ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

REFORMA DE PRÉDIO PARA ACADEMIA DE GINÁSTICA

1. DADOS GERAIS DA CONTRATAÇÃO

Objeto: Contratação de empresa especializada para execução de obra de reforma e adequação de prédio municipal localizado na Rua Santos Dumont, município de Pradópolis-SP, visando a instalação e funcionamento de Academia de Ginástica, incluindo serviços preliminares, fundações, instalações hidráulicas e elétricas, pisos, revestimentos, forros, esquadrias, pintura, totem identificador e calçada externa, conforme planilha orçamentária anexa.

Local da Obra: Rua Santos Dumont, s/n, Pradópolis/SP.

Modalidade: Concorrência Eletrônica (art. 28, inciso II, e art. 29 da Lei nº 14.133/2021), critério de julgamento menor preço global.

Valor Estimado: R$ 673.387,15 (seiscentos e setenta e três mil, trezentos e oitenta e sete reais e quinze centavos), incluindo BDI de 18%.

Fonte de Preços: Tabela CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano, Boletim nº 199 (data-base agosto/2025), com desoneração, BDI 18%. Justificativa de utilização: experiência municipal com serviços similares (Demanda 99232/SGRI) e melhor refletividade dos custos regionais.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (Art. 18, § 1º, I, Lei 14.133/2021)

A Administração Pública Municipal de Pradópolis identifica a necessidade premente de reformar e adequar imóvel de sua propriedade para instalação de Academia de Ginástica aberta à comunidade, com o objetivo de promover a saúde, o bem-estar e a qualidade de vida da população, em especial no atendimento a políticas públicas de esporte, lazer e assistência social.

O prédio atual encontra-se em condições inadequadas para o uso pretendido, apresentando necessidade de demolições parciais, recomposição estrutural, completa reformulação das instalações hidráulicas e elétricas, adequação de acessibilidade (barras de apoio, divisórias, sanitários adaptados), revestimentos e pisos apropriados para ambiente de atividade física, iluminação adequada, fechamento perimetral e sinalização.

A inexistência de equipamento público de academia de ginástica no município, ou a precariedade das instalações existentes, gera demanda reprimida da população por espaços de prática esportiva e de condicionamento físico, especialmente para idosos, jovens e pessoas de baixa renda que não têm acesso a academias particulares.

A contratação se justifica, portanto, pelo interesse público de oferecer equipamento social de qualidade, em consonância com os princípios da eficiência, economicidade e supremacia do interesse público, além de atender a diretrizes de inclusão social e promoção da saúde.

3. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL (PCA)

(Art. 18, § 1º, inciso II)

O Município de Pradópolis ainda não elaborou o Plano de Contratações Anual (PCA) para o exercício corrente. A Administração está em processo de estruturação e elaborará o PCA para o próximo exercício financeiro, em conformidade com o art. 12, VII, da Lei nº 14.133/2021.

Não obstante a ausência do PCA neste exercício, a presente contratação se justifica pela necessidade de manutenção preventiva e corretiva dos prédios públicos, atividade essencial à preservação do patrimônio público, à segurança dos servidores e munícipes e à continuidade dos serviços públicos. A demanda está devidamente registrada e autorizada pela autoridade competente do Departamento de Planejamento, Obras, Saneamento e Defesa, e se encontra alinhada ao planejamento orçamentário e às dotações previstas na Lei Orçamentária Anual.

Assim, a ausência do PCA não impede o prosseguimento da contratação, desde que devidamente justificada, conforme previsto no art. 18, § 1º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, e será sanada com a elaboração do Plano de Contratações Anual para o próximo exercício, no qual a presente demanda (e suas eventuais prorrogações) será formalmente incluída.

4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Requisitos Técnicos e de Qualidade

- Execução integral dos serviços constantes da planilha orçamentária anexa, elaborada com base na tabela CDHU 199;
- Utilização de materiais de primeira qualidade, compatíveis com as especificações técnicas da planilha e normas técnicas da ABNT (NBR aplicáveis a obras civis, instalações elétricas e hidráulicas);
- Observância das normas de acessibilidade (NBR 9050 e legislação correlata), com instalação de barras de apoio, sanitários adaptados e circulações adequadas;
- Instalações elétricas e hidráulicas em conformidade com as normas da concessionária local e NBR 5410 / NBR 5626;
- Pisos e revestimentos adequados a ambiente de academia (resistência, antiderrapante, fácil limpeza);
- Garantia dos serviços e materiais conforme legislação vigente (mínimo de 5 anos para estrutura e 1 ano para acabamentos, salvo prazos maiores legais ou contratuais).

4.2. Critérios de Sustentabilidade

- Preferência por materiais com menor impacto ambiental, quando tecnicamente equivalentes;
- Gestão adequada de resíduos da construção civil (Resolução CONAMA 307 e legislação estadual/municipal);
- Uso racional de água e energia durante a execução;
- Destinação correta de entulhos e materiais removidos.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Foram analisadas as seguintes alternativas de solução:

1. **Execução direta pela Administração:** inviável, pois o Município não dispõe de quadro técnico e operacional suficiente para execução de obra de reforma de porte médio, com especialidades diversas (civil, hidráulica, elétrica, esquadrias, pintura).

2. **Contratação de obra por empreitada global (solução adotada):** mais adequada, pois concentra responsabilidade, permite planejamento integrado e atende ao princípio da economicidade. Há amplo mercado de construtoras e empreiteiras aptas a executar o objeto na região de Pradopolis e interior de São Paulo.
3. **Contratação por etapas ou parcelamento:** tecnicamente desaconselhável, pois a reforma exige coordenação de etapas interdependentes (demolição, estrutura, instalações, acabamentos), gerando risco de incompatibilidade e atraso se executadas por empresas distintas.

O levantamento de preços foi realizado com base na tabela oficial CDHU 199 (agosto/2025), amplamente utilizada por órgãos públicos do Estado de São Paulo e reconhecida pelo TCESP como referencial válido, especialmente quando demonstrada a adequação regional, como ocorre no presente caso.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na contratação de empresa especializada, sob o regime de empreitada por preço global, para execução completa da reforma do prédio, compreendendo as seguintes etapas principais:

a) **Serviços preliminares e fundações:** placa de obra, demolições, remoções, alvenarias, chapisco, emboço, elementos vazados, escavações e reaterros (R$ 46.874,59);
b) **Instalações hidráulicas e elétricas:** tubulações, registros, válvulas, reservatório, aparelhos sanitários, mictórios, divisórias, barras de apoio, eletrodutos, quadros, disjuntores, cabos, luminárias LED, postes e iluminadores externos (R$ 135.544,08);
c) **Pisos, revestimentos internos e forros:** regularização, cerâmica, porcelanato, revestimento vinílico, forro de lã de vidro e limpeza final (R$ 161.547,96);
d) **Portas, portões e fechamento perimetral:** portas de chapa e alumínio, grades, caixilhos, gradil galvanizado, vidros temperados e portões (R$ 212.868,46);
e) **Pintura interna e externa:** tinta acrílica, esmalte e acrílico para pisos (R$ 38.811,38);
f) **Totem identificador:** estrutura, revestimento ACM, letras e fundações (R$ 15.496,39);
g) **Calçada externa e cercamento:** demolição, lastro, concreto, nivelamento e cerca (R$ 62.244,29).

A solução inclui, ainda, a obrigação de a contratada fornecer ART/RRT de execução, projeto de execução (quando necessário), diário de obras, e realizar todos os testes e comissionamentos das instalações.

7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

As quantidades foram definidas a partir de levantamento técnico in loco e memorial descritivo elaborado pela área técnica municipal, constantes da planilha orçamentária anexa, que integra este ETP. As memórias de cálculo e quantitativos detalhados encontram-se na referida planilha, com totais por grupo de serviços:

Grupo de Serviços	Valor (R$)
1. Serviços Preliminares e Fundações	**46.874,59**
2. Hidráulica e Elétrica	**135.544,08**

3. Pisos, Revestimentos Internos e Forros	**161.547,96**
4. Portas, Portões e Fechamento Perimetral	**212.868,46**
5. Pintura Interna/Externa	**38.811,38**
6. Totem	**15.496,39**
7. Calçada Externa (prédio, passarela e passeio)	**62.244,29**
TOTAL GERAL COM BDI 18%	**673.387,15**

Total geral com BDI 18%: R$ 673.387,15.

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado da contratação é de R$ 673.387,15 (seiscentos e setenta e três mil, trezentos e oitenta e sete reais e quinze centavos), obtido a partir da planilha orçamentária elaborada com preços unitários da tabela CDHU 199 (agosto/2025), acrescidos de BDI de 18%, conforme prática adotada pelo Município e compatível com as orientações do TCESP.

9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Não se recomenda o parcelamento da solução sob os aspectos técnico e econômico, pelos seguintes fundamentos:

- **Aspecto técnico:** a reforma envolve etapas interdependentes (demolição, estrutura, instalações embutidas, acabamentos). O parcelamento geraria risco de incompatibilidade de projetos, retrabalho e prejuízo à qualidade final;
- **Aspecto econômico:** a contratação única por empreitada global permite economia de escala, redução de custos indiretos (mobilização, administração local) e maior competitividade no certame;
- **Aspecto de gestão:** facilita a fiscalização e a responsabilização única da contratada pelo resultado final.

10. MAPEAMENTO DE CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não foram identificadas, no momento da elaboração deste ETP, contratações correlatas ou interdependentes em andamento ou previstas que devam ser necessariamente conjugadas com a presente reforma. Eventuais aquisições de equipamentos de ginástica, mobiliário ou serviços de manutenção posteriores serão objeto de processos distintos, sem prejuízo da funcionalidade da obra.

11. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

- Disponibilização à população de equipamento público de academia de ginástica em condições adequadas de uso, segurança e acessibilidade;
- Promoção da saúde e qualidade de vida, com redução de custos futuros com saúde pública;
- Valorização do patrimônio público municipal;
- Atendimento a demandas sociais de esporte e lazer;
- Economicidade e eficiência na aplicação de recursos públicos, mediante contratação por menor preço em concorrência eletrônica.

12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO

- Disponibilização do imóvel livre e desimpedido para início dos serviços;
- Obtenção de eventuais alvarás e licenças municipais necessárias (quando aplicável);
- Designação de fiscal e gestor do contrato, com capacitação adequada;

13. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS

A obra de reforma gera impactos ambientais típicos de construção civil de pequeno/médio porte, notadamente: geração de entulho, ruído, poeira e consumo de água/energia.

Medidas mitigadoras obrigatórias:

- Elaboração e cumprimento de Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC);
- Destinação de resíduos a aterros e empresas devidamente licenciados;
- Controle de poeira e ruído em horários permitidos;
- Uso racional de recursos hídricos e energéticos;
- Observância da legislação ambiental municipal, estadual e federal.

14. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO E VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Diante de todo o exposto, a Equipe de Planejamento da Contratação e a área técnica responsável concluem pela:

- **Adequação:** a solução proposta de reforma completa por empreitada global, atende plenamente à necessidade pública identificada;
- **Viabilidade técnica:** há mercado fornecedor suficiente e especificações claras;
- **Viabilidade operacional:** o Município possui condições de fiscalizar e receber a obra;
- **Viabilidade socioeconômica e ambiental:** os benefícios sociais superam os custos e os impactos ambientais são mitigáveis;
- **Recomendação:** prosseguir com a elaboração do Termo de Referência - Projeto Básico e a realização de Concorrência Eletrônica, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

Este Estudo Técnico Preliminar foi elaborado em estrita observância ao art. 18 da Lei Federal nº 14.133/2021, ao Decreto Municipal que regulamenta o ETP no âmbito do Município de Pradópolis e às orientações do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo (TCESP).

Pradópolis-SP, 19 de Agosto de 2026.

Anderson Odair Rossi
Arquiteto e Urbanista – CAU A32756-5 Área Técnica / Elaborador do ETP

SAULO EMMANUEL ATIQUE FILHO
Prefeito Municipal de Pradópolis
Autoridade Competente – Aprovação