



MUNICÍPIO DE TUPANDI

Fones: (51) 3635-8222 - 3635-8040 - 3635-8030
Av. Salvador, 1919 - CEP: 95775-000 - TUPANDI-RS



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Contratação de empresa especializada para execução de reforma do Ginásio Poliesportivo Sol Nascente.

Processo Administrativo: Nº 2026/1700
Órgão/Entidade: Secretaria da Administração, Planejamento e Esporte
Unidade Requisitante: Secretaria do Esporte
Data: 13 de maio de 2026
Lei nº 14.133/2021

1. DESCRIÇÃO DO OBJETO

O presente Estudo Técnico Preliminar tem por objeto a contratação de empresa especializada para execução de reforma do Ginásio Poliesportivo Sol Nascente, localizado no Município de Tupandi/RS, com área total de 1.313,71 m², contemplando serviços de demolição, pavimentação, substituição parcial de cobertura, construção de depósito, reforma de pisos esportivos e áreas internas, adequações de banheiros, instalação de portas de emergência, pinturas internas e externas, substituição de redes de proteção e instalação de novas traves esportivas, conforme especificações constantes no memorial descritivo, projetos, planilhas orçamentárias e demais documentos técnicos complementares.

A contratação compreende, entre outros, os seguintes serviços:

- Demolição da quadra existente e cancha de bocha;
- Execução de piso de concreto armado com acabamento polido na área coberta;
- Remoção parcial de telhado cerâmico e substituição por cobertura metálica;
- Construção de depósito em alvenaria com cobertura metálica;
- Reforma completa do piso de madeira da quadra esportiva, incluindo substituição de peças deterioradas, lixação, calafetação e aplicação de verniz poliuretano;
- Execução de marcações esportivas para futsal e voleibol;
- Recuperação e polimento do piso de granilite;
- Substituição de pisos cerâmicos em copa, cozinha e banheiros;
- Adequações de acessibilidade nos sanitários, inclusive instalação de barras PCD;
- Implantação de novo sistema de fossa, filtro e sumidouro;
- Abertura de vãos e instalação de portas de emergência em alumínio com barras antipânico;
- Pintura interna e externa da edificação;
- Pintura e recuperação de esquadrias metálicas e de madeira;
- Substituição das redes laterais e superiores da quadra;



MUNICÍPIO DE TUPANDI

Fones: (51) 3635-8222 - 3635-8040 - 3635-8030
Av. Salvador, 1919 - CEP: 95775-000 - TUPANDI-RS



- Fornecimento e instalação de novas traves metálicas para prática esportiva.

Os serviços deverão ser executados em conformidade com as normas técnicas vigentes da ABNT, observando critérios de qualidade, segurança, acessibilidade, durabilidade e funcionalidade, bem como as exigências estabelecidas pelo setor técnico de engenharia do Município.

A empresa contratada deverá fornecer toda mão de obra, materiais, equipamentos, ferramentas, sinalização, equipamentos de proteção individual – EPIs, bem como responsabilizar-se pela correta destinação dos resíduos gerados durante a execução da obra.

Além disso, considerando a complexidade técnica da execução, será necessária a exigência de qualificação técnica compatível com o objeto, incluindo registro da empresa e do responsável técnico junto ao CREA ou CAU, comprovação de vínculo profissional e apresentação de atestados de capacidade técnica compatíveis com serviços de reforma ou construção de edificações e reforma de pisos esportivos em madeira.

2. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE

A presente contratação justifica-se pela necessidade de reforma e adequação do Ginásio Poliesportivo Sol Nascente, espaço público amplamente utilizado pela comunidade do Município de Tupandi/RS para atividades esportivas, recreativas, educacionais, culturais e eventos comunitários.

Atualmente, o ginásio apresenta desgaste significativo em sua estrutura física, especialmente no piso esportivo de madeira, cobertura, instalações sanitárias, esquadrias, pinturas e sistemas de proteção, comprometendo a segurança dos usuários, a funcionalidade do espaço e a adequada conservação do patrimônio público. Conforme apontado no memorial descritivo, há necessidade de substituição de tábuas e barrotes deteriorados, reforma completa do piso da quadra, adequações em banheiros, instalação de portas de emergência, melhorias na cobertura e substituição das redes de proteção e traves esportivas.

A execução das melhorias é indispensável para garantir condições adequadas de uso da edificação, proporcionando maior segurança, acessibilidade, conforto e qualidade aos usuários, além de assegurar o atendimento das normas técnicas vigentes, especialmente no que se refere à acessibilidade, segurança e prevenção de acidentes.

A reforma também se mostra necessária para preservação do patrimônio público municipal, evitando agravamento das patologias construtivas existentes e custos futuros mais elevados com manutenção corretiva emergencial.

Além disso, o ginásio possui relevante função social e comunitária, sendo utilizado para práticas esportivas, treinamentos, competições, atividades escolares e eventos promovidos pelo Município, contribuindo diretamente para o incentivo ao esporte, lazer, integração social e promoção da qualidade de vida da população.

Dessa forma, a contratação pretendida atende ao interesse público, observando os princípios da eficiência, economicidade, planejamento e continuidade dos serviços públicos previstos na Lei nº 14.133/2021.



MUNICÍPIO DE TUPANDI

Fones: (51) 3635-8222 - 3635-8040 - 3635-8030
Av. Salvador, 1919 - CEP: 95775-000 - TUPANDI-RS



3. ESTUDO DE VIABILIDADE

A realização da reforma do Ginásio Poliesportivo Sol Nascente demonstra-se tecnicamente viável e necessária, considerando as condições estruturais atuais da edificação e a importância do espaço para o desenvolvimento de atividades esportivas, recreativas e comunitárias no Município de Tupandi/RS.

O memorial descritivo elaborado pelo setor técnico de engenharia do Município identificou as principais necessidades de intervenção, contemplando serviços de demolição, recuperação estrutural, reforma de pisos esportivos, adequações sanitárias, melhorias na cobertura, instalação de portas de emergência, pinturas e substituição de equipamentos esportivos e redes de proteção.

Do ponto de vista técnico, os serviços previstos possuem ampla disponibilidade no mercado da construção civil, existindo empresas especializadas aptas à execução do objeto, mediante observância das exigências de qualificação técnica previstas no memorial descritivo, incluindo comprovação de experiência em reformas ou construções de edificações e execução de pisos esportivos em madeira.

Quanto à viabilidade operacional, a execução da obra poderá ocorrer de forma planejada e acompanhada pelo setor técnico municipal, permitindo fiscalização contínua da qualidade dos serviços, medições e controle da execução contratual, conforme previsto nos documentos técnicos complementares.

Sob o aspecto econômico, a reforma apresenta melhor custo-benefício ao Município quando comparada à necessidade futura de reconstrução parcial ou total da estrutura em decorrência da deterioração progressiva atualmente existente. A manutenção preventiva e corretiva planejada possibilita aumento da vida útil da edificação e redução de custos futuros com intervenções emergenciais.

Além disso, a contratação mostra-se adequada ao interesse público, pois permitirá a continuidade das atividades esportivas, culturais e sociais desenvolvidas no ginásio, promovendo melhores condições de segurança, acessibilidade e utilização para toda a comunidade.

Dessa forma, conclui-se pela plena viabilidade técnica, operacional e econômica da contratação pretendida, sendo a reforma necessária e compatível com os objetivos da Administração Pública Municipal.

4. IMPACTO ORÇAMENTÁRIO

A contratação pretendida para execução da reforma do Ginásio Poliesportivo Sol Nascente possui impacto orçamentário estimado em R\$ 416.021,90 (quatrocentos e dezesseis mil, vinte e um reais e noventa centavos), conforme levantamento técnico e planilha orçamentária elaborada pelo setor de engenharia do Município, com base nos serviços previstos no memorial descritivo e demais documentos técnicos complementares.

O valor estimado contempla todos os custos necessários para execução integral da obra, incluindo materiais, mão de obra, equipamentos, encargos sociais, transporte, sinalização, equipamentos de proteção individual, destinação de resíduos e demais despesas diretas e indiretas necessárias à perfeita execução dos serviços.



MUNICÍPIO DE TUPANDI

Fones: (51) 3635-8222 - 3635-8040 - 3635-8030
Av. Salvador, 1919 - CEP: 95775-000 - TUPANDI-RS



A despesa possui compatibilidade com o planejamento da Administração Municipal e deverá ser suportada por dotação orçamentária própria, observando-se as disposições da Lei de Responsabilidade Fiscal, Lei Orçamentária Anual e Plano Plurianual vigentes.

A realização da reforma representa investimento necessário para preservação do patrimônio público municipal, proporcionando melhores condições de uso, segurança, acessibilidade e funcionalidade do espaço esportivo, evitando custos futuros mais elevados decorrentes da deterioração progressiva da estrutura existente.

Dessa forma, conclui-se que o impacto orçamentário da contratação é compatível com as necessidades da Administração Pública e com os benefícios sociais e estruturais proporcionados pela execução da obra.

5. IMPACTO AMBIENTAL E SOCIAL

A execução da reforma do Ginásio Poliesportivo Sol Nascente possui impactos ambientais considerados de baixa magnitude, temporários e controláveis, uma vez que os serviços serão realizados em área já edificada e consolidada, não havendo ampliação significativa da ocupação urbana ou supressão de vegetação nativa.

Durante a execução da obra poderão ser gerados resíduos da construção civil provenientes das demolições, remoção de materiais deteriorados e substituição de revestimentos, pisos e esquadrias. Conforme previsto no memorial descritivo, caberá à empresa contratada promover a correta remoção, transporte e destinação ambientalmente adequada dos resíduos e entulhos gerados durante os serviços, observando a legislação ambiental vigente.

A contratada também deverá adotar medidas de segurança e organização do canteiro de obras, incluindo utilização de Equipamentos de Proteção Individual – EPIs, sinalização adequada e cumprimento das normas de segurança do trabalho, minimizando riscos aos trabalhadores e à comunidade.

Sob o aspecto social, a reforma apresenta impacto altamente positivo, considerando que o ginásio é utilizado pela comunidade para práticas esportivas, atividades escolares, recreativas, culturais e eventos públicos. As melhorias proporcionarão maior segurança, acessibilidade, conforto e funcionalidade aos usuários, incentivando a prática esportiva, a integração social e o desenvolvimento de atividades comunitárias.

As adequações previstas nos banheiros PCD e instalação de portas de emergência contribuirão diretamente para melhoria das condições de acessibilidade e segurança da edificação, promovendo inclusão e atendimento adequado aos usuários.

Além disso, a valorização e conservação do patrimônio público municipal contribuem para melhoria da infraestrutura urbana e fortalecimento das políticas públicas voltadas ao esporte, lazer e convivência social.

Dessa forma, conclui-se que os impactos ambientais são mitigáveis e controláveis, enquanto os impactos sociais decorrentes da contratação são amplamente positivos e relevantes para o interesse público.

6. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO

Considerando a natureza do objeto e a necessidade de execução integrada e compatível de todos os serviços previstos no memorial descritivo, o critério de seleção da proposta mais vantajosa para a Administração será o de menor preço global.



MUNICÍPIO DE TUPANDI

Fones: (51) 3635-8222 - 3635-8040 - 3635-8030
Av. Salvador, 1919 - CEP: 95775-000 - TUPANDI-RS



A adoção do julgamento pelo menor preço global mostra-se tecnicamente adequada, uma vez que os serviços de reforma possuem interdependência entre si, envolvendo diversas etapas construtivas que necessitam de compatibilização técnica, coordenação e responsabilidade única pela execução da obra.

A contratação por preço global também contribui para maior controle da execução contratual, padronização dos serviços, otimização da fiscalização e redução de riscos relacionados à fragmentação da obra entre diferentes empresas.

A empresa vencedora deverá comprovar atendimento integral às exigências de habilitação jurídica, fiscal, trabalhista e qualificação técnica previstas no processo licitatório, especialmente aquelas relacionadas à capacidade técnica operacional e profissional compatível com o objeto da contratação, conforme indicado no memorial descritivo.

Além do critério de menor preço global, serão observados os princípios da legalidade, isonomia, competitividade, economicidade e seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

7. PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado para a presente contratação foi realizada com base na planilha orçamentária elaborada pelo setor técnico de engenharia do Município, utilizando como principal referência os valores constantes nas tabelas oficiais do SINAPI – Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil, com data-base de fevereiro de 2026, acrescidos de BDI de 24,54%, conforme orçamento técnico elaborado para a reforma do Ginásio Poliesportivo Sol Nascente.

Para composição do orçamento estimado foram considerados os custos unitários de materiais, mão de obra, equipamentos e serviços especializados necessários à execução integral da obra, observando critérios técnicos de engenharia e compatibilidade com os serviços previstos no memorial descritivo.

Também foram utilizadas composições próprias e cotações específicas para itens não contemplados diretamente nas tabelas referenciais oficiais, especialmente em relação às portas de emergência em alumínio com barra antipânico, refletores de LED para quadra esportiva e serviços especializados de recuperação do piso esportivo em madeira.

O valor total estimado para execução da reforma foi apurado em R\$ 416.021,90 (quatrocentos e dezesseis mil, vinte e um reais e noventa centavos), contemplando todos os serviços, materiais, encargos sociais, equipamentos e demais custos necessários à completa execução do objeto.

A utilização do SINAPI como referência principal atende às disposições da Lei nº 14.133/2021, proporcionando maior segurança técnica, transparência, economicidade e compatibilidade dos valores praticados no mercado da construção civil.

Dessa forma, conclui-se que a pesquisa de mercado realizada demonstra compatibilidade dos preços estimados com os valores atualmente praticados no mercado, servindo como parâmetro adequado para instrução do processo licitatório.

8. POSSÍVEIS RISCOS

A execução da reforma do Ginásio Poliesportivo Sol Nascente apresenta alguns riscos inerentes a obras de engenharia, os quais deverão ser acompanhados e mitigados pela fiscalização do contrato e pela empresa contratada durante toda a execução dos serviços.



MUNICÍPIO DE TUPANDI

Fones: (51) 3635-8222 - 3635-8040 - 3635-8030
Av. Salvador, 1919 - CEP: 95775-000 - TUPANDI-RS



Dentre os principais riscos identificados, destacam-se:

- Possibilidade de identificação de patologias estruturais ocultas durante as etapas de demolição e remoção de materiais existentes, podendo ocasionar necessidade de adequações técnicas e eventuais serviços complementares;
- Risco de atraso na execução da obra em decorrência de condições climáticas desfavoráveis, especialmente nos serviços relacionados à cobertura, pinturas e concretagem;
- Possibilidade de elevação dos custos de materiais de construção e insumos ao longo da execução contratual;
- Risco de fornecimento de materiais em desconformidade com as especificações técnicas previstas no memorial descritivo e planilha orçamentária;
- Possibilidade de acidentes de trabalho durante a execução dos serviços, especialmente nas atividades de demolição, trabalho em altura, movimentação de materiais e utilização de equipamentos;
- Risco de atrasos na entrega de esquadrias metálicas, portas de emergência, materiais específicos para piso esportivo e demais itens fabricados sob medida;
- Possibilidade de interferência na utilização parcial do ginásio durante a execução da obra, exigindo organização e isolamento adequado das áreas em reforma;
- Risco de falhas na execução do piso esportivo de madeira, especialmente nos serviços de lixação, calafetação, substituição de tacos e aplicação de verniz poliuretano, caso não sejam executados por mão de obra especializada.

Como medidas mitigadoras, a Administração Municipal realizará fiscalização técnica contínua da execução contratual, exigindo cumprimento integral do memorial descritivo, normas técnicas, utilização de materiais de qualidade e observância das normas de segurança do trabalho.

Também serão exigidos da empresa contratada qualificação técnica compatível com o objeto, apresentação de responsável técnico habilitado e comprovação de experiência anterior em serviços similares, reduzindo riscos de falhas técnicas na execução da obra.

Dessa forma, conclui-se que os riscos identificados são administráveis e passíveis de mitigação mediante adequada fiscalização, planejamento e execução técnica especializada.

9. CONCLUSÃO

Após análise das necessidades da Administração Municipal e das condições atuais do Ginásio Poliesportivo Sol Nascente, conclui-se que a contratação de empresa especializada para execução da reforma da edificação mostra-se necessária, adequada e plenamente viável sob os aspectos técnico, operacional, orçamentário e de interesse público.

A reforma prevista permitirá a recuperação estrutural e funcional do espaço esportivo, proporcionando melhores condições de segurança, acessibilidade, conservação, conforto e utilização pela comunidade, além de garantir maior durabilidade ao patrimônio público municipal.



MUNICÍPIO DE TUPANDI

Fones: (51) 3635-8222 - 3635-8040 - 3635-8030
Av. Salvador, 1919 - CEP: 95775-000 - TUPANDI-RS



Os estudos realizados demonstram que os serviços pretendidos possuem ampla disponibilidade no mercado, podendo ser executados por empresas especializadas da área da construção civil, mediante observância das exigências de qualificação técnica estabelecidas no memorial descritivo.

A pesquisa de mercado e o orçamento técnico elaborado com base nas tabelas referenciais do SINAPI indicam compatibilidade dos valores estimados com os preços praticados no mercado da construção civil, totalizando investimento estimado em R\$ 416.021,90 (quatrocentos e dezesseis mil, vinte e um reais e noventa centavos).

Diante disso, este Estudo Técnico Preliminar conclui pela viabilidade da contratação e recomenda o prosseguimento do processo licitatório para execução da reforma do Ginásio Poliesportivo Sol Nascente, observando-se as disposições da Lei nº 14.133/2021, normas técnicas aplicáveis e demais exigências legais pertinentes.

Isabel Cristina Franzen Bervian
Diretora de Planejamento

Rafael Alex Sehnem
Engenheiro Cível

Matheus Klassmann
Secretário da Administração, Planejamento e Esporte



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 5E07-B738-9AE5-9A29

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ ISABEL CRISTINA FRANZEN BERVIAN (CPF 012.XXX.XXX-05) em 13/05/2026 17:30:25 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ RAFAEL ALEX SEHNEM (CPF 003.XXX.XXX-31) em 13/05/2026 17:31:51 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: AC VALID RFB v5 << AC Secretaria da Receita Federal do Brasil v4 << Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5 (Assinatura ICP-Brasil)

- ✓ MATHEUS KLASSMANN (CPF 027.XXX.XXX-98) em 14/05/2026 08:01:02 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://tupandi.1doc.com.br/verificacao/5E07-B738-9AE5-9A29>