ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Contratação de empresa especializada para execução da obra remanescente da Creche Pré-Escola Tipo 2 – Padrão FNDE

1. INTRODUÇÃO

O presente Estudo Técnico Preliminar – ETP tem por finalidade subsidiar a contratação de empresa especializada para execução da obra remanescente da Creche Pré-Escola Tipo 2 – Padrão FNDE, localizada no Município de Nova Hartz/RS

O empreendimento integra as ações voltadas à ampliação da infraestrutura da educação infantil no Município, visando atender à crescente demanda por vagas na rede pública municipal de ensino e proporcionar ambiente adequado, seguro, acessível e compatível com os padrões estabelecidos pelo Fundo Nacional de Desenvolvimento da Educação – FNDE.

Trata-se de uma obra remanescente, cuja execução foi iniciada há vários anos, porém não foi concluída. Após nova pactuação junto ao FNDE, o Município realizou nova contratação para continuidade da obra utilizando sistema construtivo convencional. Entretanto, o contrato foi rescindido administrativamente, tornando necessária nova contratação para conclusão do empreendimento.

Além da atualização integral dos custos da obra, mediante revisão dos valores de referência do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI e atualização das composições próprias, o Município promoveu adequações técnicas no projeto executivo, incorporando melhorias destinadas ao aperfeiçoamento da funcionalidade, segurança e durabilidade da edificação, dentre elas o fechamento em vidro de determinados ambientes, implantação do cercamento da escola e melhorias no sistema de acesso ao terreno.

Dessa forma, o presente Estudo Técnico Preliminar busca identificar a solução mais adequada para garantir a conclusão da obra, estabelecendo os requisitos técnicos necessários para seleção de empresa com capacidade operacional, técnica e financeira compatíveis com a complexidade do empreendimento, reduzindo os riscos de nova paralisação e assegurando a correta aplicação dos recursos públicos.

2. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação pretendida mostra-se imprescindível para assegurar a conclusão da Creche Pré-Escola Tipo 2 – Padrão FNDE, equipamento público essencial para ampliação da capacidade de atendimento da educação infantil no Município de Nova Hartz.

A conclusão da obra permitirá disponibilizar infraestrutura moderna, segura e plenamente adequada às normas técnicas vigentes, proporcionando ambiente apropriado ao

desenvolvimento das atividades pedagógicas, ao atendimento das crianças e ao suporte às famílias do município.

Além do relevante interesse social, a conclusão da obra representa medida necessária para preservação do patrimônio público já implantado e adequada aplicação dos recursos públicos investidos ao longo dos últimos anos.

A manutenção da obra paralisada acarreta diversos prejuízos à Administração Pública, dentre os quais destacam-se:

- deterioração dos serviços já executados;
- aumento dos custos necessários para futura conclusão;
- limitação da oferta de vagas na educação infantil;
- riscos à segurança patrimonial;
- prejuízo ao interesse público.

3. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO DA ADMINISTRAÇÃO

A presente contratação encontra-se plenamente alinhada às políticas públicas desenvolvidas pelo Município de Nova Hartz, especialmente às ações voltadas à ampliação da oferta de vagas na educação infantil, melhoria da infraestrutura escolar e fortalecimento da rede municipal de ensino.

A conclusão da Creche Pré-Escola Tipo 2 integra o planejamento estratégico da Administração Municipal, representando importante investimento em educação, desenvolvimento social e melhoria da qualidade dos serviços públicos prestados à população.

A contratação também está alinhada aos objetivos estabelecidos pelo Fundo Nacional de Desenvolvimento da Educação – FNDE, permitindo a adequada aplicação dos recursos públicos federais destinados à educação infantil.

Além disso, a revisão dos projetos, dos quantitativos e do orçamento demonstra o compromisso da Administração Municipal com o planejamento técnico adequado, buscando minimizar riscos de execução, garantir maior precisão orçamentária e proporcionar melhores condições para fiscalização da obra.

4. DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO ATUAL DA OBRA

A obra encontra-se parcialmente executada, caracterizando-se como empreendimento remanescente cuja continuidade exige análise das condições existentes e integração entre os serviços já executados e aqueles que ainda serão realizados.

Embora parte da estrutura da edificação permaneça executada, diversos serviços ainda necessitam ser concluídos para que a unidade possa entrar em funcionamento, abrangendo etapas estruturais, cobertura, instalações elétricas, hidrossanitárias, sistemas de prevenção contra incêndio, revestimentos, pisos, esquadrias, pintura e serviços complementares.

Destaca-se ainda que a cobertura da edificação contempla estrutura metálica em sistema Steel Frame, solução que demanda mão de obra especializada e experiência específica na execução desse tipo de estrutura.

Outro serviço de elevada relevância técnica corresponde à execução dos pisos vinílicos, cuja correta instalação é fundamental para garantir desempenho, durabilidade e atendimento às especificações estabelecidas pelo projeto.

Em razão dessas características, torna-se indispensável que a futura contratada possua capacidade técnica compatível com a complexidade do empreendimento, bem como pleno conhecimento das condições existentes na obra.

Por tratar-se de obra parcialmente executada, diversos aspectos somente podem ser corretamente avaliados mediante inspeção presencial no local, motivo pelo qual será exigida a realização de visita técnica obrigatória, acompanhada pelo responsável técnico do Município, mediante agendamento prévio junto ao Setor de Planejamento Urbano e Captação de Recursos, através do endereço eletrônico planejamentoecaptacao@novahartz.rs.gov.br.

A visita técnica permitirá que os licitantes conheçam integralmente as condições da obra, reduzindo riscos de propostas inexequíveis, pedidos futuros de reequilíbrio econômico-financeiro fundamentados em fatos previsíveis e eventuais alegações de desconhecimento das condições existentes.

5. ESTUDO DAS SOLUÇÕES POSSÍVEIS E *JUSTIFICATIVA DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA*

Durante a fase de planejamento da contratação, foram avaliadas as alternativas tecnicamente viáveis para atendimento da necessidade da Administração Pública, considerando aspectos de interesse público, economicidade, eficiência, segurança, prazo de execução e preservação do patrimônio público.

Considerando as alternativas estudadas, conclui-se que a contratação de empresa especializada para execução da obra remanescente representa a solução que melhor atende ao interesse público, aos princípios da eficiência, economicidade e continuidade do serviço público.

A solução proposta possibilita o aproveitamento da estrutura existente, reduzindo desperdícios de recursos públicos.

A contratação também contempla mecanismos destinados à mitigação dos riscos identificados nas contratações anteriores, incluindo exigências proporcionais de qualificação técnica, garantias contratuais e acompanhamento sistemático da execução.

Assim, entende-se que a solução proposta apresenta maior viabilidade técnica, econômica e operacional para conclusão definitiva da Creche Pré-Escola Tipo 2 – Padrão FNDE.

6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Em razão da natureza e da complexidade do objeto, a contratação deverá observar os requisitos técnicos, operacionais e legais descritos a seguir.

6.1 Regime de execução

A obra será executada sob o regime de empreitada por preço global, considerando que os projetos executivos, memoriais descritivos, especificações técnicas, planilhas orçamentárias e cronograma físico-financeiro encontram-se suficientemente detalhados, permitindo a perfeita definição do objeto.

O critério de julgamento da licitação será o de menor preço global, observadas as exigências de habilitação previstas no edital.

6.2 Prazo de execução

O prazo máximo para execução da obra será de 06 (seis) meses, contados a partir da emissão da Ordem de Início dos Serviços.

A contratada deverá observar rigorosamente o cronograma físico-financeiro disponibilizado pela Administração, promovendo adequado planejamento das atividades, mobilização de equipe técnica e fornecimento dos materiais necessários ao cumprimento do prazo contratual.

6.3 Origem dos recursos e forma de pagamento

A execução da obra será custeada com recursos provenientes do Fundo Nacional de Desenvolvimento da Educação – FNDE, conforme pactuação firmada com o Município de Nova Hartz.

Os pagamentos serão efetuados mediante medições dos serviços efetivamente executados, aprovadas pela fiscalização municipal, observando o cronograma de desembolso dos recursos financeiros disponibilizados pelo FNDE.

Considerando o cronograma financeiro dos recursos vinculados ao empreendimento e as particularidades do exercício financeiro, a contratada deverá estar ciente de que o primeiro pagamento poderá ocorrer após o período eleitoral, permanecendo assegurado o pagamento integral das medições devidamente aprovadas, conforme disponibilidade dos recursos vinculados ao convênio.

6.4 Obra remanescente

A futura contratada deverá considerar que se trata de obra parcialmente executada, assumindo integral responsabilidade pela correta continuidade dos serviços, observando as condições existentes, os projetos revisados, as especificações técnicas e as orientações da fiscalização municipal.

Não serão admitidas alegações futuras de desconhecimento das condições da obra relativas a aspectos passíveis de verificação durante a visita técnica obrigatória.

6.5 Visita técnica obrigatória

Considerando tratar-se de obra remanescente, parcialmente executada, cuja continuidade depende da correta avaliação das condições existentes, será obrigatória a realização de visita técnica previamente à participação na licitação.

A visita deverá ser realizada pelo responsável técnico da empresa licitante, acompanhado pelo responsável técnico designado pelo Município.

A obrigatoriedade da visita justifica-se pelas características específicas do empreendimento, que envolvem a necessidade de compatibilização entre serviços já executados e aqueles ainda pendentes, verificação das condições estruturais existentes, análise dos materiais remanescentes, logística de execução, interferências construtivas e demais aspectos que não podem ser integralmente compreendidos apenas mediante análise dos projetos.

A medida visa assegurar que todas as empresas participantes tenham pleno conhecimento das condições da obra, reduzindo riscos de propostas inexequíveis, pedidos de reequilíbrio econômico-financeiro decorrentes de fatos previsíveis e futuras alegações de desconhecimento do objeto.

O agendamento da visita deverá ser solicitado previamente junto ao Setor de Planejamento Urbano e Captação de Recursos, por meio do endereço eletrônico planejamentoecaptacao@novahartz.rs.gov.br, sendo emitido atestado de visita técnica após sua realização.

6.6 Qualificação técnica

Considerando a complexidade da obra, o valor da contratação, a existência de serviços especializados e o histórico de paralisações anteriormente ocorridas, a futura contratada deverá comprovar capacidade técnica compatível com o objeto licitado, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

As exigências de qualificação técnica terão como objetivo demonstrar que a empresa possui experiência anterior na execução de serviços semelhantes, reduzindo os riscos de atrasos, falhas executivas e eventual abandono da obra.

A comprovação da capacidade técnica deverá observar critérios objetivos, proporcionais ao objeto contratado e compatíveis com as parcelas de maior relevância técnica e financeira da obra, evitando restrições indevidas à competitividade.

A Administração adotará como referência a Curva ABC dos serviços da planilha orçamentária, considerando simultaneamente sua representatividade financeira e sua complexidade executiva.

6.7 Parcelas de maior relevância técnica

Após análise da Curva ABC elaborada para a obra, verificou-se que determinados serviços possuem elevada representatividade financeira e exigem mão de obra especializada, constituindo parcelas de maior relevância técnica do empreendimento.

Dentre esses serviços destacam-se:

- execução de estrutura metálica em sistema Steel Frame;
- execução da cobertura metálica com telhas termoacústicas tipo sanduíche;
- instalação de piso vinílico;
- execução de fechamentos em vidro temperado;
- execução de esquadrias de alumínio.

Esses serviços exigem conhecimento técnico específico, controle da execução e mão de obra qualificada, sendo recomendável que a Administração exija comprovação de experiência anterior compatível com tais atividades, observadas as disposições da Lei nº 14.133/2021.

A definição das exigências de qualificação técnica deverá observar critérios de proporcionalidade e razoabilidade, evitando restrições indevidas à ampla competitividade.

6.8 Equipe técnica

A futura contratada deverá manter equipe técnica durante toda a execução contratual.

A equipe técnica deverá possuir profissionais legalmente habilitados para acompanhamento e execução dos serviços, observadas as atribuições profissionais estabelecidas pelos respectivos Conselhos de Classe.

Em razão das características do empreendimento, recomenda-se que a empresa disponha de profissionais habilitados nas áreas de Engenharia Civil, Engenharia Elétrica e Engenharia Mecânica, ou profissionais legalmente habilitados para execução dos respectivos serviços especializados.

A comprovação do vínculo profissional deverá observar as modalidades admitidas pela legislação vigente.

6.9 Garantia da proposta

A garantia da proposta corresponderá a 1% (um por cento) do valor estimado da contratação, observadas as modalidades previstas em lei.

A exigência possui como objetivo assegurar maior comprometimento dos licitantes com a proposta apresentada, reduzir a participação de empresas sem efetivo interesse na contratação e conferir maior segurança ao processo licitatório.

6.10 Garantia contratual

A garantia contratual corresponderá a 5% (cinco por cento) do valor inicial do contrato, podendo ser prestada em qualquer das modalidades previstas no art. 96 da Lei Federal nº 14.133/2021. A garantia terá por finalidade assegurar o fiel cumprimento das obrigações assumidas pela contratada, proporcionando maior segurança à Administração Pública quanto à conclusão do empreendimento.

6.11 Fiscalização da execução

A execução contratual será acompanhada e fiscalizada por servidor designado pela Administração Municipal, observadas as atribuições previstas na Lei nº 14.133/2021.

Compete à fiscalização:

- acompanhar a evolução física da obra;
- verificar a conformidade dos serviços executados com os projetos, memoriais descritivos e especificações técnicas;
- conferir quantitativos executados para fins de medição;
- registrar ocorrências relevantes;
- determinar correções quando constatadas inconformidades;
- acompanhar o cumprimento do cronograma físico-financeiro;
- emitir parecer técnico para fins de pagamento das medições.

A atuação da fiscalização não exime a contratada da responsabilidade integral pela qualidade dos serviços executados.

6.11 Diário de obras

A contratada deverá manter Diário de Obras atualizado durante toda a execução contratual. O Diário de Obras deverá conter, no mínimo:

- descrição dos serviços executados diariamente;
- quantitativos produzidos;
- efetivo de trabalhadores presentes;
- equipamentos utilizados;
- condições climáticas;
- materiais empregados;
- ocorrências relevantes;
- orientações emitidas pela fiscalização;
- intercorrências verificadas durante a execução;
- registros fotográficos periódicos demonstrando a evolução física da obra.

O Diário de Obras deverá permanecer disponível para consulta da fiscalização municipal durante toda a execução do contrato.

7. ESTIMATIVA PRELIMINAR DOS PREÇOS

A estimativa de custos para execução da obra foi elaborada mediante atualização da planilha orçamentária originalmente utilizada pelo Município.

Foram atualizados os valores unitários constantes das tabelas SINAPI, bem como revisadas as composições próprias utilizadas para serviços. Também foram inclusos novos quantitativos e serviços decorrentes das melhorias técnicas implementadas no empreendimento.

O valor estimado da contratação corresponde a:

R$ 2.409.173,35 (dois milhões, quatrocentos e nove mil, cento e setenta e três reais e trinta e cinco centavos).

A composição detalhada dos custos encontra-se demonstrada na planilha orçamentária integrante do processo administrativo.

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

A solução proposta consiste na contratação de empresa especializada em construção civil para execução da obra remanescente da Creche Pré-Escola Tipo 2 – Padrão FNDE, compreendendo o fornecimento de materiais, equipamentos, mão de obra, ferramentas e demais insumos necessários à conclusão integral do empreendimento.

A contratação abrangerá todos os serviços previstos nos projetos, memorial descritivo, especificações técnicas, planilhas orçamentárias e demais documentos integrantes do processo licitatório, incluindo:

- SERVIÇOS PRELIMINARES
- MOVIMENTO DE TERRA PARA FUNDAÇÕES
- FUNDAÇÕES
- SUPERESTRUTURA
- SISTEMA DE VEDAÇÃO VERTICAL
- ESQUADRIAS
- SISTEMAS DE COBERTURA
- IMPERMEABILIZAÇÃO
- REVESTIMENTOS INTERNO E EXTERNO
- SISTEMAS DE PISOS
- PINTURAS E ACABAMENTOS
- INSTALAÇÃO HIDRÁULICA
- DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS
- INSTALAÇÃO SANITÁRIA
- LOUÇAS, ACESSÓRIOS E METAIS
- INSTALAÇÃO DE GÁS COMBUSTÍVEL
- SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO
- INSTALAÇÃO ELÉTRICA - 220V
- INSTALAÇÕES DE CLIMATIZAÇÃO

- INSTALAÇÕES DE REDE ESTRUTURADA
- SISTEMA DE EXAUSTÃO MECÂNICA
- SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS (SPDA)
- SERVIÇOS COMPLEMENTARES
- SERVIÇOS FINAIS
- FECHAMENTO REFEITÓRIO
- CERCAMENTO
- COBERTURA ACESSO
- RAMPA DE ACESSO

A empresa contratada será responsável pela integração entre os serviços existentes e aqueles ainda a serem executados, observando os projetos e as orientações da fiscalização municipal. A execução deverá ocorrer de forma contínua e planejada, respeitando o cronograma físico-financeiro estabelecido pela Administração.

9. JUSTIFICATIVA PARA O NÃO PARCELAMENTO DA CONTRATAÇÃO

A Administração concluiu que o objeto não comporta parcelamento, sendo tecnicamente mais adequado realizar sua execução por meio de um único contrato.

A adoção de múltiplas contratações poderia ocasionar dificuldades de compatibilização entre os serviços, conflitos de responsabilidade, aumento dos custos de gerenciamento e fiscalização, além de comprometer a qualidade final do empreendimento.

Considerando tratar-se de obra remanescente, cuja execução exige integração entre serviços já executados e aqueles ainda pendentes, a existência de apenas uma empresa responsável pela execução proporciona maior segurança técnica, melhor coordenação das atividades e definição clara das responsabilidades contratuais.

Além disso, o parcelamento poderia resultar em atrasos decorrentes da necessidade de compatibilização entre diferentes empresas executoras, contrariando os princípios da eficiência, economicidade e interesse público.

Assim, conclui-se que a contratação por preço global constitui a solução mais adequada para a Administração Municipal.

10. RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a contratação pretendida, espera-se alcançar os seguintes resultados:

- conclusão definitiva da Creche Pré-Escola Tipo 2 – Padrão FNDE;
- ampliação da oferta de vagas na educação infantil da rede municipal;
- disponibilização de ambiente seguro, acessível e adequado ao desenvolvimento das atividades educacionais;
- preservação do patrimônio público;
- adequada aplicação dos recursos públicos oriundos do FNDE;

- redução dos custos decorrentes da manutenção da obra paralisada;
- melhoria da infraestrutura educacional do Município;
- eliminação dos riscos associados à permanência de obra inacabada;

Pretende-se ainda selecionar empresa com comprovada capacidade técnica, operacional e gerencial para executar a obra dentro do prazo estabelecido, reduzindo os riscos de nova paralisação.

11. PROVIDÊNCIAS DA ADMINISTRAÇÃO

Para viabilizar a contratação e garantir o adequado acompanhamento da execução contratual, a Administração adotará as seguintes providências:

- disponibilização dos projetos;
- disponibilização das planilhas orçamentárias atualizadas;
- disponibilização do cronograma físico-financeiro;
- disponibilização dos memoriais descritivos e especificações técnicas;
- realização de visita técnica obrigatória aos interessados;
- designação de fiscais do contrato;
- acompanhamento da execução da obra;
- conferência das medições apresentadas pela contratada;
- emissão das ordens de serviço necessárias;
- acompanhamento dos desembolsos financeiros junto ao FNDE;
- realização dos recebimentos provisório e definitivo da obra.

12. MATRIZ DE RISCOS

Considerando as características do empreendimento e o histórico das contratações anteriores, foram identificados os seguintes riscos relevantes:

Risco	**Probabilidade**	**Impacto**	**Medidas Mitigadoras**
Atraso na execução da obra	Média	Alto	Fiscalização e acompanhamento do cronograma, e aplicação das penalidades contratuais.
Baixa capacidade técnica da empresa	Baixa	Alto	Exigência de qualificação técnica compatível com o objeto e análise criteriosa da documentação de habilitação.
Abandono da obra	Baixa	Muito Alto	Garantia da proposta, garantia contratual e aplicação das sanções previstas na Lei nº 14.133/2021.

Risco	Probabilidade	Impacto	Medidas Mitigadoras
Incompatibilidades entre a estrutura existente e os novos serviços	Média	Médio	Revisão dos projetos, visita técnica obrigatória e acompanhamento da fiscalização.
Erros de execução em serviços especializados	Baixa	Alto	Exigência de experiência compatível para parcelas de maior relevância técnica e fiscalização especializada.
Atraso no fornecimento de materiais	Média	Médio	Planejamento antecipado da contratação de fornecedores pela empresa executora.
Acidentes de trabalho	Baixa	Alto	Cumprimento das Normas Regulamentadoras, utilização de EPIs e acompanhamento técnico.
Inexecução parcial dos serviços	Baixa	Alto	Fiscalização contínua e aplicação das penalidades contratuais.
Baixa produtividade da equipe	Média	Médio	Controle do cronograma e acompanhamento periódico da evolução física da obra.
Não atendimento às especificações técnicas	Baixa	Alto	Controle tecnológico, fiscalização e exigência de substituição dos serviços não conformes.

A identificação prévia dos riscos permite à Administração adotar mecanismos preventivos de controle, aumentando a probabilidade de sucesso da contratação.

13. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Após a realização do presente Estudo Técnico Preliminar, conclui-se pela viabilidade técnica, econômica e administrativa da contratação, considerando que a solução proposta atende adequadamente às necessidades da Administração Municipal e ao interesse público.

A continuidade da execução da obra da Creche Pré-Escola Tipo 2 representa a alternativa mais vantajosa, permitindo o aproveitamento da estrutura existente, a preservação dos investimentos públicos já realizados e a conclusão de importante equipamento destinado ao atendimento da educação infantil.

O orçamento foi revisado e atualizado, contemplando a atualização dos custos de referência, a revisão das composições próprias e a incorporação das melhorias promovidas no

projeto executivo, resultando no valor estimado de R$ 2.409.173,35 (dois milhões, quatrocentos e nove mil, cento e setenta e três reais e trinta e cinco centavos).

Conclui-se, ainda, que os requisitos previstos para a contratação mostram-se compatíveis com a complexidade do objeto, observando os princípios da legalidade, impessoalidade, isonomia, competitividade, economicidade, eficiência e interesse público, conforme estabelecido na Lei Federal nº 14.133/2021.

As exigências de qualificação técnica, visita técnica obrigatória, garantias contratuais e demais mecanismos de controle previstos neste estudo possuem caráter preventivo e encontram-se diretamente relacionadas às características da obra e ao histórico do empreendimento, buscando minimizar os riscos de nova paralisação e assegurar a conclusão integral da edificação.

Diante do exposto, conclui-se pela viabilidade da contratação, recomendando-se o prosseguimento da fase preparatória da licitação, com elaboração do Termo de Referência, Edital e demais documentos necessários à contratação.

Nova Hartz/RS, julho de 2026.

_____	_____
Paula Bernardes Wirth	Fernando Maciel Junior
Arquiteta e Urbanista	Secretário de Planejamento Urbano
CAU/RS A194757-5	e Captação de Recursos