



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO BOM
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**

ETP - ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A EMEI Pastor Ramão atende atualmente aproximadamente 87 (oitenta e sete) alunos, distribuídos em 7 (sete) turmas, constituindo equipamento público essencial para a oferta de educação infantil à população local.

A unidade funciona atualmente em uma edificação que foi originalmente construída para utilização como residência e posteriormente adaptada para funcionamento como instituição de ensino.

Embora a edificação atualmente possibilite o atendimento dos alunos, sua configuração física não foi concebida originalmente para as necessidades específicas de uma unidade de educação infantil, apresentando limitações relacionadas à distribuição dos ambientes, circulação, acessibilidade, funcionalidade e aproveitamento dos espaços.

A edificação possui dois pavimentos, sendo que o acesso ao pavimento superior ocorre exclusivamente por escadas. Atualmente, grande parte das salas utilizadas pelas turmas encontra-se localizada no segundo pavimento.

Essa configuração representa uma limitação relevante para uma unidade destinada ao atendimento de crianças, uma vez que a circulação por escadas reduz a acessibilidade e dificulta a utilização dos ambientes de maneira adequada e segura por todos os usuários.

Além disso, as características do prédio existente restringem a possibilidade de organização dos ambientes conforme as necessidades pedagógicas, administrativas, de alimentação, higiene, recreação, descanso, circulação e demais atividades próprias de uma escola de educação infantil.

Outro fator relevante é a dimensão limitada do terreno atualmente utilizado pela unidade, circunstância que deverá ser considerada na análise das alternativas de intervenção, uma vez que eventual reforma ou ampliação deverá ser compatível com os limites físicos do imóvel e com os recuos, índices urbanísticos, requisitos de acessibilidade, áreas de circulação e demais exigências aplicáveis.

Diante desse cenário, verifica-se a necessidade de proporcionar à comunidade escolar uma infraestrutura física adequada, segura, acessível, funcional e compatível com as características próprias da educação infantil.

Assim, faz-se necessária a realização de estudos técnicos destinados a identificar a solução mais adequada para a unidade, avaliando-se, entre outras possibilidades, a manutenção da estrutura existente

com adaptações, a reforma e/ou ampliação da edificação atual ou a implantação de uma nova edificação específica para funcionamento da EMEI Pastor Ramão.

A solução deverá considerar não apenas a situação atual, mas também a possibilidade de evolução da demanda, de forma que o investimento público resulte em uma estrutura capaz de atender adequadamente à comunidade escolar durante sua vida útil.

2. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A construção da EMEI Pastor Ramão não foi incluída no Plano de Contratações Anual do exercício anterior, uma vez que a necessidade da obra foi identificada posteriormente à elaboração e consolidação do referido planejamento. Ao longo do período, a Administração Municipal realizou avaliações e reavaliações de suas demandas, prioridades administrativas e disponibilidade orçamentária, possibilitando a identificação de necessidades que, naquele momento, ainda não estavam previstas no planejamento inicial.

No decorrer dessas avaliações, verificou-se, por meio de análise técnica da estrutura atualmente utilizada pela instituição, a existência de limitações significativas que comprometem a adequada utilização do espaço para o atendimento de crianças da educação infantil.

Nesse contexto, a construção de uma nova sede para a EMEI Pastor Ramão apresenta-se como medida necessária para assegurar melhores condições de segurança, acessibilidade, funcionalidade e qualidade dos espaços destinados ao atendimento das crianças, possibilitando a implantação de ambientes planejados especificamente para a finalidade educacional e compatíveis com as necessidades da comunidade escolar.

A necessidade da obra, portanto, decorre de uma situação concreta identificada posteriormente ao planejamento anterior, resultante da avaliação técnica das condições da edificação atualmente utilizada e das limitações de sua adaptação para o uso educacional. A construção de uma nova unidade permitirá superar as restrições existentes e oferecer infraestrutura mais adequada, segura e funcional para o desenvolvimento das atividades pedagógicas e para o atendimento da educação infantil.

Assim, considerando as condições atuais da edificação, suas limitações estruturais e funcionais, as dificuldades relacionadas à acessibilidade e circulação, bem como a impossibilidade de solucionar integralmente tais problemas apenas mediante adaptações pontuais, justifica-se a inclusão da construção da EMEI Pastor Ramão como prioridade no presente exercício, em razão da necessidade posteriormente identificada e da relevância da intervenção para garantir condições adequadas de funcionamento e atendimento à comunidade escolar.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A solução a ser contratada deverá observar, no mínimo, os seguintes requisitos:

3.1. Requisitos funcionais

A futura solução deverá:

- atender às necessidades atuais da EMEI Pastor Ramão;
- considerar a capacidade atual de aproximadamente 87 alunos distribuídos em 7 turmas;
- permitir adequada organização dos ambientes pedagógicos;
- contemplar ambientes administrativos, pedagógicos, de apoio, alimentação, higiene, circulação e convivência compatíveis com o funcionamento da unidade;
- considerar espaços adequados para recreação e atividades ao ar livre; · possibilitar circulação interna segura e funcional;
- favorecer a supervisão e o acompanhamento das crianças pelos profissionais;

3.2. Requisitos de acessibilidade

A solução deverá observar integralmente a legislação e as normas técnicas aplicáveis à acessibilidade, buscando garantir que os ambientes possam ser utilizados de forma segura e autônoma pelo maior número possível de usuários.

A nova solução deverá priorizar, sempre que tecnicamente possível, a organização dos principais ambientes de utilização infantil em pavimento térreo, reduzindo a dependência de circulação vertical.

3.3. Requisitos de segurança

Deverão ser observadas as exigências de segurança aplicáveis às edificações de uso educacional, incluindo prevenção e proteção contra incêndio, instalações elétricas, instalações hidrossanitárias, segurança das áreas externas, circulação e demais requisitos técnicos pertinentes.

3.4. Requisitos de conforto e salubridade

A solução deverá considerar:

- iluminação natural adequada;
- ventilação natural e/ou mecânica adequada;
- conforto térmico;
- conforto acústico;
- qualidade dos revestimentos;
- facilidade de limpeza e manutenção;
- condições adequadas de higiene;
- materiais apropriados ao uso infantil.

3.5. Requisitos de sustentabilidade

Sempre que tecnicamente viável e economicamente justificável, deverão ser adotadas soluções que promovam:

- eficiência energética;
- aproveitamento da iluminação natural;

- redução do consumo de água;
- utilização racional de materiais;
- redução da geração de resíduos;
- facilidade de manutenção;
- durabilidade dos materiais e sistemas construtivos.

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.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES E VALORES DA CONTRATAÇÃO

O planejamento desta contratação identificou como fator de alto risco à execução do objeto o histórico de inexecuções contratuais e paralisações de obras públicas verificadas no Município de Campo Bom/RS, geradas por incapacidade operacional e financeira das contratadas. No cenário econômico atual do Estado do Rio Grande do Sul, as empresas do setor de engenharia encontram-se altamente demandadas em frentes simultâneas, o que eleva exponencialmente o risco de sobrecarga financeira e incapacidade de adimplemento contratual simultâneo.

A fim de neutralizar este risco, com fulcro no Artigo 69, § 3º, da Lei nº 14.133/2021 e em estrita consonância com a jurisprudência fixada pelo Tribunal de Contas da União no Acórdão nº 2724/2025-Plenário (Informativo nº 567), a Administração Pública Municipal entende indispensável e proporcional exigir das licitantes a apresentação de declaração acompanhada da relação de compromissos assumidos vigentes, a fim de ser possível avaliar a real saúde financeira das licitantes.

Esta medida avalia a solvência material e dinâmica da licitante, assegurando que o encargo mensal médio decorrente da carteira de contratos ativos da empresa (limite de 1/12 do valor global) não ultrapasse o seu patrimônio líquido, evitando a contratação de empresas com balanços estáticos favoráveis, mas com saúde financeira real comprometida.

A exigência restringe-se ao estritamente necessário para garantir o cumprimento das obrigações futuras, preservando a isonomia e a ampla competitividade do certame. As parcelas já

devidamente executadas dos contratos deverão ser excluídas dos cálculos.

Com base nas informações atualmente disponíveis, a unidade atende 07 turmas e 87 crianças em um prédio de 439,43 m².

As quantidades definitivas de ambientes e respectivas áreas deverão ser estabelecidas após a elaboração do programa de necessidades e dos estudos técnicos, considerando a legislação educacional, normas técnicas, demanda existente, projeção de atendimento e características do terreno.

O programa deverá avaliar, conforme a necessidade da unidade, ambientes como: · salas de atividades;

- sala de professores;
- direção;
- secretaria;
- coordenação;
- sanitários infantis;
- sanitário acessível;
- cozinha;
- despensa;
- área de serviço;
- refeitório;
- espaços de recreação;
- áreas externas;
- depósito;
- circulação;
- espaços de apoio;
- demais ambientes necessários ao funcionamento da unidade.

Preliminarmente, baseados em orçamento prévio estimativo e em valores obtidos em outras obras similares, estimamos em R\$ 4.000.000 (quatro milhões de reais) o valor de referência da contratação ora pretendida.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Para definição da solução, deverão ser consideradas as alternativas disponíveis no mercado e tecnicamente aplicáveis à realidade do imóvel.

Identificam-se, preliminarmente, as seguintes alternativas:

Alternativa 1 – Manutenção da edificação atual com intervenções pontuais Consistiria na manutenção do prédio existente, realizando-se apenas reparos, adequações e melhorias pontuais.

Vantagens:

- menor intervenção inicial;
- possibilidade de utilização imediata da estrutura existente;
- potencial menor custo inicial.

Desvantagens:

- não resolve integralmente as limitações decorrentes da concepção residencial;
- mantém a existência de dois pavimentos;
- não elimina a dependência de escadas;
- limita a reorganização dos ambientes;

- mantém as restrições decorrentes do tamanho do imóvel;
- pode gerar despesas sucessivas de manutenção e adaptação.

Considera-se, preliminarmente, que essa alternativa apresenta capacidade limitada de solucionar integralmente o problema identificado.

Alternativa 2 – Reforma e ampliação da edificação existente

Consistiria na realização de reforma estrutural e funcional do prédio atual, eventualmente acompanhada de ampliação, buscando adequá-lo às necessidades de uma unidade de educação infantil.

Vantagens:

- aproveitamento parcial do patrimônio existente;
- possibilidade de melhoria dos ambientes;
- potencial redução de demolições e reconstrução.

Desvantagens:

- limitações decorrentes da estrutura original;
- necessidade de compatibilizar a reforma com uma edificação concebida para uso residencial;
- dificuldade de eliminar completamente as limitações de circulação; · limitações físicas do terreno;
- possível necessidade de intervenções estruturais de maior complexidade; · risco de surgimento de necessidades adicionais durante a execução; · eventual dificuldade de atendimento integral às normas de acessibilidade e aos requisitos de uma unidade de educação infantil.

Essa alternativa deverá ser avaliada por profissional habilitado mediante levantamento da edificação existente, análise estrutural, avaliação do terreno e estudo de viabilidade arquitetônica.

Alternativa 3 – Construção de nova edificação destinada à EMEI

Consiste na implantação de uma nova unidade educacional, planejada desde sua concepção especificamente para atender às necessidades da educação infantil. Vantagens:

- possibilidade de elaboração de projeto específico para a finalidade educacional;
- melhor organização dos ambientes;
- possibilidade de atendimento integral aos requisitos de acessibilidade; · melhor aproveitamento de novo terreno;
- possibilidade de planejamento da circulação e segurança;
- maior flexibilidade na definição dos espaços pedagógicos;
- possibilidade de utilização de soluções construtivas modernas e eficientes; · redução da necessidade de adaptações futuras.

Desvantagens:

- maior investimento inicial;
- necessidade de elaboração de projetos e execução da obra;
- prazo maior para a conclusão da obra;
- necessidade de verificar a viabilidade de novo terreno para implantação da nova estrutura.

A construção de uma nova unidade apresenta, preliminarmente, maior potencial para solucionar integralmente os problemas identificados, desde que confirmada sua viabilidade técnica, urbanística, ambiental e econômico-financeira.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Considerando as características atualmente conhecidas da unidade, a solução a ser estudada

deverá contemplar a elaboração dos elementos técnicos necessários para subsidiar a implantação de uma estrutura adequada ao funcionamento da EMEI Pastor Ramão.

A solução deverá contemplar, conforme a definição técnica decorrente dos estudos: · levantamento das necessidades da unidade;

- levantamento e análise do terreno existente ou novo terreno;
- levantamento da edificação existente;
- estudo de implantação;
- definição do programa de necessidades;
- estudo das alternativas;
- definição da solução arquitetônica;
- estimativa de custos;
- avaliação da viabilidade técnica;
- avaliação da viabilidade econômica;

· análise dos impactos da intervenção sobre o funcionamento da escola; · elaboração dos projetos e documentos técnicos necessários à futura contratação da obra, conforme o escopo definido pela Administração.

Caso seja confirmada a inviabilidade ou inadequação da reforma/ampliação da edificação atual, a solução deverá contemplar a implantação de nova edificação específica para a EMEI Pastor Ramão, preferencialmente com organização que minimize a necessidade de circulação vertical pelas crianças.

A solução definitiva deverá ser aquela que, mediante os estudos técnicos, demonstre apresentar o melhor equilíbrio entre custo, qualidade, funcionalidade, segurança, acessibilidade, durabilidade e interesse público.

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 ou construção 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

Com a adoção da solução adequada, pretende-se alcançar os seguintes resultados: a) disponibilizar infraestrutura adequada para o funcionamento da EMEI Pastor Ramão;

b) melhorar as condições de segurança dos alunos e servidores;

c) proporcionar acessibilidade adequada;

d) reduzir ou eliminar a dependência de escadas para acesso aos ambientes utilizados pelas crianças;

e) proporcionar ambientes compatíveis com as necessidades da educação infantil; f) melhorar as condições de conforto térmico, acústico e ambiental;

g) proporcionar melhor organização dos espaços pedagógicos;

- h) melhorar as condições de higiene e salubridade;
- i) oferecer melhores espaços de convivência e recreação;
- j) possibilitar maior eficiência na manutenção da edificação;
- k) reduzir a necessidade de adaptações improvisadas ou sucessivas;
- l) garantir maior durabilidade e funcionalidade da infraestrutura pública; m) proporcionar melhores condições para o desenvolvimento das atividades pedagógicas;
- n) atender adequadamente à demanda atual e considerar eventual crescimento futuro da comunidade escolar.

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

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

11. IMPACTOS AMBIENTAIS

A implantação, reforma ou ampliação de uma unidade escolar poderá gerar impactos ambientais relacionados à geração de resíduos da construção civil, consumo de água e energia, movimentação de solo, utilização de materiais e eventual supressão de vegetação.

Deverão ser consideradas medidas destinadas à redução desses impactos, tais como:

- planejamento adequado da obra;
- gerenciamento dos resíduos da construção civil;
- destinação ambientalmente adequada dos resíduos;
- utilização racional da água;
- utilização racional de energia;
- priorização de soluções de iluminação e ventilação naturais;
- utilização de materiais duráveis;
- redução de desperdícios;

- controle de poeira e ruídos durante a execução;
- proteção das áreas eventualmente arborizadas;
- observância das licenças e autorizações ambientais aplicáveis.

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

Com base nas informações preliminares disponíveis, a solução que apresenta maior potencial para atendimento integral da necessidade é a implantação de uma nova edificação destinada à EMEI Pastor Ramão, desde que os estudos técnicos confirmem a viabilidade de um novo terreno e a adequação econômico-financeira da intervenção.

A preferência por uma nova edificação decorre principalmente do fato de que a estrutura atual foi originalmente concebida para uso residencial, possui dois pavimentos, apresenta grande parte das salas no pavimento superior e depende de escadas para acesso a esses ambientes.

A construção de uma unidade projetada especificamente para educação infantil permitirá que a Administração estabeleça, desde a fase de projeto, uma organização espacial adequada às necessidades pedagógicas, de segurança, acessibilidade, conforto, higiene e circulação.

Também permitirá avaliar melhor o aproveitamento do terreno existente ou novo e a possibilidade de organização dos ambientes de forma a reduzir a circulação vertical das crianças.

Diante das informações levantadas, conclui-se pela necessidade de realização de estudos técnicos e elaboração dos elementos necessários para definição da solução destinada à melhoria da infraestrutura da EMEI Pastor Ramão.

A situação atual apresenta limitações relevantes decorrentes da utilização de uma edificação originalmente residencial, posteriormente adaptada para fins educacionais, especialmente em razão da existência de dois pavimentos, do acesso por escadas ao pavimento superior, da concentração de grande parte das salas nesse pavimento e das limitações físicas do terreno.

Considerando que a unidade atende atualmente aproximadamente 87 alunos em 7 turmas, entende-se necessária a adoção de solução que proporcione melhores condições

de segurança, acessibilidade, funcionalidade, conforto e qualidade dos ambientes destinados à educação infantil.

Entre as alternativas preliminarmente identificadas, a construção de uma nova unidade escolar apresenta potencial para solucionar de forma mais abrangente os problemas existentes, permitindo que a edificação seja planejada especificamente para sua finalidade.

Dessa forma, considera-se tecnicamente justificável o prosseguimento do planejamento da contratação, devendo a Administração providenciar os levantamentos e estudos necessários à consolidação da solução e à posterior elaboração dos documentos necessários para eventual contratação da obra.

Campo Bom, 17 de setembro de 2026.

Processo Nº 43.121001.003295/2026-40



Documento assinado eletronicamente por **Mara Helena Daubermann, Secretária Municipal de Educação e Cultura**, em 22/09/2026, às 08:22, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [http://\[servidor_php\]/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://[servidor_php]/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **0014383** e o código CRC **A3FF9B13**.

Av. Independência, Nº 800 - CEP: 93701-900, Centro - Campo Bom/RS
CNPJ: 90.832.619/0001-55 | Telefone: (51) 3598-8600
www.campobom.rs.gov.br