



13  
90

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

### MUNICÍPIO DE CASEIROS/RS

**OBJETO:** Reforma e Adequação do Prédio da Prefeitura Municipal de Caseiros/RS – Segunda Etapa.

**LOCAL DA OBRA:** Avenida Mario Cirino Rodrigues, nº 239, Centro, Caseiros/RS.

#### 1. INTRODUÇÃO

O presente Estudo Técnico Preliminar – ETP tem por finalidade demonstrar a necessidade e a viabilidade da contratação de empresa especializada para execução da **Segunda Etapa da Reforma e Adequação do Prédio da Prefeitura Municipal de Caseiros/RS**, localizado na Avenida Mario Cirino Rodrigues, nº 239, Centro, Caseiros/RS.

O estudo foi elaborado a partir das necessidades identificadas pela Administração Municipal e das especificações técnicas constantes do Memorial Descritivo elaborado para a obra, considerando as condições atuais da edificação e as intervenções já realizadas na primeira etapa da reforma.

A contratação deverá compreender o fornecimento de materiais, mão de obra especializada, equipamentos, ferramentas, equipamentos de proteção individual e coletiva, transporte, encargos, retirada e destinação de resíduos, limpeza final e todos os demais recursos necessários à perfeita execução do objeto.

#### 2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O prédio da Prefeitura Municipal de Caseiros constitui patrimônio público utilizado diariamente para o desenvolvimento das atividades administrativas municipais e para atendimento à população.

Em razão do tempo de utilização da edificação, das condições climáticas e do desgaste natural dos componentes construtivos, foram identificadas necessidades de manutenção, reforma e adequação em diferentes áreas do imóvel.

A primeira etapa da reforma contemplou importantes intervenções, tais como substituição de determinadas coberturas, impermeabilizações, tratamento de infiltrações, substituição de forros, pintura interna, intervenções elétricas e hidrossanitárias e substituição de pisos em determinados setores.



14  
90

Entretanto, após a conclusão da primeira etapa, permanecem necessidades de intervenção em outros elementos da edificação, especialmente nos sistemas de cobertura e drenagem, impermeabilização, pisos, sanitários, instalações elétricas, vedações, portas e elementos de manutenção.

Os eventos climáticos recentes também evidenciaram deficiências nos sistemas de cobertura existentes, especialmente em situações de chuva e vento de maior intensidade, verificando-se que determinadas coberturas, calhas, rufos e elementos de vedação não apresentam desempenho satisfatório quanto à estanqueidade e capacidade de escoamento das águas pluviais.

Além disso, o piso laminado do pavimento superior apresenta deterioração decorrente da exposição à umidade e infiltrações anteriormente existentes, sendo necessária sua substituição.

Os sanitários do prédio também apresentam componentes danificados ou desgastados pelo uso, demandando substituição de louças, metais, mictórios, sifões, ralos, espelhos e demais elementos, bem como adequações específicas no sanitário destinado a pessoas com deficiência.

Também foram identificadas necessidades de adequação do sistema de drenagem pluvial, reforma e impermeabilização do compartimento da máquina do elevador, manutenção das instalações elétricas, vedação de elementos da fachada, substituição de fechaduras e puxadores, pintura da rede de hidrante e substituição de portinhola de acesso ao telhado.

Dessa forma, a contratação mostra-se necessária para garantir a adequada conservação do patrimônio público, evitar o agravamento das patologias existentes, melhorar as condições de segurança e funcionalidade do imóvel e proporcionar ambiente adequado para servidores e munícipes.

### **3. PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANEJAMENTO**

A contratação deverá observar o planejamento anual de contratações do Município, quando existente, bem como a disponibilidade orçamentária e financeira para sua execução.

Caso o Município possua Plano de Contratações Anual vigente, a demanda deverá estar compatível com o planejamento estabelecido, ou ser formalmente incluída/ajustada conforme os procedimentos administrativos aplicáveis.



15  
90

#### 4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A solução deverá atender aos seguintes requisitos:

##### 4.1. Requisitos técnicos

A empresa contratada deverá possuir capacidade técnica compatível com a execução de obra e serviços de engenharia de natureza semelhante ao objeto.

Os serviços deverão ser executados de acordo com:

- Memorial Descritivo;
- projetos técnicos;
- planilha orçamentária;
- cronograma físico-financeiro;
- normas técnicas da ABNT aplicáveis;
- normas de segurança do trabalho;
- legislação municipal, estadual e federal aplicável;
- normas relativas à acessibilidade;
- normas aplicáveis às instalações elétricas, hidrossanitárias e de prevenção contra incêndio;
- determinações da fiscalização municipal.

Quando exigível, a contratada deverá apresentar ART/RRT de execução e demais documentos de responsabilidade técnica.

##### 4.2. Materiais

Todos os materiais empregados deverão ser novos, de primeira qualidade e compatíveis com as especificações estabelecidas nos documentos técnicos da contratação.

Os materiais deverão possuir características de desempenho, resistência, durabilidade e acabamento compatíveis com a finalidade de cada ambiente.

##### 4.3. Mão de obra

A execução deverá contar com mão de obra qualificada e em número suficiente para cumprimento do cronograma estabelecido.



16  
30

#### 4.4. Equipamentos e ferramentas

Serão de responsabilidade da contratada todos os equipamentos, máquinas, ferramentas, escadas, andaimes e demais recursos necessários à execução dos serviços.

Também caberá à contratada fornecer e exigir a utilização dos equipamentos de proteção individual e coletiva necessários.

#### 4.5. Segurança e funcionamento do prédio

A execução deverá ocorrer de forma a preservar a segurança dos servidores, munícipes e demais usuários do prédio.

As áreas em intervenção deverão ser devidamente isoladas e sinalizadas, observando-se as orientações da fiscalização.

Sempre que possível, os serviços deverão ser planejados de modo a minimizar a interferência no funcionamento das atividades administrativas.

### 5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Os quantitativos foram definidos a partir do levantamento técnico constante do Memorial Descritivo e deverão ser consolidados na planilha orçamentária da contratação.

Entre os principais quantitativos, destacam-se:

| ITEM | DESCRIÇÃO                                 | QUANTIDADE/REFERÊNCIA |
|------|-------------------------------------------|-----------------------|
| 01   | Remoção de telhas – Telhado 5             | 62,41 m <sup>2</sup>  |
| 02   | Novo telhamento – Telhado 5               | 85,29 m <sup>2</sup>  |
| 03   | Capa de muro – Telhado 5                  | 91,47 m <sup>2</sup>  |
| 04   | Pingadeiras/impermeabilização – Telhado 5 | 91,47 m               |
| 05   | Calhas – Telhado 5                        | 32,20 m               |
| 06   | Remoção de telhas – Telhado 6             | 69,16 m <sup>2</sup>  |
| 07   | Novo telhamento – Telhado 6               | 69,16 m <sup>2</sup>  |



17/10

| ITEM | DESCRIÇÃO                                 | QUANTIDADE/REFERÊNCIA  |
|------|-------------------------------------------|------------------------|
| 08   | Capa de muro – Telhado 6                  | 14,71 m <sup>2</sup>   |
| 09   | Pingadeiras/impermeabilização – Telhado 6 | 40,61 m                |
| 10   | Calhas – Telhado 6                        | 32,20 m                |
| 11   | Piso laminado do pavimento superior       | 213,69 m <sup>2</sup>  |
| 12   | Sanitários objeto de intervenção          | 05 unidades            |
| 13   | Puxadores de portas                       | 08 unidades            |
| 14   | Quadros de distribuição                   | 02 unidades            |
| 15   | Disjuntores a identificar/rotular         | 36 unidades por quadro |

Os demais quantitativos referentes a louças, metais, mictórios, sifões, ralos, barras de apoio, espelhos, fechaduras, materiais de vedação, impermeabilização e demais componentes deverão observar o levantamento e a planilha orçamentária da obra.

## 6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Para atendimento da necessidade identificada, foram consideradas as alternativas disponíveis para a Administração Pública.

### Alternativa 1 – Execução direta pelo Município

A execução direta dos serviços pelo próprio Município não se mostra adequada, considerando a natureza da obra e a necessidade de mão de obra especializada, equipamentos, ferramentas, materiais específicos, responsável técnico e estrutura operacional para execução simultânea das diferentes atividades.

O Município não dispõe, em sua estrutura permanente, de equipe e equipamentos suficientes para executar integralmente os serviços previstos.

Dessa forma, a execução direta não apresenta viabilidade técnica e operacional.

### Alternativa 2 – Contratação separada de empresas para cada grupo de serviços

Também foi considerada a possibilidade de contratação de empresas distintas para execução de cada grupo de serviços, como cobertura, instalações, pisos, sanitários e demais intervenções.

Entretanto, essa alternativa poderia gerar dificuldades de coordenação, incompatibilidade entre etapas, aumento dos riscos de atraso e dificuldade de responsabilização por eventuais problemas decorrentes da interação entre os serviços.

Considerando a natureza integrada da intervenção, essa alternativa não se mostra a mais adequada.

### **Alternativa 3 – Contratação de empresa especializada para execução integral da segunda etapa**

A terceira alternativa consiste na contratação de uma empresa especializada para executar integralmente a segunda etapa da reforma, mediante licitação na modalidade Concorrência, em sua forma eletrônica.

Essa solução permite centralizar a responsabilidade pela execução, facilitar o acompanhamento e a fiscalização, reduzir riscos de incompatibilidade e assegurar maior integração entre os serviços.

**Conclusão do levantamento de mercado:** a contratação de empresa especializada para execução integral da segunda etapa da obra mostra-se a alternativa mais adequada técnica e operacionalmente.

## **7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

A solução consiste na contratação de empresa especializada para execução integral da **Segunda Etapa da Reforma e Adequação do Prédio da Prefeitura Municipal de Caseiros/RS**, abrangendo os serviços necessários à recuperação, adequação, conservação e modernização da edificação.

A solução compreenderá, entre outros, os seguintes serviços:

### **a) Coberturas**

Remoção das coberturas existentes e instalação de novas telhas metálicas termoacústicas/galvanizadas, incluindo calhas, rufos, capas de muro, pingadeiras, impermeabilizações e vedações necessárias.

### **b) Drenagem pluvial**

Adequação e embutimento do sistema vertical de drenagem pluvial, com remoção das tubulações provisórias e externas, interligações necessárias, limpeza, testes e vedação.

**c) Compartimento da máquina do elevador**

Substituição da tampa/alçapão de manutenção e impermeabilização da laje superior e do perímetro do compartimento.

**d) Piso do pavimento superior**

Remoção do piso laminado existente e instalação de novo piso laminado de tráfego comercial pesado, AC4 ou superior, com manta acústica, rodapés e perfis necessários.

**e) Sanitários**

Reforma dos cinco sanitários, incluindo substituição de bacias sanitárias, mictórios, sifões, ralos, torneiras, acabamentos, espelhos e demais componentes previstos.

**f) Acessibilidade**

Instalação de barras de apoio no sanitário PCD, observando os requisitos técnicos aplicáveis.

**g) Instalações elétricas**

Mapeamento, identificação, rotulagem e padronização dos disjuntores dos quadros de distribuição.

**h) Forro**

Remoção do forro de gesso da cozinha para permitir a manutenção do sistema de esgoto do banheiro masculino do pavimento superior.

**i) Fachada**

Vedação dos contornos externos das janelas e portas indicadas no Memorial Descritivo mediante aplicação de selante adequado.

**j) Portas**

Substituição das fechaduras completas e dos puxadores previstos.

**k) Sistema de hidrante**

Lixamento e pintura da caixa e tubulação do sistema de hidrante.

**l) Portinhola**

Substituição da portinhola de acesso ao telhado acima da Câmara de Vereadores.



20  
90

#### m) Limpeza final

Limpeza completa da obra, retirada dos resíduos e entrega do imóvel em perfeitas condições de utilização.

### 8. JUSTIFICATIVA PARA O NÃO PARCELAMENTO DO OBJETO

Embora a Lei nº 14.133/2021 estabeleça como regra a busca pelo parcelamento quando técnica e economicamente viável, no presente caso a divisão do objeto não se mostra conveniente.

A obra possui caráter integrado e envolve serviços que apresentam relação de dependência entre si.

As intervenções nos telhados, impermeabilizações e sistemas de drenagem, por exemplo, possuem relação direta com os problemas de umidade que atingiram o piso e outros elementos internos da edificação.

A contratação de diferentes empresas poderia dificultar a coordenação das etapas e gerar dúvidas quanto à responsabilidade por eventuais falhas de execução.

Além disso, a contratação integral permite melhor gerenciamento do cronograma, maior uniformidade na execução e centralização da responsabilidade técnica.

Assim, **o não parcelamento do objeto mostra-se tecnicamente justificável e adequado ao interesse público**, desde que mantida a competitividade do certame e estabelecidos requisitos de habilitação proporcionais ao objeto.

### 9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado deverá ser obtido mediante elaboração de orçamento detalhado, considerando os quantitativos previstos nos projetos e Memorial Descritivo, os custos unitários de materiais, mão de obra e equipamentos, encargos sociais, BDI e demais custos necessários à execução integral da obra.

**Valor estimado da contratação: R\$ 128.595,57**

A estimativa definitiva deverá constar da planilha orçamentária elaborada pela área técnica responsável, acompanhada das respectivas composições e referências de preços utilizadas.



27  
90

## 10. JUSTIFICATIVA PARA A ESCOLHA DA MODALIDADE

Considerando que o objeto consiste na execução de obra/serviço de engenharia e que sua contratação demanda análise de documentação técnica, orçamento, cronograma e condições de execução, entende-se adequada a realização de **Concorrência Eletrônica**, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021.

A utilização da forma eletrônica amplia a competitividade, facilita a participação de empresas interessadas e contribui para a obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração.

O critério de julgamento deverá ser definido nos documentos da contratação de acordo com a natureza do objeto e a legislação aplicável, considerando-se, em princípio, o **menor preço**, desde que tecnicamente adequado e devidamente justificado.

## 11. RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a contratação, espera-se alcançar os seguintes resultados:

- eliminação ou redução dos problemas de infiltração;
- melhoria da estanqueidade das coberturas;
- melhoria da capacidade de captação e condução das águas pluviais;
- preservação da estrutura e dos elementos construtivos;
- substituição de componentes deteriorados;
- recuperação do piso do pavimento superior;
- melhoria das condições dos sanitários;
- adequação do sanitário PCD;
- melhoria das condições das instalações elétricas;
- melhoria da vedação da fachada;
- melhoria da segurança e funcionalidade das portas;
- conservação do sistema de hidrante;
- melhoria das condições de trabalho dos servidores;
- melhoria das condições de atendimento aos munícipes;



22  
90

- preservação do patrimônio público;
- redução da necessidade de manutenções corretivas emergenciais;
- prolongamento da vida útil da edificação.

## 12. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS À CONTRATAÇÃO

Antes da publicação do edital, deverão ser adotadas as seguintes providências:

1. aprovação do presente Estudo Técnico Preliminar;
2. elaboração e aprovação do projeto e/ou documentos técnicos necessários;
3. elaboração da planilha orçamentária detalhada;
4. elaboração do cronograma físico-financeiro;
5. realização da pesquisa de preços e definição do orçamento estimado;
6. verificação da disponibilidade orçamentária;
7. elaboração do Termo de Referência/Projeto Básico, conforme aplicável;
8. definição das condições de habilitação técnica;
9. definição das condições de execução, medição e pagamento;
10. designação dos responsáveis pela gestão e fiscalização do contrato;
11. verificação das licenças, autorizações ou documentos eventualmente necessários;
12. elaboração e publicação do edital de Concorrência Eletrônica.

## 13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

A presente contratação possui relação com a **Primeira Etapa da Reforma e Adequação do Prédio da Prefeitura Municipal**, já executada ou em fase de conclusão.

A compatibilização entre as etapas é necessária para assegurar que as novas intervenções não prejudiquem os serviços anteriormente executados.

Não se identificam, neste momento, outras contratações independentes indispensáveis à execução da segunda etapa, além dos serviços e documentos técnicos que compõem o próprio objeto.

#### 14. IMPACTOS AMBIENTAIS

A execução da obra poderá gerar resíduos da construção civil decorrentes da remoção de telhas, pisos, gesso, metais, louças, embalagens e demais materiais.

A contratada deverá adotar medidas para minimizar os impactos ambientais, especialmente:

- separação e acondicionamento adequado dos resíduos;
- transporte e destinação ambientalmente adequados;
- proibição de descarte irregular;
- redução do desperdício de materiais;
- manutenção da organização e limpeza do local;
- utilização racional de água e energia;
- observância das normas ambientais aplicáveis.

Os resíduos deverão ser destinados de acordo com a legislação vigente e conforme sua classificação.

#### 15. ANÁLISE DE RISCOS

Entre os principais riscos identificados estão:

| Risco                                      | Consequência                    | Medida preventiva                                       |
|--------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Chuvas durante a execução dos telhados     | Atrasos e entrada de água       | Planejamento adequado da execução e proteção provisória |
| Interferência nas atividades da Prefeitura | Prejuízo ao atendimento público | Planejamento por etapas e isolamento das áreas          |
| Incompatibilidade entre serviços           | Retrabalho                      | Compatibilização dos documentos técnicos e fiscalização |
| Uso de materiais inadequados               | Redução da durabilidade         | Exigência de materiais conforme especificações          |



| Risco                                | Consequência                 | Medida preventiva                                    |
|--------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------|
| Atraso na execução                   | Prorrogação do cronograma    | Cronograma físico-financeiro e fiscalização contínua |
| Acidentes de trabalho                | Danos pessoais e paralisação | Cumprimento das normas de segurança                  |
| Destinação inadequada de resíduos    | Impactos ambientais          | Exigência de destinação adequada e fiscalização      |
| Problemas ocultos durante a execução | Necessidade de ajustes       | Avaliação técnica e registro pela fiscalização       |

## 16. SUSTENTABILIDADE E DURABILIDADE

A solução deverá priorizar materiais e técnicas que apresentem adequada durabilidade, resistência e facilidade de manutenção.

A substituição das coberturas e a melhoria dos sistemas de drenagem e impermeabilização possuem caráter preventivo e contribuem para aumentar a vida útil da edificação, reduzindo a ocorrência de infiltrações e danos futuros.

Da mesma forma, a utilização de piso de tráfego comercial pesado e materiais adequados nos sanitários tende a proporcionar maior resistência ao uso contínuo característico de prédio público.

## 17. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação mostra-se **tecnicamente, operacionalmente e economicamente viável**, considerando:

- a existência de necessidade concreta de intervenção no imóvel;
- a disponibilidade de empresas especializadas no mercado para execução dos serviços;
- a existência de solução técnica definida;
- a possibilidade de execução mediante contratação de empresa especializada;
- a possibilidade de elaboração de orçamento detalhado;



25  
90

- a compatibilidade da contratação com a modalidade Concorrência Eletrônica;
- a relevância da preservação do patrimônio público.

A solução proposta atende à necessidade identificada de forma integrada, permitindo que a Administração obtenha uma edificação mais segura, funcional, conservada e adequada ao atendimento da população.

## 18. CONCLUSÃO

Diante das informações apresentadas, conclui-se pela **viabilidade da contratação de empresa especializada para execução da Segunda Etapa da Reforma e Adequação do Prédio da Prefeitura Municipal de Caseiros/RS**.

A solução escolhida consiste na contratação integral dos serviços necessários à reforma, adequação, manutenção e modernização da edificação, conforme Memorial Descritivo, projetos, planilha orçamentária e demais documentos técnicos.

A contratação é necessária para corrigir problemas existentes, especialmente relacionados às coberturas, drenagem pluvial, infiltrações, pisos, instalações hidrossanitárias, instalações elétricas, sanitários, vedações, portas e demais componentes previstos na segunda etapa.

A execução das intervenções permitirá preservar o patrimônio público, melhorar as condições de segurança, conforto, higiene e funcionalidade do imóvel e proporcionar ambiente adequado para servidores e cidadãos.

Dessa forma, **recomenda-se o prosseguimento da contratação mediante Concorrência Eletrônica**, observando-se a Lei Federal nº 14.133/2021, os regulamentos aplicáveis e os documentos técnicos integrantes do processo.

**Caseiros/RS, 07 de outubro de 2026.**

**JOELICE BORTOLANZA CANALI**

**PREFEITA MUNICIPAL**