



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MARCOS – RS
CENTRO ADM. MUN. PREF. MANOEL RAMOS DE CASTILHOS**

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

REFORMA CENTRO DE CONVIVÊNCIA – SOL NASCENTE

1 – NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A necessidade da contratação está fundamentada em Estudo Técnico Preliminar, que caracteriza o interesse público envolvido, conforme disposto no artigo 18, inciso I, da Lei nº 14.133/2021.

O Centro de Convivência Sol Nascente constitui importante equipamento público destinado ao desenvolvimento de atividades sociais, culturais, educativas e recreativas voltadas à comunidade, funcionando como espaço de integração social, fortalecimento de vínculos comunitários e promoção do bem-estar da população atendida.

Contudo, em razão do uso contínuo das instalações e da ação natural do tempo, a edificação apresenta sinais de desgaste em diversos elementos de sua estrutura física, como revestimentos, pintura, pisos, paredes e cobertura, entre outros componentes da edificação. Essas condições têm impactado a qualidade do ambiente utilizado para a realização das atividades, podendo comprometer a segurança, o conforto e a adequada utilização do espaço pelos usuários e servidores que frequentam o local.

A situação atual evidencia a necessidade de avaliação das condições estruturais e funcionais do imóvel, considerando que a manutenção adequada dos equipamentos públicos é essencial para garantir a continuidade das atividades desenvolvidas, bem como para assegurar condições apropriadas de uso, segurança e salubridade aos frequentadores.

Nesse contexto, torna-se necessário analisar alternativas que permitam restabelecer as condições adequadas de utilização do espaço, assegurando que o Centro de Convivência continue cumprindo sua função social e atendendo às demandas da comunidade.

Diante disso, o presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem como objetivo identificar, analisar e avaliar as possíveis soluções disponíveis para atender à necessidade apresentada, considerando aspectos técnicos, operacionais e econômicos, de modo a subsidiar a tomada de decisão da Administração Pública quanto à alternativa mais adequada para garantir a continuidade das atividades desenvolvidas no Centro de Convivência Sol Nascente e a adequada preservação do patrimônio público.

2 – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A reforma do Centro de Convivência Sol Nascente encontra-se prevista no Plano de Contratações Anual 2025/2026. O referido planejamento contempla ações voltadas à melhoria da infraestrutura pública municipal, incluindo aquisições, ampliações e reformas de prédios públicos destinados à prestação de serviços à comunidade.

Nesse contexto, a intervenção no Centro de Convivência Sol Nascente está alinhada às diretrizes de planejamento da Administração Pública, que buscam garantir a manutenção, adequação e aprimoramento dos espaços utilizados para atividades sociais e comunitárias, assegurando melhores condições de uso, segurança e atendimento à população.

Fonte de recurso: 1590 – Reforma Centro de Convivência.

Dotação nº: 259401 – Obras em Andamento – Material.

259402 – Obras em Andamento – Mão de obra.

3 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

“DOE SANGUE, DOE ÓRGÃOS, SALVE UMA VIDA.”

AV. VENÂNCIO AIRES, 720 – CENTRO – 95190-000 – SÃO MARCOS/RS – FONES: (54) 3291.9900



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MARCOS – RS
CENTRO ADM. MUN. PREF. MANOEL RAMOS DE CASTILHOS

3.1 Requisitos Legais da Solução

A solução adotada neste documento deve orientar-se e respeitar as seguintes normatizações:

- a) Lei Federal nº 14.133/2021, que trata das normas gerais sobre licitações e contratos administrativos;
- b) Lei Complementar nº 123/2006, que estabelece normas gerais relativas ao tratamento diferenciado e favorecido a ser dispensado às microempresas e empresas de pequeno porte atualizada;
- c) Execução da obra segundo as melhores práticas técnicas e de engenharia, com acompanhamento e supervisão por profissional legalmente habilitado, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), conforme o caso;

3.2 Requisitos de Habilitação do fornecedor:

Deverá ser exigido do futuro contratado, além dos requisitos de habilitação jurídica, fiscal e financeira, previstos no artigo 62 da Lei 14.133/2021, os seguintes documentos de qualificação técnica:

- a) Certidão de Registro de Pessoa Jurídica da empresa junto ao CREA ou CAU;
- b) Certidão de Registro de Pessoa Física do Responsável Técnico junto ao CREA ou CAU;
- c) Apresentação de atestado de capacidade técnico profissional, devidamente registrado no CREA ou CAU, acompanhado da Certidão de Acervo Técnico, fornecido por Pessoa Jurídica de Direito Público ou Privado, comprovando que o profissional responsável técnico, tenha executado com bom desempenho objeto compatível em característica, quantidade e prazo, com o objeto da presente licitação; Nos termos do Art. 67, § 1º e § 2º, da Lei 14.133/21, será admitido atestados com quantidades mínimas de 50% (cinquenta por cento) dos itens de maior relevância abaixo especificado:

Item 8.3 – Cobertura com Telha Metálica Termoacústica: Quantidade 418,32.

Não serão aceitos atestados de serviços inacabados ou executados parcialmente.

- d) Apresentação de atestado de capacidade técnico-operacional, fornecido por Pessoa Jurídica de Direito Público ou Privado, comprovando que a empresa responsável tenha executado com bom desempenho objeto compatível em característica, quantidade e prazo, com o objeto da presente licitação. Nos termos do Art. 67, § 1º e § 2º, da Lei 14.133/21, será admitido atestados com quantidades mínimas de 50% (cinquenta por cento) dos itens de maior relevância abaixo especificado:

Item 8.3 – Cobertura com Telha Metálica Termoacústica: Quantidade 418,32.

Não serão aceitos atestados de serviços inacabados ou executados parcialmente.

- e) Deverá ser comprovado o vínculo entre o responsável técnico e a empresa licitante. Para tanto, serão aceitos os seguintes documentos como forma de comprovação:

“DOE SANGUE, DOE ÓRGÃOS, SALVE UMA VIDA.”

AV. VENÂNCIO AIRES, 720 – CENTRO – 95190-000 – SÃO MARCOS/RS – FONES: (54) 3291.9900



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MARCOS – RS
CENTRO ADM. MUN. PREF. MANOEL RAMOS DE CASTILHOS

- I - Ficha de Registro de Empregado e Carteira de Trabalho (com Contrato Anotado);
- II - Contrato de Prestação de Serviço;
- III - Em se tratando de sócio ou diretor, esta comprovação deverá ser feita pelo Contrato Social;
- IV - Termo de compromisso no caso de o licitante não apresentar o vínculo do Responsável Técnico no momento da habilitação, comprometendo-se a disponibilizar e comprovar o vínculo dos responsáveis no momento da assinatura do instrumento contratual.

OBS: Caso o responsável técnico indicado para a execução dos serviços seja o mesmo que consta no registro da empresa licitante junto ao CREA, bem como, seja o detentor dos atestados de capacidade técnica apresentados para fins de qualificação, tal circunstância será considerada suficiente para fins de comprovação do vínculo entre o profissional e a empresa.

- f) Atestado de vistoria, conforme modelo fornecido no edital, o qual deverá ser requerido até o prazo de 48 (quarenta e oito) horas antes do recebimento das propostas e documentação, OU, Declaração de Ausência de Vistoria.

3.3 Exigência de Balanço patrimonial

Considerando a natureza do objeto, caracterizado como obra, há a necessidade de exigência de balanço patrimonial afim de ratificar a solidez da empresa responsável pela execução.

3.4 Subcontratação e Garantia contratual:

Pela natureza do objeto não será permitida a subcontratação. Haverá a exigência de solicitação de garantia contratual.

Considerando a natureza do objeto, não se mostra adequada a permissão de subcontratação, A execução contratual não envolve parcelas técnicas especializadas, etapas complexas ou atividades que demandem a atuação de terceiros distintos do próprio fornecedor contratado. Assim, admitir a subcontratação poderia fragilizar o controle da qualidade da obra, dificultar a fiscalização contratual e diluir responsabilidades, sem que houvesse qualquer ganho técnico ou operacional para a Administração. A vedação, portanto, visa resguardar a responsabilização direta da contratada e garantir maior segurança na execução do objeto.

Deverá ser exigida garantia contratual de 5% nos termos do artigo 96 da Lei 14.133/2021.

A exigência de garantia contratual no percentual de 5% do valor inicial do contrato, nos termos do artigo 96 da Lei nº 14.133/2021, mostra-se plenamente justificada especialmente em contratações de obras.

Nesses casos, a execução contratual envolve maior complexidade operacional, mobilização contínua de recursos humanos, cumprimento de obrigações trabalhistas e previdenciárias, além de riscos mais elevados de inadimplemento ou de paralisação dos serviços. A eventual descontinuidade pode acarretar prejuízos diretos à Administração e à coletividade, sobretudo quando se trata de serviços essenciais ou de manutenção de infraestrutura pública.

A garantia contratual atua, portanto, como mecanismo de proteção ao interesse público, assegurando meios para ressarcimento de danos decorrentes de descumprimento contratual,

“DOE SANGUE, DOE ÓRGÃOS, SALVE UMA VIDA.”

AV. VENÂNCIO AIRES, 720 – CENTRO – 95190-000 – SÃO MARCOS/RS – FONES: (54) 3291.9900



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MARCOS – RS
CENTRO ADM. MUN. PREF. MANOEL RAMOS DE CASTILHOS

aplicação de penalidades ou necessidade de contratação emergencial para continuidade dos serviços. Além disso, contribui para reforçar o compromisso da contratada com a correta execução do objeto, inclusive quanto ao adimplemento das obrigações trabalhistas vinculadas aos empregados alocados no contrato.

O percentual de 5% revela-se adequado e proporcional, pois observa o limite legal e não impõe ônus excessivo às licitantes, mantendo a competitividade do certame, ao mesmo tempo em que confere maior segurança à Administração na gestão contratual.

3.5 Participação exclusiva de ME e EPP

Para esta contratação serão observadas as prerrogativas concedidas para as micro e pequenas empresas nos termos do disposto na lei complementar 123/2026.

3.6 Participação de consórcios

Considerando a natureza o objeto será permitido a participação de consórcios.

3.7 Requisitos formais da solução.

- a) Compromisso expresso de que todos os materiais e métodos de execução adotados obedecerão às normas técnicas vigentes da ABNT e demais regulamentações legais pertinentes, conforme detalhado no projeto básico e nos demais documentos que compõem o processo licitatório;
- b) Execução da obra segundo as melhores práticas técnicas e de engenharia, com acompanhamento e supervisão por profissional legalmente habilitado, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), conforme o caso;
- c) Reunião prévia obrigatória entre o responsável técnico da contratada e o fiscal designado pela Administração Pública antes do início dos serviços, para alinhamento das etapas, responsabilidades, cronograma e eventuais ajustes operacionais;
- d) A empresa contratada é responsável pelo atendimento pós-obra para eventuais correções de falhas de instalação.

4 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

Em recente visita técnica constatamos que em razão do uso contínuo das instalações e da ação natural do tempo, a edificação do Centro Ocupacional Sol Nascente apresenta sinais de desgaste em diversos elementos de sua estrutura física, como revestimentos, pintura, pisos, paredes e cobertura, entre outros componentes da edificação.

A realização da reforma do Centro de Convivência Sol Nascente apresenta-se tecnicamente vantajosa, considerando que as avaliações preliminares indicam que os problemas identificados na edificação estão relacionados, principalmente, ao desgaste natural dos elementos construtivos decorrente do uso contínuo e da ação do tempo, não havendo indícios de comprometimento estrutural do imóvel.

Do ponto de vista técnico, quando as patologias construtivas identificadas estão restritas a componentes não estruturais — como revestimentos, pintura, pisos, cobertura, esquadrias e demais elementos de acabamento — a intervenção por meio de reforma ou manutenção corretiva mostra-se a alternativa mais adequada. Isso porque tais intervenções permitem restabelecer as condições de uso, funcionalidade, segurança e conforto da edificação, sem a necessidade de intervenções estruturais de maior complexidade.

“DOE SANGUE, DOE ÓRGÃOS, SALVE UMA VIDA.”

AV. VENÂNCIO AIRES, 720 – CENTRO – 95190-000 – SÃO MARCOS/RS – FONES: (54) 3291.9900



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MARCOS – RS
CENTRO ADM. MUN. PREF. MANOEL RAMOS DE CASTILHOS**

Além disso, a realização da reforma possibilita recuperar e prolongar a vida útil do imóvel, preservando a integridade da edificação e evitando que problemas inicialmente simples evoluam para danos mais graves, que poderiam exigir intervenções estruturais mais complexas e dispendiosas no futuro.

Sob o aspecto da gestão patrimonial, a adoção de medidas de manutenção e recuperação periódica das edificações públicas constitui prática recomendada, pois contribui para a conservação do patrimônio público, otimização dos recursos públicos e redução de custos decorrentes de deterioração progressiva da infraestrutura.

Outro fator relevante é que, considerando que a estrutura da edificação permanece íntegra, a reforma apresenta menor impacto técnico, financeiro e operacional em comparação a alternativas como reconstrução, ampliação ou substituição da edificação, permitindo que as melhorias necessárias sejam realizadas de forma mais célere e com menor custo global.

Dessa forma, sob a perspectiva técnica e de gestão de ativos públicos, a realização da reforma configura-se como solução adequada e vantajosa, uma vez que os reparos necessários são plenamente executáveis, não há comprometimento estrutural do imóvel e a intervenção permitirá restabelecer condições adequadas de funcionamento do espaço, garantindo a continuidade das atividades desenvolvidas no Centro de Convivência Sol Nascente.

Sendo assim, análise de mercado tem por finalidade identificar alternativas disponíveis para atender à necessidade de recuperação e melhoria da infraestrutura física do Centro Ocupacional Sol Nascente, considerando soluções usualmente empregadas no setor da construção civil e manutenção predial, bem como os aspectos de viabilidade técnica, operacional, administrativa e de gestão contratual no âmbito da Administração Pública.

Com base em levantamento de práticas adotadas por órgãos públicos e empresas especializadas na execução de obras e serviços de engenharia, foram identificadas as seguintes alternativas para atendimento da demanda:

Solução 1 – Contratação de empresa especializada para execução integral da reforma

Essa alternativa consiste na contratação de empresa especializada em obras e serviços de engenharia, responsável pela execução completa da reforma da edificação, abrangendo o fornecimento de mão de obra qualificada, materiais, equipamentos, ferramentas, bem como a gestão e coordenação técnica de todas as etapas da obra.

A empresa contratada assume a responsabilidade pela execução de todos os serviços necessários à recuperação e melhoria da infraestrutura física do imóvel, incluindo intervenções em cobertura, pisos, revestimentos, pintura, reparos estruturais, adequações de acessibilidade e eventuais melhorias voltadas à segurança, funcionalidade e conservação do espaço.

Entre as principais vantagens dessa solução destacam-se:

- centralização da responsabilidade técnica e operacional em um único contratado, facilitando a gestão e a fiscalização do contrato;
- execução dos serviços por equipe técnica especializada, sob responsabilidade de profissional habilitado, com emissão de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART);
- maior padronização e controle de qualidade na execução da obra;
- melhor coordenação entre as diferentes etapas construtivas, reduzindo riscos de incompatibilidade entre serviços;
- maior previsibilidade quanto a prazos e cronograma de execução;
- responsabilização contratual da empresa quanto à qualidade e durabilidade dos serviços executados.

Essa alternativa demanda planejamento prévio adequado, com definição clara do escopo dos serviços e especificações técnicas, bem como processo licitatório para seleção da empresa com capacidade técnica e operacional compatível com a complexidade da obra.

Solução 2 – Contratação separada por tipos de serviços e aquisição de materiais

“DOE SANGUE, DOE ÓRGÃOS, SALVE UMA VIDA.”

AV. VENÂNCIO AIRES, 720 – CENTRO – 95190-000 – SÃO MARCOS/RS – FONES: (54) 3291.9900



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MARCOS – RS
CENTRO ADM. MUN. PREF. MANOEL RAMOS DE CASTILHOS

Nesta alternativa, a Administração realizaria contratações distintas para diferentes etapas da reforma, promovendo, por exemplo, a contratação de profissionais ou empresas para execução de serviços específicos (como alvenaria, pintura, instalação de revestimentos ou manutenção de cobertura), paralelamente à aquisição direta dos materiais de construção necessários.

Embora essa solução possa proporcionar maior controle direto sobre a aquisição dos materiais, ela implica significativa ampliação da complexidade administrativa e operacional, uma vez que exigiria a gestão simultânea de múltiplos contratos ou ordens de serviço.

Entre as principais desvantagens dessa alternativa destacam-se:

- aumento da complexidade na gestão e fiscalização das diversas contratações;
- maior risco de incompatibilidade técnica entre serviços executados por diferentes prestadores;
- possibilidade de sobreposição ou lacunas entre etapas da obra;
- maior dificuldade na atribuição de responsabilidades em caso de falhas ou defeitos construtivos;
- potencial ampliação do prazo total de execução em razão da necessidade de coordenação entre diferentes prestadores de serviço.

Solução 3 – Execução da reforma por equipe própria da Administração com aquisição de materiais

Essa alternativa consiste na realização dos serviços por servidores ou equipes de manutenção vinculadas à própria Administração Pública, ficando o Município responsável apenas pela aquisição dos materiais necessários para a execução das intervenções.

Embora possa representar, em determinadas situações, redução de custos relacionados à contratação de serviços externos, essa alternativa apresenta limitações relevantes sob o ponto de vista técnico e operacional.

Entre os principais fatores limitantes destacam-se:

- eventual insuficiência de servidores com qualificação técnica específica para execução de serviços de maior complexidade;
- limitação de equipamentos e ferramentas necessárias para determinadas intervenções;
- necessidade de conciliar a execução da reforma com outras atividades rotineiras das equipes de manutenção do Município;
- risco de prolongamento do prazo de execução da obra;
- ausência de responsabilização técnica formal por profissional habilitado para determinadas atividades de engenharia.

Justificativa técnica da solução escolhida

Após análise comparativa das alternativas disponíveis, conclui-se que a **contratação de empresa especializada para execução integral da reforma (Solução 1)** apresenta-se como a solução tecnicamente mais adequada e administrativamente mais eficiente para atendimento da necessidade identificada.

Sob o ponto de vista técnico, a execução de serviços de reforma em edificações públicas exige a atuação de profissionais qualificados, com conhecimento específico das técnicas construtivas, normas técnicas aplicáveis e boas práticas da engenharia civil. A contratação de empresa especializada garante que os serviços sejam executados por equipe técnica capacitada, sob responsabilidade de profissional legalmente habilitado, assegurando maior confiabilidade e qualidade na execução da obra.

Além disso, a centralização da execução em um único contrato permite melhor coordenação entre as diferentes etapas da reforma, reduzindo riscos de incompatibilidade entre serviços e assegurando maior controle sobre prazos, custos e qualidade dos materiais empregados.

Sob o ponto de vista administrativo, essa alternativa também contribui para simplificar a gestão contratual, uma vez que a Administração passa a acompanhar a execução por meio de um único instrumento contratual, facilitando o controle da execução, a fiscalização da obra e a responsabilização do contratado em caso de descumprimento contratual ou falhas técnicas.

“DOE SANGUE, DOE ÓRGÃOS, SALVE UMA VIDA.”

AV. VENÂNCIO AIRES, 720 – CENTRO – 95190-000 – SÃO MARCOS/RS – FONES: (54) 3291.9900



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MARCOS – RS
CENTRO ADM. MUN. PREF. MANOEL RAMOS DE CASTILHOS**

Adicionalmente, a contratação de empresa especializada possibilita a definição de garantias contratuais e responsabilidades técnicas claras quanto à execução dos serviços, contribuindo para a proteção do patrimônio público e para a adequada aplicação dos recursos públicos.

Dessa forma, considerando os aspectos técnicos, operacionais, administrativos e de gestão de riscos envolvidos, conclui-se que a contratação de empresa especializada para execução integral da reforma representa a alternativa mais segura, eficiente e adequada para atender à necessidade de recuperação da infraestrutura física do Centro Ocupacional Sol Nascente, garantindo melhores condições para o desenvolvimento das atividades voltadas à comunidade e para a preservação do patrimônio público.

5 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Após a realização do estudo de mercado e a análise das alternativas disponíveis para atendimento da necessidade identificada, concluiu-se que a solução mais adequada consiste na **contratação de empresa especializada para execução da reforma do Centro de Convivência Sol Nascente**, compreendendo o fornecimento de materiais, mão de obra, equipamentos e todos os insumos necessários à completa execução dos serviços.

Considerando a natureza do objeto, classificado como obra de engenharia, bem como a necessidade de assegurar ampla competitividade entre os potenciais fornecedores disponíveis no mercado, entende-se que a contratação deverá ocorrer por meio de **processo licitatório na modalidade Concorrência, em sua forma eletrônica**, com adoção do **critério de julgamento de menor preço global**, em conformidade com os princípios da economicidade, eficiência, transparência e seleção da proposta mais vantajosa para a Administração, nos termos da **Lei nº 14.133/2021**.

O **regime de execução** adotado será o de **empreitada por preço unitário**, contratação da execução da obra ou do serviço por preço certo de unidades determinadas.

A vigência inicial do contrato será de **6 (seis) meses**, prazo estimado para a execução da obra, podendo ser prorrogado, caso necessário, nos termos do artigo 111 da legislação aplicável, mediante justificativa técnica que demonstre a necessidade da prorrogação para a conclusão adequada dos serviços.

No âmbito da execução contratual, caberá à empresa contratada a responsabilidade pela **execução da reforma interna e externa da edificação**, contemplando, entre outros serviços, o reparo de fissuras e trincas existentes, pintura interna e externa, substituição completa de pisos, forros e cobertura, bem como a realização de adequações nos layouts internos indicados nos projetos técnicos. Também estão incluídas a instalação de novas esquadrias, a construção de espaço destinado à lavanderia e demais intervenções necessárias para a recuperação e adequação da infraestrutura física do imóvel.

Na área externa da edificação, está prevista ainda a **recomposição da pavimentação com blocos de concreto na área dos fundos**, visando restabelecer as condições adequadas de circulação e utilização do espaço.

Todos os serviços deverão ser executados em estrita conformidade com os **projetos técnicos, memorial descritivo, planilha orçamentária e demais documentos técnicos que compõem o processo**, observando-se as normas técnicas aplicáveis, os padrões de qualidade exigidos e as orientações da fiscalização designada pela Administração.

Dessa forma, a solução proposta permitirá a recuperação e melhoria das condições físicas da edificação, garantindo maior segurança, funcionalidade e conforto aos usuários do Centro de Convivência Sol Nascente, além de assegurar a adequada preservação do patrimônio público e a continuidade das atividades desenvolvidas no local.

6 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

“DOE SANGUE, DOE ÓRGÃOS, SALVE UMA VIDA.”

AV. VENÂNCIO AIRES, 720 – CENTRO – 95190-000 – SÃO MARCOS/RS – FONES: (54) 3291.9900



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MARCOS – RS CENTRO ADM. MUN. PREF. MANOEL RAMOS DE CASTILHOS

A estimativa de quantidades foi realizada no local através de vistoria e também com base no projeto específico desenvolvido. O quadro abaixo apresenta as quantidades a serem contratadas e seus respectivos valores. Os dados foram embasados na tabela do Sistema Nacional de Pesquisa de Custo e Índices da Construção Civil- SINAPI do Rio Grande do Sul e também por pesquisa de preço com fornecedores.

Obra: REFORMA CENTRO DE CONVIVENCIA SOL NASCENTE											
RELATÓRIO GLOBAL - Data: março/2026											
Endereço: Rua Frei Henrique de Coimbra, nº 17 - Bairro Centro - São Marcos											
Item	Descrição	Quantidade	Un	Valor sem BDI	Material com BDI	Mão-de-Obra com BDI	Total Material com BDI	Total Mão-de-Obra com BDI	Total com BDI	Sinapi 01/26 S/Desoneração	Encargos Sociais (Mês)
1 SERVIÇOS INICIAIS											
1.1	FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO PLACA DE OBRA (3,0x1,5 m) COM CHAPA GALVANIZADA E ESTRUTURA DE MADEIRA	4,50	m²	462,96	520,83	57,87	2.343,73	260,42	2.604,15	103689	69,29%
1.2	DEMOLIÇÃO DE ALVENARIA DE TUIJO MACIÇO DE FORMA MANUAL SEM REAPROVEITAMENTO	10,01	m³	122,38	137,68	15,30	1.378,18	153,15	1.531,33	97624	69,29%
Total do Grupo							3.721,91	413,57	4.135,48		
2 MOVIMENTAÇÃO DE TERRA											
2.1	ESCOVAÇÃO MECÂNICA DE SOLO DE 1a. ATE 1,30m	19,46	m³	8,63	9,71	1,08	188,85	21,82	209,67	86106	69,29%
2.2	REATERRO COM MATERIAL LOCAL	17,37	m³	20,43	22,99	2,55	399,34	44,29	443,63	93379	69,29%
Total do Grupo							588,29	65,31	653,60		
3 SUPREESTRUTURA											
3.1	LASTRO DE BRITA SOBRE SAPATAS E VIGAS (5 CM)	0,20	m²	176,33	209,39	11,02	41,88	2,20	44,08	96624	69,29%
3.2	CONCRETO ARMADO SAPATA, FCK 25MPa	2,09	m³	1.487,05	1.283,87	550,14	2.682,87	1.149,79	3.832,66	CONC. 01	69,29%
3.3	IMPERMEABILIZAÇÃO DAS VIGAS DE BALDRAME COM HIDROASFALTO	17,85	m²	46,85	40,99	17,57	731,68	313,62	1.045,30	98557	69,29%
3.4	CONCRETO VIGAS BALDRAME, FCK 25 MPa	1,11	m³	2.623,75	2.295,78	983,91	2.548,32	1.092,14	3.640,46	CONC. 02	69,29%
3.5	CONCRETO PILARES, FCK 25 MPa	0,38	m³	4.781,33	4.186,16	1.785,50	1.583,14	678,49	2.261,63	CONC. 03	69,29%
3.6	CONCRETO VIGAS CINTAS SOBRE ALVENARIA, FCK 25 MPa	0,49	m³	3.667,07	3.471,19	1.487,65	1.709,88	728,85	2.438,83	CONC. 04	69,29%
Total do Grupo							9.288,77	3.965,19	13.253,96		
4 ALVENARIAS											
4.1	ALVENARIA EM TUIJO CERAMICO MACIÇO, (ESPESSURA 10 CM), ASSENTADO EM ARGAMASSA TRACO 1:2:8	69,45	m³	62,30	54,52	23,36	3.786,42	1.622,35	5.408,77	103322	69,29%
4.2	PAREDE DIVISÓRIAS EM GESSO (ESPESSURA 7CM)	10,02	m²	72,92	63,80	27,35	639,27	274,05	913,32	101157	69,29%
Total do Grupo							4.425,69	1.896,40	6.322,09		
5 PAVIMENTAÇÃO											
5.1	ATERRO MANUAL COM SOLO ARGILLO-ARENOSO	2,70	m³	84,51	95,08	10,56	256,72	28,51	285,23	94319	69,29%
5.2	EXECUÇÃO E COMPACTAÇÃO DE ATERRO	2,70	m³	13,15	14,80	1,64	39,96	4,43	44,39	96385	69,29%
5.3	LASTRO DE BRITA PARA PISO (10 CM)	1,95	m²	179,00	212,56	11,19	329,47	17,34	346,81	96824	69,29%
5.4	CONTRAPISO EM ARGAMASSA, ESPESSURA 8 CM	15,64	m²	59,14	51,75	22,18	804,19	344,88	1.149,07	87700	69,29%
5.5	PISO EM PORCELANATO EXTRA TAMANHO MÍNIMO DA PEÇA 60x60 cm	294,36	m²	68,40	59,85	25,85	17.018,95	7.293,83	24.312,78	87257	69,29%
5.6	CALÇADA EM PISO INTERTRAVADO COM BLOCO 16 FACES (ESPESSURA 8 CM)	23,35	m²	81,85	71,62	30,69	1.672,33	716,61	2.388,94	92402	69,29%
5.7	REASSENTAMENTO DE PISO DE BLOCO INTETRAVADO	33,58	m²	39,73	14,90	34,76	500,34	1.167,24	1.667,58	101867	69,29%
Total do Grupo							20.621,96	9.572,64	30.194,60		

Obra: REFORMA CENTRO DE CONVIVENCIA SOL NASCENTE											
RELATÓRIO GLOBAL - Data: março/2026											
Endereço: Rua Frei Henrique de Coimbra, nº 17 - Bairro Centro - São Marcos											
Item	Descrição	Quantidade	Un	Valor sem BDI	Material com BDI	Mão-de-Obra com BDI	Total Material com BDI	Total Mão-de-Obra com BDI	Total com BDI	Sinapi 01/26 S/Desoneração	Encargos Sociais (Mês)
6 REVESTIMENTOS											
6.1	CHAPISCO c/c-a-r 1:3-7mm PREPARO E APLICACAO	170,33	m²	5,39	4,72	2,02	803,95	344,07	1.148,02	87878	69,29%
6.2	EMBOCO c/c-a-r 1:2-8-15mm COM BETONEIRA P/ AZULEJOS	100,88	m²	37,90	33,17	14,21	3.346,19	1.433,50	4.779,69	87531	69,29%
6.3	MASSA ÚNICA c/c-a-r 1:2-8-15mm COM BETONEIRA	69,45	m³	39,26	34,36	14,72	2.386,31	1.022,30	3.408,61	87529	69,29%
6.4	AZULEJO COB A PRUMO COM ARGAMASSA EXTRA COLANTE DIMENSÕES 33x45	100,88	m²	78,95	69,08	29,61	6.968,79	2.987,06	9.955,85	87275	69,29%
Total do Grupo							13.505,24	5.786,93	19.292,17		
7 ESQUADRIAS											
7.1	PORTA EM ALUMÍNIO COMPLETA	3,96	m²	897,89	950,82	167,79	3.765,25	664,45	4.429,70	91341	69,29%
7.2	PORTA INTERNA EM MADEIRA COMPLETA SEMI-OCIA 80x210 CM	1,00	un	534,34	567,74	100,19	567,74	100,19	667,93	91297	69,29%
7.3	JANELA CORRER ALUMÍNIO COMPLETA C/ VIDROS	9,90	m²	418,52	444,88	78,47	4.402,34	776,85	5.179,19	94570	69,29%
7.4	MARCEIRO PARA RETIRADA E COLOCAÇÃO DE PORTAS APÓS AJUSTES	13,00	h	27,60	6,90	27,60	89,70	358,80	448,50	88273	69,29%
7.5	RETIRADA E RECOLOCAÇÃO DE GRADIL DE PROTEÇÃO DAS JANELAS	8,70	m²	191,62	47,91	191,62	416,82	1.667,09	2.083,91	COMP. GRADIL	69,29%
Total do Grupo							9.241,85	3.567,38	12.809,23		
8 COBERTURA											
8.1	FABRICAÇÃO DE MEIA TESOURA DE MADEIRA COM VÃO DE ATÉ 5M (INCLUSO IÇAMENTO)	4,00	un	1.532,58	1.340,99	574,71	5.363,98	2.298,84	7.662,80	100369	69,29%
8.2	FABRICAÇÃO DE MEIA TESOURA DE MADEIRA COM VÃO DE ATÉ 7M (INCLUSO IÇAMENTO)	6,00	un	2.111,64	1.847,88	791,87	11.098,08	4.751,22	15.849,30	100371	69,29%
8.3	COBERTURA COM TELHA METÁLICA TERMOACÚSTICA E = 30 mm	418,32	m²	166,35	145,58	62,38	60.890,68	26.094,80	86.985,48	94216	69,29%
8.4	COBERTURA COM TELHA METÁLICA ALUMINIZADO 0,5 mm DUAS ÁGUAS	52,83	m²	58,99	51,92	22,12	2.716,78	1.184,18	3.900,94	94213	69,29%
8.5	COBERTURA COM TELHA DE POLICARBONATO 99x244x6mm	5,30	m²	346,97	303,80	130,11	1.609,08	689,58	2.298,66	COMP. TELHA	69,29%
8.6	FABRICAÇÃO E INSTALAÇÃO DE MEIA TESOURA EM AÇO, INCLUSO CAIBROS E TERÇAS VÃO MÁXIMO 8,0M	14,00	un	529,22	463,07	196,46	6.482,98	2.778,44	9.261,42	92258	69,29%
8.7	CALHA BEIRAL - CHAPA GALVANIZADA CORTE 33 cm	4,90	m	75,91	66,42	28,47	325,48	139,50	464,96	94227	69,29%
8.8	RUFO EM CHAPA DE AÇO GALVANIZADO Nº 24 CORTE 25 cm	26,15	m	60,68	53,09	22,76	1.388,31	585,17	1.973,48	94231	69,29%
8.9	REMOÇÃO DE FORRO EXISTENTE	368,82	m²	3,35	0,42	3,77	112,90	1.013,46	1.126,36	97641	69,29%
8.10	FORRO PVC INCLUINDO ESTRUTURA BIDIRECIONAL DE FIXAÇÃO	284,36	m²	78,39	68,59	29,40	19.504,28	8.360,18	27.864,44	96116	69,29%
Total do Grupo							109.480,45	47.885,37	157.365,82		

Obra: REFORMA CENTRO DE CONVIVENCIA SOL NASCENTE											
RELATÓRIO GLOBAL - Data: março/2026											
Endereço: Rua Frei Henrique de Coimbra, nº 17 - Bairro Centro - São Marcos											
Item	Descrição	Quantidade	Un	Valor sem BDI	Material com BDI	Mão-de-Obra com BDI	Total Material com BDI	Total Mão-de-Obra com BDI	Total com BDI	Sinapi 01/26 S/Desoneração	Encargos Sociais (Mês)
9 INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS											
9.1	TUBO PVC RÍGIDO SOLDÁVEL 25 mm	26,83	m	14,16	12,39	5,31	329,94	141,41	471,35	89402	69,29%
9.2	JOELHO 90° PVC RÍGIDO SOLDÁVEL 25 mm	8,00	un	10,68	9,34	4,01	74,72	32,08	106,80	89362	69,29%
9.3	TÊ PVC RÍGIDO SOLDÁVEL 25 mm	3,00	un	14,77	12,92	5,54	36,78	16,82	53,60	89395	69,29%
9.4	REGISTRO ESFERA PVC SOLDÁVEL 25 mm	1,00	un	49,08	42,94	18,41	42,94	18,41	61,35	94489	69,29%
9.5	RASGO EM ALVENARIA P/ CANALIZAÇÕES E CENCHIMENTO	7,80	m	8,59	7,52	3,22	58,65	25,12	83,77	90443	69,29%
9.6	TUBO PVC ESGOTO PREDIAL 75 mm, FORNECIDO E INSTALADO	38,88	m	26,18	22,91	9,82	680,28	381,61	1.061,89	89799	69,29%
9.7	JOELHO 90° PVC ESGOTO PREDIAL 75 mm FORNECIDO E INSTALADO	6,00	un	25,05	21,92	9,39	109,60	46,95	156,55	89737	69,29%
9.8	TUBO PVC ESGOTO PREDIAL 50 mm FORNECIDO E INSTALADO	3,22	m	15,87	13,89	5,95	44,72	19,16	63,88	89798	69,29%
9.9	JOELHO 90°, PVC, ESGOTO PREDIAL, 50 mm FORNECIDO E INSTALADO	4,00	un	16,42	14,37	6,16	57,48	24,64	82,12	89731	69,29%
9.10	TÊ PVC, ESGOTO PREDIAL 50 mm, FORNECIDO E INSTALADO	2,00	un	29,65	25,94	11,12	51,88	22,24	74,12	89785	69,29%
9.11	CAIXA DE INSPEÇÃO RETANGULAR EM CONCRETO PRE-MOLDADO 80x80x50 cm	1,00	un	941,67	823,96	353,13	823,96	353,13	1.177,09	97898	69,29%
9.12	CAIXA SIFONADA PVC, 150x185x75 mm	1,00	un	117,48	102,79	44,06	102,79	44,06	146,85	89491	69,29%
Total do Grupo							2.625,72	1.125,43	3.751,15		

“DOE SANGUE, DOE ÓRGÃOS, SALVE UMA VIDA.”

AV. VENÂNCIO AIRES, 720 – CENTRO – 95190-000 – SÃO MARCOS/RS – FONES: (54) 3291.9900



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MARCOS – RS
CENTRO ADM. MUN. PREF. MANOEL RAMOS DE CASTILHOS

Obra: REFORMA CENTRO DE CONVIVENCIA SOL NASCENTE											
RELATÓRIO GLOBAL - Data: março/2026											
Endereço: Rua Frei Henrique de Coimbra, nº 17 - Bairro Centro - São Marcos											
Item	Descrição	Quantidade	Un	Valor sem BDI	Material com BDI	Mão-de-Obra com BDI	Total Material com BDI	Total Mão-de-Obra com BDI	Total com BDI	Sinapi 01/26 \$/Desoneração	Encargos Sociais (Mês)
10 EQUIPAMENTOS SANITÁRIOS											
10.1	BANCADA EM GRANITO CINZA POLIDO P/ PIA DO BANHEIRO 0.50x0.80 m	4.00	un	389,61	389,61	97,40	1.558,44	389,60	1.948,04	88895	69,29%
10.2	CUBA DE EMBUTIR OVAL EM LOUÇA BRANCA	2.00	un	167,11	167,11	41,78	334,22	83,56	417,78	88901	69,29%
10.3	TORNEIRA CROMADA P/LAVATORIO DE PRESSÃO	2.00	un	130,66	147,00	16,33	294,00	32,66	326,66	88906	69,29%
Total do Grupo							2.186,66	505,82	2.692,48		
11 PINTURA											
11.1	SELADOR PARA PAREDES EXTERNAS E INTERNAS - 1 DEMÃO	49,56	m ²	6,82	6,82	1,66	328,09	82,27	410,36	88414	69,29%
11.2	PINTURA ESMALTE EM ESQUADRIAS, PORTÕES E GRADES - 2 DEMÃOS	56,92	m ²	18,40	18,40	4,60	1.047,33	261,83	1.309,16	102219	69,29%
11.3	PINTURA TEXTURIZADA ACRILICA SOBRE REBOCO - 2 DEMÃOS	4.056,62	m ²	23,54	23,54	5,89	95.492,84	23.893,49	119.386,33	88416	69,29%
Total do Grupo							96.868,26	24.237,59	121.105,85		
12 SERVIÇOS FINAIS											
12.1	GUARDA-CORPO DE AÇO GALVANIZADO DE 1,10M, MONTANTES TUBULARES DE 1,1/4" ESPAÇADOS 1,20M, TRAVESSA SUPERIOR DE 1,1/2", GRADIL FORMADO POR TUBOS HORIZONTAIS DE 1" E VERTICAIS DE 3/4"	6,50	m	510,79	448,04	191,55	2.905,11	1.245,08	4.150,19	98842	69,29%
12.2	CORRIMÃO SIMPLES FIXADO EM PAREDE, DIÂMETRO EXTERNO = 1,1/2" EM AÇO GALVANIZADO	1,85	m	91,04	79,66	34,14	147,37	63,16	210,53	98855	69,29%
12.3	LIMPEZA TOTAL DA OBRA	321,53	m ²	4,35	0,54	4,90	173,63	1.575,49	1.749,12	98803	69,29%
Total do Grupo							3.226,11	2.883,73	6.109,84		
VALOR TOTAL ORÇAMENTOS R\$							275.780,91	101.905,36	377.686,27		

7 – ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do valor da contratação foi elaborada com base na composição de custos da Tabela SINAPI (Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil), considerando os itens e serviços descritos na tabela apresentada acima.

Com base nesse levantamento, chegou-se a um orçamento global de R\$ 377.686,27 para a execução completa dos serviços previstos, valor este que se apresenta compatível com os preços praticados no mercado e adequado à realidade da contratação pretendida.

8 - CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Conforme disposto, no Art.18, § 1º, inciso XI da Lei Federal nº 14.133, não haverá contratações correlatas e/ou interdependentes para a execução desta contratação, visto que, nessa demanda, o objetivo abrange toda a necessidade da Administração Pública.

9- JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

A presente solução não será feita com utilização de parcelamento, baseando-se no Art. 40, inciso V, alínea "b" e § 2º e § 3º da Lei nº 14.133/2021, onde diz que a escolha pelo parcelamento se deve, apenas, quando for tecnicamente viável e economicamente vantajoso.

A execução dos serviços será realizada com planejamento integrado, coordenação contínua das atividades e uniformidade na execução, de modo a garantir qualidade, celeridade e segurança durante todo o processo. O fracionamento da contratação poderia resultar em dificuldades de compatibilização entre etapas, comprometer o andamento da obra, e até gerar custos adicionais com mobilização e desmobilização de equipes e equipamentos. Ademais, trata-se de um único objeto técnico, com escopo definido e interdependente, cuja execução por diferentes contratados comprometeria a padronização do acabamento e o controle da qualidade.

10 - ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A reforma do Centro de Convivência Sol Nascente encontra-se prevista no Plano de Contratações Anual. O referido planejamento contempla ações voltadas à melhoria da infraestrutura pública municipal, incluindo aquisições, ampliações e reformas de prédios públicos destinados à prestação de serviços à comunidade. Nesse contexto, a intervenção no Centro de Convivência Sol Nascente está alinhada às diretrizes de planejamento da Administração Pública, que buscam garantir a manutenção, adequação e aprimoramento dos espaços utilizados, uma vez que se trata de reparos e melhorias essenciais para assegurar a segurança, a acessibilidade e as condições adequadas para atividades sociais e comunitárias, assegurando melhores condições de uso, segurança e atendimento à população.

“DOE SANGUE, DOE ÓRGÃOS, SALVE UMA VIDA.”

AV. VENÂNCIO AIRES, 720 – CENTRO – 95190-000 – SÃO MARCOS/RS – FONES: (54) 3291.9900



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MARCOS – RS
CENTRO ADM. MUN. PREF. MANOEL RAMOS DE CASTILHOS

11 – FISCALIZAÇÃO E GESTÃO DO CONTRATO

A fiscalização e gestão do contrato se darão conforme estabelecido da Portaria 038/2026.

12 – RESULTADOS ESPERADOS

A contratação visa à execução de melhorias estruturais na unidade do centro de convivência, com resultados esperados como a elevação dos padrões de segurança, acessibilidade e higiene, por meio da reforma de interna e externa da edificação. Espera-se também a valorização estética e funcional do ambiente, o prolongamento da vida útil da edificação, a conformidade com normas técnicas e legais e, principalmente, a criação de um espaço mais adequado e seguro para o desenvolvimento dos usuários, contribuindo para a qualidade do serviço oferecido.

13 – IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS

A reforma centro de convivências prevê ampliação da área construída em 18,00m², sem intervenção em áreas de preservação, sendo considerados de baixo impacto ambiental. No entanto, ocorrerá geração de resíduos sólidos (entulho, restos de materiais de construção) e emissão de poeira e ruídos durante a execução da obra.

Como medidas mitigadoras, serão exigidas da contratada práticas de gestão ambiental, como a destinação adequada dos resíduos conforme a legislação local, uso de Equipamentos de Proteção Individual (EPIs) para os trabalhadores, controle de poeira e limitação de horários de atividades ruidosas para minimizar transtornos às crianças.

A execução seguirá as normas ambientais e de segurança vigentes, com fiscalização contínua da equipe técnica responsável.

14 - POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE E RAZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Com base nas análises e informações apresentadas no presente Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação pretendida mostra-se **tecnicamente viável e adequada para atender à necessidade da Administração Pública**, considerando a necessidade de recuperação e melhoria da infraestrutura física do Centro de Convivência Sol Nascente.

A avaliação técnica realizada demonstrou que os problemas identificados na edificação decorrem, em sua maioria, do desgaste natural dos elementos construtivos em razão do uso contínuo e da ação do tempo, não havendo comprometimento estrutural do imóvel. Dessa forma, a realização da reforma apresenta-se como alternativa tecnicamente apropriada para restabelecer as condições adequadas de funcionamento do espaço, garantindo segurança, conforto e salubridade aos usuários e servidores que utilizam o local.

Do ponto de vista administrativo e operacional, verificou-se que a contratação de empresa especializada para execução integral da obra constitui a solução mais eficiente, uma vez que permite a centralização da responsabilidade técnica, melhor controle de prazos e qualidade dos serviços, além de reduzir riscos relacionados à execução das diferentes etapas da obra.

Sob o aspecto econômico, a realização da reforma também se mostra vantajosa para a Administração, pois possibilita a **recuperação e prolongamento da vida útil da edificação existente**, evitando custos futuros mais elevados decorrentes da deterioração progressiva do imóvel ou da necessidade de intervenções mais complexas.

A solução proposta está alinhada aos princípios da **economicidade, eficiência, planejamento e interesse público**, assegurando a adequada preservação do patrimônio público e a continuidade das atividades sociais, culturais, educativas e recreativas desenvolvidas no Centro de Convivência Sol

“DOE SANGUE, DOE ÓRGÃOS, SALVE UMA VIDA.”



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MARCOS – RS
CENTRO ADM. MUN. PREF. MANOEL RAMOS DE CASTILHOS

Nascente, que desempenha papel relevante no atendimento à comunidade.

Diante do exposto, **declara-se viável a contratação**, considerando que a solução escolhida atende de forma adequada às necessidades identificadas, apresenta viabilidade técnica e administrativa, bem como demonstra compatibilidade com os objetivos institucionais da Administração Pública e com o interesse público envolvido.

São Marcos, 16 de março de 2026.

Pablo Candido Corrêa
Engenheira Civil – CREA/RS 218.898

Rosane Fátima Ciupka Scodro
Secretária de Assistência Social,
Trabalho e Habitação

“DOE SANGUE, DOE ÓRGÃOS, SALVE UMA VIDA.”

AV. VENÂNCIO AIRES, 720 – CENTRO – 95190-000 – SÃO MARCOS/RS – FONES: (54) 3291.9900



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MARCOS – RS
CENTRO ADM. MUN. PREF. MANOEL RAMOS DE CASTILHOS

ANEXO

MATRIZ DE RISCO

Risco-Chave		Risco Inerente			Medidas Mitigadoras do Risco	Responsável	
item	Descrição	Impacto	Probabilidade	Nível de Risco			
1	Período de chuvas	8	8	64	Alto	Analisar o início da obra e prazo de execução da obra para evitar períodos do ano com maior incidência pluviométrica	Município e Empresa
2	Atraso na entregados serviços	5	5	25	Médio	Fiscalizar periodicamente a obra e aplicar multas constantes no contrato em casos de atraso	Município
3	Mão de obra qualificada para o serviço	8	8	64	Alto	Apresentar a qualificações dos funcionários contratados da empresa para o serviço licitado	Contratada
4	Pouca mão de obra	5	2	10	Médio	Apresentar a relação de funcionários contratados da empresa	Contratada
5	Ocorrência de roubos e furtos na obra.	5	2	10	Médio	Prever, dentre as cláusulas do contrato, que a Contratada deverá manter vigilância da obra e se responsabilizará pelos danos e prejuízos oriundos de roubos e furtos.	Fiscalização / Coordenação dos Contratos

“DOE SANGUE, DOE ÓRGÃOS, SALVE UMA VIDA.”

AV. VENÂNCIO AIRES, 720 – CENTRO – 95190-000 – SÃO MARCOS/RS – FONES: (54) 3291.9900