



Novo Hamburgo 26 de fevereiro de 2026

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

### INTRODUÇÃO

Em atendimento ao Art. 18, inciso I da Lei Federal nº 14.133/2021, o presente instrumento caracteriza a primeira etapa do planejamento do processo de contratação, de modo a assegurar a viabilidade e embasar o termo de referência.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

**OBJETO:** Contratação de empresa para execução dos serviços de substituição do **telhado e forros** do CRAS Kephass, sito Rua Tamoio, nº 52 conforme Memorial Descritivo e planilhas orçamentárias com recursos de REPROGRAMAÇÃO de Transferência Especial, funcional programática nº 10.73101.28.845.0903.OEC2.0043, Emenda Parlamentar nº 202443080007.

### 1 – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O Centro de Referência da Assistência Social – CRAS, é uma unidade pública da política de Assistência Social, de base municipal, integrante do SUAS, localizado em áreas com maiores índices de vulnerabilidade e risco social. É no CRAS, do território onde a família reside, que ela busca atendimento para suprir a demanda socioassistencial.

A presente proposta visa recuperar a estrutura física do equipamento CRAS Kephass, a fim de garantir o atendimento e acompanhamento das famílias e indivíduos em situação de risco e vulnerabilidade social e pessoal, residentes neste território.

O CRAS atua com famílias e indivíduos em seu contexto comunitário, visando a orientação e o convívio sociofamiliar e comunitário. Neste sentido é responsável pela oferta do Programa de Atenção Integral às Famílias. Na proteção básica, o trabalho com famílias deve considerar novas referências para a compreensão dos diferentes arranjos familiares, superando o reconhecimento de um modelo único baseado na família nuclear, e partindo do suposto de que são funções básicas das famílias: prover a proteção e a socialização dos seus membros; constituir-se como referências morais, de vínculos afetivos e sociais; de identidade grupal, além de ser mediadora das relações dos seus membros com outras instituições sociais e com o Estado. (BRASIL, 2005, p. 35). Além deste atendimento, a equipe técnica realiza articulação intersetorial com as demais políticas, na perspectiva de potencializar a proteção social. Considerando as orientações técnicas do CRAS:

O espaço físico é reflexo de uma concepção. Deve ser organizado de modo que as famílias que vivem no território de abrangência do CRAS o reconheçam como uma unidade pública que possibilita o acesso a direitos. Assim, os CRAS não podem ser instalados em edificações inadequadas e improvisadas. (Orientações Técnicas CRAS, 2009, p.48)





Deste modo, o CRAS consiste em um espaço onde as famílias buscam a garantia de direitos, acesso a benefícios socioassistenciais, são atendidas e /ou acompanhadas, e garantem a convivência familiar e comunitária. Para tanto, é necessário que seja um ambiente adequado e acolhedor.

O CRAS Kephass, situado na Rua Tamoio, nº 52 possui a edificação muito comprometida e já a bastante tempo precisa de uma reforma total, tendo seu estado sido agravado por chuvas ocorridas no RS em 2024, porém neste momento como emergencial, em função das verbas disponíveis, será realizado o refazimento integral da parte elétrica, a complementação e substituição das telhas da cobertura e a colocação total de forro de PVC em todas as dependências para recuperar sua estrutura física.

**Conforme memorial descritivo os seguintes serviços serão realizados:** substituição das coberturas e forros.

A partir da reforma do equipamento objetiva-se qualificar os serviços nele executados, garantindo reconhecimento do CRAS como espaço no território de referência para as famílias. Esse objetivo encontra respaldo no caderno, publicado em 2009, intitulado "CRAS: a melhoria da estrutura física para o aprimoramento dos serviços: orientações para gestores e projetistas municipais", no qual é descrito que a propriedade do imóvel é importante para que a unidade se constitua como referência para a população. Desta forma, compreende-se que a partir das reformas necessárias das edificações estejam dimensional e ambientalmente adequadas, com padrão construtivo seguro e condições de iluminação, ventilação, conforto térmico e acústico, manutenção e conservação apropriadas, proporcionando um atendimento qualificado a população demandante.

## 2 – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A Prefeitura Municipal de Novo Hamburgo não possui Plano Anual de Contratações, no entanto, sinalizamos que a contratação está prevista na LOA 2026, na seguinte conta orçamentária:

Elemento	Vínculo	Descrição do Vínculo
34490510000000000000 Obras Civas em andamento	27063293	Transferência Especial nº 202443080007 - Reforma Cras Kephass

## 3 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Trata-se de serviços de engenharia, tendo como objeto da presente contratação a substituição do telhado (cobertura) e forro do CRAS Kephass. O serviço será norteado e executado de acordo com o Memorial Descritivo, com elementos necessários e suficientes, nível de precisão adequado para definir e dimensionar a obra, que assegure viabilidade técnica.





Os serviços serão prestados por empresa especializada no ramo da construção civil, devidamente regulamentada e autorizada pelos órgãos competentes, em conformidade com a legislação vigente, com os padrões de saúde e segurança do trabalho e sustentabilidade exigidos e nos elementos técnicos com comprovada capacidade econômica, técnico-operacional e técnico profissional, comprovadas por: demonstrativos contábeis e indicadores financeiros e de liquidez aceitáveis, atestado de categoria técnica em obra semelhante de mesma complexidade; e indicação de responsável técnico pela obra, comprovando sua qualificação técnico-profissional para desempenho dessa função.

A execução da obra, exigirá profissionais capacitados para o emprego das técnicas de construção civil e o adequado manejo dos equipamentos e materiais e especificados nas peças técnicas elaboradas.

A prestação de serviços de engenharia não deve gerar vínculo empregatício entre os empregados da contratada e a Prefeitura Municipal de Novo Hamburgo, vedando-se qualquer relação entre eles que caracterize pessoalidade e subordinação direta.

Trata-se de um contrato com prazo de vigência e execução previamente estabelecidos, sendo o prazo de execução de 04 (quatro) meses.

Todos os resíduos gerados durante a execução da obra devem ter destinação adequada conforme legislação vigente e quando possível devem ser reciclados.

Deverá ainda:

- a) Ser apresentado Atestado de Capacidade Técnica que comprove que a empresa executou serviço semelhante em momentos anteriores à contratação;
- b) A obra deverá ser entregue concluída, limpa, em perfeito estado de utilização. Deverão ser tomados os cuidados para não danificar o acabamento existente e se necessário deverão ser reparados.
- c) A obra deverá ser previamente aprovada pela Fiscalização;
- d) O objeto deverá ser entregue até 06 meses a contar da ordem de início de serviço;
- e) Deverão ser respeitadas as Normas da ABNT que tratam do tema e a legislação municipal.
- f) Para início da obra deverão ser apresentados os seguintes documentos:
  - ART de execução devidamente quitada
  - Comunicação prévia à DRT/MTB
  - Comprovante de Cadastramento do ISSQN
  - Diário de Obras
  - Seguro Garantia
  - CNO
  - Antes de iniciarem os trabalhos, a contratada deverá reunir-se com a fiscalização para discutir assuntos referente à execução e segurança do trabalho da obra.

#### **4 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES**

Os quantitativos de serviços e itens consta em “*Orçamento da Obra e Memorial Descritivo*” realizado pelo corpo técnico responsável de acordo com as especificidades da edificação. Tais documentos constam em anexo no processo administrativo. Além disso, fundamentada no levantamento técnico realizado in



loco e nas planilhas quantitativas elaboradas pela engenharia da Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano, baseando-se na área construída de 674,46m<sup>2</sup>.

## 5 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

Considerando a necessidade da Administração, tem-se as possíveis soluções existentes no mercado:

- a) Execução direta dos serviços pela Administração Pública
- b) Contratação de empresas especializada para cada tipo a ser executado;
- c) Execução pelo contrato de nº 131/2023
- d) Contratação de empresa especializada, sob regime de empreitada, em que se atribui à contratada contratar pessoal e adquirir material seguindo as especificações técnicas do memorial descritivo, projeto **2026/004**, plantas e orçamento da obra.

SOLUÇÃO	PRÓS	CONTRAS
A	<ul style="list-style-type: none"><li>• Utilização de recursos de mão de obra própria</li><li>• Possível economia no custo de mão de obra</li><li>• Maior controle sobre o andamento da obra</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Necessidade de mão de obra especializada;</li><li>• Gestão de riscos trabalhistas dos servidores;</li><li>• Maior responsabilidade à administração</li><li>• Quantidade de servidores</li></ul>
B	<ul style="list-style-type: none"><li>• Especialidade de cada empresa na área específica do serviço;</li><li>• Diversificação dos riscos, pois o que afeta uma empresa poderá não afetar as demais.</li><li>• Maior nível de transparência e responsabilização no processo de contratação e execução.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Coordenação complexa exigindo que todas cumpram sua obrigações;</li><li>• Possíveis atrasos, as empresas podem apresentar diferentes prazos, prioridades e ritmos de trabalho.</li><li>• Maior risco de conflito, entre as empresas com relação a responsabilidade, qualidade do trabalho e pagamento.</li><li>• Aumentar custo da coordenação;</li></ul>





		<ul style="list-style-type: none"><li>• Pode ser mais complexo responsabilizar uma única parte em caso de problemas; bem como juridicamente.</li></ul>
C	<ul style="list-style-type: none"><li>• Redução de processo licitatório</li><li>• Agilidade para início das obras</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Empresa contratada é para manutenção dos prédios e pequenas reformas conforme descrito na requisição nº 700/2023 que originou o Contrato 131/2023</li><li>• Possibilidade de Quantitativos insuficientes de materiais e serviços até o início da obra;</li><li>• Demora na realização de serviços com a empresa em 2025 – nota de empenho nº 3856/2025.</li></ul>
D	<ul style="list-style-type: none"><li>• Responsabilidades claras;</li><li>• Maior foco no controle de qualidade;</li><li>• Simplificação nos processos de gestão e pagamento.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Maior vulnerabilidade a problemas da empresa</li><li>• Menos diversificação de habilidades, a empresa pode não ser especializada em todas as áreas do serviço.</li></ul>

Com relação à solução da letra “A” demonstra-se inviável não dispor a instituição, em seus quadros, de servidores aptos para a execução das atividades.

A alternativa “B” revela-se antieconômica, pois demandaria a realização de mais processos licitatórios, acarretaria custos para a administração com a realização do procedimento, maior tempo para execução da obra e a maior complexidade com relação a prioridades e ritmos de trabalho.

A alternativa “C” não se torna viável, uma vez que a origem do contrato menciona que a empresa é responsável por pequenas reformas, além disso em 2025 foram realizados vários pedidos de manutenção nos equipamentos da Assistência Social que foram extremamente morosos. Cabe destacar que, a realização da obra será por meio de recursos federais oriundos da Medida Provisória nº 1.284/2024,



logo para fins de documentação e prestação de contas uma licitação específica e com seus devidos detalhamentos técnicos é mais adequada.

Tendo em vista a natureza do objeto, há no mercado diversas empresas que podem realizar a execução dessa obra, o que possibilita ampla concorrência e vantagens à administração pública, propiciando transparência e legalidade para referida contratação.

Sendo assim, considerando as vantagens, a obra deverá ser executada de forma indireta, por empresa especializada, sob regime de empreitada, seguindo as especificações do memorial descritivo e demais anexos.

Com relação a planilha de custos a mesma foi elaborada pela engenharia da Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano.

## 6 – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

A estimativa de preços da contratação será compatível com os quantitativos levantados no documento denominado "Orçamento de Obra – Reforma do CRAS Kephass – 2026/004".

Preliminarmente, com base na planilha de custos e na legislação vigente estimamos em R\$ 287.180,08 o valor de referência da contratação ora pretendida.

**Na planilha deste orçamento não constam os valores de "Administração Local" e "serviços Iniciais" pois eles foram contemplados na planilha orçamentária do orçamento 2026/003. Os orçamentos foram separados em dois lotes devido à necessidade de utilização de duas fontes de recursos conforme solicitação da Secretaria e do Departamento Captação de Recursos (UGP). Essa separação das planilhas é válida apenas para a situação em que o mesmo licitante execute os dois lotes, tendo em vista a aplicação dos custos de canteiro e administração apenas em uma das planilhas.**

## 7 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Esta contratação destina-se à execução de substituição do telhado e forros do CRAS Kephass. Tais serviços constarão resumidamente em coberturas e forros.

A reforma se dará em conformidade com o previsto no memorial descritivo, especificações técnicas, planilhas orçamentárias. Estes serviços referem-se ao LOTE 2.

## 8 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

O parcelamento da solução não é recomendável, devendo optar-se pela via alternativa, por ser o ideal, do ponto de vista da eficiência técnica, haja vista que assim o gerenciamento da obra permanecerá sempre a cargo de um único contratado, resultando em um maior nível de controle da execução dos serviços por parte da administração, concentrando a responsabilidade da obra e a garantia dos resultados numa única pessoa jurídica.



A natureza dos serviços previstos para a reforma é marcadamente interdependente e sequencial. A divisão do objeto em lotes ou parcelas inviabiliza técnica e operacionalmente a execução isolada de etapas, uma vez que o atraso em uma frente de trabalho impacta diretamente o cronograma das demais, criando um efeito cascata. Esta interdependência resulta em:

- Maior complexidade de gerenciamento para a administração, que teria de coordenar múltiplos contratados;
- Conflitos de interface, onde as empresas poderiam atribuir responsabilidades por falhas ou atrasos umas às outras;
- Comprometimento da garantia e da responsabilidade técnica, que ficariam pulverizadas, dificultando a apuração de eventuais não conformidades.

A contratação integral assegura que uma única empresa seja responsável técnica e legalmente por todo o projeto, garantindo padronização, fluidez na sequência construtiva e um único ponto de responsabilidade para a administração.

A modalidade de contratação única oferece um significativo ganho de eficiência no gerenciamento da obra. Concentra-se em uma única empresa toda a comunicação, o controle qualitativo, o acompanhamento de prazos e a fiscalização dos serviços. Este modelo:

- Simplifica os processos administrativos da gestão contratual;
- Potencializa o nível de controle da administração sobre a execução;
- Elimina disputas entre empresas por escopo de trabalho, áreas de vivência e logística no canteiro de obras.

Do ponto de vista econômico, o não parcelamento apresenta vantagens financeiras concretas em relação ao parcelamento:

- Ganhos de Escala: Contratos de maior valor tendem a atrair propostas com custos unitários mais competitivos, pois permitem a diluição dos custos indiretos (administrativos, mobilização, equipamentos) e a otimização de recursos (mão de obra, insumos), resultando em economia global.
- Perda de Competitividade no Parcelamento: A divisão em lotes menores elimina esses ganhos de escala, podendo resultar em aumento do custo total da obra. Além disso, não amplia a competitividade de forma relevante, uma vez que o mercado para os serviços em questão é essencialmente o mesmo.

Sendo assim, considerando a interdependência técnica dos serviços, a otimização da gestão e as vantagens econômicas apresentadas, conclui-se que o parcelamento da solução não é recomendável. Recomenda-se, portanto, a contratação integral dos serviços por uma única empresa, assegurando assim maior eficiência, controle, responsabilização e a melhor relação custo-benefício para a administração.

## 9 – DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a execução da obra, espera-se a melhoria efetiva das condições físicas e funcionais do CRAS Kephass, proporcionando ambiente seguro, adequado e acolhedor para usuários e servidores, o que refletirá diretamente na qualificação do atendimento socioassistencial prestado, na garantia de acessibilidade,





conforto e segurança, fortalecendo o papel da unidade como referência da política de assistência social no âmbito do SUAS.

## **10 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO**

Realizar processo de licitação para contratação de empresa especializada na execução dos serviços, considerando a modalidade e os requisitos legais estabelecidos.

Definir a equipe responsável pela fiscalização e gestão do contrato, garantindo que os servidores designados possuam capacitação técnica para acompanhar e gerir o contrato.

Antes de iniciarem os trabalhos, a contratada deverá reunir-se com a fiscalização para discutir assuntos referentes a execução e segurança do trabalho da obra.

Deverá ser realizada a vistoria técnica do local pela empresa contratada e pela fiscalização municipal, além da emissão das ART's e das autorizações necessárias para início da execução.

A obra deverá ser iniciada na data estabelecida na Ordem de Início de Serviço. O responsável designado pela administração municipal convocará a Contratada para assinatura da Ordem de Início de Serviço.

A gestão e a fiscalização do Contrato serão exercidas pela Contratante, que realizará a fiscalização, o controle e avaliação dos bens fornecidos, bem como aplicará as penalidades, após o devido processo legal, caso haja descumprimento das obrigações contratadas.

## **11 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES**

Viabilidades Técnicas e aprovação de projetos junto ao poder público municipal e/ou estadual e a concessionárias de distribuição de energia e saneamento básico.

## **12 – IMPACTOS AMBIENTAIS**

A contratante deverá prover os devidos acessos à contratada, de modo que a mesma possa executar satisfatoriamente os serviços, inclusive definindo horários para execução dos mesmos, local de armazenamento de insumos, forma de acesso da contratada.

Deverão ser implantados sistemas de proteção e segurança durante o período de execução dos serviços.

Possíveis impactos ambientais podem incluir o uso excessivo de recursos naturais, geração de resíduos de construção e demolição, emissão de poluentes atmosféricos e consumo elevado de energia. Para mitigar esses impactos, a contratada deverá adotar medidas de destinação ambientalmente correta dos materiais e respeitar as normas de sustentabilidade vigente.

Cabe destacar que, de acordo com o Caderno de Especificações, a obra deve ser constantemente mantida organizada e limpa, como remoção dos entulhos, acondicionamento, armazenamento (provisório) e encaminhamento dos mesmos para Eco Pontos licenciados pelo município.





## 13 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

O presente estudo técnico preliminar evidenciou que a contratação é viável do ponto de vista técnico e necessário a fim de manter a segurança e perfeito uso e habitabilidade da edificação do CRAS Kephass, conforme descrito anteriormente, desde que sejam adotadas as premissas e conclusões descritas neste documento conforme preconizado a Legislação e Normas ABNT vigentes.

\_\_\_\_\_  
BEATRIZ BAUER DE ANDRADE  
Assistente Administrativo  
**Fundo de Assistência Social**

\_\_\_\_\_  
MICHELE PETRY  
**Diretora Administrativa**

\_\_\_\_\_  
JUCIANE CRISTINA AZEVEDO SAUL  
**Secretária Municipal**

