

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 261/2026

Informações Gerais

Órgão Requerente: Secretaria Municipal de Educação

Diretoria: Diretoria Administrativa

Objeto: CONTRATAÇÃO DE OBRA DE REFORMA E ADEQUAÇÃO DO IMÓVEL DESTINADO À EMEI SÃO JORGE

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A presente contratação tem por finalidade a execução de serviços de reforma, adequação e instalação no imóvel destinado ao funcionamento da EMEI São Jorge, visando proporcionar condições adequadas de segurança, acessibilidade, funcionalidade, higiene e conforto para o atendimento das atividades da educação infantil.

A necessidade da contratação decorre da constatação, por meio de levantamento técnico e vistoria no imóvel, da existência de inadequações físicas e funcionais que comprometem o pleno funcionamento da unidade escolar, bem como a segurança e o bem-estar das crianças, servidores e demais usuários do espaço.

Considerando as especificidades do ambiente escolar destinado à educação infantil, faz-se necessária a realização de intervenções voltadas à adequação dos ambientes internos e externos, contemplando serviços de reforma, instalações, substituições e melhorias em diversos elementos construtivos e funcionais da edificação, de forma a atender às condições mínimas exigidas para o desenvolvimento das atividades pedagógicas.

As intervenções previstas possuem caráter de reforma e adequação predial de pequeno porte, abrangendo serviços como pintura, reparos e substituições de revestimentos, esquadrias, instalações sanitárias, cercamento, portões e demais itens previstos em projeto, memorial descritivo e planilha orçamentária, sem ampliação de área construída ou execução de alterações estruturais relevantes.

A contratação inclui o fornecimento integral de materiais, mão de obra, ferramentas, equipamentos e demais insumos necessários à execução dos serviços, os quais deverão observar rigorosamente as especificações técnicas constantes no memorial descritivo, projetos, planilha orçamentária e cronograma físico-financeiro elaborados pela Administração.

A execução da reforma mostra-se necessária para garantir ambiente adequado, seguro e funcional ao desenvolvimento das atividades escolares, assegurando melhores condições de uso do imóvel e atendimento adequado às demandas da educação infantil, em conformidade com o interesse público e com as necessidades da Secretaria Municipal de Educação.

2. PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A contratação está prevista no Plano de Contratações Anual conforme item: SERVIÇOS DE ENGENHARIA, CONSTRUÇÃO, AMPLIAÇÃO E REFORMA

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação deverá observar os requisitos mínimos necessários para garantir a adequada execução dos serviços de reforma, adequação e instalação predial da EMEI São Jorge, assegurando qualidade, segurança, durabilidade e conformidade técnica da obra.

A execução deverá ocorrer em estrita observância aos projetos técnicos, memorial descritivo, planilha orçamentária, cronograma físico-financeiro e demais documentos que compõem o processo de contratação, os quais servirão como referência obrigatória para a execução dos serviços.

Os serviços compreenderão a realização de reforma, adequação e melhorias na edificação, incluindo intervenções internas e externas, abrangendo serviços construtivos, funcionais, de acessibilidade, instalações e demais adequações necessárias ao funcionamento da unidade escolar.

A contratada deverá fornecer integralmente todos os materiais, mão de obra, equipamentos, ferramentas, transporte, insumos e demais recursos necessários à perfeita execução da obra, responsabilizando-se integralmente pela qualidade e regularidade dos serviços executados.

Os materiais empregados deverão ser novos, de primeira qualidade e atender às especificações técnicas constantes no memorial descritivo e projetos, bem como às normas técnicas vigentes, sendo admitidos materiais equivalentes somente mediante prévia aprovação da fiscalização da Administração.

A execução deverá observar rigorosamente as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, as normas de

acessibilidade, segurança do trabalho, prevenção contra incêndio, legislação ambiental aplicável, Código de Obras e demais normas pertinentes, além das disposições previstas na Lei nº 14.133/2021.

A seleção da contratada ocorrerá mediante procedimento licitatório na modalidade Pregão Eletrônico, com critério de julgamento pelo menor preço global, observadas as exigências de habilitação jurídica, fiscal, trabalhista, econômico-financeira e técnico-profissional previstas no edital e na Lei nº 14.133/2021.

A empresa contratada deverá comprovar capacidade técnica compatível com o objeto licitado, bem como indicar responsável técnico devidamente habilitado junto ao conselho profissional competente, com emissão da respectiva ART ou RRT referente à execução da obra.

A visita técnica poderá ser realizada mediante agendamento prévio ao local da obra, tomando pleno conhecimento das condições existentes, características da edificação, acessos, logística e demais aspectos relevantes para execução dos serviços, não podendo alegar desconhecimento posterior.

Durante toda a execução contratual, deverá ser mantido registro e acompanhamento da execução pela fiscalização, contendo informações sobre os serviços executados, etapas concluídas, ocorrências, orientações da fiscalização e demais dados pertinentes ao acompanhamento da obra.

A contratada deverá adotar todas as medidas necessárias à segurança dos trabalhadores, usuários e terceiros, incluindo utilização obrigatória de Equipamentos de Proteção Individual - EPI, Equipamentos de Proteção Coletiva - EPC, sinalização e isolamento das áreas em intervenção, em conformidade com as normas de segurança do trabalho.

Os resíduos gerados durante a execução deverão receber destinação ambientalmente adequada, observando-se a legislação ambiental vigente e as normas aplicáveis ao gerenciamento de resíduos da construção civil.

Considerando as características do ambiente litorâneo do Município de Torres, deverão ser empregados materiais, técnicas construtivas e acabamentos compatíveis com condições de elevada umidade, salinidade e intempéries, visando maior durabilidade e conservação da edificação.

Os serviços executados estarão sujeitos à fiscalização da Administração Municipal, devendo a contratada promover, sem qualquer ônus adicional, a correção de falhas, vícios, defeitos ou serviços executados em desconformidade com as especificações técnicas e determinações da fiscalização.

4. ESTIMATIVA DA QUANTIDADE E VALORES

A pesquisa de preços foi feita com base em planilha Sicro ou Sinapi. Ela será anexada ao Estudo Técnico Preliminar

4.1. Memória de Cálculo das Quantidades e Justificativas

As quantidades estimadas para a presente contratação foram definidas com base nos projetos técnicos, no memorial descritivo e no levantamento in loco da edificação existente, considerando as intervenções necessárias de reforma e adequação para uso como unidade de educação infantil. A memória de cálculo foi elaborada a partir da quantificação detalhada dos serviços previstos, contemplando medições de áreas, volumes e extensões, conforme cada etapa construtiva, incluindo alvenarias, revestimentos, coberturas, instalações e áreas externas. Para a composição dos quantitativos, foram adotados critérios técnicos usuais da engenharia, garantindo compatibilidade com a solução projetada e com as condições reais do imóvel. Dessa forma, as quantidades estimadas mostram-se suficientes e adequadas para a execução integral do objeto, assegurando a correta formação do orçamento e a viabilidade da contratação.

4.2. Memória de Cálculo dos Valores

A memória de cálculo do valor estimado da contratação foi elaborada com base nas composições de custos e preços unitários do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil - SINAPI, referência oficial amplamente utilizada pela Administração Pública para obras e serviços de engenharia. A utilização do SINAPI garante maior confiabilidade, padronização e transparência na formação dos preços, uma vez que seus valores são atualizados periodicamente e refletem os custos praticados no mercado, considerando insumos, mão de obra e encargos. Os quantitativos foram definidos a partir dos projetos técnicos e memorial descritivo, assegurando compatibilidade entre a solução projetada e a estimativa de custos. Dessa forma, a metodologia adotada atende às diretrizes legais e aos princípios da economicidade, eficiência e vantajosidade da contratação.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

No levantamento de mercado realizado para atendimento da demanda, foram analisadas alternativas para viabilizar a adaptação do imóvel locado destinado ao funcionamento da EMEI São Jorge.

Entre as opções avaliadas, considerou-se inicialmente a execução dos serviços por meio de mão de obra própria da

Administração. Entretanto, a alternativa mostrou-se inviável diante da ausência de equipe técnica suficiente, da necessidade de fornecimento de materiais diversos e da complexidade de coordenação dos serviços de reforma, adequação e instalações necessários ao imóvel.

Também foi considerada a realização de contratações separadas por etapas ou tipos de serviço, como pintura, cercamento, instalações e acabamentos. Contudo, tal alternativa poderia ocasionar dificuldades de gerenciamento, incompatibilidades técnicas entre os serviços, aumento do prazo de execução e maior complexidade na fiscalização contratual.

Diante disso, verificou-se como solução mais adequada a contratação de empresa especializada para execução integral da reforma e adequação predial, com fornecimento de materiais, mão de obra, equipamentos e demais insumos necessários, conforme projetos, memorial descritivo, planilha orçamentária e cronograma físico-financeiro elaborados pela Administração.

A solução adotada proporciona maior eficiência na execução, padronização dos serviços, melhor controle do cronograma e maior segurança técnica na adaptação do imóvel às necessidades da educação infantil.

Considerando a existência de diversas empresas aptas a executar obras com características semelhantes às previstas neste estudo, verifica-se a viabilidade da competição no mercado, justificando a realização de procedimento licitatório na modalidade Pregão Eletrônico para seleção da proposta mais vantajosa.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

A solução consiste na contratação de empresa especializada para execução de obra de reforma, adequação e instalação no imóvel locado destinado ao funcionamento da EMEI São Jorge, com fornecimento integral de materiais, mão de obra, equipamentos, ferramentas e demais insumos necessários à completa execução dos serviços.

A obra compreenderá intervenções internas e externas voltadas à adaptação funcional da edificação para atendimento das necessidades da educação infantil, contemplando serviços de reforma, melhorias, instalações, acessibilidade, acabamentos, cercamento e demais adequações previstas nos projetos, memorial descritivo, planilha orçamentária e cronograma físico-financeiro.

Os serviços deverão ser executados em conformidade com as especificações técnicas elaboradas pela Administração, observando as normas da ABNT, normas de segurança do trabalho, acessibilidade e demais legislações aplicáveis.

A contratação será realizada de forma global, visando assegurar padronização construtiva, compatibilidade técnica entre os serviços, maior eficiência na execução da obra, melhor controle da fiscalização e cumprimento adequado dos prazos estabelecidos.

A solução adotada busca garantir ambiente seguro, funcional, acessível e adequado ao desenvolvimento das atividades escolares, proporcionando melhores condições de atendimento aos alunos, servidores e demais usuários da unidade escolar.

A contratação será realizada por meio de licitação na modalidade Pregão Eletrônico, sob o regime de empreitada por preço global, nos termos da Lei nº 14.133/2021, considerando tratar-se de obra de engenharia cujas características demandam a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração.

A adoção da modalidade Pregão Eletrônico assegura ampla competitividade entre os licitantes, observância aos princípios da isonomia, transparência, economicidade e seleção da proposta mais vantajosa, possibilitando a contratação de empresa especializada para execução integral da obra de reforma e adequação do imóvel destinado ao funcionamento da EMEI São Jorge.

A execução dos serviços deverá observar integralmente os projetos, memorial descritivo, planilha orçamentária, cronograma físico-financeiro e demais documentos técnicos que compõem o processo licitatório.

PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO: 06 MESES

PRAZO DE EXECUÇÃO DA OBRA: 02 MESES

7. PARCELAMENTO DA CONTRATAÇÃO

Não haverá o parcelamento da contratação, nos termos da justificativa apresentada abaixo.

Justificativa para o não parcelamento

O não parcelamento da contratação justifica-se em razão da natureza integrada dos serviços previstos para a reforma e adequação da EMEI São Jorge, os quais possuem interdependência técnica e execução vinculada a um único projeto, memorial descritivo, planilha orçamentária e cronograma físico-financeiro.

A divisão da contratação em múltiplos contratos ou prestadores poderia comprometer a compatibilidade entre os serviços, dificultar a coordenação da obra, aumentar os riscos de atrasos e gerar prejuízos à padronização, qualidade e fiscalização da execução.

Além disso, a execução por uma única empresa proporciona maior eficiência administrativa, melhor gerenciamento do

cronograma, redução de custos indiretos e maior responsabilização quanto à qualidade final da obra e ao cumprimento das obrigações contratuais.

8. RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a presente contratação, pretende-se promover a adequada reforma e adaptação do imóvel destinado ao funcionamento da EMEI São Jorge, garantindo melhores condições de segurança, acessibilidade, funcionalidade, higiene e conforto para alunos, servidores e demais usuários da unidade escolar.

Busca-se proporcionar ambiente apropriado ao desenvolvimento das atividades pedagógicas da educação infantil, mediante execução de serviços de qualidade, em conformidade com os projetos, memorial descritivo e demais especificações técnicas da obra.

Pretende-se ainda assegurar maior durabilidade da edificação, melhoria das condições de uso do imóvel e adequação dos espaços às necessidades da Secretaria Municipal de Educação, garantindo eficiência na execução da obra e adequada aplicação dos recursos públicos.

9. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

A Administração deverá adotar providências prévias.

Detalhamento das providências

Elaboração e aprovação dos projetos técnicos, memorial descritivo, planilha orçamentária e cronograma físico-financeiro. Realização de levantamento técnico da edificação existente, com verificação das condições físicas do imóvel. Definição e formalização da disponibilidade orçamentária para a execução da obra.

Obtenção das licenças, alvarás e demais autorizações necessárias, conforme legislação vigente. Designação de equipe técnica responsável pela fiscalização e acompanhamento da execução contratual.

Preparação e instrução do processo licitatório na modalidade Pregão Eletrônico, incluindo elaboração do edital, minuta contratual, definição do critério de julgamento, divulgação do certame e demais documentos exigidos pela Lei nº 14.133/2021.

10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não há contratações correlatas e/ou interdependentes associadas a esta demanda.

11. IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

Haverá impactos ambientais

| Nº | Descrição do Impacto Ambiental | Medida Mitigadora |
|----|---|--|
| 1 | A execução da obra poderá gerar impactos ambientais pontuais, tais como geração de resíduos da construção civil, emissão de poeira, ruídos e interferências temporárias no entorno. | <p>A contratada deverá promover a correta separação, acondicionamento, transporte e destinação dos resíduos da construção civil em local devidamente licenciado, em conformidade com a legislação ambiental vigente.</p> <p>Deverão ser adotadas medidas de controle de poeira, limpeza periódica da obra e organização do canteiro, visando minimizar transtornos ao entorno e garantir condições adequadas de segurança e higiene durante a execução dos serviços.</p> <p>A execução deverá priorizar práticas que reduzam o desperdício de materiais e minimizem a geração de resíduos, bem como observar as normas ambientais, de segurança do trabalho e de gerenciamento de resíduos aplicáveis à atividade.</p> <p>Considerando o porte da intervenção e seu caráter de reforma e adequação predial, os impactos ambientais decorrentes da obra são classificados como temporários, de baixa magnitude e plenamente mitigáveis, não representando impedimento para a execução da contratação.</p> |

12. ANÁLISE DE RISCOS

A contratação apresenta riscos considerados de baixa a média complexidade, relacionados principalmente a possíveis atrasos na execução da obra, fornecimento inadequado de materiais, execução em desacordo com os projetos e ocorrência de intercorrências durante os serviços.

Como medidas mitigadoras, prevê-se fiscalização contínua da execução, acompanhamento do cronograma físico-financeiro, exigência de responsável técnico habilitado, observância dos projetos e memorial descritivo, além da correção obrigatória de eventuais falhas pela contratada, sem ônus adicional para a Administração.

Dessa forma, os riscos identificados mostram-se controláveis e não comprometem a viabilidade técnica e operacional da contratação.

13. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Declaro que existe viabilidade técnica e operacional para a contratação da solução pretendida, assim como o objeto do presente Estudo Técnico Preliminar é o mais adequado à necessidade identificada para essa demanda.

Rosa Maria Lummertz
Gestor Responsável

Adriani de Oliveira Mesquita
Servidor Responsável