



Prefeitura Municipal de Gramado
Secretaria de Governança e Desenvolvimento Integrado

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

- REFORMA DO PÓRTICO DA ERS 115 E BANHEIROS PÚBLICOS -

Proprietário:	Prefeitura Municipal de Gramado
Objeto:	Execução de pintura, manutenção e reforma do Pórtico de Entrada e Banheiros Públicos, RS 115.
Localização:	Bairro Várzea Grande – Gramado/RS
Área de reforma:	170,29m² (Pórtico: 150,45m² / Banheiros: 19,84m²)

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

- 1.1. Secretaria / Área requisitante: Secretaria Municipal de Turismo do Município.
- 1.2. Este documento trata-se de estudo técnico preliminar, visando à contratação de empresa de engenharia para execução de obra de reforma, de edificações públicas municipais, sendo elas o Pórtico de acesso pela via RS 115, e seus sanitários (banheiros públicos) anexos a ele, neste município.
- 1.3. Esta contratação será realizada conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento, bem como conforme especificações, quantidades e prazos definidos, respectivamente, em Peças Gráficas, Memorial Descritivo, Planilha Orçamentária e Cronograma Físico-Financeiro relativos ao projeto.

Tal estudo consiste na primeira etapa do planejamento da contratação, de modo a assegurar a viabilidade e embasar o termo de referência, bem como Art.18º da Lei 14.133/2021.
- 1.4. O objeto desta contratação não se enquadra como bem de luxo, de acordo com o Decreto Municipal 1.239/2023.
- 1.5. A contratação será classificada como **não continuada**, pois se trata de um objeto com escopo e prazos definidos para sua conclusão.





Prefeitura Municipal de Gramado

Secretaria de Governança e Desenvolvimento Integrado

- 1.6. Os prazos de execução do serviço e do prazo do contrato será definido de acordo com o Cronograma Físico Financeiro, e será informado no Termo de Referência.
- 1.7. A indicação de necessidade de tratamentos de dados pessoais (LGPD) estará previsto no Termo de Referência.
- 1.8. Os prazos de execução do serviço e do prazo do contrato será definido de acordo com o Cronograma Físico Financeiro, e será informado no Termo de Referência.
- 1.9. Atendendo ao princípio da Publicidade, o objeto do processo licitatório deve ser publicado e, de acordo com a Lei nº 14.133/2021, é obrigatório a publicação de extrato do edital e seus anexos conforme especificado:
 - 1.9.1. No Portal Nacional de Contratações Públicas (PNPC).
 - 1.9.2. De acordo com a Lei nº 14.133/2021, é obrigatório a publicação de extrato do edital e seus anexos:
 - 1.9.2.1 Publicação do Extrato do Edital no Diário Oficial da União (DOU);
 - 1.9.2.2 Publicação do Extrato do Edital no Diário Oficial do Município (DOM);
 - 1.9.2.3 Publicação do Extrato do Edital em Jornal Diário de grande circulação.
 - 1.9.3. Publicação do Ato de Homologação da Licitação e do Despacho de Adjudicação da Licitação no PNPc e no DOM.
 - 1.9.4. Publicação do Extrato do Contrato no PNPc e no DOM.
- 1.10. Em observância às diretrizes da Instrução Normativa Seges nº 58/2022, informa-se a impossibilidade técnica atual de utilização direta do sistema ETP Digital. Conforme os esclarecimentos oficiais prestados pela Secretaria da Administração, por intermédio da Certidão nº 33, de 17 de abril de 2026, constata-se a indisponibilidade momentânea de integração direta do sistema de gestão municipal (IPM) com a referida plataforma federal.
 - 1.10.1. Considerando a necessidade de continuidade aos certames licitatórios, em especial aqueles que envolvem repasses de recursos federais, estabeleceu-se a adoção do seguinte fluxo procedimental, em caráter excepcional, até a liberação





Prefeitura Municipal de Gramado

Secretaria de Governança e Desenvolvimento Integrado

do sistema:

1.10.1.1 Tramitação do Estudo Técnico Preliminar realizada integralmente dentro do sistema IPM.

1.10.1.2 Posterior exportação do documento gerado para as demais plataformas pertinentes, com o objetivo de garantir a publicidade, a transparência e a rastreabilidade exigidas.

1.10.2. Ressalta-se que a adoção deste fluxo possui caráter transitório. A ferramenta ETP Digital passará a ser utilizada de forma integrada e definitiva assim que a adequação do sistema IPM e a respectiva liberação da solução técnica forem concluídas pela empresa fornecedora de software.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. OBJETIVO:

A contratação dos serviços para esta obra visa atender a uma solicitação da Pasta demandante SECRETARIA MUNICIPAL DE TURISMO, para que se possibilite concretizar, dentre outros itens, no Pórtico: a reforma e manutenção do seu telhado, reparos nas instalações elétricas e execução de melhorias na infraestrutura de iluminação decorativa natalina, instalações de luminárias externas, manutenção de elementos de madeira decorativos, tratamento de alvenarias, limpeza, pinturas em geral e execução de reparos estruturais de madeirames nas sacadas e floreiras da edificação; nos banheiros públicos: reparos nas instalações hidrossanitárias, consertos de infiltrações e reparos de reboco, impermeabilização do deque de madeira, tratamento de alvenarias e revestimentos, tratamento de pisos e revestimentos, instalação de novos equipamentos acessórios, instalação de luminárias, limpeza e pinturas em geral.

A obra apresenta as devidas condições técnicas que possam qualificar aspectos no que tange à infraestrutura, estética, acessibilidade e segurança para os usuários.

O objeto desta contratação visa atender ao Convênio 994754/2026 com o Ministério do





Prefeitura Municipal de Gramado
Secretaria de Governança e Desenvolvimento Integrado

Turismo – MTur.

2.2. JUSTIFICATIVAS:

A reforma do pórtico de acesso da cidade é um investimento estratégico que trará múltiplos benefícios, impactando positivamente a **imagem do Município**, a **segurança**, o **turismo** e a **qualidade de vida dos cidadãos**.

2.2.1. Melhoria da Imagem e Apresentação da Cidade

O pórtico de acesso é um dos **cartões de visitas** de nossa cidade, a primeira impressão que visitantes e turistas têm ao chegar. Um pórtico deteriorado, com pintura descascada e telhado danificado, transmite uma imagem de descuido e abandono, que não condiz com o potencial e a beleza de Gramado. A reforma revitalizará essa estrutura, tornando-a **visualmente atraente e acolhedora**. Isso reforça o **orgulho cívico** dos moradores e projeta uma imagem de **cuidado e prosperidade** para o exterior.

2.2.2. Segurança e Durabilidade da Estrutura

A deterioração das madeiras antigas da estrutura das sacadas e floreiras do pórtico pode comprometer a **segurança** de quem passa por ele. A reforma visa garantir a **integridade estrutural** da edificação, prevenindo acidentes e assegurando sua **durabilidade a longo prazo**. Isso representa um investimento na **segurança pública** e na **preservação do patrimônio** municipal.

2.2.3. Fomento ao Turismo e Economia Local

Gramado é reconhecida nacionalmente como um importante destino turístico. Este pórtico de acesso é um dos pontos de entrada cruciais para os turistas. Uma estrutura renovada e esteticamente agradável não só **melhora a experiência do visitante** desde o primeiro momento, mas também serve como um **ponto de referência convidativo**, incentivando a chegada de mais pessoas. Um pórtico bem cuidado torna-se o primeiro **ponto fotográfico**, gerando publicidade espontânea para a cidade nas redes sociais. Esse fluxo turístico adicional se traduz em maior movimentação no comércio, hotelaria e serviços, **impulsionando a economia local** e gerando empregos.





Prefeitura Municipal de Gramado

Secretaria de Governança e Desenvolvimento Integrado

2.2.4. Valorização do Espaço Público e Qualidade de Vida

A reforma do pórtico contribui para a **valorização do espaço público** como um todo. Um ambiente bem cuidado e esteticamente agradável melhora a **qualidade de vida** dos moradores. Além disso, a revitalização de áreas de entrada pode servir como um **catalisador para outras melhorias** no entorno, incentivando a manutenção e o embelezamento de vias e canteiros adjacentes.

2.2.5. Manutenção Preventiva e Economia Futura

Realizar a reforma agora, abordando os problemas atuais, é uma medida de **manutenção preventiva**. Ignorar essas questões pode levar a danos mais severos e complexos no futuro, exigindo intervenções de custo muito mais elevado. Investir na reforma atual é uma forma **inteligente de gerir recursos públicos**, evitando gastos emergenciais e desnecessários no longo prazo.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1. CRITÉRIOS E PRÁTICAS DE SUSTENTABILIDADE

O projeto desta obra deverá ser atendido pela Contratada, que deverá contemplar os materiais e os serviços que serão especificados no projeto básico, incluindo-se o Memorial Descritivo ou, quando não definidos, seguir o padrão dos materiais e técnicas da edificação existente.

Deve-se observar que se trata de uma obra de padrão médio de materiais, mas de alto nível de resistência e acabamento, o que é conseguido por boa qualidade de materiais e mão-de-obra. Em função disso, para o percurso normal da execução e fiscalização da obra, **exige-se** profissionais capacitados e idôneos.

Deverão ser definidas as cláusulas e condições para a execução dos serviços que possibilitem à contratada efetivar o planejamento para a execução dos serviços em conformidade com a logística e infraestrutura existentes no mercado, e, dessa forma, possibilitar a obtenção de preços mais competitivos para a contratação, gerando





Prefeitura Municipal de Gramado

Secretaria de Governança e Desenvolvimento Integrado

economicidade para o Município.

O projeto deverá apresentar a metodologia executiva a ser adotada, de acordo com as normas técnicas vigentes. A colocação de materiais e/ou instalação de aparelhos deverá seguir as indicações e procedimentos recomendados pelos fabricantes e pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

As madeiras utilizadas na obra deverão ser provenientes de reflorestamento, ecologicamente corretas.

Britas, Lages e/ou outros materiais encontrados na natureza, deverão ser provenientes de pedreiras, devidamente licenciadas.

Todo o entulho gerado pelas demolições, ou seja, os Resíduos de Construção Civil (RCC) deverão ter o seu devido descarte, sendo de responsabilidade da empresa contratada sua remoção e destinação correta.

As boas práticas ambientais de otimização de recursos, redução de desperdícios e menor poluição se pautam em obrigações e responsabilidades e deverão ser observadas pela Contratada.

Como boas práticas que deverão ser observadas, pode-se citar:

- redução no consumo de energia elétrica;
- utilizar pilhas recarregáveis, se possível, e baterias, que atendam os requisitos das normativas inerentes, principalmente a Resolução CONAMA nº 401/2008, nos equipamentos que necessitem desses itens, devendo haver o descarte correto;
- destinar de forma ambientalmente adequada todos os materiais e equipamentos que forem utilizados na prestação de serviços e que não possuam mais vida útil;
- orientar seus empregados para colaborar de forma efetiva no desenvolvimento das atividades do programa interno de separação de resíduos sólidos, em recipientes para coleta seletiva nas cores internacionalmente identificadas, disponibilizados pela contratante, além de adotar práticas de sustentabilidade e racionalização no uso de materiais e serviços;





Prefeitura Municipal de Gramado

Secretaria de Governança e Desenvolvimento Integrado

- conduzir suas ações em conformidade com os requisitos legais e regulamentos aplicáveis, observando também a legislação ambiental para a prevenção de adversidades ao meio ambiente e à saúde dos trabalhadores e envolvidos na prestação dos serviços.

3.2. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

NOTA GERAL: Recomenda-se que a empresa de engenharia contratada tenha experiência na execução de obras com infraestrutura e acabamentos em madeira. Tudo conforme indicado nos projetos executivos e quantitativos que estarão previstos em orçamento.

A empresa deverá apresentar engenheiro ou arquiteto responsável técnico pela execução da obra na sua totalidade. O mesmo deverá apresentar experiência na execução de obras similares compatíveis com o objeto do contrato. As exigências das documentações a serem apresentadas deverão estar conforme o Art. 67 da Lei 14.133/2021, Acórdão 891/2018-Plenário e Acórdão 2032/2020-Plenário.

“A exigência de documentos que comprovem a qualificação técnica e a capacidade econômico-financeira das licitantes, desde que compatíveis com o objeto a ser licitado, não é apenas uma faculdade, mas UM DEVER da Administração, devendo ser essa exigência a mínima capaz de assegurar que a empresa contratada estará apta a fornecer os bens ou serviços pactuados.” (Acórdão TCU 891/2018-Plenário)

“É legal, para a comprovação da capacidade técnico-profissional de licitante, a exigência de quantitativos mínimos, executados em experiência anterior, compatíveis com o objeto que se pretende contratar, cabendo à Administração demonstrar que tal exigência é indispensável à garantia do cumprimento da obrigação a ser contratada.” (Acórdão TCU 2032/2020-Plenário)

- 3.2.1. A Contratada deverá estar devidamente registrada e com suas obrigações em dia junto aos órgãos competentes (União, Estados, Municípios, Receita Federal, INSS, etc);
- 3.2.2. Deverá ser apresentada certidão de registro/quitação da contratada junto ao CREA / CAU, da qual deverá constar os nomes dos profissionais que poderão atuar como responsáveis técnicos pelos serviços a serem executados;





Prefeitura Municipal de Gramado

Secretaria de Governança e Desenvolvimento Integrado

- 3.2.3. **Capacidade Técnico-profissional (CAT):** Deverá ser fornecida pela Contratada a comprovação de aptidão técnica, que consiste na apresentação de uma ou mais certidões de acervo técnico expedidas pelo CREA/CAU, em nome dos profissionais que exercerão a função de responsáveis técnicos, comprovando a execução de pelo menos uma obra ou serviço com características similares ao objeto a ser contratado (conforme Nota Geral do item 3.2), com ao menos metade da área que será contratada (metade de 170,29m², ou seja, **85,15m²**);
- 3.2.4. **Capacidade Operacional (CAO):** Deverá ser fornecida pela Contratada uma ou mais certidões e/ou atestados emitido por clientes anteriores em nome da Empresa Contratada que demonstrem capacidade operacional na execução de serviços similares de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior ao objeto deste contrato. Conforme Art. 88 § 3º da Lei Federal 14.133/2021, os documentos comprobatórios deverão demonstrar a atuação do Contratado no cumprimento de obrigações assumidas, o qual deverá ser avaliado pelo contratante, que emitirá documento comprobatório da avaliação realizada, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado em indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas.
- 3.2.5. A Contratada deverá apresentar em seu quadro de funcionários, profissionais qualificados para a execução do contrato, ou contrato social constando os respectivos profissionais;
- 3.2.6. A Contratada deverá verificar minuciosamente as normas técnicas e de segurança exigidas e comunicar, se necessário, as concessionárias de água e energia elétrica;
- 3.2.7. Os funcionários da Contratada devem ter o conhecimento, técnica e treinamento para exercer os serviços solicitados neste documento;
- 3.2.8. A Contratada deverá fornecer os cursos de treinamento e cobrar o uso de EPIs e EPCs de todos os funcionários, onde todos os equipamentos devem ter a





Prefeitura Municipal de Gramado

Secretaria de Governança e Desenvolvimento Integrado

certificação de aprovação (CA) e os treinamentos estarem válidos dentro do prazo de validade estabelecido em norma própria. Os comprovantes de treinamentos de segurança do trabalho dos funcionários deverão ser apresentados à Fiscalização antes do início da execução da obra;

- 3.2.9. Todos os serviços que serão especificados em projeto serão de inteira responsabilidade da empresa contratada;
- 3.2.10. Considerando que a empresa a ser contratada tem qualificação técnica e comprovada capacidade para a execução dos serviços que serão relacionados, de modo algum será aceita qualquer alegação, durante a execução do contrato, quanto a possíveis indefinições, omissões ou incorreções contidas no conjunto de elementos que constituirão o projeto, como pretexto para cobrar materiais/equipamentos e/ou serviços ou alterar a composição de preços unitários;
- 3.2.11. Por conseguinte, a interessada deverá incluir no valor da sua proposta as complementações e acessórios ocasionalmente omitidos nos projetos e documentos, mas implícitos e necessários à completa e perfeita execução da obra assim como ao funcionamento de todas as instalações.

3.3. DOS SERVIÇOS GERAIS

- 3.3.1. O fiscal da obra, juntamente com a Secretaria demandante deverá prover os devidos acessos à contratada, de modo que a mesma possa executar satisfatoriamente os serviços, inclusive definindo horários para execução dos mesmos, local de armazenamento de insumos, formas de acesso dos operários etc.
- 3.3.2. Os horários para a execução dos serviços deverão ser definidos juntamente com a Secretaria de Turismo do Município e fiscal do contrato, afim de não atrapalhar no fluxo de veículos que entram e saem da cidade pela RS 115, durante o período da obra. Entretanto, deverão ser observados os horários definidos no Código de Posturas do Município - Lei complementar municipal 07/2019, em seu Art. 8º:





Prefeitura Municipal de Gramado

Secretaria de Governança e Desenvolvimento Integrado

I - na execução de obras de construções, demolições e reformas, ficam proibidos os serviços de execução de obras em geral, bem como carga e descarga de materiais aos sábados, domingos e feriados, e entre segunda a sexta-feira, antes das 07h30min ou após as 18h.

Pena - Grave e interdição da obra.

3.3.2.1 Considerando a necessidade de interdição total ou parcial do Pórtico de Acesso, em momentos da execução do objeto, será identificado o prejuízo ao fluxo de veículos e de turistas no Município e o risco de atrasos por intempéries climáticas, o Poder Executivo Municipal poderá emitir Decreto específico, de forma fundamentada, autorizando a execução de serviços e carga/descarga em horários estendidos entre segunda a quinta-feira, exceto feriados.

3.3.1.1 Esta flexibilização excepcional, alinhada às diretrizes normativas da Procuradoria Geral do Município (PGM), permitirá à contratada agilizar o cronograma físico-financeiros e antecipar as frentes de trabalho aproveitando desta forma os períodos de clima favorável.

3.3.1.2 A previsão dos horários estendidos no item 3.3.2.1, restrita aos dias da semana, visa mitigar transtornos no tráfego diante do expressivo aumento do fluxo turístico nos finais de semana. Contudo, havendo manifesto interesse da Administração e mediante expressa autorização dos órgãos competentes, a empresa contratada poderá ser autorizada a trabalhar em horários diferenciados nos demais dias, incluindo os finais de semana e feriados, desde que implementadas as medidas necessárias para garantir a total segurança dos transeuntes e operários no local.

3.3.3. É necessário que as estruturas que possam ser afetadas pela execução do serviço contratado, recebam previamente os devidos cuidados;

3.3.4. Os locais que forem receber os serviços, deverão ser isolados, para que não haja





Prefeitura Municipal de Gramado

Secretaria de Governança e Desenvolvimento Integrado

acesso de veículos e/ou pessoas.

3.4. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

São responsabilidades da Contratada, além daquelas já expressamente definidas nos demais itens deste documento, sendo o rol exemplificativo:

- 3.4.1. Ter pleno e total conhecimento dos documentos, projetos e memoriais referentes à obra em questão;
- 3.4.2. Antes de iniciar os serviços, realizar uma visita técnica no local da futura obra, acompanhado de representante da Prefeitura Municipal de Gramado (fiscal da obra e projetista), para total conhecimento do terreno ou instalações existentes e alinhamento das condicionantes de projeto;
- 3.4.3. Na convocação, firmar o contrato no prazo estabelecido, sob a pena de aplicação das sanções previstas, bem como cumprir os prazos e determinações para execução do objeto;
- 3.4.4. Executar os serviços, objeto desta licitação, nas especificações contidas neste documento e seus anexos;
- 3.4.5. Prestar os serviços através de profissionais qualificados;
- 3.4.6. Responsabilizar-se pelo fiel cumprimento de todas as disposições e acordos relativos à legislação social e trabalhista em vigor, particularmente no que se refere ao pessoal alocado nos serviços objeto deste documento;
- 3.4.7. Efetuar o pagamento de todos os impostos, taxas e demais obrigações fiscais incidentes ou que vierem a incidir sobre o objeto do Contrato, até o recebimento definitivo dos serviços;
- 3.4.8. Acatar todas as exigências da Contratante, sujeitando-se a sua ampla e irrestrita fiscalização, prestando todos os esclarecimentos solicitados e atendendo às suas orientações inclusive com a apresentação, quando solicitado, de notas fiscais de aquisição de materiais de construção;





Prefeitura Municipal de Gramado

Secretaria de Governança e Desenvolvimento Integrado

- 3.4.9. Reparar ou corrigir os serviços, às suas expensas, no total ou em parte, nas quais se verificarem defeitos ou incorreções resultantes da não observação das normas técnicas vigentes ou em discordância com o projeto básico;
- 3.4.10. A Contratada é responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo na execução do Contrato, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade, mesmo existindo fiscalização ou acompanhamento pela Contratante;
- 3.4.11. A Contratada deve manter durante a vigência do Contrato, as condições de habilitação e qualificação necessárias para a contratação com a Administração Pública, apresentando sempre que exigidos os comprovantes de regularidade fiscal, jurídica, técnica e econômica;
- 3.4.12. Comunicar à Contratante, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias úteis, os motivos que eventualmente impossibilitem a prestação dos serviços no prazo estipulado no Cronograma Físico-Financeiro;
- 3.4.13. Comunicar à Contratante toda e qualquer irregularidade ocorrida ou observada durante a prestação dos serviços;
- 3.4.14. Oferecer garantia dos serviços executados, nos termos da legislação em vigor, de acordo com o previsto na Lei nº 10.406/2022 – Código Civil bem como a Lei nº 8.078/1990 – Código de Defesa do Consumidor;
- 3.4.15. Responsabilizar-se por qualquer acidente do qual possam ser vítimas seus empregados e/ou terceirizados, no desempenho dos serviços objeto do Contrato;
- 3.4.16. Responsabilizar-se pelos encargos decorrentes do cumprimento das obrigações supramencionadas, bem como pelo recolhimento de todos os impostos, taxas, tarifas, contribuições ou emolumentos federais, estaduais e municipais, que incidam ou venham incidir sobre o objeto deste contrato, bem como apresentar os respectivos comprovantes, quando solicitados pelo Município de Gramado/RS;





Prefeitura Municipal de Gramado

Secretaria de Governança e Desenvolvimento Integrado

- 3.4.17. Não transferir a outrem, no todo ou em parte, o objeto adjudicado, sem prévia e expressa anuência da Prefeitura Municipal de Gramado/RS;
- 3.4.18. É de inteira e expressa responsabilidade da Contratada todas as despesas necessárias para a execução do objeto, incluindo custos de fretes, considerando-se os locais de entrega, recursos materiais e humanos, encargos sociais, fiscais, comerciais, trabalhistas, previdenciários e quaisquer outras despesas que se fizerem necessárias ao cumprimento das obrigações decorrentes deste Edital;
- 3.4.19. Deverá a Contratada fornecer todos os materiais, sendo necessária a apresentação de amostras de cada revestimento ou equipamento para aprovação da fiscalização antes da instalação dos mesmos. Da mesma forma, todas as referências relativas a insumos, tintas e demais produtos, antes da utilização na obra, deverão ser aprovados pela fiscalização e/ou responsável técnico pela elaboração do projeto executivo;
- 3.4.20. Deve-se salientar que em casos extremos, os materiais e/ou produtos que não estiverem disponíveis no mercado ou forem considerados inadequados para a utilização e/ou instalação, deverão ser comunicados ao responsável direto pela obra e acordado sua substituição por de igual qualidade e ou aparência. Ainda, os materiais e/ou processos construtivos não explicitados em projeto deverão ser solucionados pelo bom gosto e senso de continuidade do partido geral e estético do projeto, considerando-se sempre a prévia apreciação e aprovação pela Fiscalização e/ou pelo Responsável Técnico da elaboração do projeto executivo.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

- 4.1. Os custos dos serviços serão estimados com base nas tabelas de referência do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices de Construção Civil (SINAPI), conforme planilha orçamentária a ser desenvolvida.





Prefeitura Municipal de Gramado

Secretaria de Governança e Desenvolvimento Integrado

- 4.2. A escolha analítica por este indexador oficial decorre de sua ampla aceitação no mercado de engenharia civil, garantindo a obtenção de preços públicos justos, a atratividade de licitantes qualificados e a mitigação de riscos de sobrepreço, em estrita observância ao Art. 23, § 2º, inciso da Lei Federal nº 14.133 e ao Art. 2º, inciso I da Ordem de Serviço Municipal nº 01/2025.
- 4.3. Cumpre destacar que a presente contratação é respaldada pelo convênio supramencionado, vinculando-se diretamente às diretrizes e exigências técnicas da Caixa Econômica Federal e do Ministério repassador. Nesse sentido, a adoção das tabelas de preços de referência oficiais (SINAPI) cumpre rigorosamente os requisitos do órgão financiador e a legislação federal que rege a execução de obras públicas.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A Contratada deverá obedecer, além do projeto como um todo, aos itens elencados no presente documento, no Memorial Descritivo e Contrato de Serviço, garantido a assistência técnica, garantia e manutenção dos serviços a serem prestados, bem como preservando a integridade das edificações e daqueles que o ocupam.

Levando-se em conta as características do objeto a ser contratado, entende-se que a melhor solução para a contratação é a execução indireta, através de empreitada por preço unitário, visto que pode ser a melhor escolha no caso de reforma, uma vez que o pagamento é realizado apenas pelos serviços efetivamente executados.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

6.1. ESTIMATIVA DE METRAGEM CONTRATADA

Será contratado o serviço de obra de reforma para uma área de aproximadamente **170,29m²**, conforme medidas obtidas a partir de projeto arquitetônico existente.

6.2. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O custo estimado total da contratação será de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).





Prefeitura Municipal de Gramado

Secretaria de Governança e Desenvolvimento Integrado

O orçamento dessa contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais e das memórias de cálculo, encontra-se nos Anexos do Termo de Referência.

7. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Não haverá parcelamento do objeto, pois visa obter a melhor proposta para a Administração Pública, buscando desta forma a conclusão da obra com qualidade, segurança e prazo estabelecido, de acordo com as justificativas abaixo:

- 7.1. Comprometimento da Engenharia e Arquitetura: a obra possui um projeto executivo unificado (estrutura, instalações, acabamentos) que se tiver a intervenção de múltiplas empresas (cada uma responsável por uma etapa) poderá acarretar problemas de execução, dificultando a coordenação, a continuidade das etapas e a compatibilidade dos sistemas, como por exemplo a elétrica e a hidráulica), além desta divisão poder causar falhas de comunicação e de responsabilidade sobre pontos de transição cruciais, comprometendo assim a vida útil da edificação.
- 7.2. Responsabilidade Técnica Integral: licitando o objeto em um único lote, a responsabilidade integral pela execução, qualidade e entrega final é de responsabilidade de uma única empresa (a Contratada), facilitando a fiscalização e a cobrança de garantidas, pois o parcelamento irá diluir as responsabilidades, o que será mais difícil de identificar o(s) responsável(eis) por eventuais defeitos ou vícios construtivos em partes das obras que dependam da etapa anterior ou posterior.
- 7.3. Controle de Qualidades e Prazos: a obra possui um cronograma físico financeiro interdependente, portanto, caso ocorra atraso em uma etapa, afetará diretamente o andamento de todas as demais, inviabilizando a entrega do objeto no prazo previsto. Além do gerenciamento de múltiplos contratos e frentes de trabalho (diferentes empresas, metodologias, fiscais) o que aumenta a complexidade da gestão e o risco de desorganização e possíveis atrasos da obra.
- 7.4. Economia na Contratação: a contratação de uma única empresa para realizar a totalidade da obra permite que ela tenha preços mais competitivos na aquisição de materiais e na





Prefeitura Municipal de Gramado

Secretaria de Governança e Desenvolvimento Integrado

mobilização de mão de obra e equipamentos, tendo desta forma, uma economia de escala. Além disto, o parcelamento resultaria em uma soma de custos administrativos e de mobilização de várias empresas, onde somado, superaria o custo de uma única contratação.

- 7.5. Redução de Custos de Gestão e Fiscalização: a gestão e fiscalização de um único contrato, gera economia de tempo e custo para a Administração, e tornando mais eficaz o controle.

8. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

O objeto não tem vínculo com contratações correlatas/interdependentes.

9. DEMONSTRATIVO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO ANUAL DE COMPRAS

A execução da reforma do Pórtico da RS 115 está prevista no Plano Anual de Compras (PAC). A limitação, empenho e movimentação financeira deverá obedecer aos critérios previstos na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e serão indicadas pela Pasta solicitante da contratação. O ordenador de despesa será o Secretário Municipal da Secretaria de Turismo.

Execução de Recuperação Estrutural, Reforço em Concreto Armado, de reforma e reconstrução de telhado e alvenarias, manutenções e pinturas do Pórtico de Entrada, RS 115: **DFD 181 do PAC 2026.**

10. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A reforma do pórtico de acesso de Gramado não é apenas uma obra de infraestrutura; é um investimento estratégico que trará **resultados tangíveis e multifacetados** para a cidade. Abaixo, detalhamos os principais resultados que pretendemos alcançar com este projeto:

10.1. Reafirmação da Imagem de Excelência Turística

- **Pórtico Revitalizado**: O principal resultado visual será um pórtico com **pintura renovada, telhado em perfeitas condições e estruturas em madeira totalmente restauradas, além de banheiros anexos funcionando plenamente**. Isso eliminará a percepção de abandono e apresentará uma entrada acolhedora e impecável.





Prefeitura Municipal de Gramado

Secretaria de Governança e Desenvolvimento Integrado

- **Primeira Impressão Fortalecida:** Turistas e visitantes terão uma **experiência de chegada aprimorada**, reforçando a imagem de Gramado como um destino de alto padrão, que preza pela beleza e pelo cuidado em cada detalhe, desde o primeiro contato visual.
- **Marca "Gramado" Valorizada:** A revitalização do pórtico, um de nossos ícones, contribuirá diretamente para a **consolidação da marca Gramado** como sinônimo de qualidade, organização e atratividade turística.

10.2. Aumento da Segurança e Redução de Riscos

- **Estrutura Segura e Confiável:** Com os reparos no telhado e na estrutura de madeira das sacadas e floreiras das torres do Pórtico, eliminaremos os riscos de desabamentos, quedas de elementos, revestimentos ou quaisquer outros perigos para pedestres e veículos. O pórtico será um **ambiente seguro** para todos que o utilizam.
- **Durabilidade e Longevidade:** A reforma garantirá a **preservação do patrimônio público** por muitos anos. A manutenção preventiva evitará a deterioração acelerada da estrutura, resultando em menos gastos com reparos emergenciais no futuro.

10.3. Estímulo ao Turismo e Economia Local

- **Fortalecimento da Cadeia Produtiva:** O aumento, mesmo que sutil, no fluxo turístico se traduz em **maior movimentação para o comércio local**, hotéis, restaurantes, agências de turismo e serviços, gerando mais receitas e empregos para a comunidade.
- **Marketing Espontâneo:** Uma entrada mais convidativa e bonita pode, indiretamente, **incentivar a vinda de mais turistas**. A imagem de cuidado e organização se espalha, atraindo novos visitantes. Um pórtico revitalizado e fotogênico tende a se tornar um **ponto de foto obrigatório** para os turistas, gerando mídia social espontânea e divulgando Gramado para um público ainda maior.

10.4. Elevação do Orgulho Cívico e Qualidade de Vida

- **Sentimento de Pertença:** A comunidade local sentirá um **renovado orgulho** em ver o pórtico de sua cidade reformado e bem cuidado, reforçando o senso de pertencimento e zeladoria pelo espaço público.
- **Estímulo à Valorização Urbana:** A melhoria no pórtico pode ser um **catalisador para outras iniciativas de embelezamento e cuidado** nas áreas adjacentes, elevando a qualidade de vida dos moradores e a imagem geral da cidade.

11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

A administração pública tomará as seguintes providências previamente ao contrato:





Prefeitura Municipal de Gramado

Secretaria de Governança e Desenvolvimento Integrado

- 11.1. Definição de servidores para acompanhar e fiscalizar a execução do objeto contratado;
- 11.2. Definição de planos de trabalhos com vistas à boa execução do objeto contratado;
- 11.3. Definição dos serviços a serem executados, dos materiais a serem aplicados e/ou substituídos, de acordo com as determinações dos projetos, dos memoriais descritivos e das especificações técnicas, a serem atendidas pela Contratada;
- 11.4. Definição da metodologia executiva a ser adotada, de acordo com as normas técnicas vigentes e recomendações dos fabricantes;
- 11.5. Definição do orçamento e do prazo de execução da obra, com detalhamento de marcos intermediários e finais das etapas, definidos no cronograma físico-financeiro da obra;
- 11.6. Definição de cláusulas e condições para a execução dos serviços que possibilitem à contratada efetivar o planejamento para a execução dos serviços em conformidade com a logística e infraestrutura existentes no mercado, e, dessa forma, possibilitar a obtenção de preços mais competitivos para a contratação.

12.IMPACTOS AMBIENTAIS

- 12.1. O fiscal da obra deverá prover os devidos acessos à contratada, de modo que a mesma possa executar satisfatoriamente os serviços, inclusive definindo horários para execução dos mesmos, local de armazenamento de insumos, formas de acesso dos operários etc.
- 12.2. As características dos serviços pretendidos não apresentam impacto ambiental, com exceção dos serviços de demolição e entulho gerado deverá ser recolhido e descartado adequadamente, conforme resoluções vigentes (Geração de resíduos sólidos comuns a obras de construção civil, com previsão de destinação nos termos da Resolução CONAMA n. 307/2002 inclusa nas obrigações da contratada).
- 12.3. Deverá ser entregue Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos (PGRS) após ordem de início dos serviços.
- 12.4. As características dos serviços pretendidos, não irão gerar uma obra com grande impacto





Prefeitura Municipal de Gramado

Secretaria de Governança e Desenvolvimento Integrado

ambiental, com exceção dos serviços de demolição de estruturas de madeira de guarda-corpos, floreiras, deque sobre banheiros públicos e calça de alvenarias, a qual será feita a obra cujo entulho gerado deverá ser recolhido e descartado adequadamente, conforme resoluções vigentes (Geração de resíduos sólidos comuns a obras de construção civil, com previsão de destinação nos termos da Resolução CONAMA n. 307/2002 inclusa nas obrigações da contratada). A movimentação de terra que será gerada pela obra (cortes e aterros que serão executados para nivelar o terreno para a construção) não necessitará remanejo de solo para fora do terreno, sendo o mesmo reaproveitado no próprio local.

- 12.5. Não será necessária a remoção de árvores no local da obra, tampouco licenças ambientais, por tratar-se de edificações já consolidadas.

13. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação para a reforma do pórtico de acesso de Gramado é **altamente viável** e se alinha com as diretrizes de eficiência e transparência da administração pública. Analisamos os principais aspectos que garantem a exequibilidade deste projeto:

13.1. Disponibilidade Orçamentária

A reforma do pórtico será planejada e executada dentro da **dotação orçamentária existente** ou por meio de **recursos específicos** que serão alocados para esta finalidade, considerando a importância estratégica do projeto. O investimento será justificado pelos **benefícios de longo prazo** e pela prevenção de gastos maiores no futuro, como reparos emergenciais em uma estrutura mais degradada.

13.2. Base Legal e Processo Licitatório Transparente

A contratação seguirá rigorosamente todas as **normas e leis de licitações públicas** vigentes no Brasil (Lei nº 14.133/2021). Isso garante um processo **transparente, competitivo e justo**, assegurando que a empresa vencedora seja a que oferecer a melhor proposta técnica e de custo. Serão elaborados termos de referência e editais claros, detalhando todas as especificações técnicas e prazos, o que facilita a participação de





Prefeitura Municipal de Gramado
Secretaria de Governança e Desenvolvimento Integrado

empresas qualificadas.

13.3. Expertise Técnica no Mercado

O mercado de construção civil e reformas em Gramado e região possui **empresas com a expertise necessária** para executar este tipo de obra. Isso inclui profissionais capacitados em pintura, telhados, estruturas e acabamentos, o que garante a qualidade e a segurança da reforma. A competição entre fornecedores contribuirá para a obtenção de **propostas mais vantajosas** para o município.

13.4. Gestão e Fiscalização Eficazes

A administração municipal designará uma equipe para a **gestão e fiscalização da obra**, assegurando que os serviços sejam executados conforme o projeto, dentro do prazo e do orçamento previstos. Serão realizadas vistorias periódicas e medições de progresso para garantir a qualidade e a conformidade dos trabalhos.

13.5. Retorno do Investimento

Apesar de ser um investimento inicial, a reforma do pórtico oferece um **excelente retorno a médio e longo prazo**. Os benefícios em termos de atração turística, valorização da imagem da cidade, segurança estrutural e prevenção de custos futuros superam significativamente o valor da contratação.

Assim, conclui-se que os estudos preliminares evidenciam que a contratação da solução ora descrita, ou seja, de empresa de engenharia para execução de obra de engenharia mostra-se tecnicamente possível e fundamentadamente necessária. Diante do exposto, declara-se ser viável a contratação pretendida.

14. VISITA TÉCNICA

A visita técnica não é obrigatória, entretanto, devido as peculiaridades e características da obra e local a ser implantado, **recomenda-se** que as empresas interessadas em participar do certame licitatório façam uma visita técnica ao local, a fim de sanar dúvidas e ter pleno conhecimento da obra





Prefeitura Municipal de Gramado
Secretaria de Governança e Desenvolvimento Integrado

a ser executada.

Caso a empresa que participar do certame licitatório optar pela visita técnica, deve seguir as seguintes orientações:

- 14.1. A visita técnica deverá ser agendada com antecedência mínima de 3 (três) dias úteis da data de abertura do processo licitatório;
- 14.2. A empresa deve solicitar a visita técnica através do e-mail: **governanca@gramado.rs.gov.br**, informando o nome, cargo e telefone de contato do responsável técnico que irá representar a empresa;
- 14.3. No dia e horário agendados, o representante da empresa interessada deverá comparecer à Sede Administrativa da Prefeitura de Gramado, na Avenida das Hortênsias, 2029, Centro;
- 14.4. O acompanhamento da visita será realizado por um servidor público designado pelo Município, que orientará o representante da empresa interessada sobre as condições e características do local;
- 14.5. Ao término da visita, o órgão licitante emitirá o Atestado de Visita Técnica.
- 14.6. Caso a empresa seja impossibilitada de fazer uma visita técnica ao local da obra, a mesma deverá apresentar declaração formal assinada pelo responsável técnico da licitante acerca do conhecimento pleno das condições e peculiaridades da contratação: "A licitante declara ter pleno conhecimento das condições do local, não podendo alegar desconhecimento de dificuldades técnicas para pleitear acréscimos de preço."

15. **ANÁLISE DE RISCO**

Toda obra, por menor que seja, envolve riscos. Para a reforma do pórtico de acesso de Gramado via ERS 115, é crucial realizar uma **análise de risco** para identificar potenciais problemas, avaliar suas probabilidades e impactos, e planejar ações de mitigação. Abaixo, detalhamos os principais riscos associados a este projeto:

15.1. Riscos Financeiros

- **Aumento de Custos:** Probabilidade: Baixa; Impacto: Médio.





Prefeitura Municipal de Gramado

Secretaria de Governança e Desenvolvimento Integrado

- Descrição: Descoberta de necessidades de complementação de infraestrutura, variações de preço de insumos ou falhas imprevistas nas composições de custos iniciais.
- Mitigação: Realização de vistoria técnica prévia detalhada; acompanhamento diário das planilhas de custos e instituição de uma reserva de contingência orçamentária entre 10% e 15% do valor global da contratação

- **Atraso nos Repasses de Verba**: Probabilidade: Baixa a Média; Impacto: Médio.

- Descrição: Entraves burocráticos ou administrativos na liberação de parcelas financeiras do convênio federal/caixa, gerando paralisações ou pleitos de multas por parte da contratada.
- Mitigação: Planejamento financeiro alinhado ao cronograma físico-financeiro e monitoramento preventivo das certidões de regularidade e da documentação técnica da municipalidade.

15.2. Riscos de Prazo e Cronograma

- **Atraso na Execução Física da Obra**: Probabilidade: Média; Impacto: Alto.

- Descrição: Ocorrência de chuvas intensas ou ventos fortes na região, escassez localizada de mão de obra qualificada ou falhas operacionais e de logística da empresa executora.
- Mitigação: Fixação de cronograma realista com margem para contingências climáticas, fiscalização diária por equipe própria e aplicação rigorosa das sanções e multas contratuais por atraso imotivado.

- **Atraso na Fase Licitatória ou Contratação Fracassada**: Probabilidade: Baixa a Média; Impacto: Médio.

- Descrição: Impugnações ao edital, recursos administrativos protelatórios de licitantes ou desclassificação/inabilitação de todas as participantes por descumprimento dos requisitos da Ordem de Serviço nº 01/2025.
- Mitigação: Elaboração de Termo de Referência (TR) e Edital claro, objetivo e sem ambiguidades, sob o crivo de assessoria jurídica especializada da Procuradoria Municipal.

15.3. Riscos Técnicos e de Qualidade

- **Deficiência na Execução ou nos Materiais Aplicados**: Probabilidade: Média; Impacto: Alto.
- Descrição: Utilização de insumos em desconformidade com os memoriais descritivos,





Prefeitura Municipal de Gramado

Secretaria de Governança e Desenvolvimento Integrado

falhas artesanais na aplicação do revestimento de pedras ou falhas técnicas na tona e cura do concreto armado

- Mitigação: Exigência de especificações técnicas detalhadas no edital; fiscalização rigorosa da qualidade dos materiais na entrega e durante a aplicação; acompanhamento técnico por engenheiros e arquitetos da prefeitura; realização de testes e ensaios se necessário.

- **Danos a Estruturas Existentes**: Probabilidade: Média a Alta; Impacto: Médio a Alto.

- Descrição: Danos não intencionais à estrutura principal do pórtico durante os reparos ou intervenções.

- Mitigação: **Planejamento detalhado** das etapas da obra; supervisão por profissionais experientes; uso de técnicas e equipamentos adequados para cada tipo de intervenção.

15.4. Riscos de Segurança, Saúde Ocupacional e Trânsito

- **Acidentes de Trabalho na Via Pública**: Probabilidade: Baixa a Média; Impacto: Alto.

- Descrição: Quedas em altura dos operários (reforma do telhado), ferimentos por ferramentas ou acidentes envolvendo o maquinário de engenharia.

- Mitigação: Exigência de cumprimento irrestrito das Normas Regulamentadoras (NRs), fornecimento e fiscalização de EPIs/EPCs, e apresentação dos comprovantes de treinamento de segurança antes do início dos serviços.

- **Transtorno ao Fluxo Viário e de Pedestres**: Probabilidade: Média; Impacto: Médio

- Descrição: Lentidão no tráfego da entrada de Gramado pela via RS 115 decorrentes da movimentação de caminhões pesados da obra.

- Mitigação: Planejamento de rotas alternativas com sinalização ostensiva, comunicação prévia à população e concentração de atividades críticas em horários de menor movimento viário.

15.5. Riscos de Imagem e Comunicação

- **Insatisfação da População/Mídia**: Probabilidade: Baixa; Impacto: Médio.

- Descrição: Percepção pública de morosidade, abandono ou má qualidade na revitalização do principal cartão-postal da entrada do Município.

- Mitigação: Plano de comunicação proativo com divulgação transparente do andamento das etapas da reforma e disponibilização de canal de atendimento direto para a





Prefeitura Municipal de Gramado

Secretaria de Governança e Desenvolvimento Integrado

comunidade.

15.6. Modelagem da Garantia Contratual e Justificativa do Percentual de 10%

Considerando a alta sensibilidade do objeto, a sua relevância socioeconômica e a matriz de riscos detalhada, optou-se de forma motivada pela fixação da garantia de execução contratual no patamar máximo de **10% (dez por cento)** sobre o valor total estimado do contrato, conforme **Art. 98 da Lei Federal nº 14.133/2021**.

A classificação da contratação como de **risco elevado** fundamenta-se nos seguintes pressupostos técnicos e históricos:

- o **Mitigação do Histórico de Inexecução Local**: A fixação em 10% justifica-se pela necessidade de reprimir riscos críticos diagnosticados em contratações pretéritas do Município, marcadas por atrasos de cronograma e abandono de obras (fatores materializados em contratos de empresas com o município de Gramado). Tais episódios geram prejuízos ao erário, custos com novas licitações de remanescentes e a degradação precoce das estruturas inacabadas pela exposição às intempéries climáticas.

- o **Garantia contra Vícios Ocultos e Deterioração**: Dada a especificidade de uma reforma estrutural e de acabamentos em madeira, falhas de execução ou patologias técnicas podem manifestar-se apenas meses após a entrega do objeto. A reserva financeira imediata de 10% assegura ao erário fundos prontos para reparos emergenciais, contornando a morosidade e o desgaste de cobranças em vias judiciais.

- o **Salvaguarda para a Continuidade Administrativa**: Em caso de rescisão antecipada unilateral, a Administração enfrentará riscos logísticos imediatos na entrada do município. O percentual de 10% será uma garantia da diferença de preços de uma eventual contratação emergencial ou a convocação do remanescente da licitação, cujos valores de mercado tendem a ser mais elevados que a proposta vencedora original.

- o **Filtro Preventivo de Robustez de Mercado**: A exigência atua como mecanismo de qualificação econômico-financeira indireta, assegurando que apenas construtoras com real solidez financeira e capacidade de honrar obrigações de longo prazo participem do certame. Evita-se, assim, a contratação de empresas insolventes ou aventureiras que abandonam frentes de trabalho diante das primeiras oscilações nos preços dos insumos da construção civil.





Prefeitura Municipal de Gramado
Secretaria de Governança e Desenvolvimento Integrado

15.7. Matriz de Impacto

Risco Mapeado	Impacto Estimado	Medido Mitigadora
Abandono ou inexecução da obra	Alto (Paralisação e Degradação)	Acionamento da Garantia Contratual de 10% para suporte financeiro de nova licitação remanescente.
Vícios de execução	Médio/Alto (Custo de Reparo)	Retenção/Acionamento da Garantia
Inadimplemento de encargos	Média (Passivo Subsidiário)	Reserva para multas e indenizações

Conclusão da Análise de Risco

Embora existam riscos inerentes a qualquer projeto, a reforma do pórtico de acesso apresenta **riscos gerenciáveis** com a aplicação de medidas de mitigação eficazes. O **benefício estratégico** da revitalização do pórtico para a imagem e economia de Gramado **supera largamente os riscos identificados**, justificando o investimento e a execução do projeto com a devida cautela e planejamento. A proatividade na gestão desses riscos garantirá o sucesso da obra.

Gramado, 20 de maio de 2026.

Marcela Scarpetti Rodrigues
Arquiteta e Urbanista
CAU /RS A48143-2

Ciente:
Ricardo Bertolucci Reginato
Secretário Municipal de Turismo

