

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 225/2026

Informações Gerais

Órgão Requerente: Secretaria Municipal de Educação

Diretoria: Diretoria Administrativa

Objeto: Reforma e ampliação de edificação existente para implantação de EMEI – Bairro Praia Paraíso

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A presente contratação tem por finalidade viabilizar a adequação de edificação existente, recentemente adquirida pelo Município de Torres, para implantação de uma Escola Municipal de Educação Infantil (EMEI) no Bairro Paraíso, mediante a execução de obras de reforma, ampliação e adaptações estruturais e funcionais.

A necessidade decorre da demanda por ampliação da oferta de vagas na educação infantil na rede municipal, especialmente em região com crescimento populacional e carência de infraestrutura educacional adequada, sendo imprescindível a disponibilização de espaço físico que atenda às exigências pedagógicas, de segurança, acessibilidade e conforto para atendimento de crianças na primeira infância.

A edificação existente, embora apresente potencial de uso, não se encontra apta para funcionamento como unidade escolar, demandando intervenções técnicas que contemplem:

- readequação dos ambientes internos para salas de aula, berçário, refeitório e áreas administrativas;
- ampliação de áreas destinadas a serviços essenciais, como cozinha, higienização e apoio;
- execução de melhorias estruturais e construtivas;
- adequação de acessibilidade, com eliminação de desníveis e implantação de rampas;
- criação de espaços externos adequados, incluindo solários e áreas de circulação;
- execução e adaptação de fechamento perimetral, garantindo segurança dos usuários.

Além disso, a intervenção se faz necessária para assegurar que o imóvel atenda às normas técnicas vigentes aplicáveis às edificações escolares, especialmente no que se refere à acessibilidade, segurança estrutural, salubridade, conforto ambiental e proteção contra intempéries, considerando inclusive as particularidades do ambiente litorâneo, que exige soluções construtivas específicas para garantir durabilidade e desempenho da edificação.

Ressalta-se que a não realização da obra inviabiliza a utilização do imóvel para fins educacionais, comprometendo a expansão da rede municipal de ensino infantil e a adequada prestação do serviço público, impactando diretamente o atendimento à população.

Dessa forma, a contratação pretendida mostra-se indispensável para assegurar a implementação de infraestrutura adequada ao funcionamento da EMEI, em conformidade com as diretrizes legais e normativas aplicáveis, bem como com os princípios da eficiência e do interesse público.

2. PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A contratação está prevista no Plano de Contratações Anual conforme item: OBRAS

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação deverá atender aos seguintes requisitos:

Execução da obra em estrita conformidade com os projetos técnicos, memorial descritivo, planilha orçamentária e cronograma físico-financeiro.

Realização de serviços de reforma, ampliação e adequação da edificação, contemplando intervenções estruturais, funcionais, de acessibilidade e áreas externas.

Emprego de materiais novos, de primeira qualidade, em conformidade com as normas técnicas vigentes, admitindo-se equivalentes apenas mediante aprovação prévia da fiscalização.

Observância das normas da ABNT aplicáveis, das normas de acessibilidade e segurança do trabalho, da legislação municipal pertinente e da Lei nº 14.133/2021.

Comprovação de qualificação técnica da contratada, com responsável técnico habilitado e emissão da respectiva ART/RRT.

Responsabilidade integral da contratada pelo fornecimento de materiais, mão de obra, equipamentos e ferramentas necessários à execução.

Realização de visita técnica prévia ao local e manutenção de diário de obra atualizado durante toda a execução.
Adoção de medidas de segurança, com utilização obrigatória de EPI/EPC e isolamento da área de intervenção.
Destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil, conforme legislação vigente.
Observância das condições específicas do ambiente litorâneo, com emprego de técnicas e materiais compatíveis, visando à durabilidade da edificação.
Submissão à fiscalização da Administração, com obrigação de correção, sem ônus adicional, de quaisquer serviços executados em desacordo com as especificações.

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, ampliação 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 demolições, fundações, estruturas, 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

Para atendimento da necessidade de implantação de unidade de educação infantil, foram analisadas as seguintes alternativas:

Construção de nova unidade escolar: embora possibilite solução integralmente nova e padronizada, demanda maior investimento, prazo mais elevado de execução e a realização de etapas preliminares adicionais, como elaboração completa de projetos, licenciamento e implantação de infraestrutura.

Locação de imóvel de terceiros: apresenta menor prazo inicial para início das atividades, contudo possui limitações quanto à adequação às normas técnicas, especialmente de acessibilidade e uso educacional, além de implicar custos contínuos sem incorporação ao patrimônio público.

Reforma, ampliação e adequação de imóvel já adquirido pelo Município: apresenta melhor relação custo-benefício, menor prazo de implantação em comparação à construção de nova unidade e permite a adequação do espaço às exigências normativas e pedagógicas, com aproveitamento da estrutura existente e incorporação definitiva ao patrimônio público.

A solução de adequação da edificação existente mostra-se mais vantajosa, por conciliar economicidade, eficiência e celeridade na disponibilização da unidade escolar, atendendo à demanda da rede municipal de ensino.

Além disso, possibilita o aproveitamento de estrutura já disponível, reduzindo custos e prazos, ao mesmo tempo em que garante a adequação do imóvel às normas técnicas, de segurança, acessibilidade e conforto exigidas para o funcionamento de uma EMEI.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

A solução consiste na contratação de empresa especializada para execução de obra de engenharia destinada à reforma, ampliação e adequação de edificação existente, com vistas à implantação de unidade de Educação Infantil.

A intervenção contempla a readequação dos ambientes internos para atendimento das atividades pedagógicas e administrativas, incluindo salas de aula, berçário, refeitório, áreas de apoio e serviços, bem como a ampliação de espaços necessários ao pleno funcionamento da unidade.

Também compreende a execução de melhorias estruturais, adequações de acessibilidade, implantação de áreas externas, solários, calçadas e fechamento perimetral, de forma a garantir segurança, funcionalidade e conforto aos usuários.

A solução abrange ainda o fornecimento integral de materiais, mão de obra, equipamentos e serviços necessários, devendo a execução observar integralmente os projetos técnicos, memorial descritivo e normas vigentes, assegurando a entrega da edificação apta ao uso, em conformidade com as exigências legais e pedagógicas aplicáveis.

7. PARCELAMENTO DA CONTRATAÇÃO

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

Justificativa para o não parcelamento

O objeto da contratação não será parcelado, tendo em vista que se trata de obra de engenharia com serviços interdependentes e tecnicamente integrados, cuja execução por múltiplos contratados poderia comprometer a qualidade, a compatibilidade das etapas e o resultado final.

A execução por uma única empresa assegura melhor coordenação das atividades, padronização dos serviços, otimização do cronograma e atribuição clara de responsabilidades, reduzindo riscos de incompatibilidades técnicas, atrasos e conflitos na execução.

Além disso, o parcelamento poderia acarretar aumento de custos administrativos e dificuldades na gestão e fiscalização contratual, comprometendo a eficiência da contratação.

Dessa forma, a contratação por preço global e execução integral por um único contratado mostra-se mais adequada, garantindo economicidade, eficiência e melhor atendimento ao interesse público.

8. RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a presente contratação, pretende-se viabilizar a implantação de unidade de Educação Infantil em edificação adequada às normas técnicas e às necessidades pedagógicas, garantindo condições de segurança, acessibilidade, conforto e funcionalidade.

Busca-se ampliar a oferta de vagas na rede municipal de ensino, em conformidade com o disposto na Lei nº 9.394/1996 (Lei de Diretrizes e Bases da Educação Nacional - LDB), especialmente quanto ao dever do poder público de assegurar a educação infantil como primeira etapa da educação básica.

Como resultado, espera-se a disponibilização de espaço físico apropriado ao desenvolvimento das atividades escolares, com infraestrutura compatível com as exigências legais, assegurando eficiência na prestação do serviço público e melhor atendimento à comunidade.

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 do processo licitatório, com elaboração do edital e demais documentos pertinentes.

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.	Destinação adequada dos resíduos em local licenciado; controle de poeira e limpeza periódica da obra; adoção de práticas que minimizem a geração de resíduos; cumprimento das normas ambientais e de segurança do trabalho vigentes. Considerando o porte da intervenção e seu caráter de reforma e ampliação, os impactos são de baixa magnitude, temporários e passíveis de controle, não havendo impedimentos ambientais para a execução do

12. ANÁLISE DE RISCOS

A execução da obra envolve riscos inerentes a serviços de engenharia, destacando-se:

Divergências entre projeto e condições reais do imóvel, podendo demandar ajustes durante a execução.

Interferências na estrutura existente, com risco de patologias construtivas.

Atrasos no cronograma, em razão de fatores técnicos ou operacionais.

Execução em desacordo com as especificações, impactando a qualidade dos serviços.

Geração de resíduos, poeira e ruídos, com impactos temporários no entorno.

Riscos à segurança dos trabalhadores e terceiros, inerentes à atividade.

Os riscos identificados são comuns ao objeto e serão tratados por meio de fiscalização, cumprimento das normas técnicas e adoção de boas práticas de execução, conforme detalhado em documento específico de matriz de riscos anexo ao processo.

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

Lilian Selau Santos Martins
Servidor Responsável