



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1) DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE:

A presente contratação decorre da necessidade de promover a reforma e adequação do prédio do Albergue Municipal de Dom Pedrito/RS, equipamento público destinado ao acolhimento provisório de pessoas em situação de vulnerabilidade social, garantindo condições dignas de permanência, segurança e atendimento humanizado.

Atualmente, a edificação apresenta deficiências estruturais, funcionais e de acessibilidade, que comprometem a adequada prestação do serviço público sócio assistencial, especialmente no que se refere às condições dos sanitários, organização dos espaços internos e atendimento a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

Destaca-se, ainda, a existência de demanda formal do Ministério Público do Estado do Rio Grande do Sul, por meio do Procedimento nº 00759.000.226/2023, que requisita a adoção de medidas para assegurar a acessibilidade no Albergue Municipal, com ênfase nos banheiros, evidenciando a urgência na adequação da estrutura física às normas vigentes.

A intervenção proposta visa atender a múltiplas necessidades institucionais e sociais, dentre as quais se destacam:

- Adequação do prédio às normas técnicas de acessibilidade, especialmente a NBR 9050/2020, garantindo inclusão e atendimento igualitário;
- Melhoria das condições estruturais e funcionais da edificação, com readequação de ambientes internos;
- Modernização das instalações elétricas e hidráulicas, atualmente defasadas;
- Reestruturação de espaços essenciais, como cozinha, dormitórios e sanitários;
- Criação de acesso independente para acolhimento de mulheres vítimas de violência, assegurando privacidade, segurança e atendimento adequado;
- Promoção de melhores condições de higiene, salubridade e conforto aos usuários e servidores.

Além disso, a reforma se justifica pela necessidade de ampliar e qualificar a capacidade de atendimento do equipamento público, alinhando-o às diretrizes da política de assistência social e às boas práticas de acolhimento institucional.

A não realização da intervenção poderá acarretar:

- Manutenção de condições inadequadas de atendimento à população vulnerável;
- Riscos à segurança e à saúde dos usuários e servidores;
- Descumprimento de normas legais e técnicas de acessibilidade;
- Possíveis responsabilizações administrativas decorrentes de exigências de órgãos de controle.
- Dessa forma, a contratação de empresa especializada para execução da reforma mostra-se necessária, adequada e indispensável, devendo ser realizada em regime de empreitada global, conforme previsto no projeto básico, garantindo a execução integral e adequada dos serviços.

2) REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação de empresa especializada para execução da reforma do Albergue Municipal deverá observar os seguintes requisitos, visando garantir a adequada execução do objeto, a qualidade dos serviços prestados e o atendimento às normas legais e técnicas aplicáveis:

2.1. Requisitos Gerais

- A contratação deverá ocorrer em regime de empreitada por preço global, compreendendo a



execução integral dos serviços previstos no projeto básico, memorial descritivo, planilha orçamentária e cronograma físico-financeiro;

- A empresa contratada será responsável pelo fornecimento de todos os materiais, mão de obra, equipamentos e ferramentas necessários à execução da obra;
- Todos os serviços deverão ser executados em conformidade com as normas técnicas da ABNT, legislações vigentes e boas práticas da construção civil.

2.2. Requisitos de Qualificação Técnica

- Registro da empresa e do(s) responsável(is) técnico(s) junto ao CREA ou CAU;
- Apresentação de atestado de capacidade técnico-operacional, comprovando a execução anterior de serviços compatíveis com o objeto da contratação;
- Comprovação de capacidade técnico-profissional, mediante apresentação de acervo técnico (CAT ou RRT) de profissional habilitado vinculado à empresa;
- Indicação de responsável técnico pela execução da obra, com emissão da respectiva ART ou RRT antes do início dos serviços.

2.3. Requisitos de Execução dos Serviços

- Execução integral dos serviços conforme especificações constantes no memorial descritivo, incluindo:
 - ❖ Adequações estruturais e demolições necessárias;
 - ❖ Reforma completa de cozinha, dormitórios e sanitários;
 - ❖ Implantação de banheiro acessível conforme normas de acessibilidade;
 - ❖ Substituição das instalações elétricas e hidráulicas;
 - ❖ Execução de passeio externo com guarda-corpo e cobertura;
- Utilização de materiais novos, de primeira qualidade, duráveis e adequados às normas de segurança, higiene e salubridade;
- Destinação adequada dos resíduos da construção civil, conforme legislação vigente;
- Cumprimento do prazo de execução estipulado (150 dias), salvo justificativas devidamente aceitas pela Administração.

2.4. Requisitos de Acessibilidade

- Atendimento integral às disposições da NBR 9050/2020, garantindo acessibilidade a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;
- Execução de banheiro acessível com todos os dispositivos exigidos (barras de apoio, dimensões adequadas, equipamentos adaptados, entre outros);
- Garantia de circulação segura e acessível nos ambientes internos e externos.

2.5. Requisitos de Segurança e Saúde

- Cumprimento das normas de segurança do trabalho, especialmente as Normas Regulamentadoras (NRs) aplicáveis à construção civil;
- Fornecimento e uso obrigatório de Equipamentos de Proteção Individual (EPIs) pelos trabalhadores;
- Adoção de medidas para proteção das áreas não afetadas pela obra, evitando danos ao patrimônio público.

2.6. Requisitos Ambientais



- Correta gestão e destinação dos resíduos gerados durante a obra;
- Redução de desperdícios de materiais;
- Utilização de materiais que atendam critérios de sustentabilidade, quando possível.

2.7. Requisitos de Fiscalização e Controle

- A execução da obra será acompanhada por fiscal designado pela Administração, que deverá atestar as medições e etapas concluídas;
- Os pagamentos serão realizados conforme o cronograma físico-financeiro, mediante aprovação das medições;
- A contratada deverá manter comunicação contínua com a fiscalização para esclarecimento de dúvidas e validação das etapas.

2.8. Requisitos Administrativos e Legais

- Regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária da contratada;
- Atendimento às exigências da Lei nº 14.133/2021, especialmente quanto à habilitação e execução contratual;
- Responsabilidade integral da contratada por eventuais danos causados à Administração ou a terceiros.

3) ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A estimativa das quantidades necessárias para a execução da reforma do Albergue Municipal foi elaborada com base no Projeto Básico, no Memorial Descritivo e nos levantamentos técnicos realizados no local da obra, considerando as intervenções previstas e as condições atuais da edificação.

Ressalta-se que, por se tratar de contratação em regime de empreitada por preço global, as quantidades detalhadas de materiais e serviços encontram-se devidamente especificadas na planilha orçamentária, parte integrante do processo, sendo de responsabilidade da futura contratada a execução integral do objeto conforme os documentos técnicos.

ITEM	PLANO DE COMPRAS	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE
1	Não se aplica	Reforma do Albergue Municipal	170 m ²

4) LEVANTAMENTO DE MERCADO

Para atendimento da necessidade de reforma do Albergue Municipal, foram analisadas possíveis soluções disponíveis no mercado, considerando aspectos de viabilidade técnica, econômica e operacional, nos termos do art. 18, §1º, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Solução 1: Contratação por Dispensa de Licitação

a.1) Viabilidade de mercado: Verifica-se que há empresas de engenharia e construção civil, tanto na região quanto em âmbito estadual, com capacidade técnica e operacional para execução dos serviços de reforma pretendidos.



a.2) Viabilidade econômica: O valor estimado para execução da obra é de R\$ 253.905,66, conforme planilha orçamentária elaborada com base em referenciais do SINAPI, incluindo BDI de 24,69%, estando compatível com os preços praticados no mercado.

a.3) Viabilidade operacional: Apesar de existir viabilidade sob os aspectos de mercado e preço, a contratação por dispensa de licitação não se mostra adequada, tendo em vista que o valor estimado da contratação ultrapassa os limites legais previstos no art. 75 da Lei nº 14.133/2021.

Solução 2: Realização de Processo Licitatório

b.1) Viabilidade de mercado: Constata-se a existência de diversas empresas aptas à execução do objeto, tanto no âmbito local quanto regional, o que assegura competitividade ao certame.

b.2) Viabilidade econômica: O valor estimado da obra é de R\$ 253.905,66, conforme planilha orçamentária baseada no SINAPI, estando em consonância com os custos de mercado para obras com características semelhantes.

b.3) Viabilidade operacional: A realização de procedimento licitatório, na modalidade Concorrência, apresenta-se como a alternativa mais adequada, por possibilitar ampla participação de interessados e a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração, em conformidade com os princípios da legalidade, isonomia, economicidade e eficiência.

Destaca-se que o recurso financeiro destinado à execução da obra é proveniente de repasse do orçamento da Câmara de Vereadores referente ao exercício de 2025, tratando-se de recurso livre, o que não afasta a obrigatoriedade de observância da Lei nº 14.133/2021 quanto à realização de licitação.

Conclusão do Levantamento de Mercado

Diante da análise das soluções apresentadas, conclui-se que a realização de processo licitatório na modalidade concorrência é a alternativa mais adequada para atendimento da necessidade administrativa, garantindo transparência, competitividade e a contratação da proposta mais vantajosa para o Município.

Além disso, considerando tratar-se de obra de engenharia de relevante valor, a dispensa comprometeria os princípios da competitividade e da seleção da proposta mais vantajosa para a Administração.

5) PROVIDÊNCIAS PARA FISCALIZAÇÃO DE CONTRATOS

O servidor responsável por fiscalizar o contrato futuro será Geronimo Loch Bandeira, CPF nº 928.330.020-72 e seu substituto será Gabriel de Souza Moreira, CPF nº 041.559.900-83 com acompanhamento de servidor técnico designado pela secretaria de Planejamento;

6) ANÁLISE E COMPARAÇÃO DAS SOLUÇÕES EXISTENTES E JUSTIFICATIVA DA SOLUÇÃO ELEITA DE ACORDO COM A VIABILIDADE DE MERCADO, ECONÔMICA E OPERACIONAL

Após a análise das alternativas disponíveis e das condições de mercado, verificou-se que ambas as soluções inicialmente consideradas apresentam viabilidade quanto à existência de empresas aptas à execução do objeto.



PREFEITURA DE DOM PEDRITO

Entretanto, a solução de contratação por dispensa de licitação não se mostra adequada ao caso concreto, uma vez que o valor estimado da obra, fixado em R\$ 253.905,66, ultrapassa os limites legais previstos no art. 75 da Lei nº 14.133/2021, além de não representar a alternativa mais vantajosa sob o ponto de vista da competitividade e da ampla seleção de propostas.

Por sua vez, a realização de processo licitatório, na modalidade concorrência, apresenta-se como a solução mais adequada sob os aspectos de mercado, econômico e operacional.

Sob o aspecto mercadológico, verifica-se a existência de empresas da região e de outros municípios com capacidade técnica para execução dos serviços de reforma pretendidos, o que favorece a competitividade do certame.

Sob o aspecto econômico, a licitação permite a disputa entre os interessados, aumentando a possibilidade de obtenção de proposta mais vantajosa para a Administração, observando como referência o orçamento estimado de R\$ 253.905,66, elaborado com base na planilha SINAPI e BDI de 24,69%.

Sob o aspecto operacional, a contratação por meio de concorrência mostra-se a mais apropriada para assegurar a execução integral da obra, com observância dos projetos, memorial descritivo, cronograma físico-financeiro e demais documentos técnicos que compõem o processo.

Ressalta-se, ainda, que o recurso financeiro destinado à execução da obra é proveniente de repasse do orçamento da Câmara de Vereadores referente ao exercício de 2025, tratando-se de recurso livre, circunstância que não afasta a obrigatoriedade de observância integral das disposições da Lei nº 14.133/2021.

Diante da análise das soluções apresentadas, conclui-se que a realização de processo licitatório na modalidade concorrência é a alternativa mais adequada para atendimento da necessidade administrativa, garantindo transparência, competitividade e a contratação da proposta mais vantajosa para o Município.

7) JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Nos termos do art. 47 da Lei nº 14.133/2021, as contratações públicas devem, sempre que possível, ser divididas em parcelas, com vistas à ampliação da competitividade e ao melhor aproveitamento do mercado. Contudo, o parcelamento do objeto deve ser afastado quando se mostrar técnica ou economicamente inviável, ou quando comprometer a execução do objeto.

No presente caso, a contratação tem por objeto a reforma do Albergue Municipal, envolvendo a execução integrada de diversos serviços de engenharia, tais como demolições, reestruturação de alvenarias, instalações elétricas e hidrossanitárias, revestimentos, acessibilidade e acabamentos.

Após análise técnica, conclui-se que o parcelamento do objeto não se mostra viável, pelos seguintes motivos:

a) Natureza integrada dos serviços: Os serviços previstos são interdependentes e possuem forte vinculação técnica, de modo que sua execução exige coordenação unificada, planejamento contínuo e compatibilização entre as etapas da obra. A eventual divisão em lotes distintos poderia comprometer a sequência lógica dos serviços e gerar incompatibilidades técnicas entre as execuções.





b) Risco à eficiência e à qualidade da obra: A execução por múltiplos contratados poderia acarretar dificuldades na gestão e fiscalização contratual, além de aumentar o risco de falhas construtivas, retrabalhos e conflitos de responsabilidade entre empresas distintas, prejudicando a qualidade final da obra.

c) Impacto no prazo de execução: O parcelamento tenderia a gerar atrasos decorrentes da necessidade de coordenação entre diferentes empresas, o que comprometeria o cumprimento do prazo previsto para conclusão da obra, estimado em 150 dias.

d) Aumento de custos administrativos e operacionais: A divisão do objeto implicaria maior custo administrativo para a Administração, com a necessidade de múltiplos processos licitatórios ou contratos, além de maior complexidade na fiscalização e acompanhamento da execução.

e) Responsabilização e garantia da execução: A contratação por empreitada global permite a atribuição clara de responsabilidade à empresa contratada pela execução integral do objeto, facilitando a aplicação de penalidades, exigência de garantias e responsabilização por eventuais vícios ou defeitos construtivos.

Conclusão

Diante do exposto, verifica-se que o parcelamento do objeto, no caso concreto, não atende ao interesse público, podendo comprometer a eficiência, economicidade e qualidade da execução da obra.

Assim, justifica-se a contratação em regime de empreitada por preço global, com execução por única empresa, assegurando maior controle, eficiência e responsabilidade na entrega do objeto.

8) DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação da reforma do Albergue Municipal de Dom Pedrito/RS busca gerar resultados concretos e mensuráveis, atendendo aos princípios constitucionais e legais da eficiência, eficácia e economicidade na administração pública.

• **Eficiência:** A execução da obra proporcionará a otimização dos espaços físicos e da estrutura do Albergue Municipal, adequando o ambiente às demandas reais de acolhimento de pessoas em situação de vulnerabilidade social no município.

Com a melhoria da infraestrutura, espera-se:

- Melhores condições de trabalho aos servidores;
- Maior organização dos ambientes internos;
- Incremento na qualidade e agilidade dos atendimentos prestados.

Destaca-se ainda que a execução da obra por meio de contrato único (empreitada global) possibilitará maior controle, integração das etapas e cumprimento mais eficiente dos prazos estabelecidos.

• **Eficácia:** A reforma permitirá a qualificação do serviço de acolhimento institucional, com melhoria das condições de habitabilidade, segurança e conforto dos usuários.

Além disso, a intervenção garantirá:

- Ampliação e melhor aproveitamento da capacidade de acolhimento;
- Adequação dos ambientes às normas de acessibilidade, assegurando o uso do espaço por pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;
- Implantação de espaço com acesso independente para acolhimento de mulheres em situação de violência, promovendo maior segurança e privacidade.



Com isso, assegura-se que os objetivos da política de assistência social sejam efetivamente alcançados, proporcionando um ambiente mais digno, funcional e humanizado.

• **Economicidade:** A contratação em regime de empreitada por preço global, com execução por uma única empresa, contribui para a redução de custos operacionais e administrativos, evitando:

- Fragmentação do objeto e consequente multiplicidade de contratos;
- Aumento da complexidade na fiscalização e gestão contratual;
- Sobrecustos decorrentes de incompatibilidades técnicas entre etapas executadas por diferentes empresas;
- Atrasos na execução e necessidade de retrabalho, com impactos financeiros e no cronograma.

Dessa forma, a obra será executada de maneira otimizada, garantindo o melhor aproveitamento dos recursos públicos disponíveis, sem prejuízo da qualidade da intervenção e assegurando benefícios diretos à população atendida pelo Albergue Municipal.

9) DECLARAÇÃO DA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Com base nas informações levantadas ao longo deste Estudo Técnico Preliminar (ETP), declara-se a viabilidade da contratação da solução escolhida para a execução da reforma do Albergue Municipal de Dom Pedrito/RS, com o objetivo de promover a melhoria da infraestrutura física da unidade, assegurando condições adequadas de acolhimento à população em situação de vulnerabilidade social, bem como melhores condições de trabalho aos servidores públicos.

A solução proposta demonstra-se viável sob os aspectos técnico, operacional e econômico, estando devidamente fundamentada em projeto básico, memorial descritivo e planilha orçamentária elaborada com base em referenciais oficiais, atendendo às necessidades identificadas pela Administração.

A intervenção permitirá a adequação do espaço às normas vigentes, especialmente no que se refere à acessibilidade, segurança, salubridade e funcionalidade, contribuindo para a qualificação dos serviços sócio assistenciais prestados pelo Município.

Diante das análises realizadas no âmbito do ETP, conclui-se que a contratação é necessária, adequada e plenamente justificável, devendo ser realizada por meio de processo licitatório, conforme estabelecido na Lei nº 14.133/2021.

Assim, encaminha-se o presente documento para ciência e aprovação, com vistas à posterior elaboração do Projeto Básico e demais instrumentos necessários, que subsidiarão a contratação de empresa especializada para execução da obra, nos termos definidos neste estudo preliminar.

Dom Pedrito/RS, 05 de maio de 2026.

Geronimo Loch Bandeira
Diretor de Gestão Orçamentaria
e Compras

ANÁLISE PELO GESTOR DA PASTA

(X) Deferido

() Indeferido. Justificar _____.

Rua: Duque Caxias, 1401 Centro - Fone: (53) 3243-4090 ou (53) 32434350

Dom Pedrito - RS e-mail: smtas.adm@gmail.com

