



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

### 1. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

A presente contratação justifica-se pela necessidade de adequar um prédio público para a instalação definitiva do Centro de Referência de Assistência Social – CRAS, unidade Centro, que atualmente está funcionando em imóvel de propriedade privada, o que gera despesa contínua com pagamento de aluguel mensal, onerando os cofres públicos.

A proposta de reforma de um prédio público visa eliminar essa despesa recorrente, promovendo economicidade e melhor aplicação dos recursos públicos, em conformidade com os princípios da eficiência e da racionalização do gasto público. Além disso, a utilização de um imóvel próprio fortalece o patrimônio público e garante maior estabilidade para a execução das políticas públicas de Assistência Social.

A reforma é indispensável para assegurar que o espaço físico atenda às exigências técnicas e normativas do Sistema Único de Assistência Social (SUAS), bem como às normas de acessibilidade vigentes, garantindo o acesso universal às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida. Estão previstas adequações estruturais que contemplam, entre outros aspectos, a adaptação de banheiros acessíveis, circulação adequada, eliminação de barreiras arquitetônicas e ambientes funcionais, proporcionando condições adequadas de trabalho às equipes técnicas e atendimento digno à população. Para garantir maior conforto e funcionalidade, será realizada a ampliação de uma sala, por meio da retirada de uma parede, criando espaços mais amplos para atendimentos de grupo. O prédio destinado ao CRAS prevê salas amplas e apropriadas para atendimentos técnicos individuais, garantindo privacidade e qualidade no acompanhamento das famílias, bem como salas destinadas aos grupos de convivência e fortalecimento de vínculos, serviços essenciais ofertados pelo CRAS.

Além das adequações estruturais, a contratação contempla a execução de pintura interna e externa do prédio, contribuindo para a conservação do imóvel público e oferta de um ambiente mais acolhedor e adequado aos usuários e servidores.

Dessa forma, a contratação de empresa especializada, com fornecimento de material, mão de obra e responsabilidade técnica é fundamental para garantir a execução adequada da reforma, assegurando segurança, funcionalidade e qualidade à estrutura física, possibilitando a ampliação e o aprimoramento dos serviços prestados.



## **2. ALINHAMENTO COM PCA:**

A presente contratação, referente à reforma e adequação do prédio público destinado à instalação definitiva do Centro de Referência de Assistência Social – CRAS, unidade Centro, não constava no planejamento inicial, mas tornou-se prioridade da atual gestão em função da necessidade de otimizar os recursos públicos e melhorar a prestação dos serviços à população.

Atualmente, o CRAS funciona em imóvel de propriedade privada, gerando despesa contínua com pagamento de aluguel, o que onera os cofres públicos. A escolha de um prédio público para instalação definitiva do serviço elimina essa despesa recorrente, promovendo economia e aplicação mais eficiente dos recursos municipais.

O imóvel público selecionado está situado em terreno plano, o que facilita o acesso e a circulação, contribuindo para a acessibilidade de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida. O prédio dispõe de salas amplas e já possui alguns recursos estruturais que atendem às normas de acessibilidade, como banheiros adaptados e eliminação de barreiras arquitetônicas. A reforma prevista consistirá em reparos e adequações, como ajustes internos, pintura e alterações pontuais para aperfeiçoamento da acessibilidade arquitetônica, garantindo ambientes funcionais, confortáveis e seguros para atendimentos técnicos individuais e atividades coletivas, o que em um imóvel privado não seria tecnicamente viável nem economicamente justificável.

Dessa forma, a contratação de empresa especializada, com fornecimento de material, mão de obra e responsabilidade técnica, é essencial para executar a reforma de forma adequada, assegurando funcionalidade, acessibilidade, conforto e qualidade no atendimento à população, bem como maior valorização do patrimônio público.

## **3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:**

3.1. A obra será executada por empresa especializada no ramo, devidamente regulamentada, em conformidade com a legislação vigente e seguindo as especificações do projeto básico e projeto executivo elaborados pela equipe técnica.

3.2. A compra dos materiais quantificados em planilha orçamentária deverá ser feita pela empresa, bem como a contratação da mão de obra especializada que deverá ser feita seguindo as leis trabalhistas pertinentes.

3.3. A contratada deve estar devidamente registrada no conselho de engenharia ou arquitetura e cumprir com todas as obrigações constantes no edital, seus anexos e sua proposta, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto, mantendo – se durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as



obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

3.4. O regime de execução dos serviços é o de EMPREITADA POR PREÇO UNITÁRIO, tendo em vista se tratar de uma obra de reforma, embora os levantamentos in loco, não possibilitam uma quantificação absolutamente correta dos exatos volumes a executar, pode haver imprecisão na quantificação de alguns serviços.

3.5. Para a presente contratação será elaborado Projeto Básico com os elementos necessários e suficientes, como nível de precisão adequado para definir e dimensionar a obra, que assegure a viabilidade técnica e o adequado tratamento do impacto ambiental do empreendimento, de modo a possibilitar a avaliação do custo da obra e a definição dos métodos e do prazo de execução.

3.6. Providenciar a imediata correção das deficiências e/ou irregularidades apontadas pelo CONTRATANTE.

3.7. Arcar com eventuais prejuízos causados ao CONTRATANTE e/ou a terceiros, provocados por ineficiência ou irregularidade cometida na execução do contrato.

3.8. Arcar com todas as despesas com transporte, taxas, impostos ou quaisquer outros acréscimos legais, sem qualquer acréscimo no preço proposto ou reivindicação de pagamento complementar.

3.9. Que os materiais sejam inteiramente novos, jamais utilizados para qualquer fim, inclusive testes, e em perfeito estado de conservação; que os itens sejam de produção nacional ou estrangeira, advenham de empresa(s) devidamente regularizada(s) na forma da legislação vigente, com selo de qualidade aposto pelo Governo Federal, por seu órgão competente, quando for o caso, e obedeça às determinações da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e/ou INMETRO, conforme o caso.

3.10. Qualquer acidente ou incidente durante a execução da obra, carga, transporte e descarga dos materiais, serão de responsabilidade total da empresa contratada.

#### **4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES E VALOR DA CONTRATAÇÃO:**

Por meio da análise realizada, estimaram-se os seguintes quantitativos:



ESTIMATIVA DA QUANTIDADE DE MATERIAIS / SERVIÇOS A SER CONTRATADA						
ITEM	CÓDIGO	DESCRIÇÃO	UN	QNT	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	1038478	Contratação de empresa, com fornecimento de material, mão de obra e responsabilidade técnica para a reforma e pintura do CRAS Centro.	Un	01	R\$168.067,02	R\$168.067,02
<b>TOTAL</b>						<b>R\$168.067,02</b>

A demanda prevista será resultante do programa de necessidade estabelecido, vistoria prévia técnica do imóvel, levantamento detalhado dos serviços e as quantidades dos mesmo, elaboração dos projetos técnicos detalhados, somados aos memoriais descritivos e/ou memorial de especificação de serviços elaborados por equipe técnica devidamente capacitada, que resultará no orçamento completo da obra a ser executada, inclusive com valor final de referência da contratação.

Preliminarmente, baseado em orçamento prévio estimativo e em valores obtidos em obras similares, estimamos em R\$168.067,02 (cento e sessenta e oito mil, sessenta e sete reais com dois centavos) o valor de referência da contratação pretendida.

#### **5. LEVANTAMENTO DE MERCADO:**

O levantamento de mercado para a presente contratação será realizado com base nos quantitativos definidos no Projeto Básico, observando os parâmetros estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021, com vistas à adequada estimativa do valor da contratação.

Para a composição dos custos, será adotado como referência principal o SINAPI – Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil, sistema oficial amplamente utilizado na elaboração de orçamentos de obras públicas, mantido pela Caixa Econômica Federal e pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, o qual disponibiliza custos e índices atualizados da construção civil em âmbito nacional.

Na hipótese de inexistência de composição específica de determinado serviço no SINAPI, será elaborada composição unitária própria, devidamente justificada sob o aspecto técnico, contendo memória de cálculo, coeficientes de consumo de insumos, custos de mão de obra, materiais e equipamentos, bem como a identificação do responsável técnico pela sua elaboração,



garantindo a transparência e a motivação dos valores estimados.

Os valores estimados serão apresentados em planilha orçamentária detalhada, com a discriminação dos preços unitários e totais dos serviços. Na ausência de valores de referência no SINAPI, será realizada pesquisa de preços junto a empresas do mercado, considerando as especificidades da obra e as características do imóvel a ser reformado, de modo a assegurar maior aderência à realidade do mercado e à necessidade da Administração.

A estimativa de custos da contratação será elaborada por equipe técnica habilitada, resultando no orçamento global da obra, inclusive com a definição do valor de referência da contratação, o qual integrará o Projeto Básico e o Termo de Referência, em conformidade com os princípios da economicidade, eficiência, planejamento e interesse público.

## **6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:**

A solução proposta consiste na contratação de empresa especializada para execução de obra de engenharia do tipo convencional, com fornecimento de materiais, mão de obra e responsabilidade técnica, conforme diretrizes, especificações e quantitativos a serem definidos no Projeto Básico.

O Projeto Básico deverá contemplar, no mínimo, a execução dos seguintes serviços e intervenções:

- Execução de pintura interna e externa do edifício;
- Limpeza e recuperação dos pisos existentes, quando aplicável;
- Demolição de divisória interna para ampliação de ambiente;
- Execução de infraestrutura (esperas) para instalação de condicionadores de ar em todas as salas de atendimento, bem como nos ambientes de recepção e espera;
- Adequação das portas de acesso, garantindo largura mínima acessível, em conformidade com a Lei Brasileira de Inclusão (Lei nº 13.146/2015) e a ABNT NBR 9050, sem a presença de soleiras elevadas;
- Adequação dos corredores, assegurando largura mínima que permita a circulação e manobra de cadeiras de rodas;
- Eliminação de desníveis e barreiras arquitetônicas, promovendo acessibilidade universal;
- Implantação de iluminação adequada e uniforme em todos os ambientes;



- Implantação de sinalização tátil no piso, quando aplicável, conforme normas técnicas vigentes;
- Execução de sanitários acessíveis, em conformidade com a ABNT NBR 9050, incluindo área de manobra para cadeiras de rodas;
- Instalação de barras de apoio laterais e posteriores nos sanitários acessíveis;
- Instalação de lavatórios acessíveis;
- Instalação de placas de sinalização com pictogramas universais;
- Execução de isolamento acústico mínimo nas salas de atendimento individual, conforme orientações do Sistema Único de Assistência Social – SUAS, da Tipificação Nacional de Serviços Socioassistenciais e das normativas do Ministério do Desenvolvimento e Assistência Social, Família e Combate à Fome;
- Instalação de trocador de fraldas no sanitário feminino;
- Adequação da saída de emergência e da sinalização de emergência, conforme normas do Corpo de Bombeiros;
- Adequação das instalações elétricas e hidrossanitárias, conforme normas técnicas vigentes;
- Execução de serviços de paisagismo, quando aplicável.
- Adequação das janelas e portas da cozinha, com instalação de proteções adequadas para impedir a entrada de insetos;
- Infraestrutura para ventilação e exaustão na cozinha: execução de esperas técnicas para posterior instalação de sistemas de ventilação e exaustão, garantindo a remoção adequada de calor, fumaça e odores, em conformidade com normas técnicas de segurança e higiene ambiental, bem como boas práticas de conforto térmico e operação de cozinhas em edificações públicas.

As intervenções deverão manter o padrão de qualidade existente, observar as boas práticas construtivas e adotar soluções técnicas que apresentem vantagens para a Administração, devendo todas as características, especificações e métodos executivos estarem devidamente detalhados no Projeto Básico.

## **7. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO**



O parcelamento da contratação não é recomendável, do ponto de vista da eficiência técnica, considerando que a gestão da obra permanecerá concentrada em um único contratado, o que possibilita maior controle da execução dos serviços por parte da Administração, concentrando a responsabilidade e garantindo os resultados pretendidos em uma única pessoa jurídica.

Para a execução de obras de reforma, não há viabilidade técnica na divisão dos serviços, uma vez que a maioria das etapas é interdependente. Eventuais atrasos em uma etapa impactam diretamente as etapas subsequentes, podendo ocasionar aumento de custos e comprometer os marcos intermediários e a entrega final da obra.

Adicionalmente, não se verifica viabilidade econômica na divisão, pois obras de maior porte tendem a reduzir o custo total em função da diluição de despesas administrativas e do lucro sobre maior volume de serviços. O parcelamento resultaria em perda de escala, sem ampliar a competitividade ou melhorar o aproveitamento do mercado, considerando que os serviços são executados por empresas do mesmo ramo de atividade.

## **8. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS**

A presente contratação tem como objetivo garantir que as intervenções proporcionem um espaço adequado ao uso de cidadãos e servidores, assegurando bem estar, conforto e segurança nas atividades diárias do CRAS.

A empresa contratada deverá cumprir integralmente todos os requisitos estabelecidos no Edital de Licitação, Termo de Referência e Projeto Básico, garantindo que os serviços de reforma sejam executados conforme as especificações técnicas e normas aplicáveis.

Espera-se que a contratação resulte em obras de reforma realizadas com excelência, observando a melhor prática executiva e mantendo o padrão de qualidade existente, ou superior, já empregado na edificação, assegurando ambientes funcionais, acessíveis e adequados para o atendimento à população.

Além disso, a reforma permitirá desonerar os cofres públicos do pagamento de aluguel do imóvel privado onde o CRAS está atualmente instalado, promovendo economicidade e melhor aplicação dos recursos públicos, em conformidade com os princípios da eficiência e racionalização dos gastos.



## **9. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO:**

Visando assegurar a correta execução do contrato, a Administração deverá realizar, minimamente, as seguintes ações da contratação:

- Definição do programa de necessidades, elencando as ações de projeto e obra a serem realizadas;
- Elaboração do Projeto Básico, contendo o conjunto de elementos necessários e suficientes, com nível de precisão adequado para definir e dimensionar a obra ou o serviço, ou o complexo de obras ou serviços objeto da licitação, elaborado com base nos Estudos Técnicos Preliminares, garantindo a viabilidade técnica, o adequado tratamento do impacto ambiental do empreendimento e possibilitando a avaliação do custo da obra e a definição dos métodos e prazos de execução;
- Elaboração do Termo de Referência, contendo todos os elementos necessários à contratação de bens e serviços, conforme inciso XXIII do art. 6º da Lei 14.133/2021;
- Elaboração do Edital de Licitações, contendo todas as informações, critérios e exigências para a seleção do contratado.

Após a contratação, a Administração deverá providenciar os devidos acessos e condições para a execução satisfatória dos serviços, incluindo:

- Definição de horário para execução;
- Indicação de local de armazenamento de insumos;
- Definição de formas de acesso dos operários;
- Demais condições necessárias à execução eficiente e segura da obra.

## **10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES:**

Não há no âmbito municipal contratações correlatadas e/ou interdependentes com o objeto da contratação em referência.

## **11. IMPACTOS AMBIENTAIS:**

A contratação pretendida caracteriza-se como obra de engenharia, cuja execução implicará, inevitavelmente, na geração de resíduos da construção civil. Dessa forma, a futura CONTRATADA deverá adotar medidas destinadas à minimização da geração de resíduos, bem como à destinação ambientalmente adequada daqueles cuja produção seja inevitável, visando à



mitigação de possíveis impactos e danos ambientais.

Nos termos do art. 6º, inciso XXV, da Lei nº 14.133/2021, o Projeto Básico deverá conter o conjunto de elementos necessários e suficientes, com nível de precisão adequado para definir e dimensionar a obra, assegurando o tratamento apropriado dos impactos ambientais decorrentes de sua execução.

Diante disso, durante a execução da reforma, deverão a CONTRATANTE e a CONTRATADA observar rigorosamente as normas de proteção ambiental vigentes, cabendo à CONTRATANTE a fiscalização quanto ao estrito cumprimento da legislação aplicável e à CONTRATADA a responsabilidade pela adoção de práticas ambientalmente adequadas na consecução da obra.

## **12. POSICIONAMENTO SOBRE A VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO:**

Trata-se de obra de engenharia que trará benefícios diretos à população de Campo Bom, especialmente aos cidadãos que utilizam os serviços ofertados pelo Centro de Referência de Assistência Social – CRAS, unidade Centro. Experiências anteriores indicam que a contratação apresenta viabilidade técnica e elevada probabilidade de alcance dos resultados pretendidos.

A Prefeitura Municipal de Campo Bom não dispõe, em seu quadro de servidores, de profissionais habilitados em quantitativo suficiente para a execução da obra de reforma em questão. Dessa forma, para suprir tal necessidade, torna-se imprescindível a contratação de empresa especializada em engenharia, considerando a complexidade dos serviços a serem executados e a necessidade de adequações estruturais no imóvel.

Assim, os Estudos Técnicos Preliminares evidenciam que a contratação de empresa de engenharia para execução da reforma do CRAS Centro mostra-se tecnicamente viável, economicamente justificável e devidamente fundamentada, sendo necessária para garantir a adequada prestação dos serviços socioassistenciais à população.

Campo Bom, 05 de janeiro de 2026.

---

**GABRIEL FERNANDO COLISSI**

Secretário de desenvolvimento Social e Habitação



## Assinantes

---

## Veracidade do documento



Documento assinado digitalmente.  
Verifique a veracidade utilizando o QR Code ao lado ou acesse o site **verificador-assinaturas.plataforma.betha.cloud** e insira o código abaixo:

YQG

WRV

XPQ

KN1