



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO DIGITAL nº 1521/2026

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA nº 03/2026

1. Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público:

Os Centros Municipais de Educação Infantil, mantidos pela Prefeitura Municipal de Videira e administrados pela Secretaria Municipal de Educação, garantem o acesso e a permanência da criança à Educação Infantil. Os CEMEIs possuem como objetivo desenvolver a criança integralmente em seus aspectos físicos, psicológicos, cognitivos e sociais, complementando a ação da família e da comunidade, promovendo o bem-estar da criança, a ampliação de suas experiências e estimulando o interesse em aprender através de ações que envolvam tanto o educar como o cuidar e o brincar, garantindo-lhes direitos e aprendizagens necessárias para a continuidade do seu processo de formação de cidadania.

O CEMEI Santa Teresa, localizado no Bairro Santa Tereza, é parte fundamental do serviço de atendimento e está em funcionamento desde 2008. De acordo com o Projeto Político Pedagógico elaborado em 2024, a unidade atende aproximadamente 155 crianças de 0 a 6 anos e conta com 36 funcionários em seu quadro funcional.

A necessidade de ampliação é justificada pela grande dimensão do bairro e pelo acelerado crescimento populacional na região, e visa ampliar o atendimento e oferecer condições adequadas de ensino, segurança e bem-estar aos alunos e aos funcionários no desempenho de suas funções.

A ampliação da unidade, conforme prevista, permite a criação de 6 (seis) novas salas de aula com cerca de 40 m² cada, sanitários infantis, sanitários PCD, biblioteca, sala AEE, sala professores, mini ginásio, cozinha e área de apoio/serviços. A obra também contempla o cercamento da área ampliada, do local do novo parquinho e de seu acesso, bem como a execução de rampa acessível para acesso ao playground. Portanto, além da criação de novas vagas, a obra promove maior segurança e acessibilidade na edificação.





A contratação da obra de ampliação do CEMEI Santa Teresa é uma medida essencial e inadiável para suprir uma necessidade pública evidente. A ampliação desse espaço é uma intervenção estratégica que promove espaços de maior qualidade e melhores condições físicas na unidade educacional, resultando em maior qualidade de vida e segurança, tanto da equipe quanto das crianças atendidas. A licitação para a execução deste projeto se justifica plenamente pelo interesse público em oferecer um ambiente adequado, refletindo o cuidado da administração municipal com o bem-estar de seus cidadãos.

2. Demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração:

A contratação pretendida encontra amparo no PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL DE 2025, no Item SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO:

Código 229 – Construções e Reformas.

3. Requisitos da Contratação:

Os serviços serão prestados por empresa especializada no ramo, devidamente regulamentada e autorizada pelos órgãos competentes, em conformidade com a legislação vigente e padrões de sustentabilidade exigidos nesse instrumento e no futuro termo de referência.

Para a presente contratação foi elaborado Projeto Básico com todos os elementos necessários e suficientes, com níveis de precisão adequados para definição e dimensionamento da obra, assegurando a viabilidade técnica, possibilitando a avaliação do custo da obra e a definição dos métodos e do prazo de execução.

4. Estimativas das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem





interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala:

A estimativa das quantidades foi resultado do programa de necessidades estabelecido, além do levantamento detalhado dos serviços a serem realizados e quantitativos dos mesmos, juntamente com a elaboração dos projetos detalhados e memoriais descritivos elaborados por equipe técnica devidamente capacitada, resultando no orçamento completo da obra a ser executada, inclusive com valor final de referência da contratação.

Entende-se necessária a contratação dos seguintes itens e quantitativo conforme tabela a seguir:

Quantidade:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	LOCAL	UNIDADE	QUANTIDADE
01	AMPLIAÇÃO E REFORMA CEMEI SANTA TERESA, COM ÁREA DE INTERVENÇÃO DE 1.671,95 M², NA RUA FULGÊNCIO FURLIN, S/N, BAIRRO SANTA TEREZA, COM FORNECIMENTO DE MATERIAL E MÃO DE OBRA, CONFORME PROJETO BÁSICO.	BAIRRO SANTA TEREZA	SERVIÇO	01

5. Levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar:

A escolha pela ampliação do CEMEI como solução para melhoria do atendimento às crianças e adequação dos espaços de trabalho da equipe técnica foi resultado de um cuidadoso levantamento de mercado e uma análise técnica e econômica das alternativas disponíveis.

Inicialmente, o levantamento de mercado identificou a necessidade de ampliação para melhor atender a equipe técnica e os alunos. Diversas alternativas foram consideradas para solucionar esse problema, sendo que a ampliação do CEMEI





se mostrou mais viável e estratégica, pois aproveita a localização e a edificação já existente.

A solução adotada foi a que se mostrou mais robusta e alinhada com os objetivos da administração, tanto do ponto de vista técnico quanto econômico.

- **Justificativa Técnica:** A intervenção proposta é a mais eficiente em termos de uso do solo, aproveitando a edificação existente. A contratação inclui projetos arquitetônico, contenção, fundação, estrutura, elétrico, SPDA, lógica, hidrossanitário e PPCI garantindo que a obra seja executada com precisão técnica.

- **Justificativa Econômica:** A escolha por utilizar a edificação existente oferece um custo-benefício superior a longo prazo em comparação com a aquisição de uma nova área e implantação de nova edificação.

Levando-se em conta as características do objeto a ser contratado, entende-se que a melhor solução para resolução do problema é a contratação de uma empresa especializada para atender as necessidades identificadas. A empresa contratada será responsável por elaborar os projetos executivos e executar a ampliação de acordo com os projetos já elaborados, garantindo a qualidade e a segurança dos serviços prestados. Esta escolha se justifica por diversos fatores técnicos e estratégicos:

- **Expertise Técnica Específica:** Uma empresa especializada possui o corpo técnico qualificado — incluindo engenheiros civis e mecânicos, arquitetos e técnicos especializados — para interpretar e executar corretamente todos os projetos, garantindo a conformidade com as normas técnicas da ABNT e a integração harmoniosa de todos os elementos.

- **Acesso a Equipamentos e Mão de Obra Qualificada:** A execução da obra requer o uso de equipamentos específicos e uma mão de obra com experiência comprovada em serviços de estruturas em concreto, estruturas metálicas, acabamentos, instalações elétricas e hidráulicas. A contratação de uma empresa especializada assegura que a obra seja realizada com as ferramentas adequadas e por profissionais que dominam as técnicas de construção, evitando retrabalhos e custos adicionais.

- **Garantia de Qualidade e Segurança:** Uma empresa especializada tem um histórico de projetos executados e é obrigada a fornecer um atestado de capacidade técnica. Além disso, a sua contratação previne a ocorrência de erros de





execução que poderiam comprometer a qualidade, a durabilidade e a segurança da estrutura para os usuários.

- **Mitigação de Riscos:** A contratação de uma empresa especializada transfere os riscos de execução e de gestão do projeto para o contratado, o que é fundamental para a Administração Pública. Isso garante o cumprimento do cronograma físico-financeiro, a conformidade com as especificações técnicas do projeto básico e a entrega da obra no prazo estipulado, reduzindo a probabilidade de atrasos e aditivos contratuais.

6. Estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação:

A estimativa de preços da contratação foi compatível com os quantitativos levantados no projeto básico e com os preços do referencial SINAPI - Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil, que são os principais referenciais utilizados no orçamento de obras em geral, de acordo com o último boletim de referência publicado, mantida pela Caixa Econômica Federal, que informa os custos e índices da Construção Civil no Brasil.

Nos casos em que não foi possível a utilização do referencial de preços SINAPI, foram utilizados referenciais auxiliares, como é o caso da tabela de referência publicada pelo Sistema de Orçamento de Obras de Sergipe (ORSE), SP-Obras e Seinfra-CE, cujos itens foram acrescidos do percentual de Benefícios e Despesas Indiretas (BDI) de referência.

Os custos de execução, apresentados em planilha orçamentária, foram elaborados por equipe técnica devidamente capacitada, que resultou no orçamento completo da obra a ser executada, inclusive com valor final de referência da contratação, que compõe a documentação do Projeto Básico e Termo de Referência conforme descrito abaixo:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	LOCAL	VALOR
------	---------------	-------	-------





01	AMPLIAÇÃO E REFORMA CEMEI SANTA TERESA, COM ÁREA DE INTERVENÇÃO DE 1.671,95 M², NA RUA FULGÊNCIO FURLIN, S/N, BAIRRO SANTA TEREZA, COM FORNECIMENTO DE MATERIAL E MÃO DE OBRA, CONFORME PROJETO BÁSICO.	BAIRRO SANTATEREZA	3.542.118,70
----	---	-----------------------	--------------

Vale ressaltar que o custo poderá ser reduzido tendo em vista a concorrência.

7. Descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso:

Diante das alternativas possíveis, para a satisfação e economicidade do interesse público, e conforme o que prevê o Art. 6º, inciso XXXVIII da Lei nº 14.133/2021: “concorrência: modalidade de licitação para contratação de bens e serviços especiais e de obras e serviços comuns e especiais de engenharia”.

Ou seja, entende-se que a concorrência seja a melhor solução para o atendimento das necessidades descritas.

No inciso XXI prevê que serviço de engenharia é “toda atividade ou conjunto de atividades destinadas a obter determinada utilidade, intelectual ou material, de interesse para a Administração e que, não enquadradas no conceito de obra a que se refere o inciso XII do caput deste artigo, são estabelecidas, por força de lei, como privativas das profissões de arquiteto e engenheiro ou de técnicos especializados, que compreendem: Serviço comum de engenharia e serviço especial de engenharia”

Ainda, destaca-se que o referido objeto pode ser considerado como **obra comum**, visto que a implantação abrange componentes amplamente conhecidos, possuindo especificações técnicas e padrões estabelecidos permitindo uma definição clara e objetiva do projeto. Ou seja, os requisitos técnicos para a referida obra são bem definidos e padronizados, englobando práticas de engenharia e arquitetura comuns. A similaridade com outras obras de infraestrutura torna o projeto mais previsível e menos sujeito a inovações técnicas disruptivas.





Por fim, o mercado de construção possui ampla experiência em projetos similares, com variedade de fornecedores. Sendo assim, a natureza modular e padronizada dessas atividades permite que o projeto seja tratado como uma obra comum.

8. Justificativas para o parcelamento ou não da contratação:

O parcelamento da solução não é recomendável, do ponto de vista técnico, considerando que unindo a contratação, o gerenciamento da obra permanecerá sobre a gestão de um único contratado, resultando num maior nível de controle da execução dos serviços por parte da administração, concentrando a responsabilidade da obra e a garantia dos resultados numa única empresa.

Entende-se também que não há viabilidade econômica, uma vez que a tendência é que o custo seja reduzido para obras maiores em função da diluição dos custos administrativos e lucro. A divisão gera perda de escala, não amplia a competitividade e não melhora o aproveitamento do mercado, pois os serviços são executados por empresas de mesmo ramo de atividade, além de indicar o fracionamento do objeto.

Então, pelas razões expostas, recomendamos que a contratação não seja parcelada, por não ser vantajoso para a administração ou por representar possível prejuízo ao conjunto do objeto a ser contratado.

9. Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis:

Com a realização das obras, será oferecida ampliação na capacidade de crianças atendidas pelo CEMEI, além de melhoria na segurança, qualidade de vida e bem-estar destes e da equipe técnica.





10. Providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual:

Não serão necessárias providências previamente à celebração do contrato.

11. Contratações correlatas e/ou interdependentes:

Inicialmente, não existem em andamento contratações correlatas ou interdependentes, para o local do objeto, que venham a interferir ou merecer maiores cuidados no planejamento da futura contratação.

12. Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável:

Todos os materiais advindos de demolição são de responsabilidade da empresa contratada, sendo que os mesmos devem ser retirados, descartados e/ou reaproveitados pela empresa contratada. O descarte deve ser ecológico e com baixo impacto ambiental.

A empresa deverá preservar a fauna e flora na execução dos serviços.

13. Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina:

Com a realização da referida obra, será oferecida ampliação na capacidade de crianças atendidas pelo CEMEI, além de melhoria na segurança, qualidade de vida e bem-estar destes e da equipe técnica, juntamente a valorização do patrimônio público.

Assim, este estudo técnico, mostra-se viável a obtenção do objeto, sendo ele a contratação de empresa para ampliação do CEMEI Ambrósio Fiorese, segundo as condições e especificações previstas neste ETP.





14. Documentos anexos ao ETP:

- ✓ Anexo 1 – Formalização de Demanda;
- ✓ Anexo 2 – Termo de Referência;
- ✓ Anexo 3 – Projeto Básico (projeto arquitetônico, planilha orçamentária, BDI e ART).

Roberto Felipe Gugelmin

Arquiteto e Urbanista
Matrícula nº 18835-01

Claudio Roberto Pistore

Secretário Municipal de Educação
Matrícula nº 5411

