



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

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO:

A EMEF Borges de Medeiros, localizada no Bairro Celeste, necessita de reformas gerais em virtude do desgaste natural causado pelo uso contínuo de suas instalações. Além disso, faz-se necessária a construção de um elevador, garantindo a acessibilidade adequada para todos os alunos, professores e servidores, visto que o prédio possui três andares de salas de aula.

A conservação e manutenção da estrutura escolar são fundamentais para assegurar condições adequadas de trabalho aos profissionais da educação e, principalmente, para garantir o bem-estar, a segurança e o conforto dos estudantes que frequentam a escola diariamente.

O ensino fundamental exerce um papel essencial no desenvolvimento integral das crianças, servindo como base para o aprendizado, a formação de valores e a socialização. Dessa forma, investir em ambientes escolares de qualidade é investir no futuro da comunidade, oferecendo oportunidades de crescimento em um espaço seguro, acessível e estimulante.

O objeto pretendido na presente licitação é a reforma geral e ampliação da EMEF Borges de Medeiros, de modo a continuar proporcionando uma utilização adequada da edificação. Essas ações representam não apenas uma melhoria na infraestrutura municipal, mas também o compromisso da administração pública com a educação e com o cuidado das crianças do município.

2. ALINHAMENTO COM PCA:

A reforma e ampliação da EMEF Borges de Medeiros não foram incluídas no Plano de Contratações Anual do exercício anterior em razão da transição de gestão municipal ocorrida entre o final do último mandato e o início do atual. Durante esse período, diversas prioridades administrativas e orçamentárias foram revistas e replanejadas pela nova gestão, o que resultou na necessidade de reavaliar demandas e projetos em andamento.



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

Após avaliações técnicas e visitas realizadas pela atual administração, constatou-se a urgência da reforma, especialmente quanto às necessidades de acessibilidade e manutenção predial, justificando a inclusão da obra como prioridade no presente exercício.

Assim, a contratação da reforma da EMEF Borges de Medeiros é plenamente justificada diante da reprogramação administrativa decorrente da troca de gestão e da constatação posterior da real necessidade de intervenção na estrutura da escola.

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 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.



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

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES:

A demanda prevista será resultado do programa de necessidades estabelecido, vistoria prévia técnica do imóvel, 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\$ 1.492.667,64 (um milhão, quatrocentos e noventa e dois mil, seiscentos e sessenta e sete reais e sessenta e quatro centavos) o valor de referência da contratação ora pretendida.

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.



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

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:

- Realização da pintura Externa, interna e das Aberturas de toda a escola, inclusive ginásio;
- Substituir trechos do brise;
- Realizar a reforma dos banheiros que forem necessários;
- Verificar e consertar infiltrações;
- Realizar a colocação de revestimento laminado no piso de uma sala;
- Colocação de novas calhas;
- Resolver problemas na fachada frontal, deteriorada por conta de infiltrações;
- Fechamento do terceiro pavimento com divisórias leves;
- Realizar o conserto do piso parquet em toda a quadra e nos corredores do segundo e terceiro andar;
- Colocação de novo revestimento acústico em todas as portas das salas de aula da escola;
- Realizar o lixamento e aplicação de fundo anticorrosivo na estrutura metálica da quadra externa;
- Realizar a troca de 13 portas;
- Realizar a reforma da lavanderia;
- Construção e adequação de um espaço para a colocação de um elevador que de acesso até o terceiro pavimento da escola.

As intervenções deverão manter o padrão de qualidade existente e apresentar a melhor prática executiva, com elementos que apresentem vantagens para a contratação.



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

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 de edifícios 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 dos alunos, garantindo bem-estar e segurança nas atividades diárias da escola. E a ampliação para suprir a necessidade da escola de espaço para depósito. O resultado deve ser um edifício íntegro, conservado e preservado.

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.



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

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.

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



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

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 especial de engenharia, que trará benefícios aos estudantes de Campo Bom que frequentam essa escola, e que é necessária para a manutenção e preservação da EMEF Borges de Medeiros. Experiências anteriores indicam que a contratação apresenta viabilidade e alta probabilidade de alcance dos resultados pretendidos.

Assim, os estudos preliminares evidenciam que a contratação de empresa de engenharia para execução de reforma da EMEF Borges de Medeiros, mostra-se tecnicamente possível e fundamentadamente necessária.

20 de outubro de 2025.

Larissa Secchi Da Campo
Arquiteta e Urbanista