



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO

Este documento constitui a primeira etapa de planejamento de contratação, apresentando os estudos necessários para atender à necessidade descrita no item 1.1.

O presente ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR tem fundamento no § 1º do art. 18 da Lei Federal nº 14.133/2021 e no Decreto nº 7090 do Município de Concórdia e alterações.

Tem por objetivo, avaliar criticamente a necessidade apresentada com a solução mais vantajosa, conforme princípios da Administração Pública, visando **a contratação de empresa para fornecimento e instalação de tampo em quartzo, e reparos no móvel em MDF da bancada, no módulo referente ao Café, no Calçadão, Centro, na cidade de Concórdia, SC.**

Unidade administrativa demandante: SECRETARIA DE PLANEJAMENTO.

1. DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO ATUAL

1.1. Descrição da necessidade de contratação

Um dos módulos de containers do Calçadão é destinado a utilização, através da concessão de uso, a um café, sendo que o módulo foi concedido com mobiliário sob medida, mesas e cadeiras, com a função de manter a compatibilidade arquitetônica e urbanística de espaço público requalificado.

O tampo da bancada de trabalho existente no módulo do Café, em porcelanato retificado polido, está danificado, apresentou algumas trincas e acabou se rompendo. Conforme verificado no local, possivelmente em decorrência da movimentação da bancada retrátil (em madeira) de atendimento ao público, devido o desprendimento da dobradiça fixada entre a parede do módulo e o espelho do tampo. Também foi verificada a presença de trinca próximo a cuba de inox, não tendo sido identificada a causa.

A bancada quebrada dificulta e causa risco na utilização do espaço, que já é compacto, além de não atender as exigências sanitárias. Desta forma, é necessária a substituição do tampo danificado, promovendo as condições necessárias para a utilização do módulo e atendimento ao público.

Também foram verificadas e levantadas avarias no móvel da bancada, em portas, gavetas, ferragens (dobradiças, corrediças) e puxadores. Foi percebido um desgaste além do normal ou esperado para o período de uso, sendo importante realizar reparos corretivos a fim de mitigar os danos existentes e evitar a deterioração antecipada do mobiliário, aumentando sua durabilidade. No entanto, o contrato de permissão de uso estabelece que o espaço deva ser

devolvido nas condições que foi recebido, e danos decorrentes do uso inadequado devem ser corrigidos pelo permissionário na devolução do local.

É importante ressaltar que o município definiu os usos, estruturou e mobiliou os módulos para que atendessem os objetivos planejados para a área requalificada. No uso e exploração dos módulos deve sempre prevalecer o caráter e interesse público dos mesmos, principalmente os explorados para fins comerciais.

O permissionário optou por participar do processo licitatório para exploração comercial conhecendo as exigências e condições para uso do espaço e tem obrigação de utilizá-lo cumprindo os critérios definidos pelo município, com zelo e cuidado, bem como dar manutenções mínimas relativas à utilização. Verificamos por diversas vezes que as condições constantes no contrato não são totalmente cumpridas.

Desta forma, os consertos são necessários pelos motivos já apontados, no entanto, a utilização do espaço pelo permissionário precisa ser conduzida para que o mesmo respeite as condições estabelecidas, como atenção aos portes dos equipamentos utilizados, reabastecimento de insumos mais frequente devido as dimensões do módulo, não manter depósito e itens “amontoados” no local, respeitar o layout estabelecido, melhorar o cuidado com móveis e a estrutura, e dar as manutenções de uso básicas necessárias, etc.. De outra forma, a exploração comercial por terceiros não estará atendendo ao interesse público que deve ter, demandando ainda de gastos públicos além do necessário.

2. DETALHAMENTO DAS SOLUÇÕES

2.1. Estimativa de Quantidades

O tampo tem formato “U”, sobre toda a área de bancada de trabalho, tendo no total 7,98m de extensão profundidade de 0,55 a 0,60, com saia de 5cm e espelho variável de 13cm e 18cm, conforme a parede adjacente, e conforme projeto existente. E uma cuba em inox dupla embutida no tampo.

As quantidades dos itens necessários foram levantados no local e estão listadas na tabela abaixo:

1.0	SUBSTITUIÇÃO TAMPO E CONERTO MÓVEL _ MÓDULO CAFÉ		
1.1	Remoção cuidadosa do tampo em porcelanato existente	1,00	un
1.2	BANCADA EM MDF COM TAMPO EM QUARTZO BRANCO - inclusa instalação hidrossanitária (cuba) e elétrica (caixas embutidas existentes), conforme representação no projeto e especificações do Memorial Descritivo	1,00	un
1.3	Cuba em inox dupla, medidas aproximadas (70x40x19) - conforme memorial	1,00	un
1.4	Serviço de ajustes e alinhamentos no móvel da bancada (portas e gavetas) em MDF com revestimento melamínico com regulagens e substituição de ferragens, substituição de fitas de borda avariadas e porta de frentes de gavetas muito danificadas	32,00	hs
1.3	Fita de acabamento para móvel em MDF na cor existente (cinza)	20,00	m
1.4	Sistema de trilho para porta camarão	1,00	un

2.2. Descrição da Solução como um Todo

Em razão da forma de uso no local e dos danos ocorridos no tempo, a solução definida foi a de substituir todo o tampo e o material do mesmo, que hoje é em porcelanato polido de grandes dimensões.

A bancada em porcelanato é amplamente utilizada devido ao seu baixíssimo índice de absorção (impermeabilidade), opção de cores claras e uniformes e acabamento liso, facilitando a limpeza, higienização e atendendo os requisitos sanitários para este uso, e com menor custo em relação as outras opções, por este motivo foi escolhido inicialmente. Como desvantagem, o porcelanato tem outra composição e menor espessura que outras pedras, se tornando menos resistente ao peso e manuseio de equipamentos de maior porte, demandando de maior cuidado, também não demonstrou boa performance na junção dos elementos (espelho) devido a dilatação térmica da parede de fundo, mesmo com utilização de PU (poliuretano).

Outra opção para tampos de “cozinhas” são os granitos ou mármore, que possuem custo intermediário, a depender do padrão e cor, tem maior espessura e boa resistência, porém as pedras naturais tem maior porosidade (são mais permeáveis) e não dispõe de cores ou padrões uniformes (“lisos”) e claros (branco ou quase branco) comprometendo requisitos sanitários, e a higienização, e no caso da cor, prejudicam a luminância no local.

O material definido, após análise das questões apontadas acima, foi o quartzo branco, o material tem um custo maior, porém devido sua composição atende todos os demais requisitos para o uso, tem maior resistência a impactos e abrasões, baixíssimo índice de absorção (impermeável), atendendo padrões sanitários necessários, tem acabamento polido (liso e uniforme) que facilita a limpeza e dispõem de opção na cor branca ou variações do branco, que melhora a luminância no ambiente, a visualização adequada na manipulação de alimentos e bebidas e amplia visualmente o espaço que é compacto, tendo baixa manutenção.

O quartzo garante maior durabilidade e resistência, visto que o espaço é utilizado por terceiros (através termo de permissão de uso), pois a integridade da estrutura oferecida também depende do uso cuidadoso e adequado, e o atendimento aos critérios de uso estabelecidos pela municipalidade, que foram planejados para atender o interesse público da área requalificada do Calçadão.

A solução possui materiais e desenho de fácil aquisição, fabricação e manutenção, possibilitando boa competitividade de fornecedores, sem prejuízo ao interesse do município quanto a função e características deste elemento.

Quanto aos consertos nos móveis, foram consideradas a substituição de fitas de borda, o trilho das portas sob a cuba, que não estão funcionando adequadamente, bem como serviços de ajustes em corrediças e dobradiças e portas e gaveta. Em razão da negativa de várias marcenarias em orçar os consertos no móvel, foram orçados separadamente itens a serem substituídos e a mão de obra para os consertos necessários.

O tampo de quartzo, ferragens substituídos e consertos devem possuir garantias de acordo com a especificidade do material e demais normativas pertinentes aos itens. Manutenções e consertos depois de instalados, devem seguir as orientações normativas e/ou do fabricante, devendo ser realizados pela municipalidade e pelo permissionário (quando relativas ao uso diário), respeitando os prazos de garantia ou possíveis falhas executivas, que serão e responsabilidade do fornecedor.

As manutenções do móvel de MDF, quando verificados desgastes em geral ou pequenos estragos, como desencaixe de corrediças afrouxamento de parafusos, limpeza, precisam ser realizadas pelo permissionário quando relativas ao uso, sem modificar as características existentes, ou ser comunicado o município em caso de problemas executivos da estrutura ou mobiliário.

2.3. Estimativa de Valores

Para estimativa de valores do tampo, foi consultado inicialmente a tabela de referência SINAPI, não tendo sido encontrado o material e especificidades do tampo, nem e os acessórios para reforma no móvel. Foi possível utilizar a referência da tabela SINAPI apenas para os serviços de mão de obra para consertos.

Também foi realizada busca no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), tendo sido encontrada apenas uma contratação parecida, porém com composição de preço (por cotação) específica para o projeto objeto da mesma, com dimensões e formato bem divergentes já que se trata, em ambos os casos, de móveis sob medida.

Salienta-se que, em razão da especificidade deste tipo de projeto e serviço, apesar de sempre ser verificadas alternativas pelo setor técnico, difícilmente se encontram referências de preço padronizadas, sendo assim, para referenciar preços são necessárias pesquisas e cotações de mercado com empresas do ramo a partir das especificidades do local/uso/projeto.

Foram buscadas várias empresas especializadas do setor* inseridas no mercado (marmorarias), possibilitando o fornecimento de cotações que pudessem refletir de maneira mais fiel as variações e tendências de preços correntes. Dessa forma, as estimativas de preços estarão baseadas em dados realistas, atendendo aos requisitos específicos do projeto, contribuindo para a transparência e eficiência do processo licitatório.

**Das cotações recebidas, foram utilizadas o menor preço das opções (em quartzo branco) enviadas por cada empresa, e das três cotações o valor mediano. Nem todas as empresas contactadas se interessam em encaminhar cotações ao município.*

Para estimar os valores de reparos e ajustes na bancada em MDF, como não há referências em outras fontes, conforme citado inicialmente, também foram buscadas diversas empresas do ramo (marcenarias) para cotação, sendo que nenhuma demonstrou interesse. Desta forma, para estes serviços foi utilizada referência da tabela SINAPI para mão-de-obra (marceneiro) e cotados em lojas on-line os insumos, utilizando a média das cotações levantadas, já que forma mais que 03 (três), e considerando no preço também o frete mais barato para envio do insumo.

Os itens e valores estão apresentados na tabela abaixo:

DESCRIÇÃO	VALOR ESTIMADO
Remoção cuidadosa do tampo em porcelanato existente	R\$ 800,00
TAMPO EM QUARTZO BRANCO (Zeus ou sky White ou stellar), saia de 5cm, espelho variável (conforme projeto) e rodapé 10cm – incluso instalação hidrossanitária (cuba) e elétrica (caixas embutidas existentes), conforme representação no projeto e especificações do Memorial Descritivo	R\$ 13.700,00
Cuba em inox dupla, medidas aproximadas (70x40x19) - conforme memorial	R\$ 950,00
Serviço de ajustes e alinhamentos no móvel da bancada (portas e gavetas) em MDF com revestimento melamínico com regulagens e substituição de ferragens, substituição de fitas de borda avariadas e porta de frentes de gavetas muito danificadas	R\$ 870,00
Fita de acabamento para móvel em MDF na cor existente (cinza)	R\$ 60,00
Sistema de trilho para porta camarão	R\$ 780,00
TOTAL	R\$ 17.160,00

2.4. Parcelamento ou não da solução

Em análise quanto a função e características dos itens a serem contratados verificou-se que é mais vantajoso para o município que sejam contratados em um único processo.

Foi analisada a possibilidade de contratação do tampo em pedra de forma separada do conserto da bancada em MDF, no entanto devido ao tipo e dimensão do serviço nenhuma empresa contatada demonstrou interesse em orçar os consertos pontuais. Desta forma, sugere-se incluir os serviços de consertos e substituição do tampo na mesma contratação, prevendo a possibilidade de terceirização de serviços complementares ao principal.



3. CONCLUSÃO

3.1. Posicionamento Conclusivo

Os tipos, características e quantidades aqui levantados resultaram da análise dos problemas e demanda apresentados neste estudo.

Os serviços serão contratados sob o **regime de empreitada por preços máximos unitários**.

O critério para julgamento das propostas a ser utilizado deverá ser o de **Menor Preço Global**.

Indica-se a utilização do INCC (Índice Nacional de Custo da Construção), como índice a ser utilizado para cálculo de possível reajustamento de contrato.

Tendo em vista as informações descritas neste Estudo, conclui-se que as necessidades do Município serão atendidas, dentro dos requisitos estabelecidos neste ETP e demais documentação técnica desenvolvida.

Concórdia, SC, março de 2025.

Cristhiele Kuhn Vensdruscolo
Arquiteta e Urbanista – CAU A53135-9

4. APROVAÇÃO

Aprovo este Estudo Técnico Preliminar e atesto sua conformidade de acordo com a Lei Federal nº. 14.133, de 1º de abril de 2021 e Decreto nº 7.090, de 22 de fevereiro de 2023.

Anderson Ródio
Diretor de Projetos e Obras
Secretaria de Planejamento