

## Proc. Administrativo 8- 250/2026

---

**De:** José J. - SEPDP-Eng

**Para:** Envolvidos internos acompanhando

**Data:** 16/04/2026 às 09:10:44

**Setores envolvidos:**

SEFAZ-CONT, SEFAZ-COMLIC, GP, SMEC, SMEC-DADM, SEPDP-Eng, SMEC-ASS, SEFAZ-COMP

### Solicitação de contratação para execução da cobertura do HOTEL DA LUZ

Bom dia Raquel.

Segue anexo ETP com ajustes e assinada.

[Isabel Cristina Conde Dias - SMEC-ASS](#)

[Raquel Garcia de Avila - SMEC-DADM](#)

—

**José Luís Jesus da Cunha Jr**  
*Engenheiro Civil*

*Setor de Projetos - Secretaria de Obras, Viação, Transporte e Trânsito - Prefeitura Municipal de Pinheiro Machado - RS.*

**Anexos:**

ETP\_Cobertura\_Hotel\_da\_Luz.pdf



Setor de Compras  
**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**  
Processo Administrativo nº 250/2026

## 1. DEMANDANTES

### 1.1. UNIDADE GESTORA

- Prefeitura Municipal de Pinheiro Machado

### 1.2. ÓRGÃOS

- Secretaria de Educação, Cultura e Desporto

## 2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A Administração Municipal de Pinheiro Machado identificou a necessidade de intervenção na cobertura do prédio do Hotel da Luz, imóvel de relevante valor histórico, cultural e arquitetônico para o Município.

A estrutura atual da cobertura apresenta comprometimentos decorrentes do desgaste natural dos materiais e da ação do tempo, evidenciando patologias que afetam sua estanqueidade, segurança estrutural e durabilidade, podendo ocasionar infiltrações, deterioração de elementos construtivos e agravamento das condições do imóvel.

Diante desse cenário, torna-se necessária a execução de nova cobertura, contemplando a substituição da estrutura existente e a implantação de sistema completo, incluindo estrutura de madeira, trama, subcobertura, telhamento cerâmico e sistema de drenagem pluvial, conforme projeto técnico elaborado.

A intervenção deverá observar, de forma rigorosa, as diretrizes de preservação de bens com valor cultural, garantindo a manutenção das características históricas, construtivas e estéticas do imóvel, mediante a utilização de materiais compatíveis.

Assim, a contratação visa não apenas solucionar os problemas estruturais existentes, mas também assegurar a conservação do patrimônio público, prolongando a vida útil da edificação e evitando danos mais severos e custos elevados com futuras intervenções corretivas.

## 3. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A contratação pretendida encontra-se devidamente contemplada no Plano de Contratações Anual do Município de Pinheiro Machado, referente ao exercício de 2026, instituído pelo Decreto Municipal nº 1.535/2025, estando, portanto, alinhada ao planejamento estratégico e orçamentário da Administração Pública Municipal, em conformidade com as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021.

## 4. ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO

Para atendimento da necessidade identificada, foram analisadas as seguintes alternativas disponíveis no mercado:



**a) Execução direta pela Administração (mão de obra própria):**

Mostra-se inviável, considerando que o Município não dispõe de equipe técnica especializada, nem de estrutura operacional adequada para execução de serviços de cobertura com estrutura em madeira, especialmente em se tratando de intervenção em imóvel de valor histórico, que exige conhecimento técnico específico, equipamentos apropriados e responsabilidade técnica habilitada.

**b) Contratação apenas de mão de obra (sem fornecimento de materiais):**

Não se apresenta como solução adequada, pois fragmenta a responsabilidade pela execução, podendo gerar incompatibilidade entre materiais e serviços, além de dificultar o controle técnico, a fiscalização e a garantia da obra. Tal modelo aumenta os riscos de falhas construtivas e de prejuízo ao patrimônio histórico.

**c) Contratação por etapas (parcelamento da obra):**

Também não se mostra recomendável, uma vez que a cobertura constitui um sistema construtivo integrado (estrutura, trama, telhamento e drenagem), sendo tecnicamente necessário que sua execução ocorra de forma contínua e sob responsabilidade de um único contratado, a fim de garantir desempenho, estanqueidade e durabilidade.

**d) Contratação de empresa especializada com fornecimento global (solução adotada):**

Esta alternativa se apresenta como a mais vantajosa técnica e economicamente, pois assegura:

- Responsabilidade única pela execução da obra;
- Compatibilidade entre materiais e serviços;
- Atendimento às normas técnicas e ao projeto;
- Maior controle de qualidade e garantia dos serviços;
- Preservação adequada das características históricas do imóvel.

Dessa forma, conclui-se que a contratação de empresa especializada para execução completa da cobertura, com fornecimento de materiais e mão de obra, é a solução mais adequada para atendimento da necessidade pública identificada.

## **5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES**

A estimativa das quantidades foi elaborada com base no projeto técnico, memorial descritivo e orçamento detalhado, fundamentados nas composições do SINAPI (referência 01/2026), contemplando todos os serviços necessários à execução completa da cobertura do Hotel da Luz.

A contratação compreende 01 (uma) unidade de obra, com fornecimento global de materiais e mão de obra, cujos principais quantitativos são:

- Fabricação e instalação de tesouras inteiras em madeira (vãos de 3 m, 6 m e 9 m): 16 unidades;
- Fabricação e instalação de meias-tesouras em madeira (vãos de 3 m e 5

m): 5 unidades;

- Execução de trama de madeira para cobertura: 200 m<sup>2</sup>;
- **Aplicação de pintura imunizante em madeira: 200 m<sup>2</sup>;**
- Execução de subcobertura com manta: 200 m<sup>2</sup>;
- Execução de telhamento cerâmico tipo colonial: 200 m<sup>2</sup>;
- Instalação de cumeeiras e espigões: 60,65 metros lineares;
- Execução de emboçamento: 38 metros lineares;
- Instalação de calhas metálicas: 32,70 metros lineares (10,50 m + 22,20 m);
- Execução de rufos: 31 metros lineares;
- Instalação de condutores verticais (tubos PVC): 6 metros lineares.

Os quantitativos apresentados foram dimensionados de acordo com as características da edificação e as necessidades da intervenção, sendo suficientes para garantir a execução completa da cobertura, com desempenho adequado, durabilidade e preservação das características históricas do imóvel.

Ressalta-se que medições e eventuais ajustes quantitativos poderão ocorrer durante a execução, conforme aferição em campo e aprovação da fiscalização técnica, sem prejuízo da funcionalidade da solução proposta.

## 6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do valor da contratação foi elaborada com base em orçamento técnico detalhado, utilizando como referência as composições do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI), com data-base 01/2026, sem desoneração, conforme planilha orçamentária elaborada pelo setor técnico competente.

Foi aplicado BDI (Benefícios e Despesas Indiretas) no percentual de **22,12%**, contemplando os custos indiretos da execução, tais como administração central, seguros, riscos, despesas financeiras, tributos e lucro, em conformidade com parâmetros usuais da Administração Pública e orientações dos órgãos de controle.

O valor total estimado para a execução da obra é de: R\$ 103.247,14 (cento e três mil duzentos e quarenta e sete reais e quatorze centavos).

O orçamento contempla todos os custos necessários à execução global da cobertura, incluindo fornecimento de materiais, mão de obra, equipamentos, encargos sociais, transporte, mobilização e desmobilização, bem como demais despesas inerentes à execução dos serviços.

Ressalta-se que os valores foram obtidos a partir de composições oficiais atualizadas e refletem a realidade de mercado para obras de mesma natureza, garantindo a economicidade, a razoabilidade e a adequada aplicação dos recursos públicos.

## 7. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação refere-se à execução de obra de engenharia, com fornecimento global de materiais e mão de obra, envolvendo serviços especializados de cobertura em estrutura de madeira, a serem executados em imóvel de relevância histórica e cultural do Município.

Dessa forma, os serviços possuem natureza técnica específica, exigindo qualificação profissional, responsabilidade técnica e observância rigorosa às normas de engenharia e de preservação patrimonial, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

## 7.1. CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO

- Execução global da cobertura no prédio do Hotel da Luz, localizado no Município de Pinheiro Machado/RS;
- Prazo de execução de até 20 (vinte) dias, contados a partir do recebimento da ordem de início/empenho;
- Execução em parcela única;
- Vigência contratual de até 12 (doze) meses;
- Fornecimento, pela contratada, de todos os materiais, equipamentos, ferramentas e mão de obra necessários;
- Observância total ao projeto, memorial descritivo e orçamento técnico;
- Atendimento às normas técnicas da ABNT e às normas de segurança do trabalho, especialmente NR-18 e NR-35.

## 7.2. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

A contratada deverá comprovar:

- Experiência anterior na execução de serviços de cobertura com estrutura de madeira;
- Disponibilidade de equipe técnica qualificada;
- Indicação de responsável técnico habilitado, com registro no CREA e ou CAU, acompanhado da respectiva ART e ou RRT;
- Capacidade de execução compatível com o objeto contratado.

## 7.3. GARANTIA, ASSISTÊNCIA E MANUTENÇÃO

- Garantia mínima de 3 (três) anos para os serviços executados;
- Garantia da estrutura de cobertura de até 5 (cinco) anos;
- Garantia de 1 (um) a 2 (dois) anos para serviços complementares;
- Responsabilidade da contratada por eventuais falhas decorrentes da execução;

## 7.4. CONDIÇÕES ESPECÍFICAS DE EXECUÇÃO EM PATRIMÔNIO

Considerando tratar-se de imóvel com relevância cultural, a execução deverá observar:

- Preservação das características históricas, construtivas e estéticas;
- Compatibilidade de materiais com o sistema construtivo original;
- Vedação de qualquer intervenção que descaracterize o imóvel;
- Proteção das áreas existentes durante a execução;
- Comunicação imediata à fiscalização de qualquer intercorrência estrutural.

## 7.5. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

- Executar os serviços conforme projeto, memorial e normas técnicas;
- Garantir a qualidade dos materiais e da execução;
- Manter o local limpo, organizado e seguro;
- Adotar medidas de proteção ao patrimônio existente;
- Responsabilizar-se por danos causados ao imóvel ou a terceiros;
- Cumprir integralmente as normas de segurança do trabalho.



## 7.6. VEDAÇÕES E OUTRAS CONDIÇÕES

- Não será permitida a subcontratação;
- É vedada a utilização de materiais incompatíveis com o projeto;
- Não serão admitidas alterações sem prévia aprovação da fiscalização;
- A execução deverá ocorrer sem comprometer a integridade do imóvel.

## 8. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Para a execução do objeto proposto, não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes necessárias.

A solução definida contempla de forma global todos os serviços, materiais, equipamentos e mão de obra necessários à execução completa da cobertura do imóvel, não havendo dependência de outras contratações para sua plena execução e funcionalidade.

Ressalta-se que o projeto técnico, memorial descritivo, orçamento e demais documentos necessários já se encontram elaborados, permitindo a execução direta do objeto após a contratação.

Assim, conclui-se que a contratação é autossuficiente, não demandando contratações acessórias ou complementares para o atingimento dos resultados pretendidos.

## 9. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS À CONTRATAÇÃO

Para a efetivação da contratação, verifica-se que já foram adotadas as principais providências técnicas necessárias, incluindo a elaboração de projeto, memorial descritivo, orçamento detalhado com base no SINAPI, cronograma físico-financeiro e Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

Dessa forma, não há necessidade de realização de estudos complementares ou levantamentos adicionais para viabilizar a contratação.

Contudo, previamente ao início da execução dos serviços, deverão ser observadas as seguintes providências administrativas e operacionais:

- Designação formal de fiscal de contrato e, quando necessário, equipe de fiscalização técnica;
- Emissão da ordem de início dos serviços após a formalização contratual;
- Verificação das condições do local para início da obra;
- Disponibilização, à contratada, dos projetos e documentos técnicos necessários;
- Definição de área adequada para instalação do canteiro de obras, observando a preservação do imóvel;

Tais providências visam garantir o adequado acompanhamento da execução contratual e a correta implementação da solução proposta.

## 10. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Os impactos ambientais são mínimos, restritos à geração de resíduos de obra, devendo:

- Ser corretamente coletados
- Receber destinação adequada
- Não afetar o entorno nem o patrimônio



## 11. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

O princípio do parcelamento, previsto na Lei Federal nº 14.133/2021, visa ampliar a competitividade e possibilitar a participação de maior número de fornecedores, desde que técnica e economicamente viável.

No entanto, no presente caso, não se recomenda o parcelamento da contratação, tendo em vista que o objeto consiste na execução de cobertura de edificação, caracterizando-se como um sistema construtivo integrado, composto por etapas interdependentes, tais como estrutura de madeira, trama, subcobertura, telhamento e sistema de drenagem pluvial.

A eventual divisão do objeto em partes distintas poderia comprometer a qualidade e o desempenho da obra, dificultar a compatibilização entre as etapas, gerar conflitos de responsabilidade entre contratadas e aumentar o risco de falhas construtivas, especialmente considerando tratar-se de intervenção em imóvel com relevância histórica, que exige maior rigor técnico e controle na execução.

Além disso, a execução por múltiplos contratados poderia acarretar prejuízos à eficiência administrativa, à fiscalização dos serviços e à garantia da obra, bem como elevar os custos operacionais.

Dessa forma, a contratação em lote único mostra-se tecnicamente mais adequada, assegurando a responsabilidade integral pela execução, maior controle de qualidade, padronização dos serviços e melhor resultado final para a Administração Pública.

## 12. RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a presente contratação, pretende-se assegurar a requalificação completa da cobertura do prédio do Hotel da Luz, garantindo condições adequadas de uso, segurança estrutural e preservação do patrimônio público municipal.

Especificamente, busca-se alcançar os seguintes resultados:

- Garantir a estanqueidade da edificação, eliminando infiltrações e prevenindo danos causados por intempéries;
- Assegurar a estabilidade e segurança da estrutura de cobertura;
- Prolongar a vida útil do imóvel, reduzindo a necessidade de manutenções corretivas futuras;
- Preservar as características históricas, construtivas e estéticas do bem, respeitando seu valor cultural;
- Melhorar as condições gerais de conservação do prédio, contribuindo para sua valorização e utilização adequada;
- Executar a obra com qualidade técnica, em conformidade com o projeto, memorial descritivo e normas aplicáveis;
- Garantir maior eficiência na aplicação dos recursos públicos, com solução durável e adequada.

Dessa forma, a contratação contribuirá diretamente para a conservação do patrimônio histórico do Município, assegurando sua integridade física e funcionalidade ao longo do tempo.



### **13. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

A solução proposta consiste na contratação de empresa especializada para a execução completa da cobertura do prédio do Hotel da Luz, com fornecimento global de materiais, equipamentos, ferramentas e mão de obra, conforme especificações constantes no projeto técnico, memorial descritivo e orçamento elaborado com base no SINAPI.

A intervenção compreende a substituição e execução da estrutura de cobertura em madeira, incluindo a fabricação, montagem e instalação de tesouras e demais elementos estruturais, execução da trama de cobertura (terças, caibros e ripas), aplicação de subcobertura com manta, execução do telhamento cerâmico tipo colonial e implantação do sistema de drenagem pluvial, com instalação de calhas, rufos e condutores verticais.

A execução deverá observar rigorosamente as normas técnicas vigentes, bem como os princípios de intervenção em bens de valor histórico, especialmente no que se refere à preservação das características arquitetônicas, compatibilidade de materiais, mínima intervenção e proteção da integridade do imóvel.

A solução contempla todos os serviços necessários para garantir o adequado desempenho da cobertura, assegurando estanqueidade, segurança estrutural, durabilidade e funcionalidade da edificação, não havendo necessidade de contratações complementares.

Trata-se de uma solução completa e integrada, cuja execução será realizada em etapa única, sob responsabilidade de um único contratado, garantindo maior controle de qualidade, eficiência na execução e responsabilização técnica pelos serviços realizados.

### **14. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DO RESPONSÁVEL PELO ESTUDO**

Com base nas especificações técnicas constantes neste Estudo Técnico Preliminar, OPINA-SE que a contratação é viável, razoável, atende a finalidade pública e possui respaldo técnico, devendo ser analisada e autorizada pela autoridade competente.

Pinheiro Machado, 16 de abril de 2026.

---

**José Luís Jesus da Cunha Júnior**  
Engenheiro Civil  
CREA/RS 146386



## 15. AUTORIZAÇÃO DA AUTORIDADE COMPETENTE

Na qualidade de autoridade competente, declaro que, após análise do presente Estudo Técnico Preliminar, considero a contratação proposta devidamente justificada e autorizo a continuidade do processo de contratação, com o prosseguimento das etapas necessárias, em conformidade com a legislação vigente e com as normas aplicáveis no âmbito do Município de Pinheiro Machado.

Pinheiro Machado, 16 de abril de 2026.

---

**Ronaldo Costa Madruga**  
Prefeito Municipal  
Mat. 63.799-8





## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 4BAD-AE1D-405C-52C5

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ JOSÉ LUÍS JESUS DA CUNHA JR (CPF 975.XXX.XXX-91) em 16/04/2026 09:11:12 GMT-03:00  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ RONALDO COSTA MADRUGA (CPF 697.XXX.XXX-87) em 04/05/2026 09:01:40 GMT-03:00  
Papel: Parte  
Emitido por: AC SyngularID Multipla << AC SyngularID << Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5 (Assinatura ICP-Brasil)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://pinheimachado.1doc.com.br/verificacao/4BAD-AE1D-405C-52C5>