



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2025/17168

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Município de Canela/RS

Secretaria Municipal Geral de Governo

Necessidade da Administração: desenvolvimento dos projetos básicos, executivos e complementares necessários à construção do novo Ginásio Municipal de Canela.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O objeto da presente licitação é o desenvolvimento dos projetos básicos, executivos e complementares necessários à construção do novo Ginásio Municipal de Canela.

O conjunto projetual deverá contemplar todas as disciplinas técnicas indispensáveis à execução da obra — arquitetura, estruturas, fundações, instalações elétricas, hidrossanitárias, prevenção e combate a incêndio, entre outras — garantindo a viabilidade técnica, a segurança estrutural, a adequação funcional e a conformidade com as normas vigentes.

A presente contratação visa atender à demanda da Secretaria Geral de Governo para obtenção de projeto básico, executivo e complementares de forma completa e tecnicamente adequada, que viabilize a construção do novo ginásio municipal.

O projeto deverá contemplar todos os elementos técnicos necessários para execução da obra, incluindo estudos de verificação do anteprojeto, especificações e demais componentes da documentação técnica fornecida.

A necessidade decorre da inexistência de projeto básico consolidado, o que impede o início das etapas subsequentes de licitação e execução da obra.

A ausência de um projeto básico detalhado representa risco significativo para a Administração, pois inviabiliza a definição precisa de custos, prazos e recursos necessários, além de aumentar a probabilidade de erros técnicos e retrabalhos durante a execução.

Sem esta contratação, o município não poderá avançar na construção do ginásio, comprometendo a oferta de infraestrutura esportiva e comunitária.

O ginásio municipal é uma obra de interesse público, destinada a atender atividades esportivas, culturais e eventos comunitários, beneficiando diretamente a população local e fomentando o desenvolvimento social.

A elaboração do projeto básico é etapa obrigatória para garantir a conformidade técnica e legal da obra, bem como para assegurar que os recursos públicos sejam aplicados de forma eficiente.

A contratação de empresa especializada permitirá a análise minuciosa do anteprojeto existente, a elaboração de planilhas de quantitativos próprias e a adequação de especificações técnicas, sempre com anuência da fiscalização municipal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

A inspeção prévia do local da obra, acompanhada por representante da Prefeitura, garantirá que o projeto considere as particularidades do terreno e da infraestrutura disponível.

O não atendimento desta demanda acarretará atrasos no cronograma de obras, perda de oportunidades de financiamento e insatisfação da comunidade, além de possíveis prejuízos financeiros decorrentes de contratações emergenciais ou inadequadas.

2. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A demanda não consta atualmente no Plano de Contratações Anual (PCA).

Sua inclusão é justificada pela relevância para o atendimento ao interesse público, considerando que a construção do ginásio municipal é prioridade para o desenvolvimento esportivo e comunitário.

O setor requisitante promoverá a atualização do PCA para contemplar esta contratação, garantindo que o planejamento anual reflita as necessidades reais da Administração e possibilite a adequada alocação de recursos orçamentários.

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os serviços têm natureza de bens/**serviços comuns**, tendo em vista que seus 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.

A contratação será realizada por meio de licitação, na modalidade **Concorrência**, na sua forma eletrônica, com critério de julgamento por menor preço, nos termos dos artigos 6º, inciso XXXVIII, a), 17, § 2º, e 34, todos da Lei nº 14.133/2021.

A contratação deverá observar os requisitos técnicos e legais indispensáveis à elaboração de projetos de engenharia e arquitetura, em conformidade com as normas regulamentadoras vigentes e as exigências da Administração Pública. Para garantir a qualidade técnica do objeto contratado e a sua conformidade com os marcos legais, são estabelecidos os seguintes requisitos mínimos:

- A empresa contratada deverá possuir em seu quadro profissional legalmente habilitado e com experiência comprovada na elaboração de projetos de edificações públicas de médio ou grande porte.
- Os profissionais responsáveis técnicos pela elaboração dos projetos deverão apresentar registro ativo e regular no respectivo conselho de classe, conforme a natureza da atividade técnica desempenhada — Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) para arquitetura e urbanismo, e Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) para as demais disciplinas de engenharia.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

- Deverá ser indicado um responsável técnico por cada disciplina contemplada no escopo do projeto (arquitetura, estruturas, fundações, instalações elétricas, hidrossanitárias, prevenção e combate a incêndio, entre outras), sendo exigida a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) correspondente.
- Os projetos deverão ser desenvolvidos conforme as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), com especial atenção à NBR 13532 (Elaboração de projetos de edificações — arquitetura), NBR 6492 (Representação de projetos de arquitetura), NBR 5410 (Instalações elétricas de baixa tensão), NBR 5626 (Instalação predial de água fria e água quente), entre outras aplicáveis.
- É exigido o atendimento à legislação urbanística municipal, às normas técnicas de acessibilidade (NBR 9050) e às exigências dos órgãos competentes para aprovação do projeto, incluindo o Corpo de Bombeiros Militar e a Vigilância Sanitária, quando aplicável.
- A solução contratada deverá incluir a compatibilização entre as disciplinas, com entrega de modelo digital e memorial descritivo consolidado, além de planilhas de quantitativos, especificações técnicas e cronograma físico-financeiro.
- Todos os documentos produzidos deverão ser entregues em formato digital (DWG e PDF), devidamente revisados e aprovados pela fiscalização municipal, sendo necessária a apresentação de versões impressas encadernadas dos projetos finais.
- Será exigida a realização de visita técnica ao local da obra, com emissão de declaração de vistoria assinada por responsável técnico da empresa, a fim de assegurar o pleno conhecimento das condições do terreno e das interfaces com a infraestrutura existente.

Para fornecimento/prestação dos serviços pretendidos os eventuais interessados deverão comprovar que atuam em ramo de atividade compatível com o objeto da licitação, bem como apresentar os seguintes documentos a título habilitação, nos termos do art. 62 e 66, da Lei nº 14.133/2021:

HABILITAÇÃO JURÍDICA

- a) Registro comercial, no caso de empresa individual;
- b) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, no caso de sociedade por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores;
- c) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ/MF);
- d) Decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir;
- e) Inscrição do ato constitutivo no caso de sociedades civis, acompanhada de prova de Diretoria em exercício;
- f) Se a Licitante for ME/EPP: Prova de Inscrição no regime tributário ME ou EPP,



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

conforme estabelece o artigo terceiro da Lei complementar nº123, de 14/12/2006.

HABILITAÇÃO FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA

- a)** Comprovante de inscrição no cadastro de contribuintes estadual e municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;
- b)** Prova de regularidade perante a Fazenda federal, estadual e municipal do domicílio ou sede do licitante, e com o Município de Canela/RS, nos termos do art. 193 do Código Tributário Nacional, ou outra equivalente, na forma da lei;
- c)** Prova de regularidade relativa à Seguridade Social (INSS) e ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), que demonstre cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;
- d)** Prova de regularidade perante a Justiça do Trabalho.

HABILITAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA:

- a)** Certidão negativa de falência expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica, em prazo não superior a 180 (cento e oitenta) dias da data designada para a apresentação do documento.

HABILITAÇÃO TÉCNICA:

- a)** Certificação de elaboração de projetos de edificações públicas de médio ou grande porte; certidão de acervo técnico (CAT) do responsável técnico da licitante (devidamente atestado pelo CREA/CAU), que comprove execução de serviço de características semelhantes ao objeto licitado.
- b)** Certificado de registro (pessoa jurídica): comprovar registro no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) ou Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA).
- c)** Capacidade operacional (pessoa jurídica): atestado (s) de capacidade técnica, emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado, atestando a experiência da empresa/consórcio licitante em atividades compatíveis com o objeto licitado, devendo conter no mínimo (admitindo-se a soma de atestados): 2
- d)** Certificado de registro (pessoa física): comprovar registro no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) ou Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) de todos os profissionais técnicos que participarão na condução dos serviços contratados, devendo constar no mínimo um Engenheiro Civil ou Arquiteto e Urbanista.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

O objeto da contratação envolve a elaboração de projeto básico para um ginásio municipal com área estimada de 3.301,00 m².

Este quantitativo considera a área total construída prevista no anteprojeto, incluindo quadra poliesportiva, arquibancadas, vestiários, sanitários, áreas



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

administrativas e de apoio, bem como circulações internas e externas.

Serão necessários levantamentos topográficos e sondagens geotécnicas para caracterização do terreno, além de estudos de viabilidade técnica e econômica.

A equipe técnica deverá incluir arquitetos, engenheiros civis, engenheiros elétricos e hidráulicos, além de especialistas em acessibilidade e segurança.

Os equipamentos necessários para a elaboração do projeto incluem softwares de modelagem e desenho técnico, instrumentos de medição e equipamentos para inspeção do local.

O local da obra deverá ser visitado para coleta de dados e verificação das condições existentes.

O quantitativo estimado foi obtido a partir da análise do anteprojeto fornecido e das dimensões previstas para cada ambiente, considerando padrões construtivos adequados para uso público e normas de segurança.

5. ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO

Conforme pesquisa de mercado realizada, análise do objeto e da necessidade da administração, foram identificadas as seguintes alternativas disponíveis para atender a demanda:

a) PROJETO BÁSICO, EXECUTIVO E COMPLEMENTARES COMPLETO ELABORADO POR EMPRESA ESPECIALIZADA

Quem executa: terceiro

Forma de acesso: serviço por demanda

Descrição da solução: Consiste na contratação de empresa de engenharia e arquitetura para elaborar o projeto básico completo do ginásio municipal, incluindo todos os estudos e documentos técnicos necessários para licitar e executar a obra.

A empresa realiza análise do anteprojeto, compatibilização de projetos complementares e elaboração de planilhas de quantitativos.

O serviço é prestado mediante visitas técnicas, reuniões de alinhamento e entrega de documentos conforme cronograma aprovado.

Componentes do pacote/esforços incluídos: levantamento topográfico, sondagem do solo, projeto arquitetônico, projetos complementares, memoriais descritivos, planilhas orçamentárias, cronograma físico-financeiro.

Responsabilidades: Administração fornece anteprojeto e acompanha fiscalização; fornecedor executa todos os serviços técnicos e entrega documentação final.

Pontos fortes: alta qualidade técnica, responsabilidade integral do fornecedor, entrega completa.

Limitações: custo elevado, dependência de terceiros.

Riscos e mitigação: risco de atraso mitigado por cronograma detalhado e



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

cláusulas contratuais.

Requisitos legais/regulatórios relevantes: normas técnicas da ABNT, legislação de obras públicas.

Quando escolher: quando se deseja solução completa e terceirizada.

Variações contratuais possíveis: inclusão de serviços adicionais, ajustes de escopo.

Orçamentos:

- Licitação de Ginásio Esportivo em área pública no Campo Limpo em São Paulo – Sp: R\$ 627.751,13 por 12.000m² de área do ginásio. Aplicando-se o BDI regional (RS) de 24,23% encontra-se o resultado de R\$ 779.855,22. A média simples de valor por m² é de R\$ 64,99/m², multiplicado pelo valor da metragem necessária para o estudo em questão (aproximadamente 3.300) = **R\$ 214.467,00**;
- Licitação Ginásio Complexo Esportivo de Portão – RS: R\$329.720,00 por 3.600m². A média simples de valor por m² é de R\$ 91,59/m², multiplicado pelo valor da metragem necessária para o estudo em questão (aproximadamente 3.300) = **R\$ 302.247,00** e;
- Licitação de Ginásio Poliesportivo de Santa Rosa – RS: 415.791,97 por 3.600m². A média simples de valor por m² é de R\$ 115,50/m², multiplicado pelo valor da metragem necessária para o estudo em questão (aproximadamente 3.300) = **R\$ 381.150,00**.
- Orçamento dado pela empresa Ochrona de Novo Hamburgo = **R\$ 329.608,57** por 3.300m². A média simples de valor por m² é de R\$ 99,88/m².

Somando-se os valores de cada orçamento e dividindo pela quantidade de orçamentos, temos o valor médio adaptado para o estudo em questão. O resultado da média aritmética dos valores dos orçamentos é de **R\$ 306.867,00**, já o valor unitário é de **RS92,99/m²**.

b) PROJETO BÁSICO, EXECUTIVO E COMPLEMENTARES DESENVOLVIDO POR EQUIPE TÉCNICA INTERNA COM APOIO CONSULTIVO

Quem executa: híbrido

Forma de acesso: serviço por demanda

Descrição da solução: A Administração utiliza sua equipe técnica interna para elaborar parte do projeto básico, contratando consultoria especializada para etapas específicas como compatibilização de projetos e elaboração de planilhas



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

orçamentárias.

O processo é conduzido internamente, com suporte externo pontual.

Entretanto, há de se considerar que a Prefeitura Municipal de Canela não possui disponibilidade de pessoal habilitado para consideração da internalização como opção viável.

Conclusão:

A solução de contratação de empresa especializada para elaboração completa do projeto básico apresenta maior segurança técnica, menor risco de inconsistências e prazo mais curto, sendo a mais vantajosa para a Administração.

Analisando as alternativas, verifica-se viável a alternativa a).

Atendendo aos parâmetros estabelecidos com base no Decreto Municipal n.º 10.004/2023, que “REGULAMENTA A LEI Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021, QUE DISPÕE SOBRE LICITAÇÕES E CONTRATOS ADMINISTRATIVOS, NO MUNICÍPIO DE CANELA.”, e nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021”.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Estima-se para a contratação almejada o valor total de **R\$ 306.867,00** [trezentos e seis mil, oitocentos e sessenta e sete reais].

A estimativa de preço foi obtida por pesquisa de mercado junto a empresas de engenharia e arquitetura, considerando valores médios praticados para elaboração de projetos básicos de edificações públicas e licitações com o mesmo objeto.

O valor unitário adotado para a solução escolhida foi de R\$92,99/m².

Memória de cálculo: $3.300 \times 92,99 = 306.867,00$

Este valor contempla todos os serviços técnicos necessários, incluindo levantamentos, projetos complementares, memoriais descritivos e planilhas orçamentárias.

A metodologia adotada baseou-se na multiplicação da área total prevista pelo custo unitário médio, ajustado conforme complexidade e padrão construtivo da obra de cada cotação, e por fim, a média aritmetica de cada cotação.

O valor global estimado para a contratação é de **R\$ 306.867,00**.

A pesquisa foi efetuada com base no Decreto Municipal n.º 10.004/2023, que “REGULAMENTA A LEI Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021, QUE DISPÕE SOBRE LICITAÇÕES E CONTRATOS ADMINISTRATIVOS, NO MUNICÍPIO DE CANELA.”, e nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021”.

Vislumbra-se que tal valor é compatível com o praticado pelo mercado correspondente, observando-se o disposto no Decreto Municipal n.º 10.004/2023, que “REGULAMENTA A LEI Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021, QUE DISPÕE SOBRE LICITAÇÕES E CONTRATOS ADMINISTRATIVOS, NO MUNICÍPIO DE CANELA”



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta é a **contratação de empresa especializada para elaboração completa do projeto básico, incluindo-se o projeto executivo e complementares do ginásio municipal.**

O fornecedor será responsável por todos os levantamentos e estudos técnicos, compatibilização de projetos complementares, elaboração de memoriais descritivos e planilhas orçamentárias, bem como definição de cronograma físico-financeiro.

O projeto deverá atender às normas técnicas vigentes, contemplar requisitos de acessibilidade e segurança, e prever soluções sustentáveis quando aplicável.

A manutenção e assistência técnica durante a fase de elaboração incluem revisões e ajustes solicitados pela fiscalização municipal, garantindo que o produto final esteja alinhado às necessidades da Administração.

A entrega será feita em formato digital e impresso, permitindo fácil utilização na fase de licitação da execução da obra.

O fornecedor deverá manter comunicação constante com a fiscalização, realizando reuniões periódicas para acompanhamento do progresso.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

O objeto não é composto por itens divisíveis de forma técnica, pois o projeto básico deve ser elaborado de forma integrada, contemplando todas as disciplinas e compatibilizações necessárias.

A fragmentação da contratação poderia gerar inconsistências e atrasos, comprometendo a qualidade final.

Dessa forma, a contratação deverá ser adjudicada de forma global, garantindo que um único fornecedor seja responsável por todas as etapas e entregas previstas.

9. RESULTADOS PRETENDIDOS

Pretende-se, com o presente processo licitatório, assegurar a seleção da proposta apta a gerar a contratação mais vantajosa para o Município.

Almeja-se, igualmente, assegurar tratamento isonômico entre os licitantes, bem como a justa competição, bem como evitar contratação com sobrepreço ou com preço manifestamente inexequível e superfaturamento na execução do contrato.

A contratação decorrente do presente processo licitatório exigirá da contratada o cumprimento das boas práticas de sustentabilidade, contribuindo para a racionalização e otimização do uso dos recursos, bem como para a redução dos impactos ambientais.

Com a contratação, espera-se obter um projeto básico completo e tecnicamente adequado, que permita licitar e executar a obra do ginásio municipal com segurança e eficiência.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

O resultado será a redução de riscos técnicos e financeiros, evitando retrabalhos e aditivos desnecessários.

A economicidade será alcançada pela definição precisa de quantitativos e especificações, permitindo melhor controle orçamentário.

O ganho de eficiência decorre da integração de todas as disciplinas em um único projeto, facilitando a gestão e fiscalização.

O aproveitamento dos recursos humanos e materiais será otimizado, pois a equipe da Administração poderá concentrar-se na fiscalização e gestão, enquanto o fornecedor executa os serviços técnicos especializados.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Para a contratação pretendida não haverá necessidade de providências prévias no âmbito da Administração.

A Secretaria-Geral de Governo indicará servidores para atuarem como gestor e fiscal do contrato.

Ademais, para que a pretendida contratação tenha sucesso, é preciso que outras etapas sejam concluídas, quais sejam:

- a)** elaboração de minuta do edital;
- b)** realização de certificação de disponibilidade orçamentária;
- c)** designação em Portaria de pregoeiro, equipe de apoio, agente de contratação (conforme o caso);
- d)** elaboração de minuta do contrato;
- e)** encaminhamento do processo para análise jurídica;
- f)** análise da manifestação jurídica e atendimento aos apontamentos constantes no parecer, mediante Nota Técnica com os ajustes indicados;
- g)** publicação e divulgação do edital e anexos;
- h)** resposta a eventuais pedidos de esclarecimentos e/ou impugnação, caso aplicável;
- i)** realização do certame, com suas respectivas etapas;
- j)** assinatura e publicação do contrato;
- k)** realização de empenho;

Antes da assinatura do contrato, a Administração deverá disponibilizar ao fornecedor o anteprojeto existente e demais documentos técnicos disponíveis, bem como garantir acesso ao local da obra para realização de levantamentos.

Será necessário designar fiscais e gestores capacitados para acompanhar a execução dos serviços.

Deverão ser obtidas licenças e autorizações necessárias para realização de levantamentos e estudos no local.

O fiscal do contrato comunicará, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Este estudo não identificou a necessidade de realizar contratações acessórias para a perfeita execução do objeto, uma vez que todos os meios necessários para a aquisição/operacionalização dos serviços podem ser supridos apenas com a contratação ora proposta.

Os bens/serviços que se pretende, portanto, são autônomos e prescindem de contratações correlatas ou interdependentes.

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A elaboração do projeto básico deverá considerar medidas de mitigação de impactos ambientais, como uso de materiais sustentáveis, eficiência energética e gestão adequada de resíduos durante a obra.

O projeto deverá estar em conformidade com normas ambientais e legislações aplicáveis, prevendo soluções para tratamento de águas pluviais e esgoto, bem como preservação de áreas verdes no entorno.

Orientações complementares acerca da sustentabilidade da prestação almejada poderão ser repassadas pela fiscalização competente.

13. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Com base na justificativa e nas especificações técnicas constantes neste Estudo Técnico Preliminar e seus anexos, e na existência de planejamento orçamentário para subsidiar esta contratação, declaramos que a contratação é viável, atendendo aos padrões e preços de mercado.

Canela, 18 de novembro de 2025

Carolina F. Sebalhos
Arquiteta e Urbanista
Matrícula 9731

Secretário Evandro Cardoso
Secretaria-Geral de Governo