ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

REFORMA AUDITÓRIO JOAQUIM GRISON

1 – NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O Auditório Joaquim Grison constitui espaço utilizado pela Administração Municipal para a realização de reuniões, audiências, eventos institucionais, palestras, apresentações, capacitações e demais atividades de interesse público, atendendo servidores, autoridades e a comunidade em geral.

Trata-se de edificação antiga e submetida ao uso contínuo ao longo dos anos, circunstâncias que contribuíram para o desgaste natural de seus elementos construtivos, instalações, revestimentos e acabamentos. Atualmente, o imóvel apresenta manifestações patológicas que afetam seu estado de conservação, destacando-se a ocorrência de goteiras e infiltrações, além de outros pontos que demandam atenção em razão do desgaste decorrente do tempo e da utilização.

As infiltrações representam aspecto especialmente relevante, uma vez que a presença recorrente de umidade pode provocar ou intensificar a deterioração dos elementos da edificação, atingindo revestimentos, forros, paredes, acabamentos, instalações e demais componentes, com potencial de comprometer progressivamente as condições de conservação e utilização do imóvel.

Além das patologias identificadas, o tempo de utilização do auditório evidencia a necessidade de adequação de determinados ambientes e componentes às atuais necessidades de uso, considerando aspectos relacionados à funcionalidade, conforto, segurança e acessibilidade. As condições existentes já não atendem de maneira satisfatória a todas as demandas decorrentes das atividades administrativas, institucionais e comunitárias realizadas no local.

A permanência dessas condições, sem o devido tratamento, pode ocasionar o agravamento progressivo das manifestações existentes, ampliar a deterioração dos elementos construtivos e reduzir a vida útil da edificação. Além disso, a evolução dos danos pode resultar futuramente em intervenções de maior complexidade e custo para a Administração.

Nesse contexto, a necessidade administrativa consiste em restabelecer e preservar condições adequadas de conservação, segurança, funcionalidade, conforto e acessibilidade do Auditório Joaquim Grison, solucionando as patologias existentes, prevenindo o avanço da deterioração e adequando o espaço às atuais necessidades de utilização.

O atendimento dessa necessidade possui relevante interesse público, considerando que o auditório desempenha função de apoio às atividades administrativas e institucionais do Município e constitui espaço destinado à realização de eventos e atividades que envolvem tanto a Administração quanto a comunidade.

Dessa forma, mostra-se necessário adotar providências capazes de interromper o processo de deterioração do imóvel, preservar seus elementos construtivos e sua vida útil e assegurar que o Auditório Joaquim Grison permaneça disponível em condições adequadas para o desenvolvimento das atividades às quais se destina.

O presente Estudo Técnico Preliminar – ETP tem por objetivo analisar a necessidade identificada, compreender suas causas e impactos e avaliar as alternativas disponíveis para seu adequado atendimento, considerando aspectos técnicos, operacionais e econômicos. Busca-se, a partir dessa análise, identificar a solução que se mostre mais adequada ao interesse público, capaz de solucionar as patologias existentes, preservar a edificação e proporcionar condições apropriadas de segurança, funcionalidade, conforto e acessibilidade, fornecendo os elementos necessários para subsidiar a decisão da Administração quanto à futura contratação.

2 – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A reforma do Auditório Joaquim Grison, encontra-se prevista no Plano de Contratações Anual 2025/2026. O referido planejamento contempla as emendas impositivas da Câmara de Vereadores.

Fonte de recurso: Livre.

Dotação nº: Ementa Impositiva de Bancada PDT nº 32.

3 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1 Requisitos Legais da Solução

A solução adotada neste documento deve orientar-se e respeitar as seguintes normatizações:

a) Lei Federal nº 14.133/2021, que trata das normas gerais sobre licitações e contratos administrativos;

b) Lei Complementar nº 123/2006, que estabelece normas gerais relativas ao tratamento diferenciado e favorecido a ser dispensado às microempresas e empresas de pequeno porte atualizada;

c) Execução da obra segundo as melhores práticas técnicas e de engenharia, com acompanhamento e supervisão por profissional legalmente habilitado, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), conforme o caso;

3.2 Requisitos de Habilitação do fornecedor:

Deverá ser exigido do futuro contratado, além dos requisitos de habilitação jurídica, fiscal e financeira, previstos no artigo 62 da Lei 14.133/2021, os seguintes documentos de qualificação técnica:

a) Certidão de Registro de Pessoa Jurídica da empresa junto ao CREA ou CAU;

b) Certidão de Registro de Pessoa Física do Responsável Técnico junto ao CREA ou CAU;

c) Deverá ser comprovado o vínculo entre o responsável técnico e a empresa licitante. Para tanto, serão aceitos os seguintes documentos como forma de comprovação:

I - Ficha de Registro de Empregado e Carteira de Trabalho (com Contrato Anotado);
II - Contrato de Prestação de Serviço;
III - Em se tratando de sócio ou diretor, esta comprovação deverá ser feita pelo Contrato Social;
IV - Termo de compromisso no caso de o licitante não apresentar o vínculo do Responsável Técnico no momento da habilitação, comprometendo-se a disponibilizar e comprovar o vínculo dos responsáveis no momento da assinatura do instrumento contratual.

OBS: Caso o responsável técnico indicado para a execução dos serviços seja o mesmo que consta no registro da empresa licitante junto ao CREA, bem como, seja o detentor dos atestados de capacidade técnica apresentados para fins de qualificação, tal circunstância será considerada suficiente para fins de comprovação do vínculo entre o profissional e a empresa.

d) Atestado de vistoria, conforme modelo fornecido no edital, o qual deverá ser requerido até o prazo de 48 (quarenta e oito) horas antes do recebimento das propostas e documentação, OU, Declaração de Ausência de Vistoria.

e) Apresentação de atestado de capacidade técnico profissional, devidamente registrado no CREA ou CAU, acompanhado da Certidão de Acervo Técnico, fornecido por Pessoa Jurídica de Direito Público ou Privado, comprovando que o profissional responsável técnico, tenha executado com bom desempenho objeto compatível em característica, quantidade e prazo, com o objeto da presente licitação; Nos termos do Art. 67, § 1º e § 2º, da Lei 14.133/21, será admitido atestados com quantidades mínimas de 50% (cinquenta por cento) dos itens de maior relevância abaixo especificado:

Item 6.3: TELHAMENTO COM TELHA METÁLICA TERMOACÚSTICA E= 30mm: 231,24 m²

f) Apresentação de atestado de capacidade técnico-operacional, fornecido por Pessoa Jurídica de Direito Público ou Privado, comprovando que a empresa responsável tenha executado com bom desempenho objeto compatível em característica, quantidade e prazo, com o objeto da presente licitação. Nos termos do Art. 67, § 1º e § 2º, da Lei 14.133/21, será admitido atestados com quantidades mínimas de 50% (cinquenta por cento) dos itens de maior relevância abaixo especificado:

Item 6.3: TELHAMENTO COM TELHA METÁLICA TERMOACÚSTICA E= 30mm: 231,24 m²

3.3 Exigência de Balanço patrimonial
Considerando a natureza do objeto, caracterizado como obra, há a necessidade de exigência de balanço patrimonial afim de ratificar a solidez da empresa responsável pela execução.

3.4 Subcontratação e Garantia contratual:
Pela natureza do objeto não será permitida a subcontratação. Haverá a exigência de solicitação de garantia contratual.

Considerando a natureza do objeto, não se mostra adequada a permissão de subcontratação, A execução contratual não envolve parcelas técnicas especializadas, etapas complexas ou atividades que demandem a atuação de terceiros distintos do próprio fornecedor contratado. Assim, admitir a subcontratação poderia fragilizar o controle da qualidade da obra, dificultar a fiscalização contratual e diluir responsabilidades, sem que houvesse qualquer ganho técnico ou operacional para a Administração. A vedação, portanto, visa resguardar a responsabilização direta da contratada e garantir maior segurança na execução do objeto.

Deverá ser exigida garantia contratual de 5% nos termos do artigo 96 da Lei 14.133/2021.
A exigência de garantia contratual no percentual de 5% do valor inicial do contrato, nos termos do artigo 96 da Lei nº 14.133/2021, mostra-se plenamente justificada especialmente em contratações de obras.
Nesses casos, a execução contratual envolve maior complexidade operacional, mobilização contínua de recursos humanos, cumprimento de obrigações trabalhistas e previdenciárias, além de riscos mais elevados de inadimplemento ou de paralisação dos serviços. A eventual descontinuidade pode acarretar prejuízos diretos à Administração e à coletividade, sobretudo quando se trata de serviços essenciais ou de manutenção de infraestrutura pública.
A garantia contratual atua, portanto, como mecanismo de proteção ao interesse público, assegurando meios para ressarcimento de danos decorrentes de descumprimento contratual, aplicação de penalidades ou necessidade de contratação emergencial para continuidade dos serviços. Além disso, contribui para reforçar o compromisso da contratada com a correta execução do objeto, inclusive quanto ao adimplemento das obrigações trabalhistas vinculadas aos empregados alocados no contrato.
O percentual de 5% revela-se adequado e proporcional, pois observa o limite legal e não impõe ônus excessivo às licitantes, mantendo a competitividade do certame, ao mesmo tempo em que confere maior segurança à Administração na gestão contratual.

3.5 Participação exclusiva de ME e EPP
Para esta contratação serão observadas as prerrogativas concedidas para as micro e pequenas empresas nos termos do disposto na lei complementar 123/2026.

3.6 Participação de consórcios
A participação de empresas reunidas em consórcio será vedada na presente contratação, considerando as características, a dimensão e o grau de complexidade do objeto, consistente na execução de obra de reforma, cujos serviços não apresentam complexidade técnica excepcional, elevada especialização ou diversidade de disciplinas que justifiquem a necessidade de reunião de diferentes empresas para sua adequada execução.
Nos termos do art. 15 da Lei nº 14.133/2021, é admitida a participação de empresas em consórcio nas licitações, salvo vedação devidamente justificada no processo licitatório. No presente caso, a restrição encontra fundamento nas características específicas do objeto e na inexistência de elementos que indiquem que sua execução dependa da conjugação de capacidades técnicas, operacionais ou econômico-financeiras de diferentes empresas.
Os serviços que integram a reforma são usualmente executados por empresas do ramo da construção civil e podem ser realizados integralmente por uma única contratada que possua qualificação técnica e capacidade operacional compatíveis com as exigências estabelecidas no instrumento convocatório. Dessa forma, não se identifica ganho técnico ou ampliação relevante da competitividade decorrente da formação de consórcios, uma vez que o mercado dispõe de empresas individualmente aptas à execução do objeto.
A admissão de consórcios mostra-se mais justificável em contratações de maior vulto ou complexidade, nas quais a reunião de empresas seja necessária para agregar diferentes especialidades, capacidades técnicas, estruturas operacionais ou recursos financeiros. Essas circunstâncias não se verificam na presente contratação, cuja natureza e características permitem a execução por empresa individualmente habilitada.
Além disso, considerando que o objeto pode ser executado de maneira integrada por uma única empresa, a contratação individual favorece a definição clara das responsabilidades pela execução dos serviços, simplificando a gestão e a fiscalização contratual e evitando a necessidade de interlocução decorrente da estrutura consorcial, sem que essa simplificação represente prejuízo à competitividade do certame.
Ressalta-se que a vedação não possui caráter restritivo injustificado, devendo estar amparada no levantamento de mercado e nas características da contratação, especialmente na existência de número suficiente de empresas capazes de atender, individualmente, aos requisitos técnicos, operacionais e econômico-financeiros exigidos. Nessas condições, a participação de empresas em consórcio não se revela necessária para viabilizar ou ampliar a competição.

Diante do exposto, considerando a baixa ou moderada complexidade técnica da reforma, a ausência de necessidade de conjugação de especialidades empresariais distintas e a existência de mercado fornecedor capaz de executar individualmente o objeto, justifica-se a vedação à participação de empresas constituídas sob a forma de consórcio, com fundamento no art. 15 da Lei nº 14.133/2021, sem prejuízo à competitividade e à obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração.

3.7 Requisitos formais da solução.

a) Compromisso expresso de que todos os materiais e métodos de execução adotados obedecerão às normas técnicas vigentes da ABNT e demais regulamentações legais pertinentes, conforme detalhado no projeto básico e nos demais documentos que compõem o processo licitatório;
b) Execução da obra segundo as melhores práticas técnicas e de engenharia, com acompanhamento e supervisão por profissional legalmente habilitado, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), conforme o caso;
c) Reunião prévia obrigatória entre o responsável técnico da contratada e o fiscal designado pela Administração Pública antes do início dos serviços, para alinhamento das etapas, responsabilidades, cronograma e eventuais ajustes operacionais;
d) A empresa contratada é responsável pelo atendimento pós-obra para eventuais correções de falhas de instalação.

4 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

Considerando as condições atuais do Auditório Joaquim Grison, foram analisadas alternativas disponíveis no mercado da construção civil capazes de atender à necessidade de restabelecer e preservar condições adequadas de conservação, segurança, funcionalidade, conforto e acessibilidade da edificação.
O levantamento considerou as patologias construtivas identificadas, especialmente aquelas relacionadas à cobertura, que apresenta pontos de infiltração e deterioração, bem como o desgaste decorrente do tempo e do uso contínuo dos demais componentes da edificação e a necessidade de adequação do espaço às atuais condições de utilização.
Na avaliação das alternativas, foram considerados critérios de viabilidade técnica, abrangência no tratamento das patologias, durabilidade, economicidade, facilidade de manutenção, prazo de execução, impacto sobre a utilização do espaço e capacidade de gerenciamento pela Administração Pública.
Para a composição do orçamento estimativo da futura contratação, deverão ser utilizados prioritariamente custos unitários de referência do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI, complementados, quando necessário, por outras fontes oficiais de preços, composições de custos e pesquisa de mercado para serviços, materiais ou equipamentos que não possuam correspondência adequada no referido sistema.
A partir das características da necessidade, foram identificadas as seguintes alternativas:

SOLUÇÃO 01 – Manutenção corretiva pontual dos elementos deteriorados

A primeira alternativa consiste na realização de intervenções localizadas exclusivamente nos pontos em que foram identificadas manifestações patológicas ou deterioração mais evidente.
Nesse modelo, seriam executados serviços pontuais de manutenção, especialmente na cobertura e nos locais atingidos pelas infiltrações, além de pequenos reparos nos revestimentos, forros, pisos e demais componentes que apresentem danos diretamente relacionados às patologias existentes.
A principal vantagem dessa alternativa está no menor investimento inicial e na possibilidade de execução de serviços mais rápidos e localizados.
Entretanto, considerando a idade da edificação, seu desgaste geral e a necessidade de adequação de diferentes componentes, a manutenção exclusivamente corretiva apresenta alcance limitado. A solução permitiria tratar os problemas mais imediatos, mas não atenderia integralmente às necessidades de recuperação e adequação atualmente identificadas.
Além disso, intervenções pontuais sucessivas podem resultar em novos custos ao longo do tempo, especialmente quando diferentes elementos da edificação já apresentam desgaste ou se aproximam do final de sua vida útil.
Dessa forma, embora tecnicamente possível para situações isoladas, a manutenção corretiva pontual mostra-se insuficiente para proporcionar uma solução abrangente e duradoura para as condições atualmente verificadas no Auditório Joaquim Grison.

SOLUÇÃO 02 – Reforma e modernização da edificação

A segunda alternativa consiste na realização de intervenção abrangente destinada ao tratamento das patologias construtivas e à recuperação e modernização dos elementos que apresentam desgaste ou inadequação às atuais necessidades de utilização do auditório.

A solução contempla, conforme definido nos levantamentos, projetos e documentos técnicos pertinentes, a correção dos problemas relacionados à cobertura e às infiltrações, incluindo a substituição do telhado, bem como intervenções nos forros, pisos, acabamentos, mobiliário e demais elementos necessários à recuperação e adequação dos ambientes.

A execução integrada dos serviços possibilita tratar não apenas os efeitos aparentes das patologias, mas também suas causas, especialmente no que se refere à entrada de água pela cobertura, evitando que novos revestimentos e acabamentos sejam novamente danificados pela permanência das infiltrações.

A alternativa permite, ainda, aproveitar a estrutura e os elementos da edificação que permanecem em condições adequadas, concentrando os investimentos nos componentes que efetivamente necessitam de recuperação, substituição ou modernização.

Sob o aspecto operacional, a realização conjunta dos serviços possibilita maior compatibilização das intervenções, melhor planejamento das etapas de execução e redução da necessidade de sucessivas contratações para correção de problemas relacionados entre si.

A reforma apresenta, portanto, potencial para restabelecer as condições adequadas de utilização do auditório, solucionar as patologias identificadas, modernizar seus ambientes e prolongar a vida útil da edificação, preservando o patrimônio público existente.

SOLUÇÃO 03 – Demolição da edificação existente e construção de novo auditório

Outra alternativa tecnicamente possível consiste na substituição da edificação atual mediante demolição e posterior construção de um novo auditório.

Essa solução permitiria desenvolver uma nova edificação integralmente concebida segundo as atuais necessidades da Administração, incluindo requisitos contemporâneos de acessibilidade, conforto, segurança, instalações, eficiência e funcionalidade.

Entretanto, trata-se de alternativa significativamente mais abrangente do que a necessidade identificada. A adoção dessa solução somente se justificaria caso fossem constatadas condições estruturais, funcionais ou econômicas que tornassem tecnicamente inviável ou desvantajosa a recuperação da edificação existente.

Considerando que a necessidade atualmente identificada está relacionada predominantemente à existência de patologias construtivas, desgaste de componentes e necessidade de modernização dos ambientes, não foram identificados elementos que, neste momento, demonstrem a necessidade de substituição integral da edificação.

Além disso, a construção de um novo auditório demandaria investimentos substancialmente superiores, maior prazo para elaboração de projetos, aprovações e execução, além dos custos relacionados à demolição e destinação dos resíduos da construção civil.

Assim, diante das condições atualmente conhecidas, a solução apresenta dimensão e custo potencialmente desproporcionais à necessidade a ser atendida.

Após a análise das alternativas identificadas, a Solução 02 – Reforma e modernização da edificação apresenta-se como a alternativa mais adequada para o atendimento da necessidade.

A manutenção corretiva pontual, embora possa demandar menor investimento inicial, possui abrangência insuficiente diante do conjunto de patologias, do desgaste dos componentes e das necessidades de adequação existentes, podendo resultar na necessidade de novas intervenções em curto ou médio prazo.

Por outro lado, a demolição e construção de uma nova edificação representariam intervenção de maior complexidade, prazo e custo, sem que tenham sido identificadas, até o momento, condições que justifiquem a substituição integral do imóvel existente.

A reforma e modernização apresentam maior equilíbrio entre abrangência, durabilidade, economicidade e aproveitamento da infraestrutura existente, permitindo atuar sobre as causas das patologias, recuperar os elementos deteriorados e adequar os ambientes às atuais necessidades de utilização.

A intervenção deverá contemplar, conforme os projetos, memoriais, planilhas e demais documentos técnicos que instruirão a contratação, os serviços necessários à correção das patologias existentes, especialmente as relacionadas à cobertura e às infiltrações, substituição do telhado, recuperação ou substituição de forros, pisos, acabamentos e mobiliário, além das demais adequações necessárias à segurança, funcionalidade, conforto e acessibilidade do espaço.

A solução também contribui para a preservação do patrimônio público e para o prolongamento da vida útil da edificação, reduzindo a possibilidade de agravamento das patologias e de ocorrência de danos que possam exigir intervenções futuras de maior complexidade e custo.

Dessa forma, conclui-se pela reforma e modernização do Auditório Joaquim Grison como solução tecnicamente mais adequada e proporcional à necessidade identificada, devendo seu detalhamento, quantitativos, especificações, métodos executivos e custos

ser definidos nos projetos, memoriais, planilha orçamentária e demais documentos técnicos que fundamentarão a futura contratação.

Considerando a solução escolhida foram identificadas as seguintes alternativas para sua viabilização

SOLUÇÃO 1 – CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA EXECUÇÃO INTEGRAL DA REFORMA

Essa alternativa consiste na contratação de empresa especializada em obras e serviços de engenharia para execução integral da reforma e modernização do Estádio Joaquim Grison, incluindo o fornecimento de mão de obra, materiais, equipamentos, ferramentas e demais recursos necessários à execução dos serviços. A empresa contratada será responsável pela execução coordenada das diferentes etapas da intervenção, abrangendo, entre outros serviços previstos no projeto, a substituição do sistema de cobertura e telhamento, correção das patologias e infiltrações, substituição de forros, execução e recuperação de pisos, serviços de acabamento e instalação de mobiliário, além das demais adequações necessárias à modernização do espaço.
Entre as principais vantagens dessa solução destacam-se:

- centralização da responsabilidade pela execução dos diversos serviços em um único contratado;
- utilização de mão de obra especializada e equipamentos compatíveis com cada etapa da obra;
- responsabilidade técnica de profissional legalmente habilitado;
- maior integração e compatibilidade entre os serviços executados;
- maior facilidade para acompanhamento do cronograma e fiscalização pela Administração;
- definição clara das responsabilidades quanto à qualidade, desempenho e execução dos serviços;
- possibilidade de estabelecimento de garantias contratuais para os serviços executados.

Essa alternativa também permite que os serviços sejam planejados e executados de maneira integrada, reduzindo riscos de incompatibilidades entre a cobertura, forros, pisos, revestimentos e demais elementos construtivos.

SOLUÇÃO 2 – CONTRATAÇÃO INDIVIDUALIZADA DOS DIFERENTES SERVIÇOS

Nessa alternativa, a Administração promoveria contratações distintas para cada grupo de serviços, podendo ocorrer, por exemplo, uma contratação específica para a cobertura e telhado, outra para pisos e revestimentos, outra para forros e pintura e, separadamente, aquisição de mobiliário. Embora essa solução possibilite a contratação de empresas especializadas em determinados serviços, apresenta maior complexidade administrativa e operacional, uma vez que exigiria a coordenação de diferentes contratos, fornecedores e cronogramas.
Entre as principais desvantagens identificadas estão:

- aumento da complexidade para gestão e fiscalização dos contratos;
- maior necessidade de coordenação entre empresas distintas;
- risco de incompatibilidade ou interferência entre serviços;
- maior dificuldade na definição de responsabilidades por problemas decorrentes da execução conjunta;
- possibilidade de aumento do prazo global da reforma;
- maior risco de interrupções entre as diferentes etapas da obra;
- necessidade de maior estrutura administrativa para acompanhamento simultâneo das contratações.

No caso do Estádio Joaquim Grison, essa alternativa se mostra menos conveniente, especialmente em razão da necessidade de compatibilizar a substituição do telhado e a correção das infiltrações com os serviços internos de forro, pisos e acabamentos.

SOLUÇÃO 3 – EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS POR EQUIPE PRÓPRIA DO MUNICÍPIO

Essa solução consiste na execução da reforma pelas equipes de manutenção da própria Administração Municipal, com aquisição direta dos materiais e insumos necessários. Apesar de, em determinadas situações, a execução direta poder representar economia, a alternativa apresenta limitações para uma intervenção com as características e o escopo previstos para o Estádio Joaquim Grison.
Entre os principais fatores limitantes estão:

- necessidade de mão de obra especializada para execução dos serviços de cobertura e demais intervenções;
- eventual insuficiência de servidores em quantidade compatível com o porte da reforma;
- necessidade de equipamentos e ferramentas específicas;
- dificuldade de conciliar a execução da reforma com as atividades ordinárias das equipes municipais;
- possibilidade de prolongamento do prazo de execução;

- necessidade de planejamento e coordenação de diferentes especialidades;
- riscos relacionados à execução de serviços que demandem responsabilidade técnica específica.

Considerando o conjunto das intervenções necessárias, a execução direta pela Administração não se apresenta como a alternativa mais eficiente para garantir a conclusão adequada e tempestiva da reforma.

Após análise das alternativas disponíveis, conclui-se que a contratação de empresa especializada para execução integral da reforma e modernização do Estádio Joaquim Grison constitui a solução tecnicamente mais adequada e administrativamente mais eficiente para atendimento da necessidade identificada. A escolha decorre principalmente da necessidade de execução integrada de diferentes serviços de engenharia, especialmente da substituição do telhado e correção das patologias e infiltrações existentes, que possuem relação direta com os serviços internos de substituição de forros, pisos, acabamentos e demais elementos da edificação. A contratação de uma única empresa possibilita melhor coordenação entre as diferentes etapas da obra, reduzindo o risco de incompatibilidades e facilitando a fiscalização, o controle do cronograma e a responsabilização técnica pela execução. Sob o aspecto técnico, a intervenção exige profissionais capacitados e equipamentos adequados para a execução dos serviços, especialmente aqueles relacionados à cobertura e à recuperação dos elementos afetados pelas infiltrações. A contratação de empresa especializada proporciona maior segurança quanto à qualidade dos serviços, à correta utilização dos materiais e ao cumprimento das normas técnicas aplicáveis. Sob o aspecto econômico, a adoção de um único contrato também permite maior racionalização da mobilização de mão de obra, equipamentos e logística da obra, além de favorecer o controle global dos custos. O orçamento estimativo será elaborado utilizando-se, sempre que aplicável, composições e custos referenciais do SINAPI, com complementação por pesquisa de mercado para itens não contemplados de forma adequada nas referências oficiais, especialmente materiais e mobiliários com características específicas. A solução escolhida também apresenta vantagens sob o ponto de vista da gestão patrimonial, uma vez que a reforma permitirá recuperar elementos deteriorados, eliminar ou reduzir problemas de infiltração, melhorar as condições de uso dos ambientes, modernizar a estrutura e prolongar a vida útil da edificação, evitando a evolução das patologias e a necessidade de intervenções de maior porte no futuro.

Dessa forma, considerando os aspectos técnicos, econômicos, operacionais, administrativos e de gestão de riscos, conclui-se que a contratação de empresa especializada para execução integral da reforma representa a alternativa mais adequada, segura e vantajosa para a Administração, possibilitando a recuperação e modernização do Estádio Joaquim Grison e proporcionando melhores condições de utilização e conservação do patrimônio público municipal.

5 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na **contratação de empresa especializada para execução integral da reforma e modernização do Estádio Joaquim Grison, no Município de São Marcos/RS**, compreendendo o fornecimento de mão de obra, materiais, equipamentos, ferramentas, transporte, encargos e demais recursos necessários à completa execução do objeto, conforme projetos, memoriais, especificações técnicas e orçamento.

Considerando a natureza do objeto, classificado como obra de engenharia, bem como a necessidade de assegurar ampla competitividade entre os potenciais fornecedores disponíveis no mercado, entende-se que a contratação deverá ocorrer por meio de **processo licitatório na modalidade Concorrência, em sua forma eletrônica**, com adoção do **critério de julgamento de menor preço global**, em conformidade com os princípios da economicidade, eficiência, transparência e seleção da proposta mais vantajosa para a Administração, nos termos da **Lei nº 14.133/2021**.

O **regime de execução** adotado será o de **empreitada por preço unitário**, contratação da execução da obra ou do serviço por preço certo de unidades determinadas.

A vigência inicial do contrato será de **6 (seis) meses**, prazo estimado para a execução da obra, podendo ser prorrogado, caso necessário, nos termos do artigo 111 da legislação aplicável, mediante justificativa técnica que demonstre a necessidade da prorrogação para a conclusão adequada dos serviços.

No âmbito da execução contratual, caberá à empresa contratada a responsabilidade pela **execução da reforma da edificação**, contemplando, entre outros serviços, construção da sala dos professores em gesso, esquadrias, piso e forro da mesma, coberturas as áreas externas das salas de aula e os móveis novos.

Todos os serviços deverão ser executados em estrita conformidade com os **projetos técnicos, memorial descritivo, planilha orçamentária e demais documentos técnicos que compõem o processo**, observando-se as normas técnicas aplicáveis, os padrões de qualidade exigidos e as orientações da fiscalização designada pela Administração.

Dessa forma, a solução proposta permitirá a recuperação e melhoria das condições físicas da edificação, garantindo maior segurança, funcionalidade e conforto aos usuários do Auditório Joaquim Grison, além de assegurar a adequada preservação do patrimônio público e a continuidade das atividades desenvolvidas no local.

6 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

A estimativa de quantidades foi realizada no local através de vistoria e também com base no projeto específico desenvolvido. O quadro abaixo apresenta as quantidades a serem contratadas e seus respectivos valores. Os
dados foram embasados na tabela do Sistema Nacional de Pesquisa de Custo e Índices da Construção Civil- SINAPI do Rio Grande do Sul e também por pesquisa de preço com fornecedores.

Obra: REFORMA AUDITÓRIO JOAQUIM GRISON				
RELATÓRIO GLOBAL - Data: setembro/2026				
Endereço: Av. Venâncio Aires, 720 - Bairro Centro - São Marcos				
Item	*Descrição*	*Total Material*	*Total Mão-de-Obra*	*Total*
1	DEMOLIÇÕES			
	Total do Grupo	1.194,03	6.329,75	7.523,78
2	PAVIMENTAÇÃO			
	Total do Grupo	40.763,82	17.469,53	58.233,35
3	PISOS			
	Total do Grupo	55.670,62	23.860,00	79.530,62
4	REVESTIMENTOS			
	Total do Grupo	2.709,72	1.161,68	3.871,40
5	SUPRAESTRUTURA E DRENAGEM			
	Total do Grupo	15.935,23	6.927,36	22.862,59
6	COBERTURA			
	Total do Grupo	77.634,17	35.006,00	112.640,17
7	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS			
	Total do Grupo	25.040,79	5.547,60	30.588,39
8	PINTURA			
	Total do Grupo	53.307,03	13.332,07	66.639,10
9	ESQUADRIAS			
	Total do Grupo	13.782,25	3.445,61	17.227,86
10	MÓVEIS E EQUIPAMENTOS			
	Total do Grupo	73.367,49	29.231,18	102.598,67
11	SERVIÇOS FINAIS			
	Total do Grupo	14.732,49	4.940,06	19.672,55
	VALOR TOTAL ORÇAMENTO R$	374.137,64	147.250,84	521.388,48

7 – ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do valor da contratação foi elaborada com base na composição de custos da Tabela SINAPI (Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil), considerando os itens e serviços descritos na tabela apresentada acima.

Com base nesse levantamento, chegou-se a um orçamento global de R$ 521.388,48 para a execução completa dos serviços previstos, valor este que se apresenta compatível com os preços praticados no mercado e adequado à realidade da contratação pretendida.

8 - CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Conforme disposto, no Art.18, § 1°, inciso XI da Lei Federal n° 14.133, não haverá contratações correlatas e/ou interdependentes para a execução desta contratação, visto que, nessa demanda, o objetivo abrange toda a necessidade da Administração Pública.

9– JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

A presente solução não será feita com utilização de parcelamento, baseando-se no Art. 40, inciso V, alínea “b” e § 2° e § 3° da Lei n° 14.133/2021, onde diz que a escolha pelo parcelamento se deve, apenas, quando for tecnicamente viável e economicamente vantajoso.

A execução dos serviços será realizada com planejamento integrado, coordenação contínua das atividades e uniformidade na execução, de modo a garantir qualidade, celeridade e segurança durante todo o processo. O fracionamento da contratação poderia resultar em dificuldades de compatibilização entre etapas, comprometer o andamento da obra, e até gerar custos adicionais com mobilização e desmobilização de equipes e equipamentos. Ademais, trata-se de um único objeto técnico, com escopo definido e interdependente, cuja execução por diferentes contratados comprometeria a padronização do acabamento e o controle da qualidade.

10 - ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A reforma do Auditório Joaquim Grison encontra-se prevista no Plano de Contratações Anual de acordo com as emendas impositivas da Câmara de Vereadores, sendo esta a emenda nº 32 referente à bancada do PDT, beneficiando a Secretaria Municipal de Administração.

11 – FISCALIZAÇÃO E GESTÃO DO CONTRATO

A fiscalização e gestão do contrato se darão conforme estabelecido da Portaria 1602026.

12 – RESULTADOS ESPERADOS

A contratação visa à execução de melhorias estruturais na utilização dos espaços físicos do auditório e correções das patologias. Espera-se também a valorização estética e funcional do ambiente, o prolongamento da vida útil da edificação, a conformidade com normas técnicas e legais e, principalmente, a criação de um espaço mais adequado e seguro para o desenvolvimento dos usuários, contribuindo para a qualidade do local.

13 – IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS

A execução da reforma e modernização do Estádio Joaquim Grison poderá ocasionar impactos ambientais predominantemente de caráter temporário, relacionados às atividades de demolição, remoção e substituição de materiais, transporte de insumos, geração de resíduos, utilização de equipamentos e consumo de recursos naturais. Entre os principais impactos ambientais previstos destaca-se a geração de resíduos da construção civil, decorrente da retirada do telhado existente, forros, pisos, revestimentos, materiais deteriorados e demais elementos que necessitem ser substituídos. Esses resíduos poderão incluir materiais cerâmicos, madeira, metais, chapas, telhas, argamassa, embalagens e outros materiais provenientes da execução da reforma. Como medida mitigadora, deverá ser realizada a segregação dos resíduos conforme sua natureza, evitando a mistura de materiais recicláveis, reutilizáveis e rejeitos. Os resíduos deverão ser acondicionados adequadamente e destinados a locais licenciados ou a empresas devidamente habilitadas para transporte, triagem, reaproveitamento, reciclagem ou disposição final,

conforme a legislação ambiental aplicável. No caso da retirada da cobertura existente, deverão ser adotados procedimentos que evitem o lançamento ou espalhamento de materiais no solo e nas áreas adjacentes, bem como a dispersão de poeira durante a desmontagem. Sempre que tecnicamente e ambientalmente viável, os materiais passíveis de reaproveitamento ou reciclagem deverão ser separados e encaminhados para destinação adequada. A substituição de forros e pisos também poderá gerar quantidade significativa de resíduos. Dessa forma, deverá ser priorizado o correto acondicionamento dos materiais retirados, evitando seu descarte irregular. Materiais como metais, madeira, plásticos, carpete e determinados componentes de revestimento poderão ser destinados à reutilização ou reciclagem, quando houver viabilidade técnica. Outro impacto possível refere-se à emissão de poeira e partículas durante os serviços de demolição, corte, lixamento e movimentação de materiais. Para sua mitigação, deverão ser adotadas medidas como umidificação das áreas quando necessário, utilização de equipamentos adequados, cobertura dos materiais durante o transporte e manutenção da limpeza do local de obra. Também poderá ocorrer a geração de ruídos e vibrações decorrentes da utilização de ferramentas elétricas, equipamentos de corte, perfuração e demolição. Para minimizar esse impacto, os serviços deverão ser executados preferencialmente em horários adequados, observando-se a legislação municipal pertinente, bem como a manutenção e regulagem dos equipamentos utilizados. O transporte e a movimentação de materiais poderão ocasionar consumo de combustíveis e emissão de gases provenientes dos veículos e equipamentos. Como medida mitigadora, deverá ser priorizada a utilização de equipamentos em boas condições de manutenção, evitando-se funcionamento desnecessário dos motores e realizando-se o planejamento adequado da logística e das entregas, de modo a reduzir deslocamentos e consumo de combustível. Durante a execução da obra também deverá ser observado o uso racional de água e energia elétrica, evitando desperdícios e mantendo equipamentos desligados quando não estiverem em utilização. Os materiais de construção deverão ser armazenados adequadamente, de forma a evitar perdas decorrentes de exposição às intempéries, danos ou manuseio inadequado. Deverão ainda ser adotadas medidas preventivas para evitar a contaminação do solo e da rede de drenagem, especialmente no armazenamento e manuseio de tintas, solventes, combustíveis, óleos, produtos químicos e outros materiais potencialmente poluentes. Eventuais embalagens e resíduos contaminados deverão receber destinação compatível com sua classificação e periculosidade. Considerando que se trata de uma reforma de edificação existente, a solução apresenta como aspecto ambiental positivo a manutenção e recuperação da infraestrutura já implantada, evitando a necessidade de demolição integral e de construção de uma nova edificação. Dessa forma, há potencial redução do consumo de materiais, energia, área ocupada e recursos naturais que seriam necessários para uma nova construção. A modernização da cobertura também contribuirá para melhorar a estanqueidade da edificação e reduzir problemas de infiltração, evitando a deterioração progressiva de outros elementos construtivos e, consequentemente, a necessidade de substituições futuras e maior geração de resíduos. Ao final dos serviços, deverá ser realizada a limpeza completa do local, com retirada dos resíduos, sobras de materiais e entulhos, garantindo que não permaneçam materiais descartados nas áreas internas ou externas do estádio. Dessa forma, os impactos ambientais decorrentes da reforma são considerados controláveis e predominantemente temporários, desde que a execução observe as boas práticas de engenharia, o gerenciamento adequado dos resíduos da construção civil e a legislação ambiental aplicável. A adoção das medidas mitigadoras previstas permitirá reduzir os impactos negativos e contribuir para uma execução ambientalmente adequada, com menor desperdício de recursos e adequada preservação do patrimônio público e do meio ambiente.

14 - POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE E RAZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Diante dos estudos e levantamentos realizados, conclui-se pela viabilidade técnica, econômica e operacional da contratação para reforma e modernização do Auditório Joaquim Grison, no Município de São Marcos/RS, considerando a necessidade de recuperação da edificação, correção das patologias existentes e melhoria das condições de utilização do espaço. A contratação mostra-se necessária em razão do estado de conservação de determinados elementos da edificação, especialmente da cobertura, que apresenta sinais de desgaste e problemas relacionados a infiltrações. A permanência dessas patologias poderá provocar a deterioração progressiva de outros componentes construtivos, aumentando os danos e os custos de manutenção ao longo do tempo. Além da correção das patologias, a intervenção prevê a modernização dos ambientes, contemplando a substituição ou recuperação de cobertura, forros, pisos, mobiliário e demais elementos necessários, proporcionando melhores condições de segurança, conforto, funcionalidade, acessibilidade e conservação do imóvel. A solução de contratação de empresa especializada para execução integral da reforma mostrou-se a alternativa mais adequada entre as opções avaliadas, uma vez que permite a execução coordenada das diferentes etapas da obra, com utilização de mão de obra qualificada, equipamentos apropriados e responsabilidade técnica de profissional habilitado. Essa modalidade também facilita a fiscalização, o controle do cronograma e a responsabilização do contratado pela qualidade dos serviços executados. Sob o aspecto econômico, a contratação apresenta-se razoável, especialmente porque a intervenção será realizada sobre uma edificação existente e estruturalmente aproveitável, evitando os custos significativamente superiores associados à demolição e construção de uma nova estrutura. A reforma possibilita recuperar e prolongar a vida útil do patrimônio público com menor dispêndio global

de recursos.

Dessa forma, considerando a necessidade da intervenção, a viabilidade técnica da solução, a razoabilidade dos custos, a possibilidade de execução por empresa especializada, a preservação do patrimônio público e os benefícios decorrentes da modernização do espaço, entende-se que a contratação é viável, necessária e conveniente para a Administração Pública Municipal.

Conclui-se, portanto, pela viabilidade e razoabilidade da contratação da reforma e modernização do Auditório Joaquim Grison, por constituir solução adequada para corrigir as patologias existentes, especialmente as infiltrações decorrentes das condições da cobertura, recuperar os elementos deteriorados, modernizar os ambientes e assegurar condições adequadas de segurança, conforto, funcionalidade e utilização do imóvel, promovendo, ainda, a conservação e valorização do patrimônio público municipal.

São Marcos, 01 de setembro de 2026.

Assinado digitalmente por:
PABLO CANDIDO CORREA
***.420.410-**
16/09/2026 14:48:15 -03:00

Pablo Candido Corrêa
Engenheiro Civil – CREA/RS 218.898

Sérgio Antônio Miotto
Secretário da Administração

ANEXO

MATRIZ DE RISCO

Risco-Chave		Risco Inerente				Medidas Mitigadoras do Risco	Responsável
item	Descrição	Impacto	Probabilidade	Nível de Risco			
1	Período de chuvas	8	8	64	Alto	Analisar o início da obra e prazo de execução da obra para evitar períodos do ano com maior incidência pluviométrica	Município e Empresa
2	Atraso na entrega dos serviços	5	5	25	Médio	Fiscalizar periodicamente a obra e aplicar multas constantes no contrato em casos de atraso	Município
3	Mão de obra qualificada para oserviço	8	8	64	Alto	Apresentar a qualificações dosfuncionários contratados da empresa para o serviço licitado	Contratada
4	Pouca mão de obra	5	2	10	Médio	Apresentar a relação de funcionários contratados da empresa	Contratada
5	Ocorrência de roubos e furtos na obra.	5	2	10	Médio	Prever, dentre as cláusulas do contrato, que a Contratada deverá manter vigilância da obra e se responsabilizará pelos danos e prejuízos oriundos de roubos e furtos.	Fiscalização / Coordenação dos Contratos