



ETP - ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 031/2026.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A **Secretaria Municipal de Educação, Cultura, Turismo e Desporto** identifica a necessidade de realizar serviços de reforma e adequação (serviço comum de engenharia) no **imóvel localizado na Rua Barão do Rio Branco, nº 897, Centro, Ibirubá/RS, registrado sob a matrícula nº 21.480**, com área edificada de aproximadamente 237,90 m², **Contrato Administrativo de Locação nº 082/2026**.

O imóvel foi objeto do **Contrato de Locação nº 003/2019**, celebrado entre o Município de Ibirubá e o Sr. Jair Guilherme Refatti, destinado ao funcionamento de creche municipal. Conforme Cláusula Sexta do referido contrato, o locatário deveria devolver o imóvel em condições semelhantes às recebidas, conforme laudo de vistoria inicial.

Contudo, ao final da locação, o imóvel foi devolvido pela gestão anterior em condições distintas das exigidas contratualmente, apresentando avarias, danos e depreciações significativas. Diante disso, Mara Refatti protocolou, junto ao sistema Aprova, pedido de indenização administrativa, requerendo que o Município execute os serviços de reparo necessárias, sob pena de propositura de ação judicial.

Paralelamente, o Município firmou nova locação do imóvel com a finalidade de instalar o **Núcleo Municipal de Psicologia e Psicopedagogia** e o **Núcleo de Alfabetização**, conforme Contrato Administrativo de Locação nº 082/2026

A presente contratação tem como objetivo **unificar** duas demandas essenciais e indissociáveis:

- Cumprir a obrigação contratual assumida no Contrato nº 003/2019 (Cláusula Sexta), executando os reparos e restaurações que caberiam à locatária anterior;
- Adequar o imóvel às novas finalidades públicas, garantindo as condições técnicas, de conforto, privacidade e funcionalidade necessárias ao adequado funcionamento dos serviços de psicologia, psicopedagogia e alfabetização.

O imóvel apresenta excelente localização e configuração interna, com múltiplos ambientes que permitem a separação adequada de salas para atendimentos individuais, atendimentos em grupo, sala de espera, área administrativa e atividades pedagógicas.

A execução dos serviços pelo Município constitui a solução mais vantajosa, pois:

- Regulariza a pendência contratual e evita judicialização, com todos os seus consectários;
- Permite adequar o espaço com precisão às necessidades técnicas dos novos serviços;
- Garante maior controle sobre a qualidade das intervenções;



- Viabiliza a rápida ocupação do imóvel, otimizando recursos públicos.

O Setor de Engenharia realizou vistoria técnica e elaborou o levantamento completo das intervenções necessárias, constante no Termo de Referência e memoriais anexos.

2. SETOR REQUISITANTE

Departamento de Educação

3. DEMONSTRATIVO DO ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A presente contratação está devidamente alinhada ao planejamento estratégico e orçamentário do Município, especialmente às ações de qualificação da rede de atenção psicossocial, psicopedagógica e de alfabetização.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1 A contratada deverá executar os serviços de reforma e adequação do imóvel conforme memorial descritivo elaborados pelo Setor de Engenharia, observadas as normas técnicas vigentes (ABNT e NBRs aplicáveis).

4.2 As intervenções previstas incluem reparos, correções e recuperação de pisos e paredes, pintura geral, e demais serviços necessários.

4.3 A vigência inicial dos serviços será de 90 (noventa) dias, prorrogável por igual período, conforme necessidade técnica e interesse da Administração.

4.4 Os serviços serão executados no imóvel situado na Rua Barão do Rio Branco, nº 897.

4.5 A Contratada deverá manter durante toda a vigência do contrato as condições de habilitação exigidas no edital.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado foi realizado com o objetivo de analisar as soluções disponíveis e demonstrar, de forma comparativa, que a alternativa escolhida — contratação de empresa especializada para a execução unificada dos serviços de reforma e adequação do imóvel via Pregão Eletrônico — é a mais vantajosa técnica, econômica e juridicamente para o Município.

5.1 Análise das Alternativas Possíveis

Foram avaliadas as seguintes opções:

5.1.1 Execução dos reparos pelo proprietário (Sr. Jair Guilherme Refatti ou seus representantes) Embora o Contrato de Locação nº 003/2019 (Cláusula Sexta) estabeleça que o locatário (Município) deveria devolver o imóvel em condições semelhantes às recebidas, o imóvel foi devolvido com avarias, danos e depreciações significativas. Deixar a cargo exclusivo do proprietário a realização dos reparos poderia resultar em demora excessiva, dificuldade de fiscalização quanto à qualidade e padrão dos serviços, e risco elevado de judicialização. Além disso, não resolveria as adequações específicas necessárias para a nova destinação do imóvel (Núcleo Municipal de Psicologia, Psicopedagogia e Alfabetização).

5.1.2 Composição indenizatória ou pagamento de valores ao locador Essa alternativa implicaria o reconhecimento de débito pelo Município, gerando desembolso financeiro sem a contrapartida direta dos serviços no imóvel. Não garantiria a qualidade técnica das intervenções nem a adequação funcional do espaço às novas necessidades públicas, além de representar menor economicidade e controle.

5.1.3 Realização separada dos serviços de reparo (decorrentes da locação anterior) e das adequações para a nova utilização A fragmentação das intervenções geraria duplicidade de custos administrativos, de mobilização e de BDI, alongamento do cronograma e risco de incompatibilidades técnicas entre as etapas, retardando a ocupação do imóvel e a prestação dos serviços essenciais.

5.1.4 Locação de outro imóvel Demandaria novos gastos com aluguel, vistoria, eventuais reformas em outro espaço e perda da excelente localização e configuração interna do imóvel atual, que possui múltiplos ambientes adequados à separação de atendimentos individuais, em grupo, sala de espera e área administrativa. Representaria clara ineficiência e desperdício de recursos públicos.

6. JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DA SOLUÇÃO

A solução escolhida — contratação de empresa especializada para execução dos serviços de reforma e adequação do imóvel por meio de **Pregão Eletrônico** — é a mais vantajosa e adequada às necessidades do Município, pois permite **unificar** de forma eficiente e econômica duas demandas essenciais e indissociáveis:

- O cumprimento da obrigação contratual assumida pelo Município no Contrato de Locação nº 003/2019 (Cláusula Sexta), mediante a execução dos reparos e restaurações que deveriam ter sido realizados pela locatária anterior;



- A adequação técnica e funcional do imóvel para instalação do Núcleo Municipal de Psicologia e Psicopedagogia e do Núcleo de Alfabetização, conforme Contrato Administrativo de Locação nº 082/2026.

Dentre as alternativas possíveis, esta se destaca por apresentar as seguintes vantagens:

- **Eficiência econômica:** possibilita a seleção da proposta mais vantajosa mediante ampla competição, respeitando o princípio da economicidade;
- **Celeridade processual:** viabiliza a solução célere da pendência contratual, evitando a judicialização da questão e os consectários decorrentes (custas, honorários advocatícios e eventuais condenações);
- **Precisão técnica:** permite ao Município definir com exatidão o padrão e a qualidade das intervenções, adequando o espaço exatamente às necessidades dos serviços de psicologia, psicopedagogia e alfabetização;
- **Maior controle:** garante fiscalização direta sobre a execução dos serviços, assegurando o cumprimento das especificações técnicas e normativas;
- **Otimização de recursos públicos:** reaproveita um imóvel bem localizado e com boa estrutura, evitando gastos com locação de novo espaço e adequações em outro imóvel.

A modalidade Pregão Eletrônico revela-se, portanto, a mais compatível com os princípios da eficiência, economicidade e celeridade, além de estar em plena conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

Por fim, a presente licitação deverá ser reservada exclusivamente à participação de Microempresas (ME) e Empresas de Pequeno Porte (EPP), nos termos do art. 49 da Lei Complementar nº 123/2006 e da Lei nº 14.133/2021, por estar plenamente enquadrada nos limites legais, ser tecnicamente viável e representar a solução mais vantajosa para o interesse público.

7. QUANTITATIVO ESTIMADO DOS ITENS POR SOLUÇÃO

Execução de serviços de reforma e adequação do imóvel localizado na Rua Barão do Rio Branco, nº 897, conforme Termo de Referência e Memória de Cálculo dos Quantitativos Físicos, incluindo:

7. 1. Demolições e Remoções

- Remoção de janelas (3,06 m²)
- Remoção de portas (1,21 m²)
- Remoção de louças sanitárias (05 unidades)
- Remoção de metais sanitários (03 unidades)

7.2. Esquadrias

- Fornecimento e instalação de janelas de madeira (tipo veneziana/guilhotina)
- Fornecimento e instalação de kit de porta de madeira (01 un.)

7.3. Vidros

- Instalação de vidro liso incolor 4 mm (3,06 m²)

7.4. Pintura

- Preparação, emassamento, fundo selador e pintura látex acrílica em paredes internas e externas
- Pintura de forro de madeira e beirais
- Pintura de esquadrias de madeira e metálicas (inclusive grade frontal)
- Pintura de piso de concreto

7.5. Instalações Hidrossanitárias

- Fornecimento e instalação de bacias sanitárias, assentos, lavatórios, torneiras etc.

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado da contratação, no montante de **R\$ 46.097,02**, conforme memória de cálculo elaborada pelo Setor de Engenharia, está devidamente fundamentado, compatível com os preços de mercado e elaborado em estrita observância à Lei nº 14.133/2021 e aos referenciais do SINAPI, enquadrando-se nos limites da modalidade Pregão Eletrônico.

A planilha orçamentária completa, composições unitárias, memória de cálculo, encontram-se em anexo.

9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

Solução: Contratação de empresa especializada para execução de serviços de reforma e adequação do imóvel via Pregão Eletrônico.

Compreende: Reparos, restauração e adequações necessárias para cumprimento da obrigação contratual e instalação dos Núcleos de Psicologia e Psicopedagogia .

Vigência: 90 (noventa) dias, prorrogável.

Modalidade: Pregão Eletrônico.

10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Inexigibilidade de Licitação para Locação do Imóvel em questão.

11. JUSTIFICATIVA DO PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO



O objeto é homogêneo e indivisível. O parcelamento seria tecnicamente desvantajoso, prejudicando a unidade, o cronograma e a qualidade da reforma.

12. DEMONSTRATIVO RESULTADOS PRETENDIDOS

- Cumprimento da obrigação contratual (Cláusula Sexta do Contrato nº 003/2019);
- Regularização da situação do imóvel, evitando ação indenizatória;
- Adequação do espaço para instalação do Núcleo de Psicologia e Psicopedagogia;
- Melhoria na qualidade dos atendimentos prestados à população;
- Otimização do uso de imóvel bem localizado.

13. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS À CONTRATAÇÃO

- Vistoria técnica realizada pelo Setor de Engenharia;
- Elaboração do Termo de Referência pelo Setor de Engenharia;
- Verificação de disponibilidade orçamentária e aprovação da despesa.

14. IMPACTOS AMBIENTAIS

Impactos de baixa magnitude (geração temporária de entulho e ruído). Medidas de mitigação serão adotadas. Impacto positivo: reaproveitamento de imóvel existente.

15. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Com base nas análises técnicas realizadas pelo Setor de Engenharia, vistoria in loco e elaboração do Termo de Referência, conclui-se que a contratação é tecnicamente, economicamente e juridicamente viável. A solução apresenta excelente custo/benefício e observará integralmente a Lei nº 14.133/2021.

Manifesta-se favoravelmente pela continuidade do processo de contratação.

Ibirubá/RS, 27 de maio de 2026.

Elisandra Bólico Filimberti

Secretária de Educação, Cultura, Turismo e Desporto

Caroline F. Zimpel

Assistente Administrativo

ASSINATURA ELETRÔNICA

Complemento de assinaturas presentes no documento

Código para verificação: 6a56-7a70-a950-ff9a-c34c-f704

Assinado por **ELISANDRA BOLICO FILIMBERTI** em 14/07/2026 às 15:05:39
Identificador Único: **FtodLw7AUCXb9CSVnZF6gm**

Para verificar a validade das assinaturas, acesse: <https://ibiruba.aprova.com.br/consulta?documentAuthenticatorCode=6a56-7a70-a950-ff9a-c34c-f704>
