



## **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)**

### **PARA OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA**

#### **Secretaria de Município de Planejamento e Administração**

**Reforma nas instalações da Sede da Associação Bem Viver, localizada na Praça Nonoai, bairro Nonoai em Santa Maria; com a finalidade de solucionar problemas presentes na cobertura de telhas cerâmicas, laje de cobertura da caixa d'água e vazamento da rede de abastecimento de água do prédio.**

DATA: 07/07/2025.

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>APRESENTAÇÃO.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>INFORMAÇÕES INICIAIS.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>COMPETÊNCIAS.....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>FLUXO DO PROCESSO DE ELABORAÇÃO DO ETP.....</b>	<b>5</b>
	<b>ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR PARTE I.....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>FINALIDADE DO ETP.....</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>OBJETO.....</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DO PROJETO.....</b>	<b>7</b>
7.1	Objetivo.....	7
7.2	Necessidade da contratação.....	7
<b>8</b>	<b>INFORMAÇÕES BÁSICAS DO IMÓVEL E DO PROJETO.....</b>	<b>7</b>
8.1	Identificação do imóvel ou do logradouro.....	7
8.2	Endereço completo.....	7
8.3	Número de matrícula no Cartório de Registro de Imóveis.....	7
8.4	Situação do imóvel ou logradouro.....	8
8.5	Descrição do imóvel e condições físicas atuais.....	8
8.6	Relatório fotográfico da situação atual.....	8
<b>9</b>	<b>ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA.....</b>	<b>8</b>
9.1	Previsão da contratação no Plano de Contratações Anual - PCA.....	8
9.2	Fontes de Recursos.....	8
9.3	Gestão Financeira.....	9

10	ESTUDO DE VIABILIDADE SOCIOECONÔMICA.....	9
11	GESTÃO E MANUTENÇÃO APÓS A CONCLUSÃO.....	9
12	EQUIPAMENTOS E MOBILIÁRIOS.....	9
13	CONDICIONANTES DE USO E AÇÕES POSTERIORES NECESSÁRIAS.....	10
14	PLANO DE COMUNICAÇÃO E ENVOLVIMENTO COM A COMUNIDADE.....	10
15	PROVIDÊNCIAS ADMINISTRATIVAS PRÉVIAS PARA CELEBRAÇÃO DO CONTRATO.....	10
16	RESULTADOS PRETENDIDOS.....	10
17	CONCLUSÃO E DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE.....	11

## 1 APRESENTAÇÃO

O Estudo Técnico Preliminar (ETP), trata-se de uma ferramenta a ser utilizada pela gestão pública municipal com objetivo de obter eficiência em relação ao planejamento das contratações.

O presente ETP é dividido em três partes (Parte I, Parte II e Parte III), sendo que as competências para elaboração de cada parte esta definida no Item 3 e o fluxo do processo definido no Item 2.

## 2 INFORMAÇÕES INICIAIS

- O Estudo Técnico Preliminar - ETP é o documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação, que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução.
- O ETP serve como documento base para fundamentar as decisões, facilitar o planejamento e garantir a viabilidade e adequação da obra ao contexto municipal, além de balizar a elaboração do Termo de Referência/ Anteprojeto/ Projeto Básico/ Projeto Executivo, caso se conclua pela viabilidade da contratação.
- Este modelo de ETP pode ser adaptado conforme a especificidade do projeto, servindo como uma diretriz geral para a construção de obras públicas no município, garantindo a clareza e a análise detalhada das necessidades, viabilidades e riscos envolvidos.
- O ETP será elaborado por servidores da Secretaria Requisitante (Parte I) e da Área Técnica (Parte II), as quais deverão se manifestar quanto à viabilidade.
- O ETP deverá detalhar todos os “elementos obrigatórios” e quando não contemplar os demais elementos, deverá apresentar as devidas justificativas.

### **A elaboração do ETP é facultativa nos casos de:**

- Contratações inferiores a R\$ 125.451,15 (Inc. I do Art. 75 da Lei nº 14.133/2021 - valor definido até 31.12.2025).
- Guerra, estado de defesa, estado de sítio, intervenção federal ou de grave perturbação da ordem (Inc. VII do Art. 75 da Lei nº 14.133/2021).
- Emergência ou calamidade pública, desde que a obra ou serviço de engenharia seja concluído no prazo máximo de 01 (um) ano, contado da data de ocorrência da emergência ou da calamidade (Inc. VIII do Art. 75 da Lei nº 14.133/2021).

**A elaboração do ETP é dispensada nos casos de:**

- Contratação que mantenha todas as condições definidas em Edital de licitação realizada há menos de 01 (um) ano, quando se verificar que aquela licitação foi deserta ou fracassada (Inc. III do Art. 75 da Lei nº 14.133/2021).

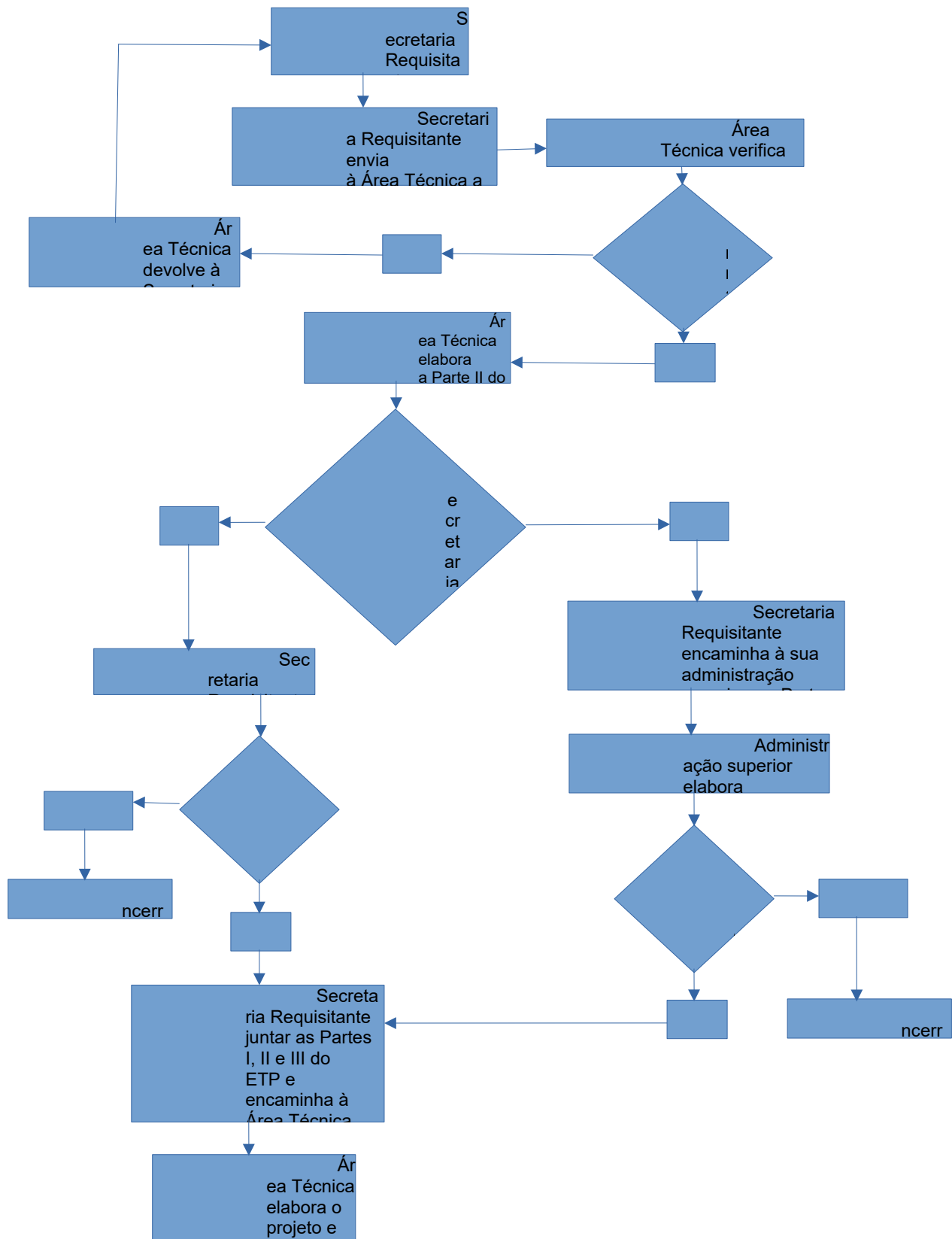
**3 COMPETÊNCIAS**

**Secretaria Requisitante:** unidade responsável por identificar a necessidade da contratação de obras ou serviços de engenharia e responsável por elaborar a Parte I do ETP.

**Área Técnica:** agente ou unidade com conhecimento técnico-operacional sobre o objeto demandado, responsável por analisar a formalização de demanda, e promover a agregação de valor e a compilação de necessidades de mesma natureza e responsável por elaborar a Parte II do ETP.

**Autoridade Superior:** Agente público dotado de poder de decisão (Secretário de Município Requisitante, Secretária de Governança, Prefeito, Núcleo Estratégico de Gestão Sustentável da Despesa Pública), competente para tomada de decisão final quanto a viabilidade da contratação do objeto e responsável por elaborar a Parte III do objeto.

#### 4 FLUXO DO PROCESSO DE ELABORAÇÃO DO ETP



## **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)**

### **OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA**

#### **PARTE I**

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR PARTE I

### FINALIDADE DO ETP

( ) Estudo para análise da viabilidade de contratação ainda incerta.

( X ) Estudo de viabilidade de contratação já pretendida.

### 5 OBJETO

Contratação de empresa especializada para execução de projeto de reforma, substituição da cobertura de telhas cerâmicas por telha metálica termoacústica, impermeabilização da laje da caixa d'água, conserto de canalização com rompimento e limpeza de calhas, assim atendendo a integridade física e de salubridade de prédio público municipal, que abriga a Sede da Associação Bem Viver, localizada na Praça Nonoai, bairro Nonoai em Santa Maria.

### 6 JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DO PROJETO

#### 6.1 Objetivo

O principal objetivo desta contratação é sanar os problemas averiguados no prédio público, cedido em permissão de uso para o funcionamento da Sede da Associação Bem Viver, localizado na Rua Barão do Nonoai, nº 185 – Bairro Nonoai, Município de Santa Maria – RS;

Considerando que a Associação Bem Viver é uma associação civil de caráter social e assistencial sem fins lucrativos que busca o apoio e a união de famílias das pessoas com síndrome de Down. Que buscam oferecer suporte a pais e cuidadores na condução dos filhos com síndrome de Down nas diversas faixas etárias, promovendo trocas de experiências, estimulando estudos e pesquisas sobre a síndrome e trazendo informações atualizadas em todas as áreas. E cujo objetivo é promover o bem-estar, a inclusão e a qualidade de vida das pessoas com síndrome de Down;

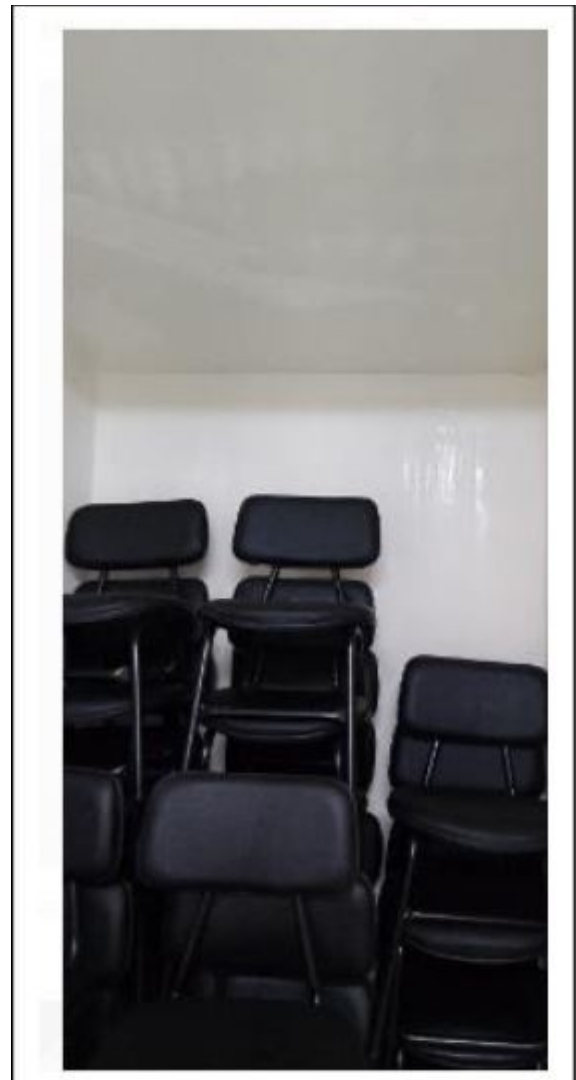
Considerando que este imóvel de matrícula nº 27.058, passou por recente reforma pelo Município no ano de 2023, para que fosse possível a instalação da sede desta associação e que após a reforma surgiram problemas relacionados a cobertura do imóvel, segundo informações relatadas pela própria Associação; o telhado deste prédio encontra-se com sua estrutura em estado de precariedade, com diversas telhas quebradas, o que resulta em vazamentos significativos na sala



superior e diversas infiltrações nas salas inferiores, especialmente através das tubulações elétricas, representando um perigo iminente;

Ainda, as paredes do imóvel estão retendo muita umidade e assim apresentando focos de mofo no ambiente, o que também acaba trazendo desconforto aos usuários do espaço, além de estar danificando mobiliários recém adquiridos para compor o ambiente.

Outro problema relatado é que há vazamento na tubulação de entrada d'água na frente do portão do prédio, causado por um caminhão de limpeza da praça que danificou um cano ao passar por cima da tubulação, proveniente do medidor, se fazendo necessário manter o registro do medidor constantemente fechado, e o que segundo relato da administração da associação toda vez que circulam viaturas pesadas no local a canalização se rompe.





## **6.2 Necessidade da contratação**

Nesse caso, após o mencionado no item anterior, fica claro a necessidade da contratação e justificada sua importância, pela situação em que se encontra o prédio público, pelo desgaste que está se acumula ao longo dos anos e o prejuízo relacionado aos investimentos já realizados pelo Município em reforma anterior.

Dessa forma, na última vistoria realizada, confirmou-se os relatos encaminhados pelos responsáveis da Associação, conforme fica claro nas fotografias e nos relatos encaminhados:

- 1) Na sede da Associação Bem Viver se verificou que apesar de não chover a alguns dias havia intenso gotejamento através da laje de forro criando poças de água no chão da recepção da unidade. Os forros e as paredes de todos cômodos estão mofadas e com intenso feiro, característico de umidade, no depósito, peça sob a caixa d'água, há gotejamento constante de água.
- 2) Na parte externa, junto a fachada Norte, da edificação percebe-se que há problema de escoamento de chuva que carregam as britas do piso e provocam erosão do solo.
- 3) E por fim, ao fundo da edificação, fachada leste, há vazamento na tubulação de entrada d'água proveniente do medidor, se fazendo necessário manter o registro do medidor constantemente fechado, e segundo relato da administração da associação toda vez que circulam viaturas pesadas no local a canalização se rompe.

### **Registros Fotográficos:**

Foto 01 – Água de infiltração no piso



Foto 02 – Presença de água na canalização elétrica que escorem pelas lâmpadas.



Foto 03 – Moldura do alçapão de acesso a laje da caixa d'água apodrecido



Foto 04 – Piso de britas

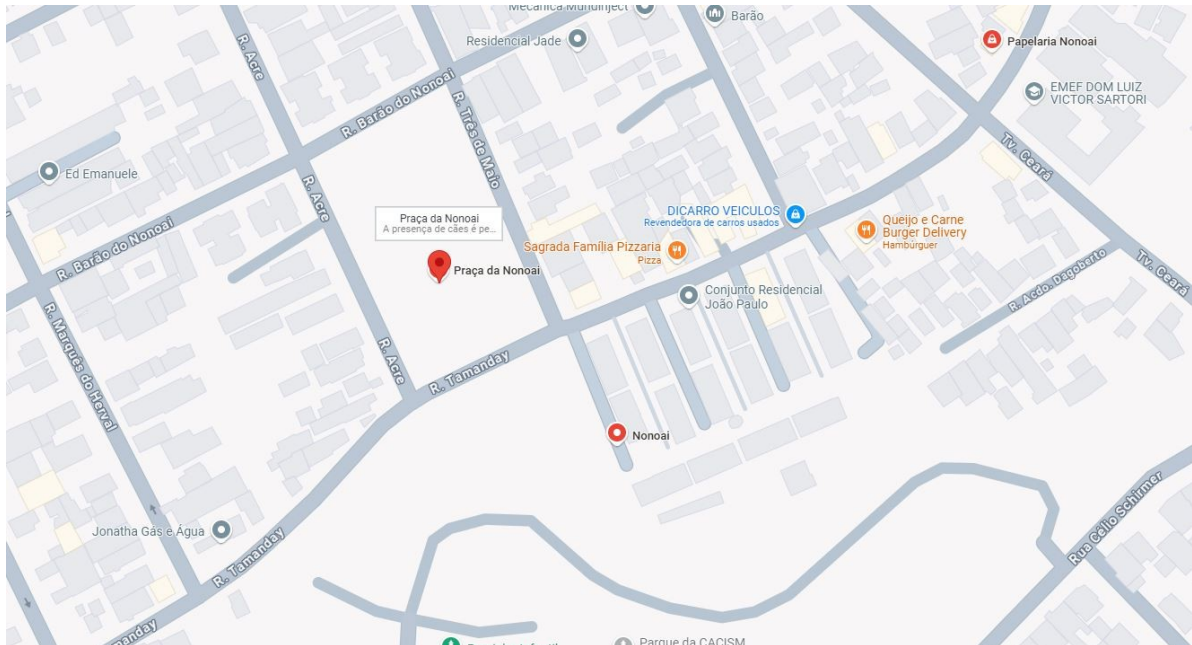


De acordo com o exposto em vistoria, se faz necessária a execução de troca da estrutura de madeira e das telhas da edificação, conserto da rede d'água e impermeabilização da laje onde está assente da caixa d'água.



## 7 INFORMAÇÕES BÁSICAS DO IMÓVEL E DO PROJETO

### 7.1 Identificação do imóvel ou do logradouro



### 7.2 Endereço completo

Rua Barão do Nonoai, nº 185 – Bairro Nonoai, Município de Santa Maria – RS;

### 7.3 Número de matrícula no Cartório de Registro de Imóveis

Imóvel cujo número de matrícula nº 27.058 no Cartório de Registro de Imóveis.

### 7.4 Situação do imóvel ou logradouro

Prédio público, cedido em permissão de uso para o funcionamento da Sede da Associação Bem Viver. E considerando que a Associação Bem Viver claramente não dispõe de recursos para arcar com os custos necessários para essa substituição total da cobertura bem como para o reparo do cano. E evidenciando que o avanço dos danos está ocasionando inúmeros prejuízos ao imóvel em detrimento ao investimento realizado pelo Município no intuito da reforma no ano de 2023, provindo assim problemas futuros e demais reparos necessários na estrutura que foi revitalizada, solicitando dessa forma a assistência da Prefeitura para resolver essas questões com urgência, e a fim de garantir a segurança e a integridade do imóvel do Município e de seus ocupantes, solicitamos a elaboração de projeto para reforma/conserto/substituição do telhado do imóvel, evitando dessa forma maiores transtornos e o desperdício de água.

### **7.5 Descrição do imóvel e condições físicas atuais**

Conforme anteriormente já relatado, imóvel encontra-se com danos aparentes necessitando de reformas, conforme vistoria realizada, necessárias melhorias e substituição da estrutura de madeira e das telhas da edificação, conserto da rede d' água e impermeabilização da laje onde está localizado assente da caixa d' água.

### **7.6 Relatório fotográfico da situação atual**

As imagens foram incluídas no item 3.1 e 3.2.

## **8 ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA**

### **8.1 Previsão da contratação no Plano de Contratações Anual - PCA**

Não.

Justificativa para inclusão posterior no PCA:

A reforma da Sede da Associação Bem Viver, localizada na Praça Nonoai, bairro Nonoai, não constava inicialmente no Plano de Contratações Anual (PCA), pois a demanda emergiu a partir de vistorias técnicas e relatos recentes que apontaram comprometimento estrutural na cobertura em telhas cerâmicas, na laje da caixa d' água e na rede de abastecimento de água.

A Associação Bem Viver desempenha papel essencial no acolhimento e apoio a famílias de pessoas com síndrome de Down, promovendo ações de inclusão, desenvolvimento e convivência. A estrutura física da sede é elemento fundamental para a continuidade segura dessas atividades.

Diante da urgência das intervenções e da relevância social do serviço prestado, justifica-se plenamente a inclusão posterior da contratação no PCA, a fim de viabilizar os trâmites legais para a execução da reforma necessária.

### **8.2 Fontes de Recursos**

Para execução do projeto serão utilizados recursos de Emenda de Transferência Especial nº 09032022-016780 - Deputado Federal Lucas Redecker:

Banco 104 – CEF

Ag: 2844-4

Conta: 6672022-0

(Emenda de Investimento)

### **8.3 Gestão Financeira**

O valor total da obra está limitado ao montante dos recursos atualmente disponíveis, não sendo prevista complementação futura por parte do Município ou de outras fontes.

Os recursos destinados à execução da obra são provenientes de emendas parlamentares especiais, ou seja, de fontes que não pertencem ao Município, e já se encontram devidamente creditados em conta bancária vinculada à municipalidade, estando, portanto, disponíveis para o pronto pagamento das parcelas conforme a execução contratual.

Dessa forma, não há dependência de liberação posterior junto ao órgão concedente, o que assegura maior agilidade na tramitação e execução do contrato.

## **9 ESTUDO DE VIABILIDADE SOCIOECONÔMICA**

A contratação é de extrema importância, tendo em vista que visa atender demanda com finalidade social, já que o prédio público em questão é atualmente utilizado pela Associação Bem Viver – Associação dos Pais, Familiares e Amigos do Down em Santa Maria/RS, sendo esta uma associação civil de caráter social e assistencial sem fins lucrativos que tem por objetivo buscar apoio e unir as famílias das pessoas com síndrome de Down.

Dessa forma, a entidade busca oferecer suporte a pais e cuidadores na condução dos filhos com síndrome de Down nas diversas faixas etárias em que se encontram, através da troca de experiências e estimulando estudos e pesquisas sobre a síndrome e trazendo informações atualizadas em todas as áreas, com o objetivo de promover o bem-estar, a inclusão e a qualidade de vida das pessoas com síndrome de Down.

Assim, é inegável a integração da comunidade e a necessidade do atendimento das demandas que o prédio requer, a fim de que fique em condições adequadas e ideais para dar continuidade aos serviços que veem sendo prestados.



## **10 GESTÃO E MANUTENÇÃO APÓS A CONCLUSÃO**

O gestor e o fiscal do contrato serão estabelecidos através de portaria.

Caberá ao fiscal do contrato designado rejeitar totalmente ou em parte, o produto que não seja comprovadamente novo, assim considerado de primeiro uso, bem como solicitar a sua substituição eventualmente fora das especificações ou com defeito de fabricação, no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis, devendo o fornecedor efetuar a substituição de material também em 05 (cinco) dias após a comunicação do fiscal.

## **11 EQUIPAMENTOS E MOBILIÁRIOS**

Nesse caso, como o prédio passou por reforma em 2023, o mobiliário já foi adquirido e agora está em risco de deterioração, por conta da situação em que o prédio se encontra.

## **12 CONDICIONANTES DE USO E AÇÕES POSTERIORES NECESSÁRIAS**

Após a realização da reforma necessária, é importante que sejam tomadas medidas de prevenção com relação ao vazamento na tubulação de entrada de água proveniente do medidor, já que se faz necessário manter o registro do medidor constantemente fechado, e visto que toda vez que circulam viaturas pesadas no local a canalização se rompe, como mencionado no relatório de vistoria, assim é necessária uma solução a fim de evitar que novos vazamentos ocorram no futuro.

## **13 PLANO DE COMUNICAÇÃO E ENVOLVIMENTO COM A COMUNIDADE**

Não é necessário, nesse projeto, em razão de já se ter o interesse da comunidade, pois o espaço está destinado ao atendimento de questões sociais e assistenciais.

## **14 PROVIDÊNCIAS ADMINISTRATIVAS PRÉVIAS PARA CELEBRAÇÃO DO CONTRATO**

Providências administrativas a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato:

1) Verificar se há necessidade de desocupação do local para permitir a execução da obra. Ex.: necessidade de remanejar para outros locais os serviços públicos que estão sendo prestados no local da futura obra.

## **15 RESULTADOS PRETENDIDOS**

O projeto de reforma necessário na Associação Bem Viver visa solucionar os diversos problemas que surgiram após a revitalização do prédio em 2023. Pretende-se, com a execução dessa obra, eliminar as infiltrações nas salas e tubulações elétricas, que atualmente representam risco iminente aos usuários e a integralidade do imóvel. Também será realizada a substituição completa do telhado, medida essencial para cessar a deterioração dos equipamentos, do mobiliário e das paredes, que permanecem úmidas, com formação de mofo, mau cheiro e consequente desconforto aos frequentadores do espaço.

Além disso, a reforma incluirá a correção do vazamento identificado no medidor da tubulação de entrada d'água, localizado ao fundo da edificação. Atualmente, a circulação de veículos pesados sobre o local provoca o rompimento frequente da canalização, o que gera desperdício de água e exige o fechamento constante do registro. A solução definitiva para esse problema garantirá maior segurança, funcionalidade e eficiência no uso da estrutura.

## **16 CONCLUSÃO E DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE**

Diante do exposto concluímos que se faz necessária a reforma, demonstrando a viabilidade deste processo na elaboração de projeto para execução de troca da estrutura de madeira e das telhas da edificação, conserto da rede d'água e impermeabilização da laje onde está assente da caixa d'água e demais ajustes que sejam precisos para a melhoria do prédio.

Santa Maria, 07 de julho de 2025.

**Jose Aline Munhoz Walter**  
Superintendente de Administração

**Liana Trost Ebling**  
Secretária de Município de Planejamento e Administração