ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº XX/2026
MUNICÍPIO DE IVOTI

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O presente Estudo Técnico Preliminar tem por finalidade analisar a necessidade de contratação de empresa especializada para a execução de obra de construção de uma edificação destinada à implantação de uma Sala Multiuso, a ser localizada na Rua 48 Alta, nº 2220, Zona Rural Picada 48 Alta, no Município de Ivoti/RS.

A demanda foi apresentada em razão da necessidade de restabelecer um espaço comunitário de referência para a localidade de 48 Alta, considerando que os ambientes anteriormente utilizados para reuniões, atividades comunitárias e eventos locais foram incorporados à Escola Municipal Nicolau Fridolino Kunrath em decorrência da ampliação da demanda escolar. A inexistência de um espaço adequado compromete o desenvolvimento de atividades de interesse coletivo, reduzindo as possibilidades de integração comunitária, realização de oficinas, encontros, capacitações e demais ações promovidas pelo Poder Público e pela comunidade.

Além de atender às demandas comunitárias, a implantação da Sala Multiuso possibilitará a descentralização dos serviços públicos municipais, permitindo que ações das áreas de saúde, assistência social, educação e demais políticas públicas sejam realizadas diretamente na localidade. Em razão da distância entre a comunidade e a área central do Município, a disponibilização de um equipamento público adequado contribuirá para ampliar o acesso da população aos serviços municipais, reduzindo deslocamentos e promovendo maior inclusão social.

A nova edificação deverá proporcionar condições adequadas de segurança, conforto, acessibilidade e funcionalidade para utilização coletiva, contemplando os ambientes e sistemas necessários ao atendimento de sua finalidade pública e observando as normas técnicas e legislações aplicáveis.

A obra será executada em área de propriedade do Município de Ivoti, localizada na Rua 48 Alta, nº 2220, Zona Rural Picada 48 Alta, matrícula nº 33.141. O acesso ao terreno ocorrerá pela servidão existente, a mesma utilizada para acesso à Escola Municipal Nicolau Fridolino Kunrath, permitindo a integração entre os equipamentos públicos existentes e o novo espaço comunitário.

1.1. Público-alvo

A Sala Multiuso destina-se ao atendimento da comunidade da localidade de 48 Alta, abrangendo moradores em geral, famílias vinculadas à Escola Municipal Nicolau Fridolino Kunrath, usuários dos serviços públicos municipais, especialmente das áreas de saúde,

assistência social e educação, além de pessoas em situação de vulnerabilidade social e pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

Essa intervenção busca fortalecer a infraestrutura pública da comunidade, promovendo a integração social, ampliando a oferta de serviços públicos descentralizados e disponibilizando um espaço adequado para o desenvolvimento de atividades comunitárias, educacionais, culturais e institucionais.

2. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

2.1. A contratação pretendida está prevista no Plano de Contratações Anual do Município de Ivoti, encontrando-se alinhada ao planejamento da Administração Municipal e às ações destinadas à ampliação e qualificação da infraestrutura pública municipal.

2.2. A contratação também está relacionada à necessidade de disponibilização de espaço público adequado para atendimento da comunidade da localidade de 48 Alta, bem como à estratégia de descentralização de serviços e ações promovidas pelo Município.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1 Os serviços de obra de construção têm padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado, nos termos do art. 6º, inciso XIII, da Lei Federal nº 14.133/2021.

3.2 A contratação será realizada preferencialmente por meio de licitação, na modalidade de Concorrência, tendo em vista a natureza do objeto, na sua forma eletrônica, com critério de julgamento por menor preço, nos termos dos artigos 6º, inciso XLI, 17, § 2º, e 34, todos da Lei Federal nº 14.133/2021.

3.3 A contratação deverá contemplar todos os serviços, materiais, equipamentos, mão de obra, ferramentas e demais insumos necessários à execução integral da obra e à entrega da edificação em condições adequadas de uso.

3.4. A empresa contratada deverá possuir capacidade técnica e operacional compatível com a execução do objeto, bem como atender aos requisitos de habilitação jurídica, fiscal, trabalhista, econômico-financeira e de qualificação técnica estabelecidos no instrumento convocatório.

3.5. A execução deverá observar as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, a legislação aplicável às edificações públicas, os requisitos de

acessibilidade, segurança, desempenho, sustentabilidade e demais regulamentações pertinentes.

3.6. A contratada deverá providenciar os profissionais habilitados e os registros de responsabilidade técnica exigíveis para a execução dos serviços, conforme legislação profissional aplicável.

3.7. A obra deverá ser executada de acordo com os documentos técnicos elaborados pela Administração, não sendo admitidas alterações que comprometam as características, funcionalidade, segurança ou desempenho previstos para a edificação sem prévia autorização da fiscalização.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

4.1. A necessidade identificada corresponde à construção de **01 (uma) edificação térrea destinada à Sala Multiuso**, com área aproximada de **60,00 m²**, conforme programa de necessidades e estudos desenvolvidos pela Administração.

4.2. A contratação compreenderá a execução integral da edificação, incluindo os serviços necessários à sua conclusão e entrega em condições de pleno funcionamento, abrangendo, de forma geral:

1. Serviços preliminares e movimentação de terra;
2. Fundações e estrutura;
3. Alvenarias e vedações;
4. Esquadrias;
5. Cobertura;
6. Revestimentos internos e externos;
7. Pisos e acabamentos;
8. Pintura;
9. Instalações elétricas;
10. Instalações hidrossanitárias;
11. Louças, metais e acessórios;
12. Serviços finais e limpeza da obra.
13.

4.3. As quantidades detalhadas dos serviços e materiais serão estabelecidas no projeto básico/executivo, memorial descritivo e planilha orçamentária, acompanhados das respectivas memórias de cálculo e documentos técnicos de suporte.

4.4. A estimativa preliminar de área e dos serviços necessários decorre do programa de necessidades e dos estudos técnicos realizados para definição da solução, devendo os quantitativos ser consolidados e detalhados na etapa subsequente de elaboração dos documentos técnicos da contratação.

5. ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO

5.1. Para atendimento da necessidade identificada, foram consideradas, preliminarmente, as seguintes alternativas:

Alternativa 1 – Manutenção da situação atual
Consistiria em manter a utilização dos espaços atualmente disponíveis, sem implantação de novo equipamento público.
Essa alternativa não atende adequadamente à necessidade identificada, uma vez que os ambientes anteriormente utilizados pela comunidade foram incorporados à Escola Municipal Nicolau Fridolino Kunrath, em razão da ampliação da demanda escolar, permanecendo a localidade sem espaço adequado para realização das atividades comunitárias e para eventual descentralização de serviços públicos.

Alternativa 2 – Utilização ou adaptação de imóvel existente
Consistiria na identificação de imóvel público ou outro espaço disponível na localidade que pudesse ser adaptado para funcionamento da Sala Multiuso.
A alternativa deverá ser considerada caso exista imóvel que apresente localização adequada, área suficiente, condições estruturais satisfatórias, acessibilidade, disponibilidade de infraestrutura e viabilidade econômica para adaptação.
Considerando os estudos realizados pela Administração e a disponibilidade de área pública destinada à implantação do equipamento, a construção de nova edificação apresenta-se como alternativa mais adequada ao atendimento da necessidade identificada.

Alternativa 3 – Construção de nova edificação
Consiste na implantação de uma nova Sala Multiuso em área de propriedade do Município, localizada na Rua 48 Alta, nº 2220, possibilitando a criação de um espaço especificamente destinado às atividades comunitárias e à descentralização de ações e serviços públicos.
A alternativa apresenta maior adequação às necessidades identificadas, permitindo dimensionar o espaço de acordo com o programa de necessidades, assegurar condições de acessibilidade e funcionalidade desde a concepção da edificação e utilizar área pertencente ao próprio Município.

5.2. Diante das alternativas analisadas, a construção de nova edificação apresenta-se como a solução mais adequada, considerando a necessidade de disponibilização de espaço próprio, a localização do terreno municipal, a finalidade pública pretendida e a possibilidade de implantação de uma edificação planejada especificamente para os usos previstos.

5.3. Quanto à solução construtiva, deverão ser adotados sistemas e materiais que apresentem desempenho adequado, durabilidade, facilidade de manutenção, disponibilidade no mercado regional e compatibilidade com as características e

necessidades de uma edificação pública, observadas as especificações que serão definidas nos documentos técnicos subsequentes.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

6.1. O valor total estimado para a presente contratação é de R$ 230.325,60 (duzentos e trinta mil, trezentos e vinte e cinco reais e sessenta centavos), tendo como referência os valores praticados no mercado e o Custo Unitário Básico – CUB/RS do mês de julho de 2026, conforme a NBR 12.721 – Versão 2006, considerando o padrão CAL-8 (Comercial Andar Livre), padrão Normal.

6.2. O valor apresentado possui caráter de estimativa preliminar, destinada à avaliação da viabilidade econômica da contratação nesta etapa de planejamento, devendo o orçamento definitivo ser elaborado posteriormente com base nos projetos e documentos técnicos da obra, mediante levantamento dos quantitativos, composição dos custos unitários e demais elementos necessários à adequada formação do preço estimado da contratação.

6.3. Para fins de definição do valor definitivo da contratação, deverão ser observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021 e os parâmetros de pesquisa e formação de preços aplicáveis às obras e serviços de engenharia, considerando, quando cabível, referências oficiais de custos, preços praticados no mercado e demais elementos necessários à adequada estimativa do valor da contratação.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

7.1. A solução proposta consiste na contratação de empresa especializada para a execução integral da obra de construção de uma Sala Multiuso, contemplando o fornecimento de mão de obra, materiais, equipamentos, ferramentas e demais insumos necessários à completa execução e entrega da edificação em condições de uso.

7.2. A edificação será térrea, com área aproximada de 60,00 m², destinada ao desenvolvimento de atividades comunitárias, institucionais, educacionais, culturais e à realização de ações e serviços públicos descentralizados.

7.3. A solução deverá contemplar os ambientes e sistemas necessários ao funcionamento da edificação, incluindo fundações, estrutura, vedações, cobertura, esquadrias, revestimentos, pisos, acabamentos, instalações elétricas, instalações hidrossanitárias, acessibilidade e demais elementos necessários ao pleno funcionamento do equipamento

público.

7.4. A definição dos sistemas construtivos, materiais, métodos executivos, dimensões, especificações, quantitativos e demais características técnicas será estabelecida nos projetos e documentos técnicos que subsidiarão a contratação.

7.5. A execução integral da obra por uma única contratada mostra-se adequada em razão da interdependência entre as etapas construtivas, permitindo maior integração entre os serviços, melhor coordenação da execução, redução de interfaces entre diferentes contratadas e maior eficiência na fiscalização e no gerenciamento contratual.

7.6. A solução deverá resultar na entrega de uma edificação segura, acessível, funcional, durável e compatível com a finalidade pública pretendida, observadas as normas técnicas e a legislação aplicável.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

8.1 O parcelamento não deverá ser aplicado à presente contratação, tendo em vista que o objeto consiste na execução integral de uma edificação, cujos serviços possuem elevada interdependência técnica e construtiva entre si. As etapas de fundações, estrutura, alvenarias, cobertura, esquadrias, revestimentos, instalações elétricas e hidrossanitárias, acabamentos e serviços finais são sequenciais e complementares, exigindo compatibilização permanente durante toda a execução da obra.

A divisão do objeto em múltiplas contratações poderia ocasionar incompatibilidades entre os sistemas construtivos, dificuldades na coordenação e fiscalização dos serviços, aumento dos riscos de atrasos, retrabalhos, conflitos de responsabilidade entre contratadas, elevação dos custos administrativos e comprometimento da qualidade final da edificação.

Dessa forma, a contratação por empreitada global mostra-se a solução mais vantajosa para a Administração, garantindo unidade na execução, padronização dos serviços, maior controle dos prazos, eficiência na fiscalização e entrega da obra em condições adequadas de segurança, funcionalidade, qualidade e durabilidade, em conformidade com os projetos e especificações técnicas.

9. RESULTADOS PRETENDIDOS

9.1. Disponibilizar um espaço público adequado para a realização de atividades comunitárias e institucionais na localidade de 48 Alta.

9.2. Descentralizar e ampliar o acesso da população aos serviços e ações promovidos pelo Município.

9.3. Proporcionar uma edificação acessível, segura, funcional e adequada ao uso coletivo.

9.4. Atender às necessidades da comunidade local, fortalecendo a infraestrutura pública municipal.

9.5. Proporcionar condições adequadas para realização de reuniões, oficinas, encontros, capacitações, atividades educacionais, culturais e demais ações de interesse público.

9.6. Assegurar uma solução construtiva com adequada durabilidade, desempenho e facilidade de manutenção, contribuindo para a preservação do patrimônio público.

9.7. Promover maior integração social e fortalecer a atuação do Poder Público junto à comunidade da localidade de 48 Alta.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

10.1. Antes da formalização da contratação, deverão ser adotadas, conforme aplicável, as seguintes providências:

a) consolidação e aprovação dos projetos e documentos técnicos necessários à contratação;
b) elaboração e conferência do memorial descritivo e das especificações técnicas;
c) elaboração da planilha orçamentária detalhada e respectiva memória de cálculo;
d) elaboração do cronograma físico-financeiro;
e) verificação da disponibilidade orçamentária para a contratação;
f) verificação das condições de disponibilidade e acesso ao terreno onde será executada a obra;
g) obtenção das aprovações, licenças e autorizações eventualmente necessárias à execução da obra;
h) definição dos responsáveis pela gestão e fiscalização do contrato;
i) compatibilização dos documentos técnicos que integrarão o processo de contratação.

10.2. As providências acima deverão ser concluídas antes do início da execução contratual, de forma a assegurar que a Administração disponha dos elementos necessários à adequada contratação, fiscalização e acompanhamento da obra.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

11.1. Não foram identificadas, nesta etapa de planejamento, contratações correlatas ou interdependentes indispensáveis à execução da obra objeto deste Estudo Técnico Preliminar.
11.2. A contratação pretendida deverá contemplar todos os serviços necessários à execução integral e à entrega da edificação em condições de uso, conforme os documentos técnicos que integrarão o processo de contratação.

11.3. Eventuais serviços complementares que venham a ser identificados durante o desenvolvimento dos projetos deverão ser previamente avaliados pela Administração quanto à sua necessidade, pertinência e forma de contratação.

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

12.1. A execução da obra poderá gerar impactos ambientais temporários decorrentes das atividades de construção civil, devendo ser adotadas medidas para prevenção, controle e mitigação desses impactos.

IMPACTO AMBIENTAL	MEDIDA DE TRATAMENTO
Geração de resíduos da construção civil	Segregação, acondicionamento, transporte e destinação adequada dos resíduos, observando a legislação aplicável.
Geração de poeira e material particulado	Organização do canteiro, controle de materiais e, quando necessário, umidificação das áreas sujeitas à geração de poeira.
Geração de ruídos	Utilização adequada dos equipamentos e observância dos horários permitidos para execução dos serviços.
Geração de resíduos de embalagens	Separação e destinação adequada dos materiais recicláveis e demais resíduos gerados.
Consumo de água e energia	Adoção de medidas de uso racional dos recursos durante a execução da obra.
Alteração do terreno e movimentação de solo	Planejamento da movimentação de terra, minimização de impactos e destinação adequada do material excedente, quando houver.

12.2. A contratada deverá observar as normas ambientais aplicáveis à execução da obra, bem como as exigências dos órgãos competentes, quando aplicáveis.

12.3. Os materiais e métodos construtivos a serem especificados nos documentos técnicos deverão considerar, sempre que tecnicamente viável e economicamente justificável, critérios de durabilidade, redução da necessidade de manutenção, uso racional de recursos e adequada destinação dos resíduos.

12. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

13.1. Com base na necessidade identificada, nas alternativas analisadas e na solução proposta, conclui-se que a contratação para execução da obra de construção da Sala Multiuso na localidade de 48 Alta mostra-se **tecnicamente e economicamente viável**, adequada ao interesse público e compatível com as necessidades identificadas pela Administração Municipal.

13.2. A construção de nova edificação em área de propriedade do Município apresenta-se como a alternativa mais adequada para disponibilizar um espaço público próprio, acessível, funcional e destinado ao atendimento das demandas comunitárias e à descentralização de ações e serviços públicos.

13.3. A contratação deverá prosseguir para as etapas subsequentes de planejamento, com a elaboração e consolidação dos projetos, memoriais, especificações técnicas, orçamento detalhado, cronograma físico-financeiro e demais documentos necessários à adequada definição e execução da obra, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis.

Alana Laís Petry

Alana Laís Petry
Arquiteta e Urbanista
CAU A178930-9
Departamento de Obras Públicas