



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Contratação de empresa para realizar a reforma/adaptação no Centro de Convivência do Idoso (CCI), conforme Termo de Convênio - FPE nº 5664/2024, do Estado Do Rio Grande do Sul, através da Secretaria do Desenvolvimento Social, com fornecimento de material e mão de obra, de acordo com projetos, memoriais descritivos e demais documentos.

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social.
Departamento de Engenharia e Meio Ambiente.

Marau, 23 de julho de 2025.



I - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO

Fundamentação: A necessidade de contratação fundamentada em estudo técnico preliminar que caracterize o interesse público envolvido é baseada no Art. 18, inciso I, da Lei nº 14.133/2021.

Para a promoção de políticas públicas voltadas à população classificada na faixa etária conhecida como “terceira idade” ou “melhor idade”, o Município de Marau disponibiliza à comunidade o espaço denominado Centro de Convivência do Idoso (CCI), localizado no bairro Jardim do Sol.

Em funcionamento há mais de 26 (vinte e seis) anos, o Centro de Convivência do Idoso encontra-se atualmente sob coordenação da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, que, por meio de suas equipes técnicas e profissionais, realizam diversas atividades recreativas, educativas, culturais e de integração, voltadas à promoção da convivência, saúde, atividade e qualidade de vida da população idosa do Município.

Como algumas das principais atividades realizadas no local, podemos citar as *oficinas de música, dança, canto, pintura, inclusão digital, ginástica, jardinagem*, além de diversas outras atividades.

Diante desse cenário, o Município buscou a captação de recursos junto ao Governo do Estado do Rio Grande do Sul, que, por intermédio de sua Secretaria de Desenvolvimento Social, firmou o **Termo de Convênio FPE nº 5664/2024, conforme Processo Administrativo nº 24/2100-0002068-1**, prevendo a destinação de recursos para a execução de projeto de adaptação/reforma do Centro de Convivência do Idoso do Município de Marau.

Dessa forma, o Poder Público Municipal definiu pela realização, no dia 12 de maio de 2025, da **Concorrência Eletrônica nº 05/2025**, buscando a *Contratação de empresa especializada para realizar a reforma/adaptação no Centro de Convivência do Idoso (CCI)*.

Contudo, o referido processo licitatório restou **FRACASSADO**, uma vez que nenhuma das empresas participantes sagrou-se habilitada, em razão de falhas procedimentais e documentais por parte das licitantes.

Diante dos repasses firmados mediante termo de convênio e considerando que a necessidade das intervenções ainda persiste, bem como, os motivos que levaram ao insucesso do certame não decorrem de falhas nos documentos técnicos e planejamentos previamente elaborados pelo Município, mas sim de equívocos cometidos pelas empresas participantes, torna-se



imprescindível a adoção de medidas que viabilizem a execução das obras e a correta destinação dos recursos públicos.

Dessa forma, o presente Estudo Técnico Preliminar - ETP tem por objetivo identificar o cenário para atendimento da demanda, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica da solução identificada, fornecendo as informações técnicas necessárias que subsidiarão a tomada de decisão, inclusive quanto ao processo de Contratação, caso necessário.



II - DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS PARA A CONTRATAÇÃO

Fundamentação: Os requisitos da contratação se fazem necessários para que seja atingida a contratação almejada, com base no Art. 18, inciso II, da Lei nº 14.133/2021.

Deverá ser exigido do futuro contratado, além dos requisitos de habilitação jurídica, fiscal e financeira, previstos no artigo 62 da Lei 14.133/2021, os seguintes documentos de qualificação técnica:

- a) Todas as características dos materiais a serem utilizados, bem como a forma e a descrição das execuções estão descritas no memorial descritivo, projeto, e demais documentos em anexo, as quais devem ser observadas e seguidas rigorosamente, em observâncias as normas legais vigentes;
- b) Certidão de Registro de Pessoa Jurídica da Empresa junto ao CREA ou CAU;
- c) Certidão de Registro de Pessoa Física do Responsável Técnico junto ao CREA ou CAU;
- d) Apresentação de atestado de capacitação técnica, devidamente registrado no CREA ou CAU, acompanhado da Certidão de Acervo Técnico, fornecido por Pessoa Jurídica de Direito Público ou Privado, comprovando que o profissional responsável técnico, tenha executado com bom desempenho objeto compatível em característica, quantidade e prazo, com o objeto da presente licitação, vedado o somatório dos atestados;
- e) A Certidão ou Atestado poderá ser objeto de diligência, a qualquer momento, por parte do Pregoeiro e da Comissão de Apoio, junto à Pessoa Jurídica que o forneceu, inclusive com a solicitação da comprovação, mediante cópias autenticadas dos contratos que lhe deram origem e visita às Pessoas Jurídicas que os expediram.
- f) Deverá ser comprovado o vínculo entre o responsável técnico e a empresa licitante. Para tanto, serão aceitos os seguintes documentos como forma de comprovação:
 - I - Ficha de Registro de Empregado e Carteira de Trabalho (com Contrato Anotado);
 - II - Contrato de Prestação de Serviço (registrado em cartório).
 - III - Em se tratando de sócio ou diretor, esta comprovação deverá ser feita pelo Contrato Social
 - IV - Termo de Compromisso, a ser apresentado caso o licitante não comprove, no momento da habilitação, o vínculo do Responsável Técnico, comprometendo-se a disponibilizá-lo e comprovar o respectivo vínculo no momento da emissão do termo contratual ou documento equivalente, indicando, ainda, que se responsabiliza pela execução dos serviços que constituem o objeto da contratação.
- f1) Caso o responsável técnico indicado para a execução dos serviços seja o mesmo que consta no registro da empresa licitante junto ao CREA, bem como seja o detentor dos atestados de capacidade técnica apresentados para fins de qualificação, tal circunstância será



considerada suficiente para fins de comprovação do vínculo entre o profissional e a empresa.

- g) Atestado de Visita, fornecido pelo Engenheiro responsável da Prefeitura Municipal de Marau ou Declaração de Ciência (anexo junto ao Edital), emitida pelo responsável legal da empresa, comprovando que possui conhecimento de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da licitação;
- h) Caso a empresa opte pela visita, o Atestado de Visita, referido acima, será fornecido pelo Município após visita técnica ao local da obra, realizada em até **02 (dois) dias úteis** de antecedência da data marcada para o certame, **no dia e horário a ser combinado com o Resp. Técnico pela obra** (na ausência deste, outro profissional de engenharia do quadro de servidores do Município). **A visita deverá ser realizada pelo Responsável Técnico** (profissional de nível superior ou outro devidamente reconhecido pela entidade profissional competente), cujo nome, assinatura, título e inscrição no CREA ou CAU deverão constar no documento (Lei nº 5194/66 e resolução nº 218/73 - CONFEA), **e pelo representante legal da empresa**, devendo apresentar comprovação de ambos (Engenheiro e Representante Legal da Empresa), no momento da visita técnica, ao Engenheiro Responsável da Prefeitura Municipal, para ciência de que, visitaram e vistoriaram o(s) local(is) onde será executado o objeto, tomando conhecimento das condições ambientais, técnicas, do grau de dificuldade dos trabalhos e dos demais aspectos que possam influir direta e indiretamente na execução do objeto do presente Edital. **O agendamento da visita técnica deverá ser realizado com o Engenheiro responsável indicado pelo DEPLAN pelo contato (54) 3342-9534, com antecedência de 24 (vinte e quatro) horas;**
- i) Ainda, na Declaração de Ciência, deverá conter o nome, assinatura digital, título e inscrição no CREA ou CAU do **Responsável Técnico** (profissional de nível superior ou outro devidamente reconhecido pela entidade profissional competente) e **do responsável legal da empresa;**
- j) Caso a empresa possua mais de um responsável técnico, para fins de habilitação, o atestado de visita ou declaração de ciência e os atestados de capacidade técnica, deverão ser do mesmo profissional;
- k) O recebimento definitivo do objeto desta contratação, não eximirá o licitante, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, da responsabilidade objetiva pela solidez e pela segurança dos materiais e dos serviços executados e pela funcionalidade da construção, e, em caso de vício, defeito ou incorreção identificados, o licitante ficará responsável pela reparação, pela correção, pela reconstrução ou pela substituição necessárias, sem qualquer custo ao Município, conforme o disposto no Art. 140, parágrafo § 6º da Lei 14.133/2021.

A empresa deverá ter pleno conhecimento das condições necessárias para a execução da obra.



Será concedido o direito de preferência às micro e pequenas empresas previstos na Lei Complementar 123/06.

Não deverá ser permitida a subcontratação.

Há a necessidade de exigência de garantia contratual.

Não será permitida a participação de empresas em regime de consórcio, pelas seguintes razões:

- a)** O presente Certame tem por objeto execução de reforma no Centro de Convivência do Idoso.
- b)** Trata-se de obra comum (art. 6º, inciso XII, da Lei Federal n. 14.133/2021) e o valor estimado não se enquadra no conceito de grande vulto (art. 6º, inciso XXII, da Lei Federal n. 14.133/2021).
- c)** A permissão de participação de empresas em consórcio é recomendável quando diante de objeto complexo, vultoso e que exija consideráveis capacidades técnicas ou econômico-financeira, ou seja, características e necessidades divergentes do exigido para a presente contratação.



III - LEVANTAMENTO DE MERCADO

Fundamentação: O levantamento de mercado foi feito previamente à elaboração do Estudo Técnico Preliminar (ETP) desta contratação, fundamentado pelo Art. 18, § 1º, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar.

Visando obter melhores resultados, após o fracasso da licitação Concorrência Eletrônica 05/2025, o processo foi revisado e alterado.

Considerando a vistoria realizada no Centro de Convivência do Idoso, restou configurada a necessidade de realização de diversas melhorias que buscam proporcionar maior conforto e segurança aos frequentadores.

As melhorias destacadas envolvem obras de construção civil (reforma e adaptação), não sendo suficiente a realização de uma simples manutenção predial que poderia ser realizada com mão-de-obra própria ou através do contrato de serviço de manutenção que o município dispõe.

Atrelado a isso, temos o fato de que por se tratar de obra, as necessidades, metodologias e serviços a serem realizados durante toda a execução do objeto precisam ser acompanhadas por engenheiro civil na qualidade de responsável técnico, o que impõe a contratação de uma empresa de engenharia.

Sendo assim, diante da única alternativa possível, com intuito de viabilizar a contratação realizamos um levantamento de mercado, registrando-se que:

I - Foram analisadas contratações similares feitas por outros órgãos e entidades, por meio de consultas a outros editais, com objetivo de identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendessem às necessidades da Administração. Não se observou maiores variações, além do mais, o projeto foi elaborado por engenheiro civil e/ou arquiteto que possui conhecimento técnico acerca da melhor metodologia a ser utilizada para o presente caso.

II – Identificamos no mercado, diversas empresas que trabalham com esse tipo de reforma/adaptação, não havendo, portanto, restrições ou impeditivos que inviabilizem a competitividade do certame.

III – A concretização da contratação seguirá os parâmetros estabelecidos no Projeto e Memorial Descritivo que acompanharão o edital da licitação. Essa abordagem se configura como a única solução viável para a situação específica.



IV - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Fundamentação: A modalidade de Concorrência, considerando o menor preço global por lote, fundamentado pelo Art. 6, inciso XXXVIII da Lei 14.133/2021.

Com base na natureza dos serviços que se pretende contratar e visando a ampla competição entre os inúmeros fornecedores disponíveis no mercado, entendemos que a contratação deva se dar através de processo licitatório na modalidade Concorrência, no formato eletrônico, com o critério de menor preço global por lote, que atende aos preceitos de economicidade e transparência dispostos na Lei 14.133/2021.

Através da escolha desse formato de contratação, tanto economicamente quanto tecnicamente, será possível ter um retorno considerável com a diminuição de custos para a Prefeitura de Marau/RS.

Tendo em vista que a presente contratação é enquadrada como obra, as especificações técnicas e demais soluções necessárias para a sua execução estão descritas no memorial descritivo, planilhas orçamentárias, e demais documentos elaborados por Engenheiro e/ou Arquiteto pertencentes ao quadro da Administração Pública.

Todas as características dos materiais a serem utilizados, bem como a forma e a descrição das execuções estão descritas no memorial descritivo, projeto, e demais documentos em anexo, as quais devem ser observadas e seguidas rigorosamente, em observâncias as normas legais vigentes.

Deverá ser exigido Garantia Contratual, nos termos do artigo 96 da Lei 14.133/2021.



V - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

Fundamentação: A estimativa das quantidades da contratação, acompanhada das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte são baseadas observando o Art. 18, § 1º, inciso IV da Lei nº 14.133/2021.

Para o levantamento dos quantitativos foram utilizados como base, as planilhas, projetos, memoriais e demais documentos desenvolvidos por Engenheiro e/ou Arquiteto pertencente ao quadro da Administração Pública da Prefeitura Municipal de Marau/RS. Os arquivos em questão estão em anexo a este processo, a tabela a seguir discrimina o item e as quantidades previstas para contratação.

Item	Descrição do Serviço	Cód. Red.	Unid.	Quant.
1	<i>Contratação de empresa para realizar a reforma/adaptação no Centro de Convivência do Idoso (CCI), conforme Termo de Convênio - FPE nº 5664/2024, do Estado Do Rio Grande do Sul, através da Secretaria do Desenvolvimento Social, com fornecimento de material e mão de obra, de acordo com projetos, memoriais descritivos e demais documentos.</i>	37721	UN	01



VI - ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação: O custo estimado da contratação, bem como o (s) valor de referência totalizam no valor de **R\$ 382.252,17 (trezentos e oitenta e dois mil, duzentos e cinquenta e dois reais e dezessete centavos)** e podem ser observados detalhadamente na planilha orçamentária anexa a este ETP.

Discriminação	Item	Valor Estimado
Reforma/adaptação no Centro de Convivência do Idoso (CCI).	Serviços Preliminares	R\$ 2.859,15
	Alvenarias	R\$ 5.347,13
	Vedações	R\$ 20.584,58
	Pisos	R\$ 19.305,87
	Forro/Parte Elétrica	R\$ 10.855,19
	Esquadrias	R\$ 25.672,50
	Louças	R\$ 4.403,30
	Acabamentos e pinturas de parede	R\$ 31.879,68
	Metais e acessórios	R\$ 9.232,99
	Outros	R\$ 215.034,28
	Muro	R\$ 35.093,92
	Limpeza da obra	R\$ 1.983,58
Valor Total Estimado		R\$ 382.252,17

Ressaltamos ainda, que os custos foram obtidos seguindo os critérios do artigo 23, §2º da Lei 14.133/2021.

Destaca-se que a Planilha Orçamentária anexada à Concorrência Eletrônica nº 05/2025, que restou fracassada, foi originalmente elaborada em novembro de 2024, e, em razão do tempo decorrido, tornou-se necessária sua atualização para a republicação do presente certame.

Ressaltamos que os valores foram devidamente revisados e atualizados, especialmente aqueles obtidos por meio de cotações junto a fornecedores, refletindo, assim, a atual realidade do mercado, o que, consequentemente, gerou um aumento nos custos estimados da obra.

Adicionalmente, cabe mencionar que uma parcela considerável do aumento nos custos está relacionada à inclusão da previsão de execução de piso podotátil do tipo alerta e direcional, elemento esse essencial para a promoção da acessibilidade e para garantir a locomoção segura de pessoas com deficiência visual.



VII - JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Fundamentação: A presente solução não será feita com utilização de parcelamento, baseando-se no Art. 40, inciso V, alínea “b” e § 2º e § 3º da Lei nº 14.133/2021, onde diz que a escolha pelo parcelamento se deve, apenas, quando for tecnicamente viável e economicamente vantajoso.

Compete a administração buscar o menor dispêndio possível de recursos, assegurando a qualidade da prestação do serviço, o que exige a escolha da solução mais adequada e eficiente dentre as diversas opções existentes já por ocasião da definição do objeto e das condições da contratação, posto que é essa descrição que impulsionará a seleção da proposta mais vantajosa, objetivo precípua da futura licitação.

No caso em análise, evidenciamos que o objeto é único e representa o todo da obra e por essa razão a competitividade e a economia serão geradas independentemente do parcelamento do objeto já que ele é inviável pela própria natureza da contratação.



VIII - CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Fundamentação: Conforme disposto, no Art.18, § 1º, inciso XI da Lei Federal nº 14.133. Não haverá contratações correlatas e/ou interdependentes para a execução desta contratação, visto que, nessa demanda, o objetivo abrange toda a necessidade da Administração Pública.



IX - DEMONSTRATIVO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÃO – PAC

Fundamentação: O demonstrativo entre a contratação e o planejamento do órgão ou entidade identificando a previsão no Plano Anual de Contratações (PAC), conforme Art. 12, VII, da Lei Federal nº 14.133 de 2021.

Não consta no Plano Anual de Contratações (PAC), a presente contratação na forma disposta neste ETP a Contratação de empresa para realizar a reforma/adaptação no Centro de Convivência do Idoso (CCI), conforme projeto, memorial descritivo e demais documentos em anexo, contudo as despesas serão suportadas pela dotação orçamentária posteriormente informada pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social.



X - DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Fundamentação: O Art. 18, inciso IX da Lei nº 14.1333/2021, dispõe sobre a necessidade de um demonstrativo dos resultados pretendidos, em termos de efetividade e de desenvolvimento nacional sustentável.

Abaixo, são apresentados os resultados almejados com a execução desse processo:

- a) Cumprimento de todas as normas legais aplicáveis;
- b) Realização da reforma/adaptação de acordo com as especificações detalhadas no memorial descritivo, projeto e documentos associados;
- c) Cumprimento dos prazos estabelecidos para a conclusão da reforma/adaptação conforme definido no Termo de Referência, Edital, Cronograma Financeiro, memorial descritivo e projeto;
- d) Condução da reforma/adaptação em conformidade com as regulamentações em vigor, incluindo as normas ambientais e de Segurança do Trabalho, entre outras;
- e) Consideração do interesse da comunidade;
- f) Assegurar a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração, garantindo que atenda a todas as condições estabelecidas no memorial descritivo e demais projetos;
- g) Proporcionar um ambiente seguro e inclusivo com condições adequadas aos idosos frequentadores do local.



XI - PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Fundamentação: De acordo com o Art. 18, inciso X da Lei nº 14.133, existem providências que podem ser adotadas pela administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual ou adequação do ambiente da organização.

Para o funcionamento com excelência do processo, a administração deverá providenciar a designação dos fiscais administrativo e técnico, para fiscalização documental e in loco da obra de reforma/adaptação.



XII - IMPACTOS AMBIENTAIS

Fundamentação: Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas de tratamento conforme Art. 18, § 1º, inciso XII, da Lei nº 14.133/2021.

Para assegurar o mínimo impacto ambiental na realização da reforma/adaptação, é crucial considerar o seguinte:

- a) **Análise Ambiental:** Realizar uma análise ambiental preliminar dos locais de reforma/adaptação com o objetivo de identificar áreas sensíveis, recursos naturais e possíveis impactos ambientais;
- b) **Gestão de Resíduos:** Estabelecer um sistema de gestão de resíduos eficiente, separando e destinando corretamente os resíduos de construção e demolição, com ênfase na promoção da reciclagem e reutilização;
- c) **Conservação:** Conservar áreas verdes e árvores existentes sempre que viável, e quando necessário remover árvores, planejar o plantio de novas mudas como compensação;
- d) **Conscientização:** Implementar programas de conscientização para os trabalhadores e colaboradores da empresa contratada, destacando a importância da preservação ambiental e a adoção de práticas sustentáveis.



XIII - VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação: Com base no Art. 6, inciso XX, temos o posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação.

Tendo em vista o exposto no Presente Estudo Preliminar e Considerando que:

- Os requisitos legais foram preenchidos;
- Houve a comprovação da compatibilidade entre a previsão dos recursos orçamentários e o compromisso assumido;
- Há no mercado empresas capazes de executar os serviços de reforma/adaptação gerando competitividade;
- Que a obra de reforma/adaptação siga de acordo com as diretrizes delineadas no memorial descritivo, no projeto e demais documentos anexados;
- Que a empresa cumpra os prazos estipulados para a conclusão da reforma/adaptação, conforme estabelecido no Termo de Referência, Edital, Cronograma Financeiro, Memorial descritivo e projeto;
- Que a reforma/adaptação esteja em conformidade com as normas ambientais, de segurança do trabalho e demais regulamentação vigentes;

Marau, 23 de julho de 2025.

Responsável - Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social

Responsável - Departamento de Engenharia e Meio Ambiente

André Jorge Magon
Responsável pela elaboração do Estudo Técnico Preliminar - ETP