ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 42/2026
Município de Portão/RS
Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente/SEMPUMA
Objeto da contratação: Contratação de empresa especializada em engenharia/construção civil para a execução das obras e serviços de adequação física e reforma da **Sala do Planejamento Urbano e Meio Ambiente do Município de Portão**.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A presente contratação fundamenta-se na necessidade de estruturação, modernização e adequação física das instalações da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente (SEMPUMA), localizada na Rua Nove de Outubro, nº 229, Centro, no prédio da Prefeitura Municipal de Portão/RS.

Atualmente, o espaço físico necessita de intervenções estruturais e de acabamento para garantir ambientes de trabalho salubres, seguros, ergonomicamente adequados e plenamente acessíveis aos servidores municipais e à população em geral. A SEMPUMA desempenha funções essenciais de atendimento público, análise e aprovação de projetos arquitetônicos e urbanísticos, licenciamento e fiscalização ambiental, exigindo um ambiente organizado e funcional para o desempenho eficiente dessas atribuições institucionais.

2. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A contratação pretendida encontra-se alinhada ao planejamento estratégico da Administração Municipal e prevista no Plano de Contratações Anual (PCA) do Município de Portão/RS.

A ação visa promover a melhoria da infraestrutura predial do Município, a otimização dos serviços públicos e a adequação do imóvel às normas vigentes de acessibilidade e segurança.

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação possui natureza de obra/serviço comum de engenharia, cujos padrões de desempenho e qualidade estão objetivamente definidos no Projeto Executivo, Memorial Descritivo e demais peças técnicas integrantes do processo.

- Regime de Execução: Empreitada por Preço Global.
- Prazo de Execução: 06 (seis) meses (180 dias), contados a partir da emissão da Ordem de Início dos Serviços, conforme cronograma físico-financeiro.

Normas Técnicas: A execução deverá observar as normas da ABNT, legislação ambiental e normas regulamentadoras de segurança do trabalho.

Qualificação Técnica: Exigência de registro da empresa contratada e de seu responsável técnico junto ao CREA/CAU, com comprovação de aptidão técnica para serviços correlatos.

- Garantia: Prazo de garantia legal mínimo de 05 (cinco) anos para a solidez e segurança da obra, nos termos do art. 140, § 6º, da Lei Federal nº 14.133/2021 e do Código Civil Brasileiro.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A estimativa do quantitativo da contratação corresponde à área total de intervenção constante do Projeto Executivo Arquitetônico da reforma:

- Área Total do Projeto: 202,35 m², contemplando a totalidade do espaço físico destinado à Sala do Planejamento Urbano e Meio Ambiente do Município de Portão/RS

5. ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO

Para o atendimento da necessidade pública, foram analisadas as alternativas de execução disponíveis no mercado:

- Alternativa 1 – Execução por Administração Direta: Utilização de mão de obra e recursos próprios do Município.
  - Análise: Inviável, tendo em vista a indisponibilidade de equipe técnica e operacional própria especializada com capacidade de absorver a demanda no prazo necessário.
- Alternativa 2 – Contratação de Empresa Especializada via Licitação (Empreitada por Preço Global): Realização de certame licitatório para seleção de empresa do ramo da construção civil.
  - Análise: Apresenta-se como a solução mais vantajosa e eficiente, assegurando a execução do objeto sob supervisão técnica do Setor de Engenharia.

Conclusão: A realização de processo licitatório para a contratação por Empreitada por Preço Global consubstancia a alternativa tecnicamente indicada para a Administração Pública.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor global estimado para a execução da obra de reforma é de R$340.302,91 (trezentos e quarenta mil, trezentos e dois reais e noventa e um centavos).

- **Fundamentação Orçamentária:** O montante foi apurado com base na Planilha Orçamentária e Cronograma Físico-Financeiro que acompanham o projeto executivo, tendo como referencial oficial a tabela SINAPI (Não Desonerado).

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na contratação de empresa especializada do ramo da construção civil para a execução integral das obras e serviços de reforma e adequação física da Sala do Planejamento Urbano e Meio Ambiente (SEMPUMA), situada no prédio da Prefeitura Municipal de Portão/RS.

A intervenção técnica abrangerá a readequação espacial e infraestrutura completa do setor, compreendendo os seguintes eixos da solução construtiva:

- **Serviços Iniciais e Demolições:** Remoção de alvenarias e revestimentos existentes incompatíveis com o novo leiaute funcional, além de limpeza prévia da área de intervenção.
- **Adequação Estrutural e Alvenarias:** Execução de novas alvenarias de vedação e revestimentos argamassados (emboço e reboco) para redistribuição dos ambientes internos.
- **Esquadrias e Fechamentos:** Instalação e ajuste de portas, janelas e divisórias, promovendo isolamento adequado, ventilação e iluminação natural aos postos de trabalho.
- **Pisos e Revestimentos:** Colocação de pisos cerâmicos/porcelanatos e revestimentos de alta resistência, adequados ao tráfego público e corporativo.
- **Pintura e Acabamentos:** Execução de pintura acrílica interna e acabamentos finos de proteção e padronização estética das superfícies.

- **Instalações Elétricas e de Iluminação:** Implantação de nova rede elétrica (220V), quadros de distribuição, tomadas, infraestrutura de dados/lógica e luminárias em LED de alta eficiência energética.
- **Instalações Hidrossanitárias:** Reformulação e montagem das redes de água fria e esgotamento sanitário, com instalação de louças e metais sanitários compatíveis com as normas de acessibilidade universal.
- **Segurança e Prevenção Contra Incêndio:** Instalação de equipamentos de combate a incêndio (extintores), iluminação de emergência e sinalização fotoluminescente.
- **Pavimentação e Acessibilidade Externa:** Adequação dos acessos e rotas de circulação externa para garantir acessibilidade plena ao setor.

A solução exige da contratada o fornecimento global de materiais, ferramentas, equipamentos e mão de obra qualificada, entregando a infraestrutura civil e predial finalizada, salubre e segura, em conformidade técnica com o Projeto Executivo de Arquitetura, Memorial Descritivo e Planilha Orçamentária.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Recomenda-se o parcelamento do objeto em Lote Único (Empreitada por Preço Global), nos termos do art. 47, § 1º, da Lei Federal nº 14.133/2021:

1. **Integridade e Continuidade Técnica:** As intervenções civis e de infraestrutura são interconectadas, de modo que o fracionamento em múltiplos contratos aumentaria o risco de incompatibilidade de etapas e indefinição de responsabilidades técnicas.

2. **Eficiência Administrativa:** A centralização em contrato único otimiza a gestão, a logística de obra e a fiscalização técnica por parte do Município.

9. RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a execução da reforma, busca-se alcançar:
- A adequação física e valorização do patrimônio público municipal.
- A melhora das condições de trabalho para a equipe da SEMPUMA e de atendimento aos cidadãos.
- A garantia de conformidade com os padrões de acessibilidade e segurança.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Previamente à assinatura do contrato e emissão da Ordem de Início, deverão ser adotadas as seguintes medidas:

1. Designação formal de Gestor e Fiscal Técnico do Contrato (Engenheiro/Arquiteto do quadro do Município).

2. Emissão de reserva e bloqueio de dotação orçamentária própria pela Secretaria Municipal da Fazenda.

3. Liberação e organização do espaço físico na Prefeitura para o início dos trabalhos.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

A presente contratação destina-se exclusivamente à execução das obras e serviços de reforma civil da edificação.

Eventuais aquisições de mobiliário corporativo e equipamentos de ambientação do espaço serão objeto de contratação posterior e independente, não constituindo dependência para a execução das obras objeto deste Estudo.

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Durante a fase de obras, a contratada deverá adotar medidas para mitigação dos impactos ambientais locais:

- **Gestão de Resíduos (RCC):** Destinação ambientalmente adequada do entulho de obra em conformidade com a Resolução CONAMA nº 307/2002.
- **Controle Operacional:** Adoção de procedimentos para minimização de ruídos e poeira no prédio administrativo durante o expediente.

13. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Com base na justificativa apresentada, nas peças técnicas produzidas e no valor estimado conforme a planilha orçamentária oficial, declara-se a contratação VIÁVEL E ADEQUADA às necessidades do Município de Portão/RS.

Portão/RS, 18 de agosto de 2026.

ANIELLE FELDMANN
Arquiteta e Urbanista
CAU A135482-5
Setor de Engenharia – SEMPUMA

GUILHERME DA SILVEIRA MARTINI
Secretário Municipal de Planejamento
Urbano e Meio Ambiente

VIABILIDADE DECLARADA PELA AUTORIDADE SUPERIOR:
PREFEITO E/OU PRESIDENTE

DATA: / /