



**Prefeitura Municipal de Campo Bom**  
**Secretaria de Obras, Planejamento e Serviços Urbanos**

<b>ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR</b>
----------------------------------

## **1. NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO:**

A praça principal da cidade de Campo Bom, conhecida como Largo Irmãos Vetter, é um espaço de grande relevância simbólica, cultural e social para a comunidade local. Mais do que um local de lazer, o largo representa uma das principais memórias do município, pois ali funcionava a primeira fábrica de calçados da cidade, a Irmãos Vetter & Cia. O espaço acolhe diariamente famílias, visitantes e a comunidade em geral, preservando a história de gerações e sendo um dos mais importantes locais de convivência, lazer e turismo da cidade.

Com o passar dos anos, a estrutura atual do largo apresenta sinais visíveis de desgaste e deficiências que comprometem a dignidade e a funcionalidade do espaço. Existe vários locais onde os pisos de concreto (PVS) estão degradados, soltos ou faltando peças. Além disso, os caminhos de pedras portuguesas também sofreram com o tempo, estando faltando peças, alguns locais em desnível, causando perigo aos visitantes. O palco principal do largo necessita da substituição dos pisos de madeira, atualmente deteriorados. Coberturas estão sem manutenção, deixando os espaços sem um visual adequado e sistemas de recolhimento de águas pluviais com funcionamento comprometido.

Adicionalmente, um dos pontos mais importantes do largo encontra-se com vários problemas nas suas impermeabilizações, sendo o espaço sem manutenção há algum tempo: o chafariz principal, localizado na mandala central. Torna-se, portanto, imprescindível realizar os ajustes necessários e implementar uma nova impermeabilização do sistema e dos respectivos tanques de armazenamento.

Diante disso, mostra-se necessária a realização de uma reforma abrangente no Largo Irmãos Vetter, contemplando intervenções como:

- Ajustes nas pavimentações em passeio de blocos de concreto (PVS) e de pedras portuguesas;
- Limpeza de calhas e coberturas de policarbonato;
- Substituição de válvulas de descarga dos sanitários públicos;
- Instalação da torneira de bancada em falta;



**Prefeitura Municipal de Campo Bom**  
**Secretaria de Obras, Planejamento e Serviços Urbanos**

- Substituição do piso de madeira do palco principal, deteriorado pela constante exposição ao sol e à chuva;
- Implantação de nova impermeabilização em todos os espaços do chafariz central, incluindo o tanque de reservatório do sistema de abastecimento.

Esta obra tem como principal objetivo resgatar a dignidade do espaço, restabelecer o funcionamento de um dos seus principais equipamentos — o chafariz — e promover um ambiente mais acolhedor, seguro e respeitoso para todos os que ali comparecem.

A contratação da obra, por meio da modalidade de licitação Concorrência, é justificada tanto pelo valor estimado quanto pela complexidade técnica das intervenções, que exigem a participação de empresas qualificadas, garantindo-se, assim, os princípios da legalidade, economicidade, eficiência e transparência que regem a Administração Pública.

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

A presente contratação, referente à reforma e revitalização do Largo Irmãos Vetter de Campo Bom, não constava no Plano Contratações Anual do exercício anterior, por se tratar de uma demanda identificada e priorizada apenas com a entrada da nova gestão municipal, iniciada no atual exercício.

Ao assumir a Administração, a nova equipe de governo realizou um levantamento técnico e estrutural das condições dos equipamentos públicos municipais, tendo constatado a situação crítica de alguns pontos e sistemas sem funcionamento e no Largo Irmãos Vetter. Verificou-se que o espaço se encontrava com problemas significativos de infraestrutura, ausência de manutenção adequada, e sem condições compatíveis com sua importância para a comunidade campo-bonense.

Essa realidade, somada à inexistência de previsão orçamentária ou planejamento anterior para a execução da obra, exigiu da nova gestão a reavaliação de prioridades, culminando na decisão de incluir, com urgência, a reforma do Largo entre as ações a serem executadas no atual exercício.

## **3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:**

A obra será executada por empresa especializada no ramo, devidamente regulamentada, em conformidade com a legislação vigente e seguindo as especificações do



**Prefeitura Municipal de Campo Bom**  
**Secretaria de Obras, Planejamento e Serviços Urbanos**

projeto básico e projeto executivo elaborados pela equipe técnica. 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.

A contratada deve estar devidamente registrada no conselho de engenharia ou arquitetura e cumprir 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 durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

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 tenham sido realizados in loco, não possibilitam uma quantificação absolutamente correta dos exatos volumes a executar, pode haver imprecisão na quantificação de alguns serviços.

Para a presente contratação será elaborado Projeto Básico com os elementos necessários e suficientes, com 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.

#### **4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES:**

A demanda prevista será resultado do programa de necessidades estabelecido, vistoria prévia técnica do local, levantamento detalhado dos serviços e as quantidades dos mesmos, elaboração dos projetos técnicos detalhados, somados aos memoriais descritivos e/ou memorial de especificações 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, baseados em orçamento prévio estimativo e em valores obtidos em outras obras similares, estimamos em R\$ 232.968,53 (duzentos e trinta e dois mil e novecentos e sessenta e oito reais e cinquenta e três centavos) o valor de referência da contratação ora pretendida.



**Prefeitura Municipal de Campo Bom**  
**Secretaria de Obras, Planejamento e Serviços Urbanos**

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

O levantamento de mercado da contratação será compatível com os quantitativos levantados no projeto básico e com os preços do SINAPI - Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil, que é uma tabela muito utilizada no orçamento de obras em geral, mantida pela Caixa Econômica Federal e pelo IBGE, que informa os custos e índices da Construção Civil no Brasil. Tal sistema de custos da construção civil é disponibilizado na internet pela Caixa Econômica Federal.

Na falta de composição no boletim de referência SINAPI, deve-se apresentar a composição unitária do serviço, contendo as justificativas técnicas para as composições adotadas, com elementos suficientes que permitam o controle da motivação dos atos que fundamentaram os valores adotados (por exemplo, memória de cálculo dos coeficientes de utilização de insumos), bem como a identificação do responsável pela elaboração

Os referidos valores estão discriminados em orçamentos, contendo os preços unitários e totais. Na falta de valores na tabela SINAPI utilizamos a pesquisa com empresas de mercado, visto que como cada obra de engenharia tem características diferentes das anteriores, o valor será mais fiel com uma pesquisa direcionada para a necessidade exata desta obra.

Os custos de execução, apresentados em planilha orçamentária, serão elaborados por equipe técnica devidamente capacitada, que resultará no orçamento completo da obra a ser executada, inclusive com valor final de referência da contratação, que deverá compor a documentação do Projeto Básico e Termo de Referência.

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

A contratação destina-se a execução de obra do tipo convencional, com elementos que deverão ser definidos em projeto básico que deverão prever os seguintes serviços:

- Remoção de blocos intertravados (PVS);
- Reassentamento de blocos intertravados (PVS);
- Remoção de passeio em pedras portuguesas;
- Reassentamento de pedras portuguesas em passeios;



**Prefeitura Municipal de Campo Bom**  
**Secretaria de Obras, Planejamento e Serviços Urbanos**

- Reposição de piso de madeira;
- Lixamentos e pintura em pisos de madeira;
- Limpezas de calhas e tubos de quedas pluviais;
- Limpezas de coberturas de policarbonato;
- Impermeabilizações;
- Instalações e aparelhos – Banheiros públicos.

As intervenções deverão manter o padrão de qualidade existente e apresentar a melhor prática executiva, com elementos que apresentem vantagens para a contratação e com a caracterização devidamente detalhada no Projeto Básico e Termo de Referência.

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

O parcelamento da solução não é recomendável, do ponto de vista da eficiência técnica, considerando que o gerenciamento da obra permanecerá sobre a gestão de um único contratado, resultando num maior nível de controle da execução dos serviços por parte da administração, concentrando a responsabilidade da obra e a garantia dos resultados numa única pessoa jurídica.

Para execução de obras de reforma não há viabilidade técnica na divisão dos serviços, que em sua grande maioria são interdependentes, visto que o atraso em uma etapa construtiva implica em atraso nas demais etapas, ocasionando aumento de custo e comprometimento dos marcos intermediários e da entrega da obra.

Entende-se também que não há viabilidade econômica, uma vez que a tendência é que o custo seja reduzido para obras maiores em função da diluição dos custos administrativos e lucro. A divisão gera perda de escala, não amplia a competitividade e não melhora o aproveitamento do mercado, pois os serviços são executados por empresas de mesmo ramo de atividade.

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

Assegurar que as intervenções proporcionem um espaço adequado ao uso da comunidade e visitantes, garantindo bem-estar e segurança nos espaços do Largo.



**Prefeitura Municipal de Campo Bom**  
**Secretaria de Obras, Planejamento e Serviços Urbanos**

A empresa contratada deverá atender todos os requisitos estabelecidos no Edital de Licitação, Termo de Referência e Projeto Básico.

A contratação deve ter resultados positivos, com a melhor prática de execução dos serviços de obras de reforma, de acordo com o Projeto Básico, mantendo-se o padrão de qualidade, ou superior, já empregado na atual edificação.

**9. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO:**

Visando a correta execução do contrato, a administração deverá executar minimamente as seguintes ações antes de contratação:

- Definição do programa de necessidades, elencando as ações de projeto e obra a serem realizados;
- 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 de serviços objeto da licitação, elaborado com base nas indicações dos estudos técnicos preliminares, que assegure a viabilidade técnica e o adequado tratamento do impacto ambiental do empreendimento e que possibilite a avaliação do custo da obra e a definição dos métodos e do prazo de execução;
- Elaboração do Termo de Referência, contendo todos os elementos necessários para a contratação de bens e serviços (inciso XXIII do art. 6 da Lei 14.133/21);
- Elaboração do Edital de Licitação;

Após a contratação a administração 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, entre outros.

**10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES:**

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



**Prefeitura Municipal de Campo Bom**  
**Secretaria de Obras, Planejamento e Serviços Urbanos**

**11. IMPACTOS AMBIENTAIS:**

A contratação pretendida caracteriza-se com obra de engenharia e a sua execução implicará diretamente na geração de resíduos de construção civil, de modo que deverá a futura CONTRATADA empreender esforços para minimizar a produção de resíduos, dando destinação adequada aqueles de inevitável produção, visando mitigar os possíveis danos ambientais.

O art. 6º, inciso XXV da Lei nº 14.133 de 2021 dispõe que deve o Projeto Básico conter o conjunto de elementos necessários e suficientes, com nível de precisão adequado para definir e dimensionar a obra, de modo que assegure o tratamento apropriado do impacto ambiental.

Diante disso, na execução da reforma deverá a CONTRATANTE e a CONTRATADA a observância das normas de proteção ambiental, cabendo a primeira fiscalização quanto ao estrito cumprimento da legislação e a segunda o respeito às leis ambientais na consecução da obra.

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

Trata-se de obra de engenharia, que trará benefícios a população de Campo Bom que utilizam o espaço do Largo Irmãos Vetter. Experiências anteriores indicam que a contratação apresenta viabilidade e alta probabilidade de alcance dos resultados pretendidos.

A prefeitura de Campo Bom não possui em seu quadro de servidores profissionais habilitados, em quantitativo suficiente, para a execução da obra de reforma em questão, de modo que para suprir tal necessidade torna-se imprescindível a contratação de serviços especializados, tendo em vista a necessidade de melhorias no local.

Assim, os estudos preliminares evidenciam que a contratação de empresa de engenharia para execução de reforma do Largo Irmãos Vetter em Campo Bom, mostra-se tecnicamente possível e fundamentadamente necessária.



**Prefeitura Municipal de Campo Bom**  
**Secretaria de Obras, Planejamento e Serviços Urbanos**

08 de setembro de 2025.

---

Jandrei da Cunha Gallas  
Arquiteto e Urbanista