



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 1.506/2026

Município de Restinga Sêca

Secretaria Municipal de Administração

Objeto: Reforma dos sanitários do Centro Administrativo da Prefeitura Municipal de Restinga Sêca/RS, conforme projetos, memorial descritivo, planilha orçamentária e cronograma físico-financeiro.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE: O objeto do presente Estudo Técnico Preliminar é a reforma dos sanitários do Centro Administrativo Municipal da Prefeitura Municipal de Restinga Sêca/RS, conforme projetos, memorial descritivo, planilha orçamentária e cronograma físico-financeiro.

A contratação visa à adequação dos sanitários atualmente existentes, os quais se encontram em condições inadequadas de uso, apresentando problemas estruturais, funcionais e de conservação que comprometem a higiene, a segurança, a acessibilidade e o conforto dos usuários.

A presente demanda tem por objetivo a correção das inadequações existentes e adequação dos ambientes às normas vigentes, proporcionando condições apropriadas de uso, higiene, segurança e acessibilidade, contribuindo para a melhoria do ambiente de trabalho dos servidores e para o adequado atendimento ao público que utiliza as dependências do Centro Administrativo.

2. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A contratação pretendida está prevista no Plano de Contratações Anual do Município,

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação possui natureza de serviços comuns de engenharia, nos termos do art. 6º, inciso XII, da Lei Federal nº 14.133/2021, por envolver intervenção em bem imóvel com preservação de suas características originais, tratando-se de reforma comum, com padrões de desempenho e qualidade objetivamente definidos nos documentos técnicos que integram o processo, o que permite a realização da licitação na forma de Pregão Eletrônico.

A execução dos serviços deverá ser realizada por empresa especializada, com responsabilidade técnica de profissional legalmente habilitado nas áreas de engenharia ou arquitetura, observadas as exigências legais e regulamentares aplicáveis.

As especificações do objeto, os métodos executivos, os materiais, os prazos e as demais condições de execução encontram-se definidos nos projetos, memorial descritivo, planilha orçamentária e cronograma físico-financeiro, os quais compõem o conjunto de documentos da contratação.

O critério de julgamento será o menor preço global, devendo a execução dos serviços observar os projetos, as normas técnicas vigentes, especialmente as normas da ABNT, bem como as condições estabelecidas no edital e seus anexos.

A contratação abrangerá a execução completa do serviço, compreendendo, de forma geral, no mínimo, os seguintes requisitos:

- Intervenções necessárias nos elementos construtivos e estruturais do imóvel, preservando ao máximo suas características originais, visando à adequação dos ambientes às condições adequadas de uso;
- Adequação e modernização das instalações elétricas e hidros sanitárias, assegurando funcionalidade, segurança e conformidade com as normas vigentes;
- Execução de serviços de revestimento, recuperação e acabamento de superfícies internas e externas, compatíveis com ambientes sanitários;
- Adequação, substituição ou recuperação de esquadrias e demais elementos necessários ao pleno funcionamento dos espaços, respeitando a estética e os detalhes do imóvel;
- Execução de serviços complementares indispensáveis à conclusão da obra, incluindo acabamentos finais e limpeza do local.

Para a prestação dos serviços pretendidos, os interessados deverão comprovar atuação em ramo de atividade compatível com o objeto da contratação, bem como apresentar a documentação de habilitação exigida, conforme previsto no Termo de Referência, nos termos dos arts. 62 e 66 da Lei nº 14.133/2021.





4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A estimativa das quantidades necessárias para a execução da reforma dos sanitários do Centro Administrativo Municipal da Prefeitura Municipal de Restinga Sêca/RS foi elaborada com base nos projetos técnicos desenvolvidos pela área competente, considerando as condições atuais das instalações e as necessidades de adequação dos ambientes às normas vigentes de uso, higiene, segurança e acessibilidade.

O levantamento quantitativo tomou por referência as informações constantes no Projeto Básico, especialmente o memorial descritivo, a planilha orçamentária e o cronograma físico-financeiro, nos quais estão definidos, de forma detalhada, os serviços a serem executados e os respectivos quantitativos, suficientes à completa execução do objeto.

As quantidades estimadas visam assegurar a adequada previsão dos serviços necessários, garantindo a compatibilidade técnica da contratação, a economicidade dos recursos públicos e o atendimento aos princípios da eficiência, razoabilidade e interesse público, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

Item	Descrição	Unidade	Quant.
1	Execução da reforma dos sanitários do Centro Administrativo Municipal, conforme projetos, memorial descritivo, planilha orçamentária e cronograma físico-financeiro	Serviço	1

5. ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO

Para atendimento à necessidade de adequação dos sanitários do Centro Administrativo Municipal, foram avaliadas as seguintes alternativas técnicas e de contratação, com base em pesquisa de mercado, análise de viabilidade operacional, aspectos econômicos e conformidade legal.

Alternativas técnicas para atendimento da necessidade:

a) Manutenção apenas corretiva dos sanitários existentes

- Consistiria na realização de reparos pontuais e paliativos nas instalações atuais;
- Não solucionaria de forma definitiva os problemas estruturais, funcionais e de conservação identificados;
- Manteria limitações quanto à acessibilidade, higiene, segurança e conforto dos usuários;
- Poderia gerar recorrência de falhas e aumento de custos com manutenções frequentes;
- Alternativa descartada por não atender de forma adequada e duradoura às necessidades da Administração.

b) Desativação dos sanitários e utilização de instalações externas ou provisórias

- Poderia comprometer o funcionamento regular do Centro Administrativo;
- Geraria transtornos aos servidores e ao público atendido;
- Implicaria custos adicionais com soluções temporárias, sem ganho estrutural permanente;
- Alternativa descartada por inviabilidade operacional e por não atender ao interesse público.

c) Reforma dos sanitários existentes – Alternativa escolhida

- Permite a adequação completa das instalações às normas vigentes de higiene, segurança e acessibilidade;
- Corrige de forma definitiva as inadequações estruturais, funcionais e de conservação atualmente existentes;
- Melhora as condições de uso, conforto e segurança para servidores e usuários do Centro Administrativo;
- Apresenta melhor relação custo-benefício, ao reaproveitar a estrutura existente e evitar soluções paliativas;
- Gera melhoria permanente no patrimônio público, com impacto positivo nas condições de trabalho e atendimento ao público.





Alternativas de Contratação

a) Execução Direta pela Administração Pública

A execução direta da reforma demandaria a disponibilidade de equipe própria especializada em engenharia e execução de obras, bem como a aquisição de materiais, insumos e equipamentos específicos. Contudo, a Administração Municipal não dispõe de estrutura técnica, operacional e de recursos materiais suficientes para a execução integral dos serviços, o que poderia acarretar atrasos, prejuízo à qualidade da obra e aumento de custos indiretos.

Dessa forma, esta alternativa foi descartada por inviabilidade operacional e econômica.

b) Licitação na modalidade Pregão Eletrônico – Alternativa Escolhida

A contratação de empresa especializada, por meio de pregão eletrônico mostra-se adequada à execução da reforma dos sanitários do Centro Administrativo Municipal, tendo em vista que o objeto pode ser definido de forma objetiva por meio de projetos, especificações técnicas e demais documentos que integram o processo.

A modalidade permite ampla competitividade, maior transparência e celeridade ao procedimento, com critério de julgamento pelo menor preço global, assegurando a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração.

Dessa forma, o pregão eletrônico foi considerado a alternativa mais eficiente e adequada para atender à necessidade identificada.

Diante das alternativas analisadas, a contratação de empresa para realizar a reforma dos sanitários do Centro Administrativo Municipal, por meio de licitação na modalidade pregão eletrônico, com critério de julgamento pelo menor preço global, revela-se a solução mais adequada e vantajosa para atender à necessidade identificada.

A opção pela reforma permite a adequação dos ambientes existentes às condições adequadas de uso, higiene, segurança e acessibilidade, assegurando melhores condições de trabalho aos servidores e atendimento adequado ao público, sem a necessidade de ampliação de áreas ou construção de novas edificações.

A realização do certame na forma eletrônica amplia a competitividade, a transparência e a economicidade, possibilitando a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração, em conformidade com os princípios da isonomia, eficiência e interesse público previstos na Lei nº 14.133/2021.

As demais alternativas foram descartadas por apresentarem limitações operacionais, técnicas ou econômicas, conforme analisado no presente Estudo Técnico Preliminar.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado da contratação é de R\$ 71.045,95 (Setenta e um mil, quarenta e cinco reais e noventa e cinco centavos).

A estimativa de custos foi elaborada com base nos custos e composições do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI), referência oficial mantida pela Caixa Econômica Federal e pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), com referência ao mês de novembro de 2025, para o Estado do Rio Grande do Sul, acrescida de BDI de 26,06%, calculado conforme metodologia adotada pela Administração Pública.

Vislumbra-se que o valor estimado é compatível com os preços praticados pelo mercado, atendendo aos princípios da economicidade e da seleção da proposta mais vantajosa, em conformidade com a legislação vigente.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na contratação, por meio de licitação na modalidade pregão eletrônico, com critério de julgamento pelo menor preço global, de empresa especializada para execução da reforma dos sanitários do Centro Administrativo Municipal, conforme projetos, memorial descritivo, planilha orçamentária e cronograma físico-financeiro.

A intervenção abrangerá a adequação completa dos sanitários existentes, atualmente em condições inadequadas de uso, com problemas estruturais, funcionais e de conservação que comprometem





higiene, segurança, acessibilidade e conforto dos usuários. A reforma garantirá ambientes limpos, seguros, acessíveis e em conformidade com as normas vigentes, promovendo melhores condições de trabalho para os servidores e atendimento adequado ao público, além de preservar e valorizar o patrimônio público municipal.

A reforma compreenderá, de forma geral, a execução dos serviços de intervenções estruturais, alvenarias, revestimentos, esquadrias, instalações elétricas e hidros sanitárias, pintura, acabamentos e limpeza geral, além de demais etapas previstas nos documentos técnicos que compõem o Projeto Básico.

A empresa contratada deverá ser legalmente habilitada, possuir responsabilidade técnica registrada junto ao CREA/RS ou CAU, e executar os serviços com fornecimento de toda mão de obra, materiais, equipamentos e ferramentas, em conformidade com as especificações técnicas e normas vigentes, especialmente ABNT e normas de segurança do trabalho. A fiscalização será exercida por servidor(es) designado(s) pela Administração, com acompanhamento da execução e aferição das etapas previstas no cronograma.

A contratação assegura a adequação funcional, técnica e legal dos sanitários, promovendo eficiência administrativa, segurança, conforto e melhoria no atendimento à população, garantindo a preservação do patrimônio público e observando os princípios da economicidade, transparência e interesse público.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Nos termos do art. 47, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021, as licitações devem atender ao princípio do parcelamento quando tecnicamente viável e economicamente vantajoso.

No caso da presente contratação, o parcelamento do objeto não se mostra adequado, pois a divisão do serviço em contratos distintos geraria perda de economia de escala, maior complexidade na fiscalização e dificuldade de padronização dos serviços, comprometendo a uniformidade da execução e a qualidade final da reforma.

Além disso, a contratação de mais de uma empresa poderia complicar a responsabilização em caso de eventuais sinistros ou problemas técnicos, aumentando riscos operacionais e jurídicos para a Administração.

Dessa forma, a execução integral do serviço por um único contratado é a solução mais eficiente, segura e econômica, garantindo o cumprimento das normas técnicas e o atendimento pleno às necessidades do Centro Administrativo Municipal.

9. RESULTADOS PRETENDIDOS

Pretende-se, com o presente processo licitatório, assegurar a seleção da proposta apta a gerar a contratação mais vantajosa para o Município. Almeja-se assegurar tratamento isonômico e a justa competição entre as empresas concorrentes, bem como evitar contratação com sobre preço ou com preço manifestamente inexecutável e superfaturamento na execução do objeto. A contratação decorrente do presente processo licitatório exigirá da contratada o cumprimento das boas práticas de sustentabilidade, contribuindo para a racionalização e otimização do uso dos recursos, bem como para a redução dos impactos ambientais.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

O início da execução dos serviços e os horários para a realização da reforma serão definidos após a emissão da ordem de serviço, em reunião prévia com a Secretaria responsável, na qual serão alinhadas as condições de execução, observando-se o cronograma físico-financeiro aprovado, a disponibilidade dos ambientes e a necessidade de não comprometer o regular funcionamento dos serviços públicos. A execução dos trabalhos deverá atender às orientações da fiscalização, às normas internas da Administração e às condições estabelecidas no contrato e nos documentos técnicos.

A Secretaria de Administração deverá designar os servidores para atuarem como gestor e fiscal do contrato, de acordo com a gestão por competências e o princípio da segregação de funções.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES





Este estudo não identificou a necessidade de realizar contratações acessórias para a perfeita execução do objeto, uma vez que todos os meios necessários para a operacionalização do objeto podem ser supridos apenas com a contratação ora proposta.

Os serviços que se pretende, portanto, são autônomos e não dependem de contratações correlatas ou interdependentes.

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Conforme análise realizada pelo Departamento de Meio Ambiente, a execução da reforma dos sanitários, caracterizada como obra civil de pequeno porte, não apresenta impacto ambiental direto relevante. As intervenções consistem na reforma geral dos banheiros, incluindo adequações de revestimentos, louças e instalações hidráulico-sanitárias, mantendo-se a edificação conectada à rede pública de coleta e tratamento de esgoto existente.

Eventuais resíduos gerados durante a execução dos serviços deverão receber destinação ambientalmente adequada, sendo de responsabilidade da empresa executora a contratação de empresas devidamente licenciadas para o manejo, transporte e destinação final dos resíduos, em conformidade com a legislação ambiental vigente.

13. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Com base na justificativa e nas especificações técnicas constantes neste Estudo Técnico Preliminar e seus anexos, entende-se que a presente contratação é viável e a melhor solução para a necessidade desta Secretaria, atendendo aos padrões e preços de mercado.

Restinga Sêca, 06 de fevereiro de 2026.

JANONE DA SILVA SANTOS
Secretário de Administração

MARIA LUIZA DE SOUZA LOPES
Coordenadora Administrativa

