CAIXA DE ASSISTÊNCIA AO SERVIDOR PÚBLICO MUNICIPAL DE SANTOS
CAPEP-SAÚDE

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA EXECUÇÃO DE REFORMA PARCIAL DA SEDE ADMINISTRATIVA DA CAPEP-SAÚDE

IDENTIFICAÇÃO	INFORMAÇÃO
Processo administrativo	55.153/2024-16
Processo do projeto de origem	37.379/2024-17
Unidade/órgão contratante	Caixa de Assistência ao Servidor Público Municipal de Santos – CAPEP-SAÚDE
Local da execução	Avenida General Francisco Glicério, nº 479 – Pompéia – Santos/SP
Natureza do objeto	Reforma parcial; enquadramento como obra ou serviço comum de engenharia
Modalidade prevista	A definir após validação do enquadramento técnico-jurídico; pregão somente se caracterizado serviço comum de engenharia
Critério de julgamento	Menor preço global
Regime de execução	Empreitada por preço global
Valor estimado	R$ 211.432,62
Prazo de execução	Até 120 dias corridos contados do início efetivo dos serviços, registrado pela fiscalização; início em até 15 dias corridos do recebimento da Ordem de Serviço

1. IDENTIFICAÇÃO DA DEMANDA

Unidade demandante: SEGER / Departamento Administrativo e financeiro da CAPEP-SAÚDE.

Objeto preliminar: contratação de empresa especializada para execução de reforma parcial da sede administrativa da CAPEP-SAÚDE, com fornecimento de mão de obra, materiais, equipamentos, ferramentas, transporte, proteção das áreas, responsabilidade técnica, retirada e destinação de resíduos, testes, limpeza e demais insumos necessários à entrega integral do escopo.

Natureza do objeto: Serviço comum de engenharia para reforma parcial e adequação predial

A contratação será conduzida conforme a Lei Federal nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis. A modalidade prevista é o Pregão Eletrônico, considerando a caracterização do objeto como serviço comum de engenharia, conforme especificações objetivas do Projeto e Memorial Descritivo.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A intervenção tem por finalidade promover melhorias funcionais, de conservação, segurança, acessibilidade operacional e atendimento ao público na sede administrativa, priorizando as áreas que atualmente demandam adequação.

A Administração optou por executar de forma parcial o projeto existente, concentrando a presente etapa na modernização da recepção, na correção dos problemas de caimento e escoamento de águas no corredor lateral direito e na recuperação da calçada frontal. A delimitação permite direcionar os recursos às necessidades prioritárias sem impor, neste momento, a execução integral das demais intervenções concebidas no projeto original.

3. PROBLEMA A SER RESOLVIDO

O problema a ser enfrentado consiste na necessidade de adequar áreas específicas do imóvel utilizado pela CAPEP-SAÚDE, incluindo a área de recepção/atendimento, o corredor lateral direito e a calçada frontal, mediante serviços coordenados de demolição, preparação de bases, revestimentos, pintura, instalações, drenagem e reconstrução de pavimento.

A não realização das intervenções pode prolongar as condições físicas que motivaram a reforma, dificultar a conservação e o uso regular das áreas e aumentar a possibilidade de reparos pontuais não integrados. No corredor lateral, a solução deve contemplar o sistema de drenagem completo e os caimentos necessários, com testes e correções para evitar empoçamentos ou retorno de água.

4. FUNDAMENTAÇÃO DA NECESSIDADE SOB A PERSPECTIVA DO INTERESSE PÚBLICO

A CAPEP-SAÚDE necessita manter sua sede em condições adequadas de conservação, funcionamento e atendimento. A contratação busca assegurar que as intervenções sejam executadas por empresa com capacidade técnica, sob fiscalização da Administração, com especificações e critérios de medição previamente definidos.

O interesse público é atendido pela execução planejada do escopo, pela preservação do patrimônio público, pela redução de riscos de falhas construtivas e pela entrega de ambientes aptos ao uso previsto. A contratação deverá observar a economicidade, o planejamento, a eficiência, a segurança, a transparência e a adequada fiscalização.

5. ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO DA ADMINISTRAÇÃO

A presente contratação está prevista no Plano de Contratações Anual (PCA).

A instrução processual deverá conter a documentação técnica utilizada, a planilha orçamentária detalhada, as memórias de cálculo e documentos de suporte dos quantitativos, a pesquisa e/ou quadro comparativo de preços, o cronograma físico-financeiro, o Mapa de Riscos, a manifestação da Unidade Requisitante e os demais elementos exigidos para a fase preparatória.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO PROPOSTA

A solução consiste na contratação de empresa especializada para executar, de forma integrada, a reforma parcial delimitada nos documentos técnicos da contratação, com fornecimento de todos os recursos necessários à conclusão do objeto. O Projeto Básico, a planilha orçamentária e o memorial descritivo deverão ser consistentes entre si e delimitar expressamente as áreas, os serviços, os quantitativos e os critérios de medição.

- Recepção/área de atendimento: demolições e preparação, execução de piso e rodapé, pintura, instalações elétricas e iluminação, balcão e marcenaria, conforme especificações.
- Corredor lateral direito: área oficial de 66,00 m², incluindo demolição, preparação da base, correção de caimentos, sistema completo de drenagem — captação, caixas, grelhas, tubulações, conexões e interligações, testes e revestimento em Pedra Miracema Cinza.
- Calçada frontal: área de 26,20 m², incluindo demolição, preparação e compactação da sub-base, brita, tela, concreto com resistência mínima especificada de FCK 20 MPa, caimentos, juntas, cura, limpeza e reconstrução conforme o Projeto Básico.

A solução inclui proteção das áreas de trabalho, organização e destinação adequada dos resíduos, compatibilização com o funcionamento da sede, testes, correções e limpeza final. A execução deverá respeitar os limites do escopo licitado, sem incorporar áreas ou serviços não previstos.

7. ESCOPO PRELIMINAR DOS SERVIÇOS

7.1. Serviços preliminares e demolições

- Mobilização, isolamento e proteção das áreas e dos elementos que devam ser preservados.

- Demolição e remoção dos componentes indicados nos documentos técnicos, com transporte e destinação adequada dos resíduos.
- Preparação das superfícies e bases para receber os novos sistemas e acabamentos.

7.2. Recepção e área de atendimento

- Execução dos pisos e rodapés especificados, incluindo o revestimento indicado como Biancogres Connection Silver AD4 ou equivalente previamente aprovado, conforme condições do Projeto Básico.
- Preparação e pintura de superfícies.
- Adequações das instalações elétricas e iluminação previstas.
- Execução/instalação de balcão e marcenaria previstos na documentação técnica.

7.3. Corredor lateral direito e drenagem

- Correção dos caimentos e execução do sistema de drenagem completo, com todos os componentes necessários ao funcionamento.
- Execução de revestimento em Pedra Miracema Cinza sobre base preparada.
- Realização de testes de escoamento e correção de pontos de empoçamento ou retorno de água antes do recebimento.

7.4. Calçada frontal

- Demolição do pavimento existente e preparação da área.
- Execução das camadas de base e sub-base, armadura/tela e concreto especificados.
- Execução de caimentos, juntas e cura, com proteção durante o período necessário.

7.5. Entrega e documentação

- Limpeza final, retirada de resíduos e desmobilização.
- Realização dos testes e correções necessários à entrega.
- Apresentação dos documentos de responsabilidade técnica e demais registros exigidos no edital e no contrato.

8. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

As quantidades da contratação deverão corresponder à planilha orçamentária detalhada e aos documentos técnicos que integram o Processo Administrativo nº 55.153/2024-16. As memórias de cálculo e os documentos de suporte dos quantitativos deverão constar dos autos, permitindo rastreabilidade entre os levantamentos, os itens orçamentários e o escopo efetivamente licitado. Para identificação das áreas de intervenção, estão indicadas no Projeto Básico as seguintes áreas:

Área de intervenção	Quantidade/área de referência	Observação
Corredor lateral direito	66,00 m²	Área oficial indicada no Projeto Básico
Calçada frontal	26,20 m²	Área indicada no Projeto Básico
Recepção/área de atendimento	Conforme planilha orçamentária e projeto delimitado	Quantitativos de serviços e materiais definidos nos anexos técnicos

As áreas acima não substituem os quantitativos de cada serviço constantes da planilha orçamentária. Para a execução e medição, prevalecerão os quantitativos e especificações da documentação integrante do edital, observados os limites do objeto.

9. REQUISITOS MÍNIMOS DA CONTRATAÇÃO

- Execução por empresa com capacidade técnica compatível com os serviços de reforma e adequação predial licitados.
- Fornecimento integral de mão de obra, materiais, equipamentos, ferramentas, transporte, proteção, gestão da execução e demais insumos necessários.
- Indicação de responsável técnico e apresentação dos registros de responsabilidade técnica exigíveis, conforme a natureza dos serviços e as regras do edital.

- Observância às normas técnicas aplicáveis, às especificações do Projeto Básico e às orientações formais da fiscalização.
- Proteção dos usuários, servidores, instalações e áreas não abrangidas pela reforma, com planejamento dos serviços para reduzir interferências no atendimento e nas atividades administrativas.
- Gestão e destinação adequada dos resíduos gerados, limpeza do local e entrega em condições de uso.
- Execução dos testes, correções e ajustes necessários ao funcionamento dos sistemas e à qualidade dos acabamentos.
- Garantia dos serviços pelo prazo de 12 meses contado do recebimento definitivo, conforme previsto nos documentos da contratação.
- Garantia adicional e exequibilidade: Para esta contratação, não se prevê garantia contratual ordinária de execução. Permanece aplicável, contudo, a garantia adicional exigida do licitante vencedor cuja proposta seja inferior a 85% (oitenta e cinco por cento) do orçamento estimado, correspondente à diferença entre o orçamento estimado e o valor da proposta, nos termos do art. 59, § 5º, da Lei nº 14.133/2021 e conforme disciplinado no edital e na minuta contratual. A proposta inferior a 75% do orçamento estimado será tratada conforme o art. 59, § 4º, da mesma Lei e as disposições editalícias.

10. MODELO PRELIMINAR DE EXECUÇÃO

O prazo máximo para entrega integral dos serviços será de 120 (cento e vinte) dias corridos, contados da data efetiva de início da execução, registrada formalmente pela fiscalização. A implantação e o início dos serviços deverão ocorrer em até 15 (quinze) dias corridos do recebimento da Ordem de Serviço.

Para fins de planejamento, a execução está organizada em quatro meses, com etapas de mobilização e demolições; infraestrutura, bases e drenagem; revestimentos, pintura, instalações, iluminação e marcenaria; e conclusão da calçada, testes, correções, limpeza e entrega.

Período de planejamento	Distribuição estimada	Valor de referência
1º mês	11,57%	R$ 24.457,02
2º mês	30,09%	R$ 63.614,58
3º mês	38,94%	R$ 82.336,11
4º mês	19,40%	R$ 41.024,91
Total	100,00%	R$ 211.432,62

Os percentuais e valores constituem referência de planejamento e deverão ser compatibilizados com a proposta vencedora e o valor final do contrato. Não geram direito automático a pagamento: a medição será mensal e baseada nos serviços efetivamente executados, conferidos, aceitos e atestados pela fiscalização.

11. LEVANTAMENTO DAS ALTERNATIVAS POSSÍVEIS

Foram consideradas as alternativas de manutenção da situação atual com reparos pontuais, execução direta pela Administração e contratação de empresa especializada para execução integrada. A comparação considera a capacidade de resolver conjuntamente os problemas identificados, a disponibilidade de equipe e meios próprios, a necessidade de responsabilidade técnica, a coordenação entre etapas e a possibilidade de fiscalização por critérios objetivos. A contratação especializada mostra-se, em caráter preliminar, mais adequada à execução coordenada do conjunto, desde que a pesquisa de mercado e a documentação técnica confirmem a viabilidade econômica e a suficiência das especificações.

- Manutenção da situação atual e realização apenas de reparos pontuais: não assegura solução integrada para as áreas abrangidas e pode resultar em intervenções sucessivas.
- Execução direta pela Administração: A CAPEP não dispõe de equipe própria, equipamentos, materiais, capacidade de coordenação e responsabilidade técnica compatíveis com o conjunto de serviços.
- Contratação de empresa especializada para execução integrada do escopo: permite concentrar a responsabilidade pela execução, compatibilizar as etapas e fiscalizar o resultado com base em projeto, planilha, cronograma e critérios objetivos.

Considerando a natureza dos serviços e a necessidade de execução coordenada, a contratação de empresa especializada apresenta-se como a alternativa preliminarmente recomendada, condicionada à adequada instrução técnica, orçamentária e jurídica do processo.

12. JUSTIFICATIVA DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA

A contratação integrada do escopo em lote único é indicada pela interdependência entre os serviços preliminares, preparação das bases, drenagem, revestimentos, instalações, acabamentos e entrega final. A execução coordenada favorece a compatibilidade entre sistemas, a responsabilização pela qualidade e o acompanhamento físico-financeiro.

A opção deverá permanecer limitada às áreas e aos quantitativos definidos nos documentos da contratação. A adoção do critério de menor preço global deverá ser acompanhada de orçamento detalhado, especificações objetivas e fiscalização da execução, de modo a preservar a qualidade e a obtenção do resultado esperado.

13. ESTIMATIVA PRELIMINAR DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado da contratação é de R$ 211.432,62 (duzentos e onze mil, quatrocentos e trinta e dois reais e sessenta e dois centavos), conforme orçamento e quadro comparativo constantes do processo.

A estimativa compreende os serviços e insumos necessários à execução do escopo delimitado, observadas as quantidades, composições e preços que integram a planilha orçamentária. O quadro comparativo de preços do processo constitui referência documental para a estimativa e para a data-base adotada pela CAPEP-SAÚDE.

A proposta vencedora e o valor final do contrato deverão ser refletidos no cronograma físico-financeiro, sem alteração indevida do escopo ou dos quantitativos contratados.

14. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Preliminarmente, não se recomenda o parcelamento do objeto, considerando a integração física e funcional das atividades e a necessidade de coordenação entre demolições, preparação, drenagem, revestimentos, instalações, marcenaria e acabamento.

A contratação em lote único favorece a definição de responsabilidade pela entrega final, reduz riscos de incompatibilidade entre executores e simplifica a gestão e a fiscalização. Essa conclusão considera o escopo específico desta licitação e não autoriza a inclusão de áreas ou serviços não previstos.

15. RESULTADOS PRETENDIDOS

- Adequação das áreas de recepção/atendimento, corredor lateral direito e calçada frontal conforme o escopo licitado.
- Melhoria das condições de uso, conservação e apresentação dos ambientes abrangidos.
- Funcionamento adequado do sistema de drenagem e dos caimentos do corredor lateral, com testes e correções.
- Execução da calçada com base, armadura, concreto, juntas e cura conforme especificações.
- Compatibilidade dos acabamentos, instalações e marcenaria com a documentação técnica.
- Redução de retrabalho por meio de execução integrada e fiscalização por etapas.
- Rastreabilidade das medições e pagamentos vinculados ao avanço físico efetivamente executado e aceito.
- Preservação do patrimônio público e entrega das áreas limpas e em condições de utilização.

16. CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES

A contratação relaciona-se à documentação técnica do projeto de origem constante do Processo nº 37.379/2024-17 e às atividades internas necessárias para liberação das áreas, acompanhamento da execução, fiscalização, medição e recebimento.

Não foram identificadas, a partir das informações disponíveis para este ETP, outras contratações cuja conclusão seja condição necessária para a execução do objeto. Eventuais interferências com instalações existentes ou serviços de terceiros deverão ser avaliadas pela unidade técnica antes e durante a execução, com registro pela fiscalização.

17. IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS

Os impactos ambientais esperados decorrem principalmente das demolições, geração de resíduos de construção, transporte de materiais, consumo de água e energia e ruídos inerentes à execução.

Como medidas de mitigação, a contratada deverá segregar, acondicionar, transportar e destinar os resíduos de forma adequada; evitar descarte irregular; manter as áreas organizadas; reduzir poeira e interferências; utilizar materiais conforme especificações; e adotar medidas de segurança e proteção das áreas em uso. A limpeza e a retirada dos resíduos integram a entrega do objeto.

18. MODELO PRELIMINAR DE FISCALIZAÇÃO

A execução será acompanhada por servidor ou equipe formalmente designada pela CAPEP-SAÚDE, observadas as atribuições previstas na Lei nº 14.133/2021, no Projeto Básico e no contrato.

A fiscalização deverá verificar, entre outros aspectos:

- Conformidade dos materiais, serviços e acabamentos com o projeto, a planilha e o Projeto Básico.
- Cumprimento do escopo, das etapas e do prazo contratual.
- Execução correta dos caimentos e funcionamento do sistema de drenagem, com testes registrados.
- Qualidade da base, armadura, concreto, juntas e cura da calçada.
- Proteção das áreas, segurança, limpeza, destinação dos resíduos e minimização de interferências no atendimento.
- Correspondência entre serviços executados, medições, documentos de suporte e valores a pagar.
- Registro de ocorrências, solicitações de correção, recebimento provisório e definitivo.

O pagamento ficará condicionado à medição, conferência, aceite e atesto dos serviços efetivamente executados, não sendo admitido pagamento antecipado.

19. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS À CONTRATAÇÃO

Antes da publicação do edital, deverão ser conferidos e compatibilizados o Projeto Básico, o memorial descritivo, a planilha orçamentária, as memórias de cálculo dos quantitativos e o cronograma físico-financeiro, assegurando que todos se refiram exclusivamente às áreas e aos serviços desta contratação.

Deverá ser realizada vistoria técnica prévia por todos os interessados.

20. CONCLUSÃO SOBRE A VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Diante da necessidade de adequação das áreas delimitadas da sede administrativa da CAPEP-SAÚDE, da descrição preliminar da solução, da estimativa de R$ 211.432,62 e da possibilidade de controle por medições e fiscalização, **conclui-se pela viabilidade técnica e econômica** preliminar da contratação de empresa especializada para execução da reforma parcial, condicionada à confirmação da classificação do objeto, à validação da modalidade licitatória e à juntada/conferência dos documentos técnicos, memórias de cálculo e orçamento.

Recomenda-se, portanto, o prosseguimento da fase preparatória, observada a Lei Federal nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis, com manutenção do escopo restrito às áreas e aos quantitativos

expressamente definidos para esta licitação, bem como o atendimento das providências prévias indicadas neste ETP.

Santos, 13 de outubro de 2026.

_____

Tatiana Ribeiro
Chefe do Departamento Administrativo e Financeiro
CAPEP-SAÚDE