

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

### SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO, ASSISTÊNCIA SOCIAL E CIDADANIA

#### I – Descrição do objeto e da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público;

##### 1. Objetivo e Público-Alvo

O Centro Dia foca em idosos com dependência leve ou moderada (Graus I e II) ou vítimas de violação de direitos. O objetivo é oferecer cuidados diários para **evitar o acolhimento institucional (asilos)**, permitindo que o idoso mantenha o vínculo familiar e retorne para casa após o expediente.

##### 2. Base Legal e Benefícios

A iniciativa cumpre a Política Nacional do Idoso e o SUAS. O foco é atender 20 idosos e suas famílias, promovendo:

- Autonomia e qualidade de vida.
- Segurança de convívio comunitário.
- Fortalecimento dos laços familiares.

##### 3. Exigências Técnicas (O Desafio)

O texto destaca que um Centro Dia exige uma estrutura muito específica, seguindo normas rígidas (como a **ABNT NBR 9050**), que inclui:

- **Acessibilidade total:** Rampas específicas e banheiros adaptados para manobra de cadeiras de rodas.
- **Espaços especializados:** Áreas de repouso, cozinha industrial e salas de enfermagem.
- **Segurança:** Rotas de fuga e normas rigorosas contra incêndio e pânico.

##### 4. Inviabilidade de Locação

Após análise de mercado, concluiu-se que **não existem imóveis disponíveis para locação** que atendam a essas normas. Adaptar um prédio antigo seria tão caro e complexo quanto construir um novo, além de gerar o risco de não obter aprovação dos órgãos fiscalizadores.

#### II - Demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração;

**Ausência no Planejamento Inicial:** A obra não constava no Plano de Contratações Anual de Santo Augusto.

**Motivação:** A oportunidade surgiu através de uma proposta do Governo Federal/Estadual já no decorrer do ano.

**Adaptação:** Foi necessária uma reorganização do orçamento municipal para viabilizar o projeto e garantir os recursos.

#### III - Requisitos da contratação;

##### 1. Natureza da Obra e Contratação

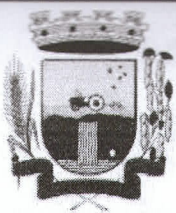
- **Serviço de Engenharia:** Abrange desde o planejamento e projetos (básico e executivo) até a fiscalização e execução física.
- **Regime de Empreitada por Preço Global:** A obra será contratada por um **valor fixo e fechado**. Isso garante maior previsibilidade orçamentária para o município e transfere o risco de custos extras para a empresa contratada.

##### 2. Estrutura e Capacidade

O Centro Dia será construído em **terreno próprio do município**, com foco em:

- **Capacidade:** Atendimento de 20 idosos (Graus I e II).
- **Acessibilidade (NBR 9050):** Rampas, barras de apoio, pisos antiderrapantes e sinalização tátil.
- **Áreas Obrigatórias:** Salas de atividades e repouso, banheiros com chuveiro acessível, cozinha industrial, lavanderia, área administrativa e espaços de convivência.

##### 3. Sustentabilidade e Legislação



- **Conformidade Legal:** O projeto segue as normas da Vigilância Sanitária e a **Lei 14.133/2021** (Nova Lei de Licitações).
- **Ecoeficiência:** A construção deve adotar critérios de sustentabilidade, como o uso eficiente de água, energia e gestão adequada de resíduos.
- **4. Habilitação Jurídica**
- Documentos que comprovam a existência legal da empresa:
- Registro comercial ou Contrato Social (Estatuto) atualizado.
- Comprovante de inscrição no **CNPJ**.
- No caso de empresas estrangeiras, decreto de autorização de funcionamento.
- **5. Habilitação Fiscal, Social e Trabalhista.**
- Comprovações de que a empresa está em dia com os impostos e obrigações:
- Inscrição no cadastro de contribuintes (Estadual/Municipal).
- Certidões de regularidade com as Fazendas **Federal, Estadual e Municipal** (incluindo especificamente o município de Santo Augusto-RS).
- Certidões de regularidade com o **FGTS** e a **Seguridade Social (INSS)**.
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (**CNDT**).
- Declaração de cumprimento do menor (proibição de trabalho infantil).
- **6. Habilitação Econômico-Financeira**
- Comprova a saúde financeira da empresa para suportar a obra:
- **Certidão Negativa de Falência** (emitida há no máximo 90 dias).
- **Balanco Patrimonial** e demonstrações contábeis dos últimos 2 anos.
- **Índices Financeiros:** A empresa deve apresentar índices de Liquidez Geral (LG), Liquidez Corrente (LC) e Solvência Geral (SG) **superiores a 1**, atestados por um contador.
- **Regra de Capital Mínimo:** Caso a empresa não atinja os índices acima, ela deve comprovar um **capital mínimo de 10%** do valor estimado da contratação.

**IV - Estimativas das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala;**

**Fonte das Quantitativas:** Todas as estimativas de materiais e mão de obra derivam diretamente dos documentos técnicos do projeto.

**Documentos Norteadores:**

- **Plantas:** Desenhos técnicos que definem dimensões e layout.
- **Planilhas Orçamentárias:** Listagem de custos e quantidades unitárias.
- **Memorial Descritivo:** Texto que detalha as especificações de materiais, técnicas construtivas e padrões de acabamento.

**Vínculo Contratual:** Esses documentos integram o contrato, o que significa que qualquer desvio na execução em relação ao que foi planejado pode gerar sanções ou revisões.

**V - Levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar;**

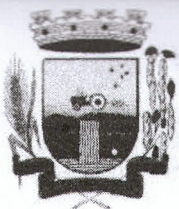
**1. Comparativo de Viabilidade**

O texto estabelece que a escolha não foi arbitrária, mas fruto de um estudo de alternativas:

- **Locação (Aluguel):** Descartada pela inexistência de imóveis que cumpram as normas da ABNT e Vigilância Sanitária sem reformas profundas.
- **Reforma de Imóvel Existente:** Considerada inviável, pois os custos de adaptação estrutural seriam equivalentes aos de uma construção nova, sem a mesma eficiência funcional.
- **Construção Predial:** Identificada como a **solução definitiva**, garantindo que o prédio nasça 100% adequado às necessidades dos idosos e às exigências do convênio.

**2. Vantagens da Construção Nova**

- **Durabilidade:** Um prédio novo possui vida útil maior e menor custo de manutenção imediata.



- **Adequação Normativa:** Permite o cumprimento rigoroso da **NBR 9050** (acessibilidade) e das normas sanitárias desde a fundação.
- **Eficiência de Investimento:** O recurso público é aplicado em um bem que se incorpora ao patrimônio do município de forma definitiva.

### 3. Conformidade Legal

A análise atende às exigências da **Lei 14.133/2021**, que obriga a administração a demonstrar a viabilidade técnica e econômica antes de iniciar uma contratação de grande porte.

Alternativa	Viabilidade Técnica	Viabilidade Econômica	Adequação Normativas às
A. Aluguel de Imóvel Existente	Baixa	Média	Inviável
B. Reforma de Imóvel Público Existente	Baixa	Baixa	Inviável
C. Construção de Novo Espaço Predial	Alta	Alta (Longo Prazo)	Total

#### 1. Inviabilidade de Aluguel e Reforma

- Aluguel: Inexistente no mercado local. Reformar imóveis de terceiros é juridicamente complexo, caro e oferece alto risco de reprovação pelos órgãos fiscalizadores.
- Reforma de Imóvel Público: Os prédios municipais disponíveis não possuem localização ou estruturas adequadas. O custo de adaptação seria equivalente ou superior ao de uma obra nova, resultando em um espaço pouco funcional.

#### 2. Vantagens da Construção Nova

- Conformidade Integral: É a única opção que garante o atendimento de 100% das normas técnicas (acessibilidade e sanitária) exigidas pelo convênio.
- Eficiência Operacional: Permite planejar o layout "do zero", otimizando o atendimento aos idosos.
- Patrimônio e Perenidade: Cria um bem público duradouro e elimina gastos contínuos com aluguel, atendendo à demanda crescente do envelhecimento populacional.

#### 3. Conclusão Técnica e Econômica

- A análise técnica e jurídica aponta a construção como a solução mais eficaz e aderente ao interesse público.
- Com base em planilhas e cotações anexas, a contratação de empresa especializada em engenharia é confirmada como viável e necessária.

**VI - Estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação;**

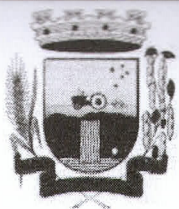
#### 1. Valor Global e Fonte de Recursos

- **Investimento Total: R\$ 1.526.774,76.**
- **Origem:** Convênio nº 2985/2025 (Governo do Estado) + Contrapartida Municipal.

#### 2. Cronograma de Repasses (Governo do Estado)

O recurso estadual será liberado em **três parcelas**, vinculadas ao progresso da obra:

- **1ª Parcela:** R\$ 316.666,67 (Já depositada em 28/11/2025).
- **2ª Parcela:** Liberada mediante a comprovação do início da execução física.



- **3ª Parcela:** Liberada após a comprovação de, no mínimo, **70% da obra concluída.**

### 3. Contrapartida do Município

- O Município de Santo Augusto aportará **R\$ 576.774,76** de recursos próprios.
- O pagamento será proporcional aos repasses estaduais, seguindo o cronograma de desembolso do Plano de Trabalho aprovado.

### 4. Precisão do Orçamento

- As quantidades e valores foram extraídos estritamente das **plantas, planilhas orçamentárias e memoriais descritivos** que compõem o projeto técnico, garantindo que o custo estimado reflete a realidade da execução física.

As dotações orçamentárias que serão utilizadas nesta contratação é a seguinte:

Órgão: 08 - SEC MUNICIPAL DE HABITAÇÃO, ASSSITÊNCIA SOCIAL E CIDADANIA

Unidade Orçamentária: 006 – FMI

Função: 08- Assistência Social

Subfunção: 0241- Assistência a Pessoa Idosa

#### **Projeto/Atividade 1.169 – IMPLANTAÇÃO DO CENTRO DIA**

Elemento: 3.4.4.90.51.00.00.00.00 – OBRAS E INSTALAÇÕES

Vínculo: 17017011 - Outras Transferências de Convênios ou Instrumentos Congêneres do Estado – Centro Dia

Dotação código reduzido: 954

Vínculo: 27017011 - Outras Transferências de Convênios ou Instrumentos Congêneres do Estado – Centro Dia

Dotação código reduzido: 953

Elemento: 3.4.4.90.51.00.00.00.00 – OBRAS E INSTALAÇÕES

Vínculo: 7597006 – Recursos Vinculados a Fundo a Fundo – Fundo Municipal do Idoso

Dotação código reduzido: 973

VII - Descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso;

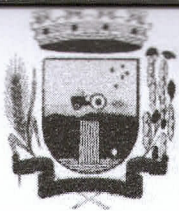
**1. Endosso do Convênio Estadual** O **Convênio nº 2985/2025** não é apenas a fonte de recursos, mas o garantidor da urgência e da inviabilidade de locação. Ele exige que a infraestrutura esteja em total conformidade com as normas do **SUAS**, o que só é plenamente atingível através de uma construção planejada "do zero".

#### **2. Especificações do Imóvel**

- **Área Construída:** Aproximadamente **338,95 m<sup>2</sup>**.
- **Localização:** Rua Assis Gomes de Oliveira, 183 – Bairro Floresta (terreno municipal).
- **Ambientes Planejados:** Sala de convivência, refeitório, consultórios, banheiros adaptados, cozinha industrial, áreas de lazer (interna/externa), setor administrativo e dormitório para repouso.

#### **3. Modelo de Execução e Garantia**

- **Regime:** Empreitada por preço global (ou unitário), com base em projetos básico e executivo detalhados.
- **Garantia:** A empresa vencedora deverá oferecer **garantia total de 5 anos** sobre a estrutura, acabamentos e instalações, respondendo por quaisquer vícios ou defeitos construtivos.



### VIII - Justificativas para o parcelamento ou não da contratação;

**Interdependência Técnica:** A construção civil é uma unidade funcional. Dividir a obra em lotes (ex: uma empresa para fundação, outra para alvenaria) comprometeria a integridade da estrutura e a harmonia entre as etapas.

**Economia de Escala:** A contratação única reduz custos globais. O parcelamento fragmentaria o poder de compra e aumentaria os gastos administrativos e de mobilização.

**Risco de Responsabilidade:** Com múltiplas empresas, torna-se difícil identificar o responsável por eventuais falhas estruturais ou sinistros ("jogo de empurra"). Uma empresa única assume a responsabilidade integral.

**Gestão e Fiscalização:** O município teria uma carga de trabalho excessiva para fiscalizar diferentes contratos e gerenciar as interfaces (encaixes) entre os serviços de cada empresa.

**Base Legal:** A decisão ampara-se no **Art. 47, I, da Lei nº 14.133/2021**, que permite a não divisão quando houver inviabilidade técnica ou perda de economia de escala.

### IX - Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis;

#### 1. Eficiência Econômica

- **Conversão de Despesa em Ativo:** Transforma o gasto "perdido" com aluguel ou compra de vagas em instituições terceirizadas em **patrimônio próprio**.
- **Previsibilidade de Gastos:** Ao utilizar o regime de **Preço Global**, o município se protege contra variações de custos durante a execução.
- **Redução de Custeio:** Menor necessidade de manutenções corretivas emergenciais, típicas de prédios antigos adaptados.

#### 2. Eficiência Operacional

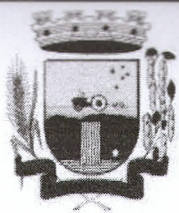
- **Otimização da Força de Trabalho:** Técnicos e assistentes sociais podem focar no atendimento psicossocial, já que a infraestrutura planejada reduz problemas de logística e manutenção.
- **Padronização SUAS/ABNT:** O ambiente nasce 100% adequado às normas, facilitando a higiene, alimentação e circulação, o que reduz o tempo gasto em processos operacionais básicos.

#### 3. Resultados em Governança

- **Segurança Jurídica:** Garantia de cumprimento integral das metas do Convênio nº 2985/2025.
- **Perenidade:** A política de assistência ao idoso deixa de ser vulnerável a despejos ou flutuações do mercado imobiliário local.

#### 4. Otimização de Recursos

- **Recursos Humanos:** Com uma sede moderna e funcional, os servidores (técnicos e assistentes sociais) deixam de perder tempo resolvendo problemas de manutenção predial e podem focar exclusivamente no **atendimento psicossocial dos idosos**.



- **Recursos Materiais:** A padronização do espaço físico facilita a logística de alimentação e higiene, além de garantir que todo o mobiliário siga as normas do SUAS e da ABNT, evitando desperdícios com adaptações improvisadas.

## 5. Gestão e Governança

- **Controle Total:** Como o imóvel será próprio, o município tem autonomia total para fiscalizar e garantir que as normas sanitárias sejam cumpridas, eliminando riscos de interdições.
- **Continuidade da Política Pública:** O serviço deixa de depender da "vontade" do mercado imobiliário (riscos de despejo ou aumentos de aluguel), garantindo que a política de acolhimento ao idoso seja perene e estável.

## 6. Conclusão da Justificativa

O texto conclui que a construção não é apenas um gasto, mas uma **decisão estratégica de investimento**. A relação custo-benefício é superior a qualquer outra alternativa, assegurando que o município selecione a proposta mais vantajosa e segura juridicamente.

**X - Providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual;**

### 1. Providências Pré-Execução

A Administração Municipal assume as tarefas de infraestrutura de base para viabilizar a obra:

- **Preparação do Terreno:** Limpeza e nivelamento.
- **Infraestrutura Urbanística:** Ligação definitiva de **energia elétrica e água (ponto hídrico)**.

### 2. Planejamento para Ativação (Pós-Obra)

O projeto vai além da engenharia civil, prevendo:

- **Mobiliário e Equipamentos:** Planejamento da compra para que a ativação seja imediata após o recebimento da obra.
- **Equipe Técnica:** Planejamento do impacto orçamentário e contratação de profissionais seguindo as normas da **NOB-SUAS** (Norma Operacional Básica).
- **Plano de Execução:** Criação de um fluxo de atendimento específico para a Média Complexidade com foco no idoso.

### 3. Gestão e Fiscalização (Designação de Equipe)

O controle do contrato será dividido entre duas frentes:

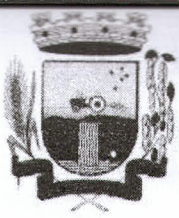
- **Fiscalização Técnica (Obras):** Servidores designados pela Secretaria de Planejamento (via portaria) para garantir a qualidade da construção.
- **Fiscalização Administrativa (Serviço Social):** Designação dos fiscais Maria Isabel F. Lorenzon e Gilberto Chaves de Oliveira (pela SEHAS) para acompanhar a conformidade do projeto com as políticas de assistência social.

## **XI - Contratações correlatas e/ou interdependentes;**

**Sincronização de Etapas:** A administração reconhece que a obra física é apenas uma parte da solução. Para que o serviço funcione, haverá o início de processos complementares antes mesmo do término da construção.

**Aquisição de Mobiliário e Equipamentos:** Prevista para iniciar no **último trimestre da obra**. O objetivo é que a montagem ocorra imediatamente após a entrega das chaves.

**Gestão de Pessoas:** A contratação da equipe técnica (conforme as normas do SUAS) e do pessoal de apoio será feita em paralelo à fase final da construção.



**Ativação Imediata:** A meta estratégica é que o **Termo de Recebimento Definitivo** da obra coincida com a prontidão operacional (equipe contratada e prédio mobiliado).

**XII - Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável;**

- **A responsabilidade é da Contratada:** Não basta construir; a empresa deve mitigar ruídos, poeira e gerenciar o entulho (via PGRCC), evitando passivos ambientais para a prefeitura.
- **Eficiência de Longo Prazo:** A exigência de dispositivos economizadores e **reuso de água pluvial** não é apenas ecológica, mas econômica, pois reduzirá as faturas de água da Secretaria de Assistência Social durante toda a vida útil do prédio.
- **Conformidade Normativa:** O projeto está alinhado com as Resoluções do CONAMA, protegendo a administração contra multas ou interrupções por órgãos fiscalizadores.

#### **Possíveis Impactos Ambientais e Medidas Mitigadoras:**

##### **1. Gestão de Resíduos (RCC)**

- **Foco:** Evitar o descarte irregular e passivos ambientais para o município.
- **Ação:** A contratada é obrigada a apresentar um **PGRCC**, separando materiais (madeira, metal, alvenaria) para reutilização ou descarte adequado.

##### **2. Controle de Poluição**

- **Foco:** Minimizar o transtorno aos vizinhos no Bairro Floresta.
- **Ação:** Uso de barreiras físicas (telas) e controle rígido de horários para atividades ruidosas, além da manutenção dos maquinários para reduzir emissões de gases.

##### **3. Eficiência Hídrica e Reuso**

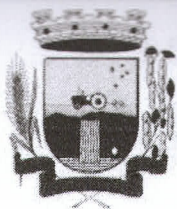
- **Foco:** Sustentabilidade e economia financeira de longo prazo.
- **Ação:** Além de torneiras econômicas, o projeto prevê **sistemas de captação de água da chuva**. Isso reduzirá o custo fixo mensal de manutenção do Centro Dia após a inauguração.

##### **4. Eficiência Energética e Hídrica**

O projeto não foca apenas na construção, mas no "custo de vida" do prédio:

- **Luz e Calor:** Uso de iluminação natural, lâmpadas LED, sensores de presença e **aquecimento solar** para banhos (reduzindo drasticamente a conta de energia).
- **Consumo de Água:** Metais sanitários economizadores e paisagismo com **plantas nativas** (que não exigem rega constante), preservando os recursos hídricos locais.

##### **5. Logística Reversa e Certificações**



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO  
PODER EXECUTIVO  
Rua Tiradentes, 899 – CEP 98590-000  
Fone/Fax (55) 9 9626-7365  
E-mail:sehaspmsa@gmail.com



Aqui, o município se protege contra o descarte irregular de materiais:

- **Na Obra:** O PGRCC garante que ferro e concreto sejam reciclados ou levados a locais licenciados.
- **No Mobiliário:** O edital exigirá que os fornecedores de eletrônicos (TVs, computadores, geladeiras) aceitem o produto de volta ao fim da vida útil (**Logística Reversa**).
- **Materiais Sustentáveis:** Exigência de **madeira com selo de manejo florestal**, garantindo que a prefeitura não compre produtos de desmatamento ilegal.

XIII - Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina;

**Conformidade Legal:** A obra está alinhada ao SUAS, ao PPA municipal e às regras do Convênio nº 2985/2025.

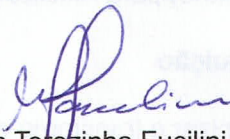
**Garantia Técnica:** O projeto assegura o cumprimento da **NBR 9050**, protegendo a integridade física dos idosos.

**Economicidade Comprovada:** A migração de despesa de custeio (aluguéis/vagas) para investimento de capital (sede própria) garante o melhor aproveitamento do dinheiro público a longo prazo.

**Declaração de Viabilidade:** O documento atesta que há planejamento orçamentário e que os preços estão condizentes com o mercado, permitindo o prosseguimento seguro para a fase de licitação.

Santo Augusto-RS, 25 de Março de 2026

  
Maria Isabel Fucilini Lorenzon  
Coord. De Hab. Assit.Social e Cidadania

  
Marcia Terezinha Fucilini  
Secretária da SEHAS