

ESP-COM.POLIC.AREA METROP-10

Estudo Técnico Preliminar 72/2026

1. Informações Básicas

Número do processo: 057.00196172/2026-43

2. Descrição da necessidade

2.1. Este documento tem como objetivo apresentar os elementos técnicos e as justificativas necessárias para a contratação de empresa especializada para execução de serviços comuns de engenharia, destinados à reforma dos banheiros da sede do 1º BPM/M – Primeiro Batalhão de Polícia Militar Metropolitana, com fornecimento total de mão de obra especializada, materiais, equipamentos e insumos, posto que, podem ser apontados como principais motivos:

a) Adequação das Instalações e Atendimento às Normas Técnicas:

As instalações sanitárias atuais apresentam desgaste decorrente do uso contínuo, não atendendo plenamente às normas técnicas vigentes, especialmente no que se refere à funcionalidade, segurança e salubridade.

A reforma garantirá a adequação às normas da ABNT e demais legislações aplicáveis à construção civil.

b) Condições de Higiene e Saúde dos Usuários:

A sede do 1º BPM/M possui elevado fluxo diário de Policiais Militares e público externo, o que exige instalações sanitárias em condições adequadas de uso.

A deterioração dos banheiros pode ocasionar riscos à saúde, sendo necessária a intervenção para garantir ambientes limpos, seguros e salubres.

c) Redução de Custos com Manutenção Corretiva:

A ausência de uma reforma estrutural implica na necessidade de constantes manutenções corretivas, gerando custos recorrentes e ineficiência administrativa.

A execução da reforma completa proporcionará maior durabilidade das instalações e redução de gastos futuros.

d) Aumento da Vida Útil das Instalações:

A substituição de sistemas hidráulicos, revestimentos e demais componentes permitirá maior vida útil das estruturas, especialmente considerando o uso intenso da Unidade.

e) Eficiência Operacional da Unidade:

Ambientes adequados impactam diretamente na rotina administrativa e operacional do Batalhão, proporcionando melhores condições de trabalho ao efetivo e reduzindo intercorrências relacionadas à infraestrutura.

- 2.4. Insta ressaltar que a estimativa da demanda tem como base levantamento técnico das condições atuais dos banheiros da sede do 1º BPM/M, considerando o estado de conservação, a necessidade de substituição integral das instalações e o uso contínuo dos ambientes.
- 2.5. Por fim, destaca-se que a execução do projeto está em consonância com os princípios da eficiência, eficácia e economicidade da Administração Pública, conforme previsto no art. 37 da Constituição Federal e na Lei nº 14.133/2021.

Caracterização do objeto

Item	Desc. / Espec.	CatSer	Unidade	Qtd	Total
1	Reforma de banheiros - serviços de engenharia com fornecimento de materiais e mão de obra	Conforme catálogo do sistema Compras.gov.br (1627 - manutenção/reforma predial)	Serviço	1	R\$ 174.982,36

2.6. Os serviços desta contratação são caracterizados como **serviços comuns de engenharia, de natureza não contínua**, conforme disposto no Decreto estadual nº 68.017, de 11 de outubro de 2023, e conforme previsto no Termo de Referência.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Seção de Logística	2º Ten PM Roberto Pereira da Costa

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

- 4.1. A contratação dos serviços se dará por meio de procedimento licitatório, na modalidade **Concorrência, na forma eletrônica**, com critério de julgamento pelo **menor preço global**, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021 e no Termo de Referência.
- 4.1.1. O objeto é caracterizado como **serviço comum de engenharia, de natureza não contínua**.

4.1.2. A contratação será por escopo, com prazo de vigência estimado de **até 120 (cento e vinte) dias**, compreendendo execução, recebimento provisório e definitivo, conforme estabelecido no Termo de Referência.

4.2. A execução dos serviços terá início em até **05 (cinco) dias**, contados da emissão da Ordem de Início de Serviço (OIS).

4.3. A contratada deverá executar integralmente os serviços conforme especificações técnicas constantes no Termo de Referência, Memorial Descritivo e Planilha Orçamentária.

4.4. A execução do objeto ocorrerá no seguinte endereço:

- Sede do 1º BPM/M – Primeiro Batalhão de Polícia Militar Metropolitana
- Av. Mário Lopes Leão, nº 1050 – São Paulo/SP

4.5. Os serviços serão executados em ambiente operacional em funcionamento contínuo, devendo a contratada:

- Planejar a execução de forma a não comprometer as atividades da Unidade;
- Garantir a segurança dos usuários e do efetivo;
- Manter o local organizado e isolado durante as intervenções.

4.6. Em caso de divergência entre a descrição constante no sistema e os documentos técnicos, prevalecerá o disposto no Estudo Técnico Preliminar e no Termo de Referência.

4.7. A contratada deverá fornecer todos os materiais, equipamentos, ferramentas e mão de obra necessários à execução dos serviços, incluindo:

- Materiais de construção civil;
- Materiais hidráulicos;
- Materiais elétricos;
- Louças e metais sanitários;
- Equipamentos de proteção individual (EPI) e coletiva (EPC).

4.8. Os serviços deverão atender integralmente às normas técnicas vigentes, especialmente:

- Normas da ABNT aplicáveis à construção civil;
- Normas de segurança do trabalho (NRs);
- Legislação ambiental vigente;
- Boas práticas de engenharia.

4.9. A execução deverá seguir, no mínimo, as seguintes etapas:

- Mobilização e instalação de canteiro de obras;
- Demolições e remoções;
- Execução de contrapiso e regularização;
- Impermeabilização;
- Instalações hidrossanitárias;
- Revestimentos cerâmicos;
- Instalações elétricas;

- Instalação de louças e metais;
- Acabamentos;
- Limpeza final e entrega.

4.10. A contratada deverá apresentar, após o início dos serviços:

- Cronograma físico detalhado;
- Plano de execução dos serviços;
- Metodologia construtiva.

4.11. Deverão ser adotadas medidas de segurança durante toda a execução, incluindo:

- Uso obrigatório de EPI;
- Isolamento das áreas em obra;
- Sinalização adequada;
- Prevenção de acidentes.

4.12. A contratada será responsável por:

- Transporte de materiais;
- Descarte adequado de resíduos;
- Limpeza e organização do local;
- Cumprimento dos prazos estabelecidos.

4.13. A fiscalização será realizada por servidor designado pela Administração, que acompanhará:

- Qualidade dos serviços;
- Conformidade com o projeto;
- Cumprimento do cronograma;
- Utilização correta de materiais.

5. Levantamento de Mercado

5.1. A pesquisa de mercado foi realizada com base em referências oficiais de preços para serviços de engenharia, utilizando como principal parâmetro a tabela de custos da CDHU, bem como valores apurados em pesquisa realizada no sistema Compras.gov.br, atendendo aos princípios da economicidade e eficiência administrativa, observando-se as peculiaridades do objeto e do local de execução, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

A pesquisa de preços apresentou coeficiente de variação de aproximadamente 32,13%, sendo considerados apenas valores compatíveis com o objeto da contratação, excluindo-se referências que não guardavam similaridade quanto à natureza e porte da obra.

Foram considerados os seguintes aspectos:

- Natureza do serviço (reforma de instalações sanitárias);
- Execução por preço global (empreitada);
- Especificidades de obra em ambiente operacional ativo;

- Custos de materiais, mão de obra e BDI;
- Práticas usuais de mercado para serviços de engenharia similares.

A solução adotada — contratação de empresa especializada — mostra-se compatível com as práticas de mercado e atende aos princípios da economicidade e eficiência administrativa.

5.2.

a) Restrição indevida de competitividade

Risco de especificações excessivamente restritivas limitarem a participação de licitantes.

Mitigação:

Elaboração de especificações técnicas amplas, sem direcionamento de marca ou fornecedor, permitindo ampla concorrência.

b) Direcionamento da licitação

Risco de favorecimento indevido a determinado fornecedor.

Mitigação:

Observância rigorosa dos princípios da legalidade, impessoalidade e isonomia, com critérios objetivos de julgamento.

c) Preço acima do mercado

Risco de contratação com valores superiores aos praticados.

Mitigação:

Utilização de tabelas oficiais (CDHU), pesquisa de mercado atualizada e análise de exequibilidade das propostas.

d) Licitação deserta ou fracassada

Risco de ausência de interessados ou propostas válidas.

Mitigação:

Definição adequada do objeto, compatível com a realidade de mercado, e ampla divulgação do certame.

e) Riscos operacionais na execução

Risco de interferência da obra nas atividades da Unidade.

Mitigação:

Planejamento da execução por etapas, com cronograma compatível e acompanhamento pela fiscalização.

f) Proximidade indevida entre agentes públicos e licitantes

Risco de comprometimento da lisura do processo.

Mitigação:

Segregação de funções, registro formal de todas as etapas e observância das normas de integridade administrativa.

mas de integridade administrativa.

6. Descrição da solução como um todo

6.1. A contratação em questão trará solução definitiva para a recuperação das instalações sanitárias da sede do 1º BPM/M, garantindo maior eficiência, segurança, qualidade e adequação dos ambientes às normas técnicas vigentes.

A execução da reforma permitirá a substituição de estruturas deterioradas, adequação das instalações hidrossanitárias e melhoria das condições de higiene e salubridade, proporcionando melhores condições de uso ao efetivo e ao público atendido.

6.2. Após estudo técnico e levantamento de mercado realizado pela Seção de Logística, concluiu-se que a solução mais vantajosa para a Administração é a **contratação de empresa especializada para execução dos serviços de engenharia**, sob regime de empreitada por preço global.

A contratação será realizada por meio de procedimento licitatório na modalidade **Concorrência, na forma eletrônica**, com critério de julgamento pelo menor preço global, por se tratar de serviço comum de engenharia, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021 e no Termo de Referência.

Tal forma de contratação proporciona:

- Maior competitividade entre os licitantes;
- Melhor controle dos custos da obra;
- Garantia de execução integral do objeto;
- Responsabilização da contratada pela qualidade dos serviços;
- Maior eficiência na aplicação dos recursos públicos.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1. A estimativa da contratação está fundamentada no levantamento técnico realizado nas instalações sanitárias da sede do 1º BPM /M, considerando o estado atual de conservação, o nível de desgaste das estruturas existentes e a necessidade de substituição integral dos sistemas hidrossanitários, revestimentos e demais componentes.

A definição da demanda levou em conta:

- A quantidade de banheiros existentes na Unidade;
- O uso contínuo dos ambientes pelo efetivo e público externo;
- As condições estruturais verificadas durante a inspeção técnica;
- A necessidade de adequação às normas de higiene, segurança e salubridade.

7.2. Resultados pretendidos

Com a execução da contratação, pretende-se alcançar os seguintes resultados:

- Melhoria das condições de higiene e salubridade dos ambientes;
- Adequação das instalações às normas técnicas vigentes;
- Redução de custos com manutenções corretivas recorrentes;
- Aumento da vida útil das instalações sanitárias;
- Melhoria das condições de trabalho do efetivo;
- Maior eficiência na utilização dos recursos públicos;
- Minimização de riscos à saúde dos usuários.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 174.982,36

8.1. A estimativa do valor da contratação foi elaborada com base em planilha orçamentária detalhada, utilizando como referência tabelas oficiais de custos da construção civil (CDHU), acrescidas de BDI (Benefícios e Despesas Indiretas), bem como pesquisa de preços realizada no sistema Compras.gov.br, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021 e demais normativos aplicáveis.

O valor estimado da contratação é de **R\$ 174.982,36 (cento e setenta e quatro mil, novecentos e oitenta e dois reais e trinta e seis centavos)**, considerado compatível com os preços praticados no mercado para serviços similares.

8.1.1. A pesquisa de preços apresentou coeficiente de variação de aproximadamente 32,13%, sendo considerados apenas valores compatíveis com o objeto da contratação, excluindo-se referências que não guardavam similaridade quanto à natureza e porte da obra.

Dessa forma, a estimativa obtida mostra-se adequada e suficiente para a execução do objeto, refletindo a realidade de mercado.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1. A contratação será realizada em **parcela única**, sob regime de empreitada por preço global, tendo em vista tratar-se de serviço comum de engenharia de natureza não contínua, cuja execução se dá por escopo definido.

Não se mostra viável o fracionamento da contratação, considerando que:

- As etapas da obra são interdependentes;
- Há necessidade de padronização dos serviços executados;
- O parcelamento pode comprometer a qualidade final da obra;
- Poderia gerar dificuldades na gestão e fiscalização contratual;
- Poderia acarretar aumento de custos e riscos de incompatibilidade técnica.

Dessa forma, a execução integral por uma única contratada mostra-se mais eficiente, econômica e adequada à Administração Pública.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1. Não há contratações correlatas ou interdependentes que guardem relação direta com o objeto da contratação pretendida.

A execução da reforma dos banheiros da sede do 1º BPM/M possui caráter autônomo, não dependendo de outras contratações para sua viabilização.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1. A presente contratação observa os preceitos legais e normativos vigentes, encontrando-se devidamente prevista no Plano de Contratações Anual (PCA) do exercício correspondente, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

A inclusão no planejamento institucional demonstra o alinhamento da demanda com as diretrizes da Administração, assegurando a adequada programação orçamentária e a regularidade do processo licitatório.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1. O 1º BPM/M – Primeiro Batalhão de Polícia Militar Metropolitana, é responsável pela execução do policiamento ostensivo e preventivo em sua área de atuação, atendendo significativa demanda operacional e administrativa.

A Unidade possui estrutura composta por Companhias, Força Tática, setores administrativos e operacionais, além de elevado fluxo diário de Policiais Militares e público externo que utilizam suas dependências.

Nesse contexto, a contratação para reforma dos banheiros da sede do 1º BPM/M trará os seguintes benefícios:

a) Adequação às normas legais e técnicas

A reforma permitirá a adequação das instalações sanitárias às normas técnicas vigentes, especialmente no que se refere à segurança, funcionalidade, acessibilidade e salubridade, em conformidade com a legislação aplicável à construção civil.

b) Melhoria das condições de higiene e saúde

Ambientes sanitários em condições inadequadas podem gerar riscos à saúde dos usuários. A reforma proporcionará melhores condições de limpeza, ventilação e uso, contribuindo para a saúde do efetivo e do público atendido.

c) Redução de custos com manutenção

A substituição de instalações antigas e deterioradas reduzirá a necessidade de manutenções corretivas frequentes, proporcionando economia de recursos públicos ao longo do tempo.

d) Aumento da vida útil das instalações

A utilização de materiais adequados e a execução conforme normas técnicas garantirão maior durabilidade das estruturas, reduzindo a necessidade de intervenções futuras.

e) Melhoria das condições de trabalho

A disponibilização de instalações sanitárias adequadas impacta diretamente no bem-estar do efetivo, contribuindo para melhores condições de trabalho e desempenho das atividades operacionais e administrativas.

f) Eficiência administrativa

A contratação de empresa especializada permite execução mais rápida e com maior qualidade, evitando retrabalhos e assegurando melhor aplicação dos recursos públicos.

13. Providências a serem Adotadas

13.1. Para a adequada efetivação da contratação e execução do objeto, foram realizadas as devidas estimativas de preços, com base em planilha orçamentária elaborada conforme parâmetros de referência de custos da construção civil, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

Além disso, a Administração adotará as seguintes providências:

- Designação de gestor e fiscal do contrato, responsáveis pelo acompanhamento e fiscalização da execução dos serviços;
- Acompanhamento do cronograma físico-financeiro da obra;
- Verificação da conformidade dos serviços executados com o Termo de Referência, Memorial Descritivo e demais documentos técnicos;
- Controle das medições para fins de pagamento;

- Registro e tratamento de eventuais ocorrências durante a execução contratual.

14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1. A presente contratação observa o conceito do tripé da sustentabilidade, que compreende os aspectos **ambiental, social e econômico**, considerados fundamentais para a Administração Pública.

14.2. Considerando o conceito de *triple bottom line*, destacam-se os seguintes aspectos:

Sustentabilidade Ambiental

14.3. A sustentabilidade ambiental visa o uso responsável dos recursos naturais, promovendo práticas que minimizem impactos ao meio ambiente.

14.4. No âmbito da presente contratação, a reforma dos banheiros contempla:

- Destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil;
- Utilização de materiais duráveis e de menor impacto ambiental;
- Redução de desperdícios durante a execução da obra;
- Uso racional de água, com instalação de equipamentos mais eficientes;
- Atendimento às normas ambientais vigentes.

Sustentabilidade Social

14.5. A sustentabilidade social está diretamente relacionada à promoção da qualidade de vida e bem-estar dos usuários das instalações públicas.

14.6. A reforma dos banheiros da sede do 1º BPM/M proporcionará:

- Melhores condições de higiene e salubridade;
- Ambientes mais seguros e adequados ao uso contínuo;
- Maior conforto ao efetivo e ao público atendido;
- Condições dignas de utilização das instalações sanitárias.

Sustentabilidade Econômica

14.7. A sustentabilidade econômica está associada à utilização eficiente dos recursos públicos, garantindo economicidade e racionalidade na contratação.

14.8. A contratação proposta contribui para:

- Redução de custos com manutenções corretivas recorrentes;
- Aumento da vida útil das instalações;
- Melhor planejamento dos gastos públicos;
- Estímulo à competitividade por meio do processo licitatório.

14.9. Dessa forma, a presente contratação encontra-se alinhada aos princípios da sustentabilidade, promovendo equilíbrio entre os aspectos ambiental, social e econômico, assegurando a adequada aplicação dos recursos públicos e a melhoria das condições de uso das instalações da Unidade.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

Diante do exposto, esta equipe de planejamento **declara viável a contratação pretendida**, por se mostrar adequada sob os aspectos técnico, operacional e econômico, atendendo ao interesse público e às necessidades da Administração.

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](#).

ROBERTO RAMOS DOS SANTOS

2º Sgt PM - Encarregado de Logística



Assinou eletronicamente em 19/06/2026 às 17:33:38.

Despacho: Agente de Contratação

ROBERTO PEREIRA DA COSTA

2º Ten PM - Oficial de Logística



Assinou eletronicamente em 19/06/2026 às 18:54:19.