



**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)
PARA OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA
SECRETARIA DE MUNICÍPIO DA SAÚDE**

**REFORMA EDIFICAÇÃO RUA PROFESSOR TEIXEIRA, Nº 1366 – INSTALAÇÃO DO
CENTRO DE ATENDIMENTO AO TRANSTORNO COM ESPECTRO AUTISTA
(CASA TEA)**

DATA: 18/09/2025

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)
OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA
PARTE I

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR PARTE I

1 FINALIDADE DO ETP

(X) Estudo de viabilidade de contratação já pretendida.

2 OBJETO

Reforma da casa na Rua Professor Teixeira, nº 1366 – Bairro Nossa Senhora de Fátima – Santa Maria/RS contemplando melhorias estruturais, adequação de acessibilidade, substituição de cobertura, ampliação de duas salas de aula, construção de sanitários infantis e readequação.

3 JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DO PROJETO

3.1 Objetivo

O projeto tem como finalidade ampliar a capacidade de atendimento da rede municipal de crinas com Transtorno com Espectro Autista, garantindo melhores condições de segurança, conforto e acessibilidade às crianças. Aumentando o atendimento na Rede Municipal.

3.2 Necessidade da contratação

A atual estrutura apresenta limitações físicas, infiltrações e falta de acessibilidade. Com a crescente demanda por vagas em educação infantil no município, torna-se imprescindível a reforma do prédio, atendendo às exigências legais e pedagógicas, além de assegurar ambiente seguro e saudável às crianças.

4 INFORMAÇÕES BÁSICAS DO IMÓVEL E DO PROJETO

4.1 Identificação do imóvel ou do logradouro

Identificação do imóvel ou logradouro: Rua Professor Teixeira, nº 1366 – Bairro Nossa Senhora de Fátima – Santa Maria/RS

4.2 Endereço completo

Endereço completo: Rua Professor Teixeira, nº 1366 – Bairro Nossa Senhora de Fátima – Santa Maria/RS

4.3 Número de matrícula no Cartório de Registro de Imóveis

Número de matrícula no Cartório de Registro de Imóveis: Matrícula nº 174.009/01 – do Cartório de Registro de Imóveis de Santa Maria. Cadastro Municipal N° 2331200 e Inscrição Imobiliária N° SO.001.0037.0343.0000.

4.4 Situação do imóvel ou logradouro

Situação do imóvel ou logradouro: Propriedade gremio dos professores santamarienses, associação já dissolvida. Procedencia transcrição N° 29.199, livro 3-AH, protocolo N° 392881, livro 1-CN, do Município de Santa Maria.

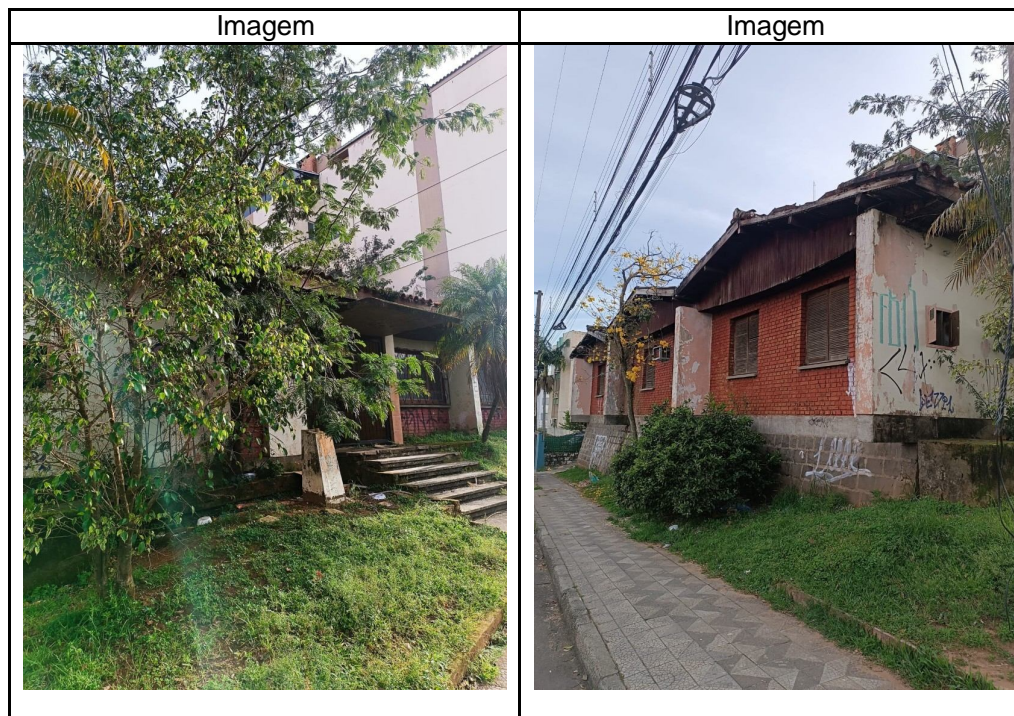
4.5 Descrição do imóvel e condições físicas atuais

O prédio é antigo, com problemas de infiltrações na cobertura, instalações elétricas e hidrossanitárias defasadas, ausência de acessibilidade adequada e espaços insuficientes para a demanda atual. Zona urbana deste terreno dezessete metros e sessenta centímetros (17m60) de frente a dita rua igual largura nos fundos, por vinte e cinco metros (25m00) de extensão de ao fundo, confrontando ao sul, com a referida rua professor Teixeira. Ao Noret com a propriedade doadora, ao oeste com a rua visconde de pelotas e a leste, com o terreno N° vinte e um (21).

4.6 Relatório fotográfico da situação atual

Inclusão de imagens que documentem as condições atuais do imóvel, terreno ou logradouro.

Imagem	Imagem
--------	--------



5 ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA

5.1 Previsão da contratação no Plano de Contratações Anual - PCA

Sim.

5.2 Fontes de Recursos

A execução do projeto dependerá da análise financeira e da estratégia de captação a ser definida pela Administração, garantindo o equilíbrio orçamentário e a viabilidade da contratação.

5.3 Gestão Financeira

A execução será limitada ao valor disponível em orçamento municipal e ao repasse proveniente da emenda parlamentar.

6 ESTUDO DE VIABILIDADE SOCIOECONÔMICA

A execução do objeto proposto apresenta relevância socioeconômica ao atender demandas da comunidade e contribuir para a melhoria da qualidade de vida da população. O projeto busca gerar benefícios de fortalecimento das condições de inclusão social.

Do ponto de vista econômico, trata-se de investimento que pode resultar em maior eficiência administrativa e redução de custos futuros relacionados à manutenção, reparos emergenciais ou à ausência de infraestrutura adequada. Assim, o projeto demonstra-se viável por agregar valor social, reduzir desigualdades e otimizar recursos públicos, justificando a sua priorização pela Administração Municipal.

7 GESTÃO E MANUTENÇÃO APÓS A CONCLUSÃO

Após a conclusão do objeto, a gestão ficará a cargo da Administração Municipal, por meio da secretaria/setor competente. Será elaborado um plano de operação e manutenção, prevendo rotinas periódicas de acompanhamento técnico, limpeza, conservação e eventuais reparos necessários para garantir a plena funcionalidade e durabilidade da estrutura/serviço.

O custeio das despesas de manutenção será planejado dentro do orçamento municipal, podendo contar com recursos próprios, convênios ou parcerias, a fim de assegurar a sustentabilidade da iniciativa a médio e longo prazo. Dessa forma, busca-se garantir que os benefícios proporcionados pelo projeto não se restrinjam ao curto prazo, mas se consolidem como resultados permanentes para a comunidade.

8 EQUIPAMENTOS E MOBILIÁRIOS

Os mobiliários e equipamentos de cozinha serão adquiridos com recursos próprios do município, em processo complementar à obra.

9 CONDICIONANTES DE USO E AÇÕES POSTERIORES NECESSÁRIAS

Será necessária a adequação da rota do transporte escolar.

10 PLANO DE COMUNICAÇÃO E ENVOLVIMENTO COM A COMUNIDADE

A Secretaria promoverá reuniões com a comunidade escolar e o Conselho Municipal de Educação, informando sobre prazos e etapas da obra, garantindo transparência e participação social.

Realizar audiências públicas ou reuniões informativas, caso necessário.

11 PROVIDÊNCIAS ADMINISTRATIVAS PRÉVIAS PARA CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

Local esta abandonado, não necessitando desocupar.

12 RESULTADOS PRETENDIDOS

Ampliação da oferta de vagas em educação infantil, para crianças com Transtorno de Espectro Autista.

Melhoria das condições de ensino-aprendizagem, para crianças com TEA,

Estrutura adequada, segura e acessível.

Atendimento a requisitos legais de acessibilidade e segurança.

Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis.

13 CONCLUSÃO E DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Diante da análise realizada, conclui-se que o objeto em estudo apresenta viabilidade técnica, social e econômica, sendo considerado adequado para atendimento das demandas da comunidade e alinhado ao interesse público. A iniciativa demonstra potencial de gerar benefícios diretos e indiretos, justificando sua execução pelo Município.

Assim, declara-se a viabilidade do projeto, ficando a sua implementação condicionada à definição e disponibilidade das fontes de recursos necessárias, bem como à observância das normas legais e orçamentárias vigentes.

Santa Maria, 18 de setembro de 2025.

**GUILHERME
RIBAS SMIDT:
01654510092**

Assinado digitalmente por GUILHERME RIBAS SMIDT:
01654510092
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Certificado Digital PF A3,
OU=Videoconferencia, OU=30722213000198, OU=AC,
SyngularID Multipla, CN=GUILHERME RIBAS SMIDT:
01654510092
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização: sua localização de assinatura aqui
Data: 2026.01.26 07:41:21-03'00'
Foxit Reader Versão: 10.1.1

GUILHERME RIBAS SMIDT
Secretário de Município da Saúde
Portaria nº 4559/SAGP/2024



**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)
PARA OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA
SECRETARIA DE URBANISMO E PROJETOS**

**REFORMA EDIFICAÇÃO RUA PROFESSOR TEIXEIRA, N° 1366 – INSTALAÇÃO DO CENTRO DE
ATENDIMENTO AO TRANSTORNO COM ESPECTRO AUTISTA (CASA TEA)**

DATA: 30/09/2025

SUMÁRIO

1	APRESENTAÇÃO	4
2	INFORMAÇÕES INICIAIS	4
3	COMPETÊNCIAS	5
4	FLUXO DO PROCESSO DE ELABORAÇÃO DO ETP	6
	ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR PARTE II	7
5	ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA	8
5.1	Viabilidade do local e do terreno	8
5.2	Viabilidade urbanística	8
5.3	Condições geotécnicas	8
5.4	Infraestrutura existente.....	8
5.5	Viabilidade e impacto ambiental:.....	8
5.6	Viabilidade em relação ao patrimônio histórico	8
5.7	Restrições.....	8
5.8	Sustentabilidade	9
5.9	Descrição da melhor solução técnica	9
5.10	Existência de contratações correlatas e/ou interdependentes	9
5.11	Projetos necessários para a contratação.....	10
6	LEVANTAMENTO DE MERCADO	11
7	ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO	11
8	ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES	12
9	VIABILIDADE TÉCNICO OPERACIONAL PARA ELABORAÇÃO DOS PROJETOS.....	12
10	REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO.....	12
10.1	Tipo de Objeto	12
10.2	Fracionamento da contratação	12
10.3	Critério de Julgamento	13
10.4	Regime de execução	13
10.5	Consórcio	13
10.6	Subcontratação (atrelada à responsabilidade técnica da subcontratada)	14
11	RISCOS ASSOCIADOS	14
11.1	Riscos antes da contratação	14
11.2	Riscos durante a execução do objeto	14
11.3	Riscos durante o uso.....	15

12	MITIGAÇÃO DOS RISCOS ASSOCIADOS.....	15
12.1	Mitigação antes da contratação	15
12.2	Mitigação durante a execução	16
12.3	Mitigação durante o uso.....	16
13	VISTORIAS E ANÁLISES COMPLEMENTARES.....	16
14	PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS DE CARÁTER TÉCNICO PARA ASSINATURA DO CONTRATO	17
15	CONCLUSÃO E DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE	17

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)
OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA
PARTE II

1 ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA

1.1 Viabilidade do local e do terreno

Viável. O local, em área urbana consolidada e central, é estratégico e de fácil acesso para o público-alvo, próximo a serviços essenciais de saúde e transporte, assim como em frente ao Museu de Arte de Santa Maria e de uma praça, ambos equipamentos que poderão auxiliar nas atividades da Casa TEA.

1.2 Viabilidade urbanística

Viável. A intervenção consiste em reforma e adaptação de edificação existente e sem acréscimo de área. O zoneamento urbanístico permite a atividade proposta. O projeto deverá atender integralmente às normas de acessibilidade.

1.3 Condições geotécnicas

Viável. Por ser uma reforma, a fundação existente é a base. A obra não prevê acréscimos de cargas significativas que demandem nova sondagem, sendo suficiente a inspeção técnica da estrutura existente.

1.4 Infraestrutura existente

Viável. O imóvel possui infraestrutura urbana completa (redes de energia elétrica, abastecimento de água e esgoto cloacal/pluvial).

1.5 Viabilidade e impacto ambiental:

Viável. Por se tratar de reforma, o impacto ambiental é baixo e localizado. O projeto deve prever um Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC) para destinação correta dos entulhos. Não há indicação de áreas de preservação ou cursos d'água afetados.

1.6 Viabilidade em relação ao patrimônio histórico

Viável. Não há tombamento registrado sobre o imóvel.

1.7 Restrições

Não há restrições.

1.8 Sustentabilidade

Considerando que a edificação é existente, o leque de medidas sustentáveis reduz drasticamente, sendo necessário a avaliação durante a fase de projeto entre o custo-benefício de eventuais adequações ou novas instalações.

1.9 Descrição da melhor solução técnica

A melhor solução técnica é a intervenção no imóvel por meio de reforma, adequando espaços, revestimentos, fluxos e aberturas, sem que seja necessária intervenção na estrutura.

1.10 Existência de contratações correlatas e/ou interdependentes

Não há.

1.11 Projetos necessários para a contratação

A. Para obras de edificações

1. Projeto arquitetônico
2. Projeto de acessibilidade
3. Projeto de instalações hidrossanitárias
4. Projeto de instalações elétricas e lógica
5. PPCI - Plano de prevenção e combate a incêndio

6. Projeto de rede de dados
7. Projeto de climatização

2 LEVANTAMENTO DE MERCADO

Tratando-se de imóvel existente e de reforma sem acréscimo de área, as alternativas de intervenção são reduzidas, sendo mais vantajoso a manutenção e substituição de materiais já aplicados à edificação.

3 ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor da obra está orçado em R\$ 1.778.403,02.

4 ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

As quantidades podem ser observadas no orçamento realizado.

5 VIABILIDADE TÉCNICO OPERACIONAL PARA ELABORAÇÃO DOS PROJETOS

Embora o projeto seja de baixa complexidade, o município encontra-se sobrecarregado por diversas demandas e com um quadro técnico reduzido, sendo necessário buscar a terceirização do projeto, seja por contratação via processo licitatório ou doação de projeto.

6 REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Licitação.

6.1 Tipo de Objeto

Obra.

6.2 Fracionamento da contratação

Não há necessidade de fracionamento da contratação, uma vez que o objeto é de baixa complexidade.

7 Critério de Julgamento

Menor preço global (único vencedor).

7.1 Regime de execução

Empreitada por preço unitário.

7.2 Consórcio

Não será permitida a participação de consórcio tendo em vista que os serviços a serem contratados são costumeiramente executados por uma única empresa, além das participantes serem empresas de pequeno e médio porte, às quais, em sua maioria, apresentam o mínimo exigido no tocante à qualificação técnica e econômico-financeira, condições suficientes para a execução de contratos dessa natureza, o que não tornará restrito o universo de possíveis licitantes individuais. Além disso, a contratação não traz nenhuma característica própria que justifique a admissão de empresas em consórcio.

Assim, a ausência de consórcio não trará prejuízos à competitividade do certame, pelo contrário, para o caso concreto, a vedação de constituição de empresas em consórcio é o que melhor atende ao interesse público, por prestigiar os princípios da competitividade.

7.3 Subcontratação (atrelada à responsabilidade técnica da subcontratada)

Não permitida.

8 RISCOS ASSOCIADOS

8.1 Riscos antes da contratação

- i. Processo licitatório dar deserto, por falta de atratividade por parte das empresas;
- ii. Participação de licitantes sem a devida capacidade técnica e operacional;
- iii. Impugnação do processo por parte dos licitantes, devido a erros no orçamento;
- iv. Impugnação do processo por parte dos licitantes, devido à incompatibilidade entre projeto técnico (plantas, planilha orçamentária e especificações técnicas).

8.2 Riscos durante a execução do objeto

- i. Ocorrência de aditivos ocasionados por subestimativas ou superestimativas de quantidades.
- ii. Afetação de propriedades e/ou edificações vizinhas à obra.
- iii. Atraso na entrega devido a cronograma de execução inadequado em relação às especificidades da obra.
- iv. Interrupção das atividades de serviços públicos ou atividades privadas no local da obra ou no entorno.
- v. Uso de materiais de baixa qualidade por parte da contratada.
- vi. Execução de serviços sem qualidade satisfatória.
- vii. Ocorrência de acidentes de trabalho.
- viii. Imprevistos na estrutura/patologias não aparentes na edificação existente.
- ix. Ocorrência de acidentes envolvendo terceiros, principalmente se a obra for em via pública.

8.3 Riscos durante o uso

Identificar possíveis riscos associados ao uso do objeto contratado, devido às seguintes probabilidades:

- i. Mau uso;
- ii. Falta de manutenção;
- iii. Necessidade de contrato de manutenção (Ares-condicionados);
- iv. Ocorrência de atendimento pós-obra;
- v. Ocorrência de sinistros;
- vi. Insegurança patrimonial;
- vii. Vandalismo.

9 MITIGAÇÃO DOS RISCOS ASSOCIADOS

Apresentação de planos de contingência e estratégias de mitigação para reduzir os impactos dos riscos identificados.

9.1 Mitigação antes da contratação

- i. Análise mais aprofundada nos custos administrativos locais.
- ii. Para obras de baixo valor, estudar a contratação em lotes com a inclusão de obras de características similares.
- iii. Adotar BDI mais elevado para obras de menor valor.
- iv. Adotar BDI mais elevado para obras a serem executadas pelo regime de empreitada global.
- v. Solicitar atestado de capacidade técnica e operacional para os itens considerados relevantes, dando prioridade para faixa A da curva ABC de serviços, sem desconsiderar também a inclusão de itens da faixa B, se necessários.
- vi. Revisão sucinta do orçamento e projetos, por parte de profissional técnico que não tenha participado da elaboração.

9.2 Mitigação durante a execução

- i. Contingência de recursos financeiros para possíveis aditivos.
- ii. Elaboração de laudo das condições físicas das edificações vizinhas.
- iii. Contratação de seguro de risco de engenharia.
- iv. Contratação de seguro contra acidente.
- v. Medidas para manter os serviços públicos funcionando durante a execução da obra;
- vi. Medidas para minimizar o impacto no funcionamento das atividades privadas no entorno da obra.
- vii. Fiscalização exigir a apresentação de amostras de materiais, para aprovação prévia antes da aplicação na obra.
- viii. Fiscalização exigir amostra do serviço no início da execução, para adotar um padrão de satisfatório de qualidade.
- ix. Realizar vistoria técnica aprofundada antes da licitação, detalhando ao máximo o Anteprojeto/Projeto Básico, assim como garantir recursos para eventuais aditivos.

9.3 Mitigação durante o uso

- i. Contratada fazer entrega técnica da obra à unidade gestora.
- ii. Contratada fornecer manual de uso.
- iii. Definir com a unidade gestora a responsabilidade pela manutenção.
- iv. Estabelecer com a unidade gestora e contratada a sistemática de manutenção durante um período de pós-obra.
- v. Capacitação dos usuários para atuação em casos de sinistro.

10 **VISTORIAS E ANÁLISES COMPLEMENTARES**

Vistoria Técnica Inicial:



	
Circulação externa	Área interna

	
Área interna, entrada principal	Área interna

11 PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS DE CARÁTER TÉCNICO PARA ASSINATURA DO CONTRATO

Não há providências a serem tomadas.

12 CONCLUSÃO E DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Diante da análise técnica realizada, conclui-se que o objeto em estudo apresenta viabilidade técnica, social e econômica, sendo a solução de reforma a mais adequada para atender a demanda de implantação da CASA TEA e o interesse público. Os requisitos definidos para a contratação são compatíveis com o mercado.

Assim, declara-se a VIABILIDADE do projeto, ficando a sua implementação condicionada à definição e disponibilidade final das fontes de recursos, à conclusão do Projeto Básico e à observância das normas legais e orçamentárias vigentes.

Santa Maria, 02 de outubro de 2025.

Marcos Guterres
Giovelli:0082349
5094

Assinado digitalmente por Marcos Guterres
Giovelli:00823495094
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Certificado
Digital PF A3, OU=Videoconferencia, OU=
36005556000118, OU=AC SyngularID Multipla,
CN=Marcos Guterres Giovelli:00823495094
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2025.10.03 12:02:35-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2025.2.0

Marcos Guterres Giovelli
Secretário Adjunto de Município de Urbanismo e Projetos
Arquiteto e Urbanista
Matrícula nº 18.137



**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)
PARA OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA
SECRETARIA DE MUNICÍPIO DA SAÚDE**

**REFORMA EDIFICAÇÃO RUA PROFESSOR TEIXEIRA, Nº 1366 – INSTALAÇÃO
DO CENTRO DE ATENDIMENTO AO TRANSTORNO COM ESPECTRO AUTISTA
(CASA TEA)**

DATA: 06/10/2025.

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA

PARTE III

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR PARTE III

1 APROVAÇÃO E DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Considerando as análises e as declarações favoráveis de viabilidade socioeconômica, técnica e ambiental, expressas por esta Secretaria e pela Área Técnica, aprovo este Estudo Técnico Preliminar e atesto sua conformidade com o interesse público.

**GUILHERME
RIBAS SMIDT
01654510092**

Assinado digitalmente por GUILHERME RIBAS SMIDT:
01654510092
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Certificado Digital PF A3,
OU=Videoconferencia, OU=30722213000198, OU=AC
■ SyngularID Multipla, CN=GUILHERME RIBAS SMIDT:
01654510092
■ Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização: sua localização de assinatura aqui
Data: 2025.10.06 08:14:26-03'00'
Foxit Reader Versão: 10.1.1

**Guilherme Ribas Smidt
Secretário de Município da Saúde**