# ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

**Objeto: REFORMA E REVITALIZAÇÃO DE PRÓPRIOS PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE APARECIDA/SP**
**Valor estimado: R$ 284.809,71 (duzentos e oitenta e quatro mil e oitocentos e nove reais e setenta e um centavos).**

## 1. INTRODUÇÃO:

O presente Estudo Técnico Preliminar examina a viabilidade técnica e econômica da contratação de empresa especializada para reforma e revitalização de próprios públicos do município de aparecida/sp, conforme planilha orçamentária e demais anexos.

Este estudo consiste na primeira etapa do planejamento de uma contratação, de modo a assegurar a viabilidade e embasar o termo de referências, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021, art. 6º, inciso XX; e Capítulo IV do Decreto Municipal nº 5111/2023.

## 2. OBJETO DA CONTRATAÇÃO:

Constitui objeto da licitação a contratação de empresa especializada para execução de serviços de reforma e revitalização de próprios públicos do município de Aparecida/SP, nos três locais indicados na planilha, segundo os quantitativos e especificações técnicas anexos.

## 3. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

A contratação visa o atendimento de emendas impositivas de vereadores para a realização de reforma e revitalização de três equipamentos públicos municipais: ESF Ponte Alta, EMEF Prof. Maria Aparecida da Encarnação (MAE) e banheiros da Quadra Coberta da Vila Mariana. Os serviços previstos na planilha incluem reparos de cobertura e revestimentos na unidade de saúde; pintura de fachada e pátio na unidade escolar; e intervenções de cobertura, impermeabilização, pisos, revestimentos, pintura, instalações sanitárias, esquadrias e instalações elétricas nos banheiros da quadra. A execução por empresa especializada busca preservar o patrimônio público, melhorar as condições de uso, segurança, salubridade e atendimento à população, observados os quantitativos e especificações orçamentárias.

A execução indireta por empresa especializada é proposta em razão da necessidade de equipes, equipamentos, materiais e organização técnica compatíveis com os serviços previstos, sujeitos à fiscalização municipal.

A contratação permitirá executar de forma planejada os reparos e as melhorias previstos, com observância das normas técnicas, de segurança e de qualidade aplicáveis.


Rua Professor José Borges Ribeiro 167 – Aparecida-SP
CEP 12.570-000 – PABX (12) 3104-4000 – Fax (12) 3104-4024
CNPJ 46.680.518/0001-14
www.aparecida.sp.gov.br

A execução das reformas pretende recuperar elementos construtivos e instalações dos três prédios públicos, aprimorando suas condições de conservação, funcionalidade, segurança e atendimento aos usuários, conforme a planilha e os demais elementos técnicos anexos.

Dessa forma, a contratação busca atender às necessidades de conservação dos próprios públicos, com execução e fiscalização dos serviços previstos na documentação técnica.

## 4. ÓRGÃO REQUISITANTE:

A unidade requisitante do presente Estudo Preliminar é a Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, na figura de Gabriel Emboaba de Souza Batista, Secretário de Obras e Urbanismo.

## 5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

A contratação consiste na execução de serviços de engenharia para reforma e revitalização dos três próprios públicos identificados na planilha.

Os quantitativos e os materiais deverão observar a planilha orçamentária CDHU 202 SD e os elementos técnicos específicos de cada local, sujeitos à conferência pela fiscalização.

A contratada deverá possuir Certidão de Registro de Pessoa Jurídica e responsável técnico junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetos e Urbanistas – CAU. Além de apresentar Atestado de Capacidade Técnica emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado, que comprove ter a licitante executado serviços de complexidade semelhante a do objeto desta contratação.

A contratada deverá adotar todas as práticas necessárias em mão de obra, bem como, possuir equipamentos de segurança necessários à realização dos serviços e estar em dia com todas as obrigações, seja da ordem fiscal, financeira, logística, ambiental ou outra que necessitar de acordo com as leis que regem este tipo de transação.

A empresa que participar do processo de licitação deverá apresentar Declaração de que contará com todos os profissionais exigidos para prestação do serviço, devendo apresentar contrato de prestação de serviço, contrato de trabalho ou outros documentos.

## 6. LEVANTAMENTO DE MERCADO:

A estimativa foi elaborada a partir dos quantitativos e preços unitários da planilha orçamentária anexa, com referência CDHU 202 SD e BDI de 24,22%, totalizando R$ 284.809,71, assim distribuídos: ESF Ponte Alta, R$ 80.500,55; EMEF MAE, R$ 50.204,15; e banheiros da Quadra Coberta da Vila Mariana, R$ 154.105,01.



Rua Professor José Borges Ribeiro 167 – Aparecida-SP
CEP 12.570-000 – PABX (12) 3104-4000 – Fax (12) 3104-4024
CNPJ 46.680.518/0001-14
www.aparecida.sp.gov.br

7. JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DA SOLUÇÃO ADOTADA:

Esta contratação destina-se à reforma e revitalização dos três próprios públicos indicados na planilha, mediante execução indireta por empresa especializada.

> *"É sabido que a Administração Pública poderá obter o objeto pretendido através da Execução Direta ou da Execução Indireta. Como Execução Direta do objeto pretendido, tem-se a hipótese em que a própria Administração Pública, através de seus próprios meios, ou seja, os seus próprios órgãos e entidades executam o serviço pretendido. Para que se configure a dita espécie de execução, deverá a Administração Pública, efetivamente, deter a totalidade dos meios necessários à concretização do fim pretendido, ou seja, deverá deter toda a estrutura, expertise técnica, pessoal, etc à conclusão dos serviços pretendidos, sob pena de não se configurar a hipótese em questão, impondo a contratação de terceiro para sua execução, respeitadas às disposições inerentes ao processo licitatório. Já a Execução Indireta se dá quando a Administração Pública, para obter o que pretende, necessita contratar terceiros para executar o serviço necessitado ou fornecer o produto almejado. Tal espécie de execução do objeto contratado se dá através das seguintes formas: Empreitada por Preço Global; Empreitada por Preços Unitários; Tarefa; Empreitada Integral." AZEVEDO, Rodrigo. Como contratar com a administração Públicas – as espécies de execução do contrato administrativo. Disponível em: wwwrodrigoazevedoadvocaciascom.jusbrasil.com.br/artigos/136583889/Acesso em: 03 de março de 2026.*

Levando-se em conta as características do objeto a ser contratado, entende-se que a melhor solução para a contratação é a execução indireta, por meio de empresa especializada em construção civil**.**

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

A solução proposta consiste na contratação de empresa especializada em serviços de engenharia, mediante procedimento licitatório adequado, para execução das intervenções discriminadas na planilha orçamentária.

9. ESTIMATIVA DA QUANTIDADE A SER CONTRATADA:

A execução será realizada nos três locais discriminados na planilha, conforme os quantitativos, serviços e especificações técnicas anexos.



Rua Professor José Borges Ribeiro 167 – Aparecida-SP
CEP 12.570-000 – PABX (12) 3104-4000 – Fax (12) 3104-4024
CNPJ 46.680.518/0001-14
www.aparecida.sp.gov.br

10. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

A estimativa foi elaborada a partir dos quantitativos e preços unitários da planilha orçamentária anexa, com referência CDHU 202 SD e BDI de 24,22%, R$ 284.809,71, assim distribuídos: ESF Ponte Alta, R$ 80.500,55; EMEF MAE, R$ 50.204,15; e banheiros da Quadra Coberta da Vila Mariana, R$ 154.105,01. A adequação da referência de preços e a memória do BDI deverão integrar a instrução processual.

11. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A compatibilidade da contratação com o planejamento e a disponibilidade orçamentária deverá ser confirmada pelo setor contábil competente, com indicação das dotações e fontes de recursos correspondentes aos três locais.

Unidade Orçamentária: 01.07 - SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
10.301.0701.2150 - GESTÃO E MANUTENÇÃO DO ESF PONTE ALTA - EMENDA IMPOSITIVA VEREADOR JOÃO BOSCO MONTEIRO
3.3.90.39.00 - Outros Serviços de Terceiros Pessoa Jurídica
08 - Emendas Parlamentares Individuais - Legislativo Municipal

Unidade Orçamentária: 01.11 - SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS
12.361.1101.1025 - REFORMA DA EMEF PROF. MARIA APARECIDA DA ENCARNAÇAO - EMENDA IMPOSITIVA VEREADOR JOÃO BOSCO MONTEIRO
4.4.90.51.00 - Obras e Instalações
08 - Emendas Parlamentares Individuais - Legislativo Municipal

Unidade Orçamentária: 01.06 - SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTES E LAZER
27.812.0601.1190 - REFORMA BANHEIROS/QUADRA COBERTA VILA MARIANA- VEREADORA SIMONE APARECIDA RIBAS DA SILVA
4.4.90.51.00 - Obras e Instalações
98 - Emendas Parlamentares Individuais - Exercícios Anteriores

Unidade Orçamentária: 01.11 - SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS
15.451.1101.1001 - GESTÃO, MANUTENÇÃO, CONTRUÇÃO REFORMA E AMPLIAÇÃO DE PRÓPRIOS PÚBLICOS
3.3.90.39.00 - Outros Serviços de Terceiros Pessoa Jurídica
01 – Tesouro


Rua Professor José Borges Ribeiro 167 – Aparecida-SP
CEP 12.570-000 – PABX (12) 3104-4000 – Fax (12) 3104-4024
CNPJ 46.680.518/0001-14
www.aparecida.sp.gov.br

Unidade Orçamentária: 01.07 - SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
10.301.0701.1041 - AMPLIAÇAÕ E REFORMA DE UNIDADES DE SAÚDE
4.4.90.51.00 - Obras e Instalações
01 - Tesouro

12. LEVANTAMENTO DE MERCADO

A Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo pretende promover a reforma e revitalização dos três próprios públicos para preservar as instalações e melhorar suas condições de uso.

Assim se faz necessário a contratação de serviços profissionais para realização desses serviços, eis que são serviços que necessitam uma mão de obra mais qualificada e equipamentos adequados.

13. JUSTIFICATIVA PARA O NÃO PARCELAMENTO DA SOLUÇÃO:

Nos termos do art. 40, inciso V, alínea “b”, e do art. 47, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, foi avaliada a possibilidade de parcelamento do objeto da presente contratação, concluindo-se, entretanto, pela inviabilidade técnica e administrativa de sua divisão, considerando as particularidades dos serviços a serem executados e a necessidade de assegurar maior eficiência na gestão e fiscalização contratual.

O objeto consiste na contratação de empresa especializada para execução de serviços de reforma e revitalização de três próprios públicos do Município de Aparecida/SP, compreendendo o ESF Ponte Alta, a EMEF Prof. Maria Aparecida da Encarnação e os banheiros da Quadra Coberta da Vila Mariana. Embora as intervenções sejam realizadas em locais distintos e contem com diferentes fontes de recursos orçamentários, os serviços possuem características semelhantes quanto à natureza da contratação, envolvendo atividades de construção civil, manutenção predial, recuperação de estruturas e adequações das instalações existentes.

A eventual divisão do objeto em três contratações distintas, com a possibilidade de execução por empresas diferentes, acarretaria maior complexidade técnica e administrativa para a Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, especialmente quanto ao acompanhamento simultâneo das frentes de trabalho, à compatibilização dos cronogramas de execução, à verificação da qualidade dos materiais empregados e à padronização dos procedimentos construtivos.

Além disso, a existência de três empresas contratadas exigiria a realização de procedimentos independentes de fiscalização, medições, conferências técnicas, recebimento dos serviços e acompanhamento das obrigações contratuais, ampliando significativamente as demandas sobre a equipe técnica municipal. Tal situação poderia comprometer a eficiência do acompanhamento das intervenções, considerando a necessidade de fiscalização contínua e adequada de todas as etapas executadas.

Ressalta-se, ainda, que a contratação de uma única empresa possibilita maior uniformidade na execução dos serviços, melhor organização das equipes e dos recursos operacionais, além de facilitar o


Rua Professor José Borges Ribeiro 167 – Aparecida-SP
CEP 12.570-000 – PABX (12) 3104-4000 – Fax (12) 3104-4024
CNPJ 46.680.518/0001-14
www.aparecida.sp.gov.br

planejamento das atividades e a identificação de responsabilidades por eventuais falhas, atrasos ou inconformidades técnicas. A centralização da execução também contribui para a simplificação dos procedimentos administrativos e para o controle da aplicação dos recursos públicos, sem prejuízo da individualização das medições e da prestação de contas correspondentes a cada unidade contemplada.

Dessa forma, considerando as dificuldades técnicas e administrativas decorrentes do gerenciamento simultâneo de três empresas distintas, bem como os benefícios relacionados à padronização dos serviços, à otimização da fiscalização e à centralização das responsabilidades contratuais, entende-se que a contratação conjunta representa a solução mais adequada às necessidades da Administração Municipal, atendendo aos princípios da eficiência, economicidade, planejamento e interesse público.

## 14. RESULTADOS PRETENDIDOS

A execução das reformas pretende recuperar elementos construtivos e instalações dos três prédios públicos, aprimorando suas condições de conservação, funcionalidade, segurança e atendimento aos usuários, conforme a planilha e os demais elementos técnicos anexos.

## 15. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS:

A administração tomará as seguintes providências para o alcance dos resultados pretendidos:

- Definição dos servidores que farão parte da equipe de fiscalização das obras;
- Elaboração minuciosa do termo de referências para o objeto a ser contratado, de modo a elencar detalhadamente as especificações, a fim de satisfazer os interesses da Administração;
- Capacitação de servidores para exercer a fiscalização e gestão do contrato;
- Acompanhamento rigoroso das ações previstas nos projetos apresentados para a realização das adequações e melhorias no objeto a ser contratado;
- Observação da qualidade fornecida pelo contratante quanto o objeto contratado;
- Prover o acesso da contratada, de modo que a mesma possa executar satisfatoriamente os serviços, bem como fornecer todas as informações necessárias.

## 16. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES:

Essa licitação contempla a contratação de empresa especializada para execução de serviços de reforma e revitalização de três próprios públicos do Município de Aparecida/SP não existindo contratações correlatas ou interdependentes, sendo esta uma contratação fechada.


Rua Professor José Borges Ribeiro 167 – Aparecida-SP
CEP 12.570-000 – PABX (12) 3104-4000 – Fax (12) 3104-4024
CNPJ 46.680.518/0001-14
www.aparecida.sp.gov.br

17. DECLARAÇÃO DE VIABILIADADE:

Com base nas informações levantadas ao longo deste estudo preliminar, fica evidenciado que a contratação de empresa especializada para **EXECUÇÃO DE SERVIÇOS DE REFORMA E REVITALIZAÇÃO DE PRÓPRIOS PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE APARECIDA/SP** é possível tecnicamente e fundamentalmente necessária. Diante do exposto, declara-se ser VIÁVEL a contratação pretendida com base neste Estudo Técnico Preliminar e no art. 6º da lei nº 14.133/2021, utilizando-se do necessário e pertinente procedimento licitatório para atender o objeto.

Aparecida, 06 de novembro de 2026.

_____

CASSIANO RODRIGUES MAIA SAMPAIO
Eng. Civil e Seg. do Trabalho – CREA 507.021.189-7
**SECRETÁRIO ADJUNTO DE OBRAS E URBANISMO**

De acordo, aprovo o presente Estudo Técnico Preliminar.

_____

GABRIEL EMBOABA DE SOUZA BATISTA
Eng. Civil e Seg. do Trabalho – CREA 507.064.158-0
**SECRETÁRIO DE OBRAS E URBANISMO**



Rua Professor José Borges Ribeiro 167 – Aparecida-SP
CEP 12.570-000 – PABX (12) 3104-4000 – Fax (12) 3104-4024
CNPJ 46.680.518/0001-14
www.aparecida.sp.gov.br