ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

REFORMA E PINTURA DA CRECHE COMPLEXO ZAIRA OMETTO

1. DADOS GERAIS DA CONTRATAÇÃO

Objeto: Contratação de empresa especializada para execução de obra de reforma e pintura da Creche Complexo Zaira Ometto, localizada na Rua Geni Rossetti, Centro, município de Pradópolis-SP, CEP 14.850-000, compreendendo troca de pisos (banheiros e salas de aula), instalação de esquadrias internas em alumínio, troca de peças sanitárias, pinturas internas e externas, reparos, cobertura externa em estrutura metálica e substituição de alambrado por gradil eletrofundido, conforme planilha orçamentária e memorial descritivo anexos.

Local da Obra: Rua Geni Rossetti – Centro, Pradópolis/SP (Creche Complexo Zaira Ometto).

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$ 361.955,51 (trezentos e sessenta e um mil, novecentos e cinquenta e cinco reais e cinquenta e um centavos), incluindo BDI de 21,0%.

Fonte de Preços: Tabela CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano, Boletim nº 198 (sem desoneração), BDI 21,0%.

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

A Administração Pública Municipal de Pradópolis identifica a necessidade de reformar e pintar a Creche Complexo Zaira Ometto, equipamento público educacional de atendimento à primeira infância, localizado no Centro do município, com o objetivo de recuperar pisos deteriorados dos banheiros e salas de aula, substituir esquadrias internas danificadas, renovar peças sanitárias, realizar pintura completa (interna e externa), executar cobertura na entrada e substituir o alambrado por gradil eletrofundido, melhorando as condições de higiene, segurança, acessibilidade e conforto das crianças e servidores.

O imóvel apresenta pisos desgastados, esquadrias em estado precário, necessidade de renovação de peças sanitárias, pintura desbotada e inadequada, além de ausência de cobertura adequada na entrada e gradil de proteção, comprometendo a segurança, a salubridade e a qualidade do atendimento prestado às crianças.

A contratação se justifica pelo interesse público de preservar e valorizar o patrimônio público educacional, promover a acessibilidade e a segurança das crianças, melhorar as condições de higiene e habitabilidade do equipamento e garantir ambiente adequado ao desenvolvimento infantil, em consonância com os princípios da eficiência, economicidade e supremacia do interesse público.

3. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL (PCA)

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 e recuperação de equipamento público educacional essencial, devidamente registrada e autorizada

pela autoridade competente, alinhada ao planejamento orçamentário e às dotações da Lei Orçamentária Anual. A ausência do PCA não impede o prosseguimento da contratação, desde que devidamente justificada, conforme art. 18, § 1º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021.

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 198;
- Utilização de materiais de primeira qualidade, compatíveis com as especificações técnicas da planilha, memorial descritivo e normas técnicas da ABNT;
- Pisos em porcelanato esmaltado antiderrapante (banheiros – área externa/alto tráfego) e acetinado (salas de aula), assentado com argamassa colante industrializada e rejuntado;
- Esquadrias em alumínio na cor branca (caixilhos de correr e portas tipo lambri), sob medida;
- Peças sanitárias novas (bacias sifonadas de louça com tampa – 6 litros);
- Pinturas conforme especificação: látex, acrílica antimofo, esmalte à base de água, epóxi (banheiros) e esmalte em superfícies metálicas;
- Cobertura em estrutura metálica (perfil metalon) com telhamento em chapa de aço pré-pintada perfil trapezoidal 0,50 mm;
- Gradil em aço galvanizado eletrofundido, malha 65 x 132 mm, com pintura eletrostática;
- Garantia dos serviços e materiais conforme legislação vigente.

4.2. Critérios de Sustentabilidade

- Gestão adequada de resíduos da construção civil (Resolução CONAMA 307);
- Uso de luminárias LED de alta eficiência energética;
- 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:

- Execução direta pela Administração: inviável, pois o Município não dispõe de quadro técnico e operacional suficiente para execução de obra de reforma com especialidades diversas (pisos, esquadrias, pintura, estrutura metálica e gradil).
- Contratação de obra por empreitada global (solução adotada): mais adequada, concentra responsabilidade, permite planejamento integrado e atende ao princípio da economicidade. Há amplo mercado de construtoras e empreiteiras aptas na região.
- Contratação por etapas ou parcelamento: tecnicamente desaconselhável, pois as etapas são interdependentes (demolição de pisos, assentamento, esquadrias, pintura e serviços externos).

O levantamento de preços foi realizado com base na tabela oficial CDHU 198, amplamente utilizada por órgãos públicos do Estado de São Paulo e reconhecida pelo TCESP.

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 e pintura da creche, compreendendo:

- a) Troca de pisos: demolição manual de concreto, concreto usinado fck 20 MPa, lançamento e nivelamento, revestimento em porcelanato (banheiros e salas de aula), rodapés e remoção de entulho (R$ 35.404,30);
- b) Esquadrias internas: retirada de folhas de madeira existentes e instalação de caixilhos de alumínio de correr e portas de abrir tipo lambri na cor branca, sob medida (R$ 95.188,53);
- c) Peças sanitárias: retirada de aparelhos existentes e instalação de bacias sifonadas de louça com tampa (6 litros) e caixas sifonadas de PVC (R$ 3.433,16);
- d) Pinturas e reparos: solda e chapas metálicas, troca de lâmpadas LED, pintura látex, acrílica antimofo, esmalte à base de água, epóxi em banheiros, esmalte em superfícies metálicas, prateleiras em granito e mãos francesas (R$ 161.568,42);
- e) Serviços externos – cobertura e gradil: brocas em concreto armado, estrutura metálica em perfil metalon, telhamento em chapa pré-pintada, calhas/rufos, pintura da estrutura, instalação elétrica de iluminação e relé fotoelétrico, retirada de postes de alambrado e instalação de gradil eletrofundido (R$ 66.361,10).

A solução inclui a obrigação de a contratada fornecer ART/RRT de execução, diário de obras e realizar todos os testes e comissionamentos necessários.

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 (Arquiteto Anderson Odair Rossi – CAU A32756-5), constantes da planilha orçamentária anexa:

Grupo de Serviços	Valor (R$)
1. Trocas de Pisos	35.404,30
2. Esquadrias Internas	95.188,53
3. Peças Sanitárias	3.433,16
4. Pinturas e Reparos	161.568,42
5. Serviços Externos – Cobertura Entrada e Gradil	66.361,10
TOTAL GERAL COM BDI 21,0%	**361.955,51**

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado da contratação é de R$ 361.955,51 (trezentos e sessenta e um mil, novecentos e cinquenta e cinco reais e cinquenta e um centavos), obtido a partir da planilha orçamentária elaborada com preços unitários da tabela CDHU 198, acrescidos de BDI de 21,0%, compatível com as orientações do TCESP e prática adotada pelo Município.

9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Não se recomenda o parcelamento da solução sob os aspectos técnico e econômico:

- Aspecto técnico: a reforma envolve etapas interdependentes (demolição e assentamento de pisos, instalação de esquadrias, pintura e serviços externos de cobertura/gradil). O parcelamento geraria risco de incompatibilidade e prejuízo à qualidade final;

- Aspecto econômico: a contratação única por empreitada global permite economia de escala e maior competitividade;
- Aspecto de gestão: facilita a fiscalização e a responsabilização única da contratada.

10. MAPEAMENTO DE CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não foram identificadas, no momento da elaboração deste ETP, contratações correlatas ou interdependentes em andamento que devam ser necessariamente conjugadas com a presente reforma. Eventuais serviços complementares serão objeto de processo distinto, se necessário, sem prejuízo da funcionalidade da obra.

11. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

- Recuperação e valorização de equipamento público educacional de atendimento à primeira infância;
- Melhoria das condições de higiene, salubridade e segurança das crianças e servidores;
- Renovação de pisos, esquadrias, peças sanitárias e pintura completa (interna e externa);
- Execução de cobertura na entrada e instalação de gradil de proteção;
- Economicidade e eficiência na aplicação de recursos públicos.

12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO

- Disponibilização da área da creche livre e desimpedida para início dos serviços (com planejamento de realocação temporária das atividades, se necessário);
- Obtenção de eventuais autorizações ou alvarás necessários;
- Designação de fiscal e gestor do contrato, com capacitação adequada;
- Comunicação prévia à comunidade escolar e aos pais/responsáveis sobre o período de obras.

13. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS

A obra gera impactos ambientais típicos de reforma de pequeno/médio porte: geração de entulho, ruído, poeira e consumo de recursos.

Medidas mitigadoras obrigatórias:

- Destinação de resíduos a aterros e empresas licenciados;
- Controle de poeira e ruído em horários permitidos, especialmente considerando o uso educacional do imóvel;
- 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 (reforma e pintura 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 (especialmente para crianças em idade pré-escolar) 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, 25 de setembro de 2026.

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