legalidade de atos administrativos, cláusulas editalícias ou aspectos contratuais complexos, recomenda-se que a Administração recorra à consultoria jurídica da prefeitura, cuja atuação preventiva e orientativa é essencial para mitigar riscos jurídicos e respaldar as decisões administrativas. A manifestação jurídica é instrumento de controle prévio e de segurança institucional para a tomada de decisão na contratação pública.

Por fim, uma vez iniciada a execução contratual, será imprescindível a atuação firme e contínua da fiscalização da obra, com registro sistemático das etapas executadas, emissão de relatórios técnicos, controle de qualidade dos materiais

utilizados, acompanhamento do cronograma físico-financeiro e imediata comunicação de não conformidades. A fiscalização eficaz é elemento indispensável para garantir que a reforma do vestiário do campo de futebol atenda aos objetivos públicos, seja concluída dentro dos prazos estabelecidos e com a qualidade técnica exigida, conforme previsto nos instrumentos contratuais.

14. Possíveis Impactos Ambientais

A execução dos serviços poderá gerar resíduos, especialmente resultantes da manutenção, limpeza e uso de consumíveis nos equipamentos utilizados. Para mitigar impactos ao meio ambiente, a contratada será integralmente responsável pela coleta, acondicionamento, transporte e destinação final adequada de todos os resíduos gerados, em conformidade com a legislação ambiental vigente, especialmente o disposto na Lei nº 12.305/2010 (Política Nacional de Resíduos Sólidos).

É vedado o descarte irregular de resíduos ou materiais contaminantes em áreas públicas ou privadas sem o devido licenciamento. A contratada deverá apresentar, sempre que solicitado, comprovantes de destinação final ambientalmente adequada, emitidos por empresa licenciada, bem como seguir as orientações dos órgãos ambientais competentes.

Adicionalmente, recomenda-se que, sempre que possível, sejam adotadas práticas que promovam:

- A **redução da geração de resíduos** na origem;
- A utilização de materiais recicláveis ou biodegradáveis;
- O **reaproveitamento de insumos**, quando tecnicamente viável.

O não cumprimento das obrigações ambientais, por parte da contratada, ensejará a aplicação das penalidades previstas contratualmente, sem prejuízo das sanções administrativas, civis e penais cabíveis, nos termos da legislação ambiental. Essas medidas visam preservar o meio ambiente, evitar a contaminação do solo e das águas, e garantir que a execução da obra esteja em conformidade com os princípios do desenvolvimento sustentável e da responsabilidade socioambiental da Administração Pública.

15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

15.1. Justificativa da Viabilidade

Considerando a indisponibilidade de pessoal próprio da Administração para a execução direta dos serviços, associada à urgente necessidade de sua realização diante das demandas da comunidade local e da importância da infraestrutura esportiva para a promoção da saúde, lazer e inclusão social, e ainda a existência de recursos federais disponíveis e destinados à obra, constata-se que a contratação da execução indireta do objeto é a solução mais adequada, eficiente e compatível com o interesse público.

Dessa forma, declara-se viável a presente contratação, tendo em vista que estão atendidos os requisitos legais, técnicos e orçamentários que justificam sua execução por meio de terceiros, conforme autorizado pela Lei nº 14.133/2021, especialmente com fundamento nos princípios da eficiência administrativa, economicidade, planejamento e sustentabilidade das ações governamentais.

16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

Despacho: A responsabilidade atestada refere-se única e exclusivamente à transcrição das informações para o sistema digital, permanecendo o conteúdo sob responsabilidade dos servidores autores.

RAFAELA PIRES DE OLIVEIRA

OFICIAL DE SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS



Assinou eletronicamente em 06/10/2026 às 16:26:14.