

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. Descrição da necessidade da contratação

O Município de Ijuí identificou a necessidade de realização de intervenção na ESF do Bairro Glória localizada na Rua Sepé Tiarajú, Bairro Glória, Ijuí/RS, em razão da necessidade de ampliação no atendimento ao público, melhorar a conservação, acessibilidade e infraestrutura do espaço, e promover o bem-estar aos moradores da região.

Atualmente, o local apresenta necessidade de melhorias relacionadas à manutenção e substituição de elementos deteriorados, especificamente no que tange às instalações hidráulicas, louças sanitárias e revestimento. A intervenção visa qualificar a infraestrutura para proporcionar melhores condições de higiene, salubridade e conservação predial, garantindo funcionalidade, segurança dos usuários e manutenção do patrimônio público. Além disso, a ampliação da edificação visa aumentar significativamente o número de consultórios de atendimento e qualificar a estrutura como um todo, facilitando o acesso e garantindo conforto ao usuário.

Nesse contexto, propõe-se a execução de serviços de engenharia contemplando a demolições, reformas internas na edificação existente, ampliação no prédio para criação de 3 novos consultórios, sala da administração, sala de reuniões e nova sala de farmácia, promovendo a requalificação do espaço público. O acesso a edificação será todo remodelado, garantindo total acessibilidade à edificação.

As intervenções previstas, que possuem um prazo de execução de 180 dias, buscam proporcionar melhores condições de uso, conforto, segurança e durabilidade das estruturas, além de incentivar a utilização contínua do espaço pela comunidade e fortalecer os vínculos sociais.

Dessa forma, evidencia-se a necessidade da contratação dos serviços de engenharia para execução da reforma e ampliação da ESF do Bairro Glória, como medida indispensável para qualificar a infraestrutura urbana e promover melhores condições de bem-estar e convivência para a população em geral, especialmente aos moradores das proximidades do local.

2. Estimativa das quantidades

A estimativa dos quantitativos foi elaborada com base em levantamento técnico realizado pela equipe do Núcleo de Projetos do Município, mediante visita ao local e conferência in loco das condições existentes e das intervenções necessárias para a reforma e ampliação da ESF do Bairro Glória, sendo os custos estimados com base em planilha orçamentária referenciada no SINAPI.

Os seguintes documentos integram o presente Estudo Técnico Preliminar, na forma de anexos: projeto de engenharia, memorial descritivo, planilha orçamentária, cronograma físico-financeiro, composição do BDI, encargos sociais e anotação de responsabilidade técnica (ART) do projeto.

Os quantitativos foram definidos a partir das condições reais observadas no local, considerando as dimensões dos elementos existentes, as áreas a serem recuperadas e os serviços necessários para execução da reforma, conforme critérios usuais de engenharia aplicavam a obras de revitalização e qualificação de espaços públicos.

Observações gerais e premissas:

1. Não há obras interdependentes associadas, uma vez que a intervenção se limita à reforma e ampliação da ESF existente.
2. Pequenas variações nos quantitativos poderão ocorrer durante a execução, dentro dos limites usuais de obras civis, sem impacto significativo na contratação.
3. Eventuais ajustes necessários deverão ser formalmente registrados e justificados, conforme legislação vigente.
4. Fatores climáticos foram considerados apenas para planejamento do cronograma, sem impacto relevante nos quantitativos previstos.

3. Estimativa do valor da contratação

A estimativa do valor da contratação foi elaborada com base em sistemas oficiais de custos, especialmente o SINAPI, assegurando aderência aos preços praticados no mercado de obras públicas. A composição dos custos encontra-se detalhada em planilha orçamentária anexa, acompanhada da respectiva memória de cálculo.

O valor estimado da contratação é de R\$ 413.278,20, sendo composto por custo direto de R\$ 337.299,56 e BDI de 22,54%, correspondente a R\$ 75.978,64.

Foram utilizadas como referência as seguintes bases de dados: SINAPI (fevereiro de 2026–Rio Grande do Sul), SBC (março de 2026 – Rio Grande do Sul), AGESUL (janeiro de 2026 – Mato Grosso do Sul), ORSE (janeiro de 2026 –Sergipe), SIURB (julho de 2025 – São Paulo), SEINFRA (V28 – Ceará) e AGETOP CIVIL (dezembro de 2025 – Goiás), garantindo a atualização e compatibilidade regional dos preços adotados.

A composição do BDI, detalhada em anexo, foi elaborada conforme metodologia consagrada e orientações dos órgãos de controle, contemplando os seguintes componentes: Administração Central (5,00%), Seguro e Garantia (0,80%), Riscos (1,12%), Despesas Financeiras (0,59%), Lucro (7,50%) e Tributos, incluindo PIS/COFINS (3,65%) e ISS (2,00%), conforme legislação municipal. O percentual final de BDI (22,54%) foi calculado por meio de fórmula padrão aplicada à composição desses elementos.

A validação dos preços considerou a utilização prioritária de sistemas oficiais, a compatibilidade com composições referenciais, a adequação aos custos regionais e a coerência entre insumos, produtividades e serviços, bem como a comparação com contratações públicas similares, observando os princípios da economicidade e da razoabilidade.

4. Justificativa para o parcelamento ou não da contratação

A presente contratação não será parcelada, tendo em vista que a execução da reforma e ampliação da ESF do Bairro Glória localizada na Rua Sepé Tiarajú, Bairro Glória, configura objeto tecnicamente integrado, cujas etapas possuem relação funcional e executiva direta entre si.

Os serviços previstos — incluindo as demolições parciais e reforma da edificação existentes, e as execuções da ampliação da edificação e de rampas de acesso — compõem uma intervenção única destinada à recuperação funcional do espaço. A execução fragmentada dessas etapas poderia gerar graves incompatibilidades técnicas, como o risco de danificar estruturas novas para correções posteriores, além de dificuldades de coordenação entre diferentes equipes e prejuízos à qualidade final e funcionalidade do sistema.

Além disso, trata-se de uma intervenção de médio porte, com prazo de execução de apenas 180 dias e escopo de serviços diretamente encadeados. Eventual parcelamento não produziria ganhos relevantes de competitividade ou economicidade, podendo, ao contrário, ocasionar o aumento de custos administrativos, prolongamento do tempo de execução e maior complexidade na fiscalização contratual.

A execução por uma única contratada permite um gerenciamento centralizado, garantindo que a responsabilidade técnica pela obra seja unificada, desde as demolições iniciais até a entrega final com as devidas verificações de funcionamento e segurança.

Dessa forma, conclui-se que o não parcelamento mostra-se a alternativa mais adequada sob os aspectos técnico, econômico e gerencial, garantindo maior eficiência, qualidade e uniformidade na execução da reforma e ampliação da ESF do Bairro Glória.

5. Indicação da viabilidade ou não da contratação

A contratação é considerada viável sob os aspectos técnico, econômico e ambiental, atendendo ao interesse público e à necessidade de melhoria das condições de uso da ESF do Bairro Glória localizada na Rua Sepé Tiarajú, Bairro Glória, Ijuí/RS.

Sob o aspecto técnico, os serviços previstos — demolições, reforma de estruturas existentes, ampliação da edificação e construção de rampa de acesso — mostram-se adequados às necessidades identificadas no local e compatível com as características da intervenção proposta.

No aspecto econômico, o custo estimado apresenta compatibilidade com os valores de referência utilizados na elaboração do orçamento (conforme composições SINAPI, SBC, AGESUL, ORSE, SIURB, SEINFRA e AGETOP CIVIL citadas), sendo a contratação integral da obra a alternativa mais eficiente para execução dos serviços e melhor aproveitamento dos recursos públicos.

Sob a ótica ambiental, a intervenção caracteriza-se como de baixo impacto, pois será executada em área pública já consolidada, tendo como objetivo principal a recuperação e qualificação do espaço existente, garantindo-se a remoção periódica e a destinação adequada de todo o entulho e detritos resultantes da obra.

Considerando o porte médio da obra, com prazo de execução de 180 dias, e os benefícios esperados para a comunidade local, conclui-se que a contratação apresenta

plena viabilidade e constitui medida adequada para ampliar o conforto, a higiene, a funcionalidade e as condições de utilização do espaço público pela população.

6. Requisitos da contratação

A contratação deverá observar requisitos de natureza técnica, documental, operacional, de desempenho e sustentabilidade, visando garantir a adequada execução da reforma e ampliação da ESF do Bairro Glória localizada na Rua Sepé Tiarajú, Bairro Glória, Ijuí/RS.

Sob o aspecto técnico, deverão ser rigorosamente observadas as normas técnicas da ABNT, as especificações do SINAPI, as recomendações dos fabricantes dos materiais e as orientações da fiscalização da obra. O integral atendimento ao memorial descritivo é obrigatório, garantindo que os materiais empregados — como as estruturas de concreto armado, revestimentos, instalações hidráulicas, elétricas, sanitárias, forros, esquadrias, coberturas, pinturas, etc — possuam qualidade compatível com o uso público e resistência adequada.

Quanto aos requisitos documentais, a contratada deverá providenciar e apresentar a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) de execução junto ao conselho profissional (CREA/CAU), sem a qual são proibidas operações no canteiro, além de manter a regularidade trabalhista e documentação pertinente durante todo o contrato.

No aspecto operacional, deverá ser mantido responsável técnico durante a execução, observando-se as normas de segurança do trabalho, especificamente a NR-18, com o fornecimento obrigatório de EPIs e EPCs adequados e treinamento dos empregados. Será exigida a manutenção do Diário de Obras atualizado no local para registro de tarefas e quantitativos.

Em relação ao desempenho, os serviços deverão assegurar a funcionalidade e durabilidade dos elementos reformados. Isso inclui garantir a resistência das estruturas de concreto armado, o correto alinhamento e prumo das alvenarias, qualidade dos revestimentos argamassados, cerâmicos e pinturas, correta instalação dos sistemas hidrossanitários e elétricos, bem como as estruturas de cobertura, as telhas, calhas, esquadrias, vidros e demais materiais que compõem a edificação, respeitando o prazo de execução de 180 dias.

Sob a ótica da sustentabilidade, deverão ser adotadas medidas para a remoção periódica de todo entulho e detritos por meio de tele entulhos ou caminhões caçamba, com carga, transporte e descarga em local licenciado para descarte. A obra deverá ser entregue limpa, com as superfícies lavadas e livres de resíduos nas áreas internas e externas.

O objeto contratado contará com garantia de 05 (cinco) anos quanto a vícios ocultos ou defeitos nos serviços executados.

Admite-se a subcontratação parcial dos serviços, desde que previamente autorizada pela fiscalização, permanecendo a contratada integralmente responsável pela execução e qualidade do objeto.

A contratação será realizada por Concorrência Eletrônica, com critério de julgamento pelo Menor Preço, dada a natureza objetiva das especificações técnicas. Será facultada vistoria técnica prévia ao licitante, podendo ser dispensada mediante termo de renúncia.

O descumprimento das obrigações sujeitará a contratada às sanções previstas nos arts. 155 a 163 da Lei nº 14.133/2021.

7. Levantamento de mercado

O levantamento de mercado foi realizado com base em referências oficiais de custos da construção civil, especialmente SINAPI, bem como na análise de contratações semelhantes realizadas pela Administração Pública para execução de reformas e revitalização de espaços públicos.

Foram consideradas alternativas como manutenção das condições atuais da ESF, execução isolada de serviços pontuais e realização da reforma completa e ampliação do espaço conforme projeto elaborado.

A manutenção apenas corretiva mostrou-se insuficiente para atender às necessidades identificadas no local, uma vez que não promoveria melhoria significativa das condições de uso, segurança e conforto aos usuários. Já a execução integral da reforma e ampliação apresenta melhor relação entre custo e benefício, permitindo a qualificação completa do espaço com maior durabilidade e melhor aproveitamento dos recursos públicos.

8. Descrição da solução como um todo

A solução proposta consiste na execução da reforma e ampliação da ESF do Bairro Glória localizada na Rua Sepé Tiarajú, Bairro Glória, Ijuí/RS, com o objetivo de recuperar e ampliar a infraestrutura e melhorar as condições de higiene, salubridade e conservação predial, garantindo funcionalidade, segurança dos usuários e manutenção do patrimônio público.

A intervenção contempla contemplando a demolições, reformas internas na edificação existente, ampliação no prédio para criação de 3 novos consultórios, sala da administração, sala de reuniões e nova sala de farmácia, promovendo a requalificação do espaço público. O acesso a edificação será todo remodelado, garantindo total acessibilidade à edificação.

A contratação compreende o fornecimento de materiais, mão de obra qualificada, equipamentos e ferramentas necessários à completa execução dos serviços, observando rigorosamente as normas técnicas da ABNT, as especificações do SINAPI e as recomendações dos fabricantes. Todo o processo deverá respeitar o prazo de execução de 180 dias e contará com garantia de 05 (cinco) anos.

Dessa forma, a solução proposta busca promover a requalificação do espaço público, garantindo a estanqueidade dos sistemas, durabilidade dos materiais e a entrega da obra em perfeitas condições de funcionamento e acabamento para a comunidade.

9. Demonstração dos resultados pretendidos

A presente contratação tem como objetivo promover a reforma e ampliação da ESF do Bairro Glória localizada na Rua Sepé Tiarajú, Bairro Glória, em Ijuí/RS, proporcionando melhores condições de higiene e uso do espaço público pela comunidade.

Como resultados esperados buscam-se, reformas internas na edificação existente, ampliação no prédio para criação de 3 novos consultórios, sala da administração, sala de reuniões e nova sala de farmácia, promovendo a requalificação do espaço público. O acesso a edificação será todo remodelado, garantindo total acessibilidade à edificação.

Espera-se ampliar o conforto, melhorar as condições de higiene, salubridade e conservação predial, garantindo funcionalidade, segurança dos usuários e manutenção do

patrimônio público e a durabilidade das estruturas, o que incentiva sua utilização pelos moradores das proximidades.

Para verificação dos resultados, serão observados critérios como a execução em estrita conformidade com o memorial descritivo, o atendimento às normas da ABNT, a realização de testes de funcionamento e vedação nas instalações, e o cumprimento do prazo de execução de 180 dias.

Dessa forma, a contratação contribuirá para a valorização do patrimônio público e para a melhoria da qualidade de vida da população atendida.

10. Providências a serem adotadas pela Administração previamente ao contrato

Antes da celebração do contrato, deverão ser adotadas as providências necessárias à adequada formalização e execução do objeto, incluindo a verificação da disponibilidade orçamentária, a conferência da documentação de habilitação da empresa vencedora (incluindo a regularidade junto ao CREA/CAU), a designação de fiscal técnico do contrato e a preparação das condições para o acompanhamento da obra.

Por se tratar de intervenção de médio porte em prédio público já existente e consolidado, não se identificam exigências de licenciamento ambiental específico, devendo-se focar na garantia de que o entulho gerado será destinado à local devidamente licenciado para descarte.

Eventuais interferências no uso do espaço durante a execução deverão ser gerenciadas pela contratada, que deverá zelar pela segurança conforme a NR-18, fornecendo EPIs e EPCs adequados e mantendo a sinalização necessária para proteção dos usuários e do entorno.

Em relação ao planejamento prévio, serão elaborados projetos complementares como hidrossanitário, elétrico e estrutural, bem como o memorial descritivo e o orçamento que detalharão as tarefas, quantitativas e diretrizes técnicas para a plena execução da reforma.

Dessa forma, conclui-se que as providências prévias são suficientes para assegurar o adequado início da contratação, garantindo que o objeto seja entregue em perfeitas condições de funcionamento e acabamento.

11. Contratações correlatas ou interdependentes

Não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes necessárias à execução do objeto.

Os serviços previstos — reformas internas na edificação existente, ampliação no prédio para criação de 3 novos consultórios, sala da administração, sala de reuniões e nova sala de farmácia, promovendo a requalificação do espaço público. O acesso a edificação será todo remodelado, garantindo total acessibilidade à edificação. — integram o escopo da própria contratação e deverão ser executados de forma coordenada pela contratada responsável.

O Município dispõe de equipe técnica para acompanhamento e fiscalização da obra, não sendo necessária contratação complementar para apoio técnico ou gerenciamento.

Dessa forma, conclui-se que a execução da reforma e ampliação da ESF do Bairro Glória poderá ocorrer de forma autônoma, sem dependência de outras contratações ou intervenções prévias.

12. Descrição de possíveis impactos ambientais

A execução da reforma e ampliação da ESF do Bairro Glória poderá gerar impactos ambientais temporários e de baixa magnitude, principalmente relacionados à geração de resíduos da obra (entulhos de demolição), emissão pontual de poeira e ruídos decorrentes da utilização de ferramentas para remoção de revestimentos e abertura de rasgos em alvenaria.

Por se tratar de intervenção em prédio público já existente e consolidado, com leve ampliação da ocupação urbana e mínima supressão vegetal, não se identificam impactos ambientais significativos ou impedimentos à execução do objeto.

Como medidas mitigadoras, deverão ser adotadas a destinação adequada dos resíduos gerados, que deverão ser recolhidos e transportados para local devidamente licenciado para descarte, além da manutenção da limpeza permanente e organização do local. A contratada deve proceder à remoção periódica de todo entulho e detritos através de tele-entulhos ou caminhões caçamba.

Ao final da execução, a área deverá ser entregue rigorosamente limpa, livre de entulhos nas áreas externas e internas, com superfícies lavadas e em perfeitas condições de uso pela comunidade.

Ricardo José Gorgen Heisler
Engenheiro Civil CREA/RS 223388