



PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE MONGAGUÁ

Unidade Gestora de Planejamento Urbano Ambiental e Meio Ambiente

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR PARA REFORMA NO CENTRO DE EVENTOS E EXPOSIÇÕES ITAPOAN

ETP UGPLAN N° 002/2026

INTRODUÇÃO

O Estudo Técnico Preliminar – ETP, conforme a Lei Federal nº 14.133/2021, Art. 18, § 1º, é o documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação, que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução. Ele serve de base ao Termo de Referência a ser elaborado, caso se conclua pela viabilidade da contratação.

O ETP tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento de demanda solicitada, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar. É obrigatório conforme a Lei Federal nº 14.133/2021 em todas as contratações.

1- IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO E SOLICITANTE

OBJETO:

Reforma no Centro de Eventos e Exposições Itapoan

LOCAL PARA A REALIZAÇÃO DO SERVIÇO:

Endereço: Av. Marina, nº 43 - Centro

CLASSIFICAÇÃO DO OBJETO:

Obra de reforma – serviços comuns de engenharia

A presente contratação enquadra-se na categoria de obra de reforma e serviços comuns de engenharia, nos termos do art. 6º, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, consistindo na execução de serviços destinados à recuperação, adequação e melhoria das condições estruturais, funcionais e de segurança do Centro de Eventos e Exposições Itapoan.

O objeto compreende intervenções em edificação existente, incluindo a recuperação de pilares com armaduras expostas e deterioração do concreto, a substituição do revestimento cerâmico das paredes da cozinha e dos sanitários, a substituição da cobertura e do toldo, a realização de reparos nas instalações elétricas da cozinha, a instalação de porta de correr em vidro na área do salão e a execução de pintura geral da edificação.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE MONGAGUÁ

Unidade Gestora de Planejamento Urbano Ambiental e Meio Ambiente

Trata-se de contratação que envolve serviços de engenharia padronizáveis, executáveis mediante técnicas construtivas consagradas, com especificações usuais de mercado, plenamente definidas em projeto, memorial descritivo e demais documentos técnicos, o que permite sua caracterização como serviços comuns de engenharia, passíveis de julgamento objetivo, conforme entendimento consolidado da doutrina e da jurisprudência dos órgãos de controle.

A natureza do objeto distingue-se de mero fornecimento de materiais ou de serviços simples de manutenção predial, uma vez que envolve intervenções estruturais localizadas, adequações técnicas, substituição de sistemas construtivos e execução coordenada de diversos serviços de engenharia, demandando planejamento técnico, observância rigorosa das normas técnicas aplicáveis, em especial as da ABNT, da legislação de segurança do trabalho e ambiental, bem como a atuação de profissionais legalmente habilitados, com emissão da correspondente Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, assegurando a responsabilidade técnica pelos serviços executados.

REQUISITANTE:

REQUISITANTE	CARGO	SETOR
Carlos Jacó Rocha	Secretário de Obras, Habitação e Planejamento Urbano-Ambiental	Secretaria de Obras, Habitação e Planejamento Urbano-Ambiental

EQUIPE DE ELABORAÇÃO DO ETP:

SERVIDOR (A)	CARGO	SETOR
Carlos Jacó Rocha	Secretário de Obras, Habitação e Planejamento Urbano-Ambiental	Secretaria de Obras, Habitação e Planejamento Urbano-Ambiental
Júlio César Alves da Silva	Gestor de Obras Públicas	Secretaria de Obras, Habitação e Planejamento Urbano-Ambiental
Kátia Regina Cardoso Carvalho Freire	Gestora de Planejamento Urbano - Ambiental	Secretaria de Obras, Habitação e Planejamento Urbano-Ambiental
Otávio Mosca Diz	Gestor de Planejamento Orçamentário	Secretaria de Obras, Habitação e Planejamento Urbano-Ambiental

2- DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, Art. 18, § 1º, I

"I - Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público;"



PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE MONGAGUÁ

Unidade Gestora de Planejamento Urbano Ambiental e Meio Ambiente

A presente contratação mostra-se necessária em razão das condições físicas e funcionais atualmente verificadas no Centro de Eventos e Exposições Itapoan, imóvel público destinado à realização de eventos, exposições e atividades de interesse coletivo, o qual apresenta desgaste significativo, patologias construtivas e inadequações nas instalações, decorrentes do uso contínuo, da ação do tempo e da ausência de intervenções corretivas recentes.

Foram identificadas manifestações patológicas em elementos estruturais, notadamente pilares com armaduras aparentes, além de deterioração de revestimentos cerâmicos, comprometimento da cobertura e de toldos, falhas nas instalações elétricas, necessidade de substituição de esquadrias e desgaste generalizado das superfícies pintadas, condições que, se mantidas, podem comprometer a segurança dos usuários, a funcionalidade do espaço e a preservação do patrimônio público.

A inexistência de intervenção corretiva e preventiva poderá resultar na evolução das patologias existentes, com agravamento dos danos estruturais e construtivos, elevação dos custos futuros de recuperação e eventual interdição parcial ou total do equipamento público, em prejuízo ao interesse público e à continuidade das atividades ali desenvolvidas.

Ressalte-se que a demanda não pode ser atendida por meios próprios da Administração, tendo em vista a inexistência de equipe técnica e operacional estruturada, bem como de recursos materiais e equipamentos adequados para a execução dos serviços de engenharia necessários, os quais exigem mão de obra especializada, planejamento técnico, observância às normas da ABNT e responsabilidade técnica formalmente registrada.

Assim, a contratação de empresa especializada revela-se indispensável para a execução segura, adequada e eficiente dos serviços de reforma, assegurando a recuperação da funcionalidade, da segurança estrutural, do conforto e da acessibilidade do Centro de Eventos e Exposições Itapoan, bem como a valorização e preservação do patrimônio público, em conformidade com os princípios da eficiência, economicidade, planejamento e interesse público, previstos na Lei nº 14.133/2021.

3- ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, Art. 18, § 1º, II

“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;”

A contratação pretendida encontra-se prevista no Plano de Contratações Anual (PCA) 2026, em atendimento às diretrizes de planejamento e priorização das demandas da Administração Pública, tendo em vista a necessidade de adequação, conservação e preservação do patrimônio público, bem como a garantia de condições seguras e adequadas de uso do Centro de Eventos e Exposições Itapoan, em consonância com os princípios do planejamento, da eficiência e do interesse público.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE MONGAGUÁ

24
L

Unidade Gestora de Planejamento Urbano Ambiental e Meio Ambiente

3.1- OBJETIVOS DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação tem por objetivo viabilizar a reforma do Centro de Eventos e Exposições Itapoan, por meio da execução de serviços de engenharia voltados à recuperação, adequação e modernização das estruturas físicas existentes, assegurando condições adequadas de uso, segurança, funcionalidade e durabilidade do equipamento público. A intervenção busca corrigir patologias construtivas, deficiências funcionais e inadequações nas instalações prediais, de modo a restabelecer e ampliar a capacidade de utilização do espaço para a realização de eventos, exposições e demais atividades institucionais, culturais e comunitárias.

A contratação pretende promover a recuperação estrutural do imóvel, a substituição e adequação de revestimentos, a melhoria das condições de acessibilidade e circulação, bem como a modernização das instalações elétricas e hidráulicas, garantindo o desempenho adequado dos sistemas, a segurança dos usuários e a conformidade com as normas técnicas e legais aplicáveis. Busca-se, ainda, assegurar que os serviços sejam executados com qualidade técnica, observância às normas da ABNT, às Normas Regulamentadoras do Ministério do Trabalho e à legislação ambiental vigente.

Com a execução da reforma, almeja-se prolongar a vida útil do imóvel, reduzir a necessidade de manutenções corretivas recorrentes, otimizar a aplicação dos recursos públicos e preservar o patrimônio municipal. Dessa forma, a contratação tem como objetivo final a entrega de um Centro de Eventos e Exposições Itapoan plenamente funcional, seguro e adequado às suas finalidades institucionais, atendendo ao interesse público e aos princípios da eficiência, da economicidade e da boa gestão administrativa.

4- DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, Art. 18, § 1º, III

"III - requisitos da contratação;"

A contratação objeto deste ETP apresenta os seguintes requisitos:

4.1 REQUISITOS DA EMPRESA PRESTADORA DO SERVIÇO:

A empresa contratada deverá atender aos seguintes requisitos mínimos para a execução dos serviços de reforma do Centro de Eventos e Exposições Itapoan:

1. Diagnóstico técnico e planejamento da intervenção

A contratada deverá realizar vistoria técnica prévia detalhada no imóvel, abrangendo os elementos estruturais, sistemas construtivos e instalações existentes, incluindo pilares em concreto armado, revestimentos cerâmicos das paredes, cobertura, toldo, instalações elétricas da cozinha, esquadrias e demais componentes relacionados ao objeto da contratação.

Handwritten signatures and stamps in blue ink.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE MONGAGUÁ

25
✓

Unidade Gestora de Planejamento Urbano Ambiental e Meio Ambiente

Deverá ser elaborado relatório técnico inicial, contendo descrição das condições encontradas, registros fotográficos, identificação de manifestações patológicas, riscos à segurança, interferências existentes e diretrizes técnicas para a execução adequada e segura dos serviços.

O planejamento da intervenção deverá contemplar a definição das etapas executivas, a compatibilização entre os serviços estruturais, de cobertura, instalações, esquadrias e acabamentos, bem como a programação física dos trabalhos ao longo do prazo de execução, observando critérios técnicos, operacionais e de segurança.

2. Execução dos serviços de reforma

A execução dos serviços deverá compreender, no mínimo:

- Recuperação de pilares com armaduras expostas e deterioração do concreto, mediante técnicas adequadas de tratamento, recomposição e proteção;
- Substituição dos revestimentos cerâmicos das paredes da cozinha e dos sanitários, garantindo fixação adequada, regularidade, durabilidade e condições de higiene;
- Substituição total da cobertura e do toldo, com fornecimento e instalação de materiais compatíveis com o uso do espaço e as condições climáticas locais;
- Execução de reparos e adequações nas instalações elétricas da cozinha, assegurando conformidade com as normas técnicas e segurança operacional;
- Instalação de porta de correr de vidro na área do salão, observando critérios de segurança, acessibilidade e funcionalidade;
- Pintura geral da edificação, com preparo adequado das superfícies e aplicação de materiais compatíveis com cada ambiente.

A contratada deverá adotar, de forma imediata, medidas corretivas em situações que apresentem risco à segurança de pessoas, ao patrimônio público ou à continuidade das atividades no local.

3. Mão de obra qualificada e responsabilidade técnica

A execução dos serviços deverá ser realizada por mão de obra qualificada, com experiência comprovada em obras de reforma predial, recuperação estrutural, instalações elétricas, cobertura e acabamentos.

A contratada deverá indicar responsável técnico legalmente habilitado, com registro ativo no CREA ou CAU, conforme a natureza dos serviços, apresentando a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, abrangendo todas as etapas da reforma.

Deverá ser assegurado o cumprimento integral das normas de segurança e saúde no trabalho, com fornecimento e uso obrigatório de Equipamentos de Proteção Individual – EPIs e adoção das medidas de prevenção de riscos aplicáveis

4. Atendimento às normas técnicas e legais aplicáveis

A execução dos serviços deverá observar, no mínimo:

- As normas técnicas da ABNT aplicáveis à recuperação estrutural, revestimentos cerâmicos, sistemas de cobertura, instalações elétricas e serviços de pintura;
- As Normas Regulamentadoras do Ministério do Trabalho, especialmente aquelas relacionadas à segurança na construção civil;



PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE MONGAGUÁ

26

Unidade Gestora de Planejamento Urbano Ambiental e Meio Ambiente

- A legislação urbanística, ambiental e de segurança vigente;
- As exigências das concessionárias de serviços públicos, quando aplicáveis às intervenções elétricas.

5. Garantia dos serviços executados

Os serviços estruturais e permanentes deverão possuir garantia mínima de 5 (cinco) anos, nos termos do art. 618 do Código Civil. Para os demais serviços executados, deverá ser assegurada garantia mínima de 12 (doze) meses, contados a partir do recebimento definitivo do objeto.

Durante o período de garantia, a contratada ficará obrigada a corrigir, sem ônus adicional para a Administração, quaisquer falhas, defeitos ou não conformidades identificadas pela fiscalização.

6. Monitoramento, fiscalização e relatórios técnicos

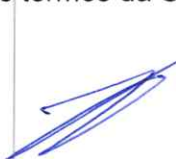
A execução dos serviços será acompanhada e fiscalizada pela equipe técnica da Administração, mediante vistorias periódicas, registros fotográficos, medições e relatórios de acompanhamento.

A contratada deverá apresentar relatórios de progresso da obra, contendo descrição dos serviços executados, eventuais intercorrências e providências adotadas, bem como entregar, ao final, registro técnico da execução, visando subsidiar a operação e a manutenção futura do imóvel público.

4.2 REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

1. A Planilha orçamentária, detalhando os custos, incluindo materiais, mão de obra e BDI;
2. Estabelecer um cronograma físico - financeiro com o prazo de 6 (seis) meses para execução do serviço, com detalhamento de marcos intermediários e finais das etapas;
3. Empresa no ramo de Engenharia Civil para execução de serviços, conforme quantitativos previstos na futura planilha orçamentária;
4. Apresentação de Certidão de Acervo Técnico (CAT), emitida pelo CREA, em nome do responsável técnico indicado pela licitante, comprovando a execução de serviços de engenharia compatíveis com o objeto da contratação, tais como reforma e manutenção de edificações públicas ou privadas, incluindo recuperação estrutural em concreto armado, substituição de revestimentos, execução ou adequação de coberturas, intervenções em instalações elétricas prediais, instalação de esquadrias e execução de serviços de pintura, em edificações de uso coletivo ou empreendimentos de natureza similar, conforme disposto no art. 67, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, observados os limites de pertinência e proporcionalidade, bem como os termos da Súmula nº 30 do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo – TCE/SP.

GH


Governho Municipal
MONGAGUÁ
junta com você



PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE MONGAGUÁ

Unidade Gestora de Planejamento Urbano Ambiental e Meio Ambiente

4.3 REQUISITOS DA LEI:

a) Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, Lei de Licitações e Contratos Administrativos Normas da ABNT e das legislações pertinentes para execução de todos os serviços aplicáveis na execução do serviço, inclusive no que tange a qualidade dos materiais;

- **Art. 6º, I e XXVII:** Define o que é obra e serviço de engenharia.
- **Art. 11:** Reforça o dever de planejamento, exigindo a elaboração do Estudo Técnico Preliminar (ETP)
- **Art. 18, §1º, II:** Trata da exigência de previsão no Plano Anual de Contratações (PAC), salvo situações supervenientes.
- **Art. 40:** Dispõe sobre critérios para julgamento técnico e de preço.
- **Art. 68:** Relaciona os documentos obrigatórios para instrução do processo, como atestados técnicos.

b) Lei nº 5.194, de 24 de dezembro 1966, que regula o exercício das profissões de Engenharia e dá outras providências;

c) Lei nº 12.378/2010 regula o exercício da Arquitetura e cria o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU/BR) e das Unidades da Federação (CAU/UF);

d) Lei nº 6.496, de 07 de dezembro de 1977, que institui a "Anotação de Responsabilidade Técnica" na prestação de serviços de Engenharia, autoriza a criação, pelo Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CONFEA, de uma mútua de assistência profissional, e dá outras providências;

e) Código Civil (Lei nº 10.406/2002)

- **Art. 618:** Obriga o empreiteiro a garantir por até 5 anos a solidez e segurança do serviço.

f) Normas ABNT:

ABNT NBR 6118 – Projeto de estruturas de concreto — Procedimento

ABNT NBR 14931 – Execução de estruturas de concreto — Procedimento

ABNT NBR 7680 – Concreto — Determinação da resistência à compressão

ABNT NBR 12655 – Concreto de cimento Portland — Preparo, controle, recebimento e aceitação

ABNT NBR 15575 – Edificações habitacionais — Desempenho (no que couber, quanto à durabilidade e segurança)

ABNT NBR 13753 – Revestimento de paredes internas com placas cerâmicas — Procedimento

ABNT NBR 13754 – Revestimento de paredes externas e fachadas com placas cerâmicas — Procedimento



PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE MONGAGUÁ

Unidade Gestora de Planejamento Urbano Ambiental e Meio Ambiente

ABNT NBR 14081 – Argamassa colante industrializada para assentamento de placas cerâmicas

ABNT NBR 13281 – Argamassa para assentamento e revestimento de paredes e tetos

ABNT NBR 15575-4 – Sistemas de vedações verticais internas e externas

ABNT NBR 6120 – Cargas para o cálculo de estruturas de edificações

ABNT NBR 7190 – Projeto de estruturas de madeira (quando aplicável à cobertura)

ABNT NBR 5410 – Instalações elétricas de baixa tensão

ABNT NBR 14039 – Instalações elétricas de média tensão (se aplicável)

ABNT NBR 5419 – Proteção contra descargas atmosféricas (SPDA), quando aplicável

ABNT NBR 13245 – Execução de pinturas em edificações não industriais

ABNT NBR 15079 – Tintas para construção civil — Classificação e requisitos

ABNT NBR 7199 – Vidros na construção civil — Projeto, execução e aplicações

ABNT NBR 10821 – Esquadrias para edificações

ABNT NBR 10004 – Classificação de resíduos sólidos

ABNT NBR 15113 / 15114 – Resíduos da construção civil — Diretrizes para gerenciamento

ABNT NBR 9050 – Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos (no que couber)

g) Normas Regulamentadoras (NRs) do Ministério do Trabalho

NR 01 – Disposições Gerais e Gerenciamento de Riscos Ocupacionais (GRO / PGR)

NR 06 – Equipamentos de Proteção Individual – EPI

NR 07 – Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional – PCMSO

NR 09 – Avaliação e Controle das Exposições Ocupacionais a Agentes Físicos, Químicos e Biológicos

NR 10 – Segurança em Instalações e Serviços em Eletricidade

NR 12 – Segurança no Trabalho em Máquinas e Equipamentos

NR 17 – Ergonomia

NR 18 – Segurança e Saúde no Trabalho na Indústria da Construção

NR 23 – Proteção Contra Incêndios



PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE MONGAGUÁ

Unidade Gestora de Planejamento Urbano Ambiental e Meio Ambiente

NR 24 – Condições Sanitárias e de Conforto nos Locais de Trabalho

NR 26 – Sinalização de Segurança

NR 35 – Trabalho em Altura (especialmente para cobertura e pintura)

5- DO QUANTITATIVO ESTIMADO

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, Art. 18, § 1º, IV

“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;”

De acordo com a Instrução Normativa SEGES/ME nº 5/2017 (ainda muito usada como referência técnica, mesmo com a vigência da Lei nº 14.133/2021) e também conforme os princípios da Nova Lei de Licitações (art. 11, § 1º, e art. 18, § 1º, I e II da Lei 14.133/21), o ETP deve conter a estimativa preliminar do valor da contratação, baseada em parâmetros realistas e justificáveis. As estimativas das quantidades para a contratação estão em anexo e vêm acompanhadas dos documentos orçamentários.

Foi necessário o levantamento estimado dos quantitativos de insumos e serviços pelo corpo técnico da Unidade Gestora de Planejamento, com base em vistoria técnica prévia realizada in loco no Centro de Eventos e Exposições Itapoan, considerando o estado de conservação da edificação, a deterioração de elementos estruturais e de acabamento, bem como as intervenções necessárias à execução dos serviços de reforma, recuperação estrutural, substituição de revestimentos, adequações da cobertura, reparos nas instalações elétricas, instalação de esquadrias e pintura geral do imóvel.

Esse levantamento possibilitou a definição das quantidades dos serviços de reforma a serem executados, incluindo a recuperação estrutural dos pilares, a substituição dos revestimentos cerâmicos das paredes da cozinha e dos sanitários, a substituição da cobertura e do toldo, os reparos nas instalações elétricas da cozinha, a instalação de porta de correr de vidro no salão e a execução da pintura geral da edificação, bem como a identificação dos materiais, equipamentos e insumos necessários, resultando na elaboração do orçamento detalhado da obra e na apuração do valor de referência da contratação.

Os serviços compreendem os seguintes itens:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE	QUANTIDADE
1	Serviços de reforma no Centro de Eventos e Exposições Itapoan, de acordo com especificações e condições contidas neste termo de referência e seus anexos.	Planilha de orçamento	Vide planilha de orçamento



PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE MONGAGUÁ

30
V

Unidade Gestora de Planejamento Urbano Ambiental e Meio Ambiente

A estimativa do valor da contratação foi realizada com base em levantamento prévio de quantitativos e na aplicação de preços unitários praticados no mercado, considerando os elementos técnicos previstos no escopo da demanda, tais como a recuperação estrutural de pilares com armaduras expostas, a substituição dos revestimentos cerâmicos das paredes da cozinha e dos sanitários, a substituição integral da cobertura e do toldo, os reparos nas instalações elétricas da cozinha, a instalação de porta de correr de vidro no salão e a execução da pintura geral da edificação.

Foram igualmente considerados os materiais, equipamentos, mão de obra especializada e insumos necessários à adequada execução dos serviços de reforma, bem como os custos indiretos e encargos incidentes, resultando na definição do valor de referência da contratação, em conformidade com os critérios de economicidade, razoabilidade e compatibilidade com os preços de mercado.

Para garantir a adequação orçamentária e a referência a valores de mercado compatíveis com a realidade local e setorial, foram utilizados como boletins de referência oficiais os seguintes sistemas de custos, todos com aplicação de desoneração tributária:

- CDHU – Boletim de Referência de Custos (BRC) 199, de agosto/2025;
- SINAPI/SP – Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil, de setembro/2025, com data de referência técnica: 10/10/2025;

A partir da análise das fontes de preços utilizadas e da definição dos serviços necessários à execução da reforma do Centro de Eventos e Exposições Itapoan, foi elaborada planilha orçamentária sintética que consolida a estimativa do custo global da contratação.

A referida planilha contempla os principais serviços, insumos, materiais, equipamentos e etapas de execução da obra, servindo como base técnica para a tomada de decisão da Administração e para a elaboração dos demais documentos que compõem a fase de planejamento da contratação.

O valor final estimado será detalhado em planilha específica anexa a este Estudo Técnico Preliminar, em conformidade com os princípios da razoabilidade, economicidade, vantajosidade e eficiência estabelecidos na Lei nº 14.133/2021.

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature



PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE MONGAGUÁ

Unidade Gestora de Planejamento Urbano Ambiental e Meio Ambiente

6- DO LEVANTAMENTO DO MERCADO E ANÁLISE DE ALTERNATIVAS

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, Art. 18, § 1º, V

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

Como parte do processo de planejamento da contratação, foi realizado levantamento técnico e mercadológico com o objetivo de:

- Identificar parâmetros realistas de custo para os serviços propostos;
- Garantir a compatibilidade dos valores com os praticados no setor público;
- Subsidiar a definição da modalidade licitatória e estrutura de contratação mais adequada;
- Avaliar alternativas viáveis de atendimento à demanda da Administração.

O levantamento dos preços estimados foi realizado com base nas seguintes fontes oficiais de referência de custos, todas consideradas confiáveis, atualizadas e utilizadas por órgãos públicos em contratações similares como CDHU – Boletim de Referência de Custos (BRC) 199, de agosto/2025 e SINAPI/SP – Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil, de setembro/2025, com data de referência técnica: 10/10/2025, citados anteriormente.

Todas as bases foram consultadas com valores desonerados, conforme permitido para contratações públicas, em atendimento ao art. 23, §1º da Lei nº 14.133/2021.

6.1 ANÁLISE DE ALTERNATIVAS:

Durante a fase de Estudo Técnico Preliminar foram analisadas diferentes alternativas para atendimento da demanda relacionada às condições físicas, estruturais e funcionais do Centro de Eventos e Exposições Itapoan, considerando aspectos técnicos, operacionais, legais, de segurança, de uso público e orçamentários. As principais alternativas avaliadas foram as seguintes:

Alternativa 1 – Execução direta pela Administração Pública

Esta alternativa consistiria na utilização de mão de obra própria do Município para a execução dos serviços de reforma do Centro de Eventos e Exposições Itapoan, incluindo recuperação estrutural, substituição de revestimentos, adequações da cobertura, reparos elétricos, instalação de esquadrias e pintura.

Entretanto, a alternativa foi descartada em razão das seguintes limitações:

- Insuficiência de servidores com qualificação técnica específica para execução de serviços de engenharia de reforma, especialmente recuperação estrutural em concreto armado, substituição de cobertura e intervenções em instalações elétricas prediais;
- Ausência de profissionais legalmente habilitados disponíveis para assumir a responsabilidade técnica integral pela obra, com emissão de ART ou RRT;



PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE MONGAGUÁ

32
L

Unidade Gestora de Planejamento Urbano Ambiental e Meio Ambiente

- Inexistência de equipamentos, ferramentas e estrutura operacional adequados para a execução segura e eficiente dos serviços;
- Dificuldade de atendimento às exigências normativas relativas à segurança do trabalho, à gestão de riscos e ao controle técnico da execução;
- Impossibilidade de execução dos serviços dentro do prazo necessário, considerando as atribuições regulares da Administração e a inexistência de estrutura própria para obras dessa natureza.

Dessa forma, a execução direta mostra-se tecnicamente inviável e operacionalmente ineficiente, não sendo recomendada sob a ótica da boa gestão pública.

Alternativa 2 – Manutenção corretiva pontual, sem reforma abrangente

Esta alternativa consistiria na realização de intervenções pontuais e isoladas no imóvel, limitadas a pequenos reparos, sem a execução de uma reforma abrangente e integrada.

Tal alternativa foi descartada pelos seguintes motivos:

- As patologias identificadas possuem caráter estrutural, funcional e sistêmico, como armaduras expostas em pilares, falhas na cobertura, desprendimento de revestimentos e inadequações nas instalações elétricas;
- Intervenções isoladas não eliminariam os riscos à segurança de usuários e servidores, tampouco garantiriam a durabilidade das soluções adotadas;
- A manutenção pontual não atenderia às condições mínimas de uso seguro e adequado para a realização de eventos e atividades coletivas;

A adoção de soluções paliativas implicaria maior custo de manutenção no médio e longo prazo, sem a efetiva recuperação do imóvel. Assim, trata-se de alternativa ineficiente, paliativa e economicamente desvantajosa, que não atende ao interesse público.

Alternativa 3 – Interdição do imóvel, sem execução da reforma

Nesta alternativa, o Centro de Eventos e Exposições Itapoan permaneceria interditado ou com uso restrito, sem a realização imediata das intervenções necessárias. Embora elimine temporariamente o risco de uso indevido, essa alternativa apresenta limitações relevantes:

- Manutenção do imóvel em estado de deterioração progressiva, com agravamento das patologias existentes;
- Perda da função social do equipamento público, com prejuízo às atividades culturais, sociais e institucionais do Município;
- Necessidade de futura intervenção ainda mais onerosa em razão do avanço da degradação.

Dessa forma, trata-se de alternativa incompleta e ineficiente, que não soluciona a demanda identificada.

U



Unidade Gestora de Planejamento Urbano Ambiental e Meio Ambiente

Alternativa 4 – Reforma do imóvel por empresa especializada (alternativa adotada)

Esta alternativa contempla a contratação de empresa especializada para a execução integrada da reforma do Centro de Eventos e Exposições Itapoan, abrangendo recuperação estrutural dos pilares, substituição de revestimentos cerâmicos, substituição da cobertura e do toldo, reparos nas instalações elétricas da cozinha, instalação de porta de correr de vidro no salão e pintura geral da edificação.

Essa abordagem apresenta as seguintes vantagens:

- Execução técnica qualificada dos serviços, com responsabilidade técnica formalmente constituída;
- Restabelecimento das condições de segurança estrutural, funcional e sanitária do imóvel;
- Atendimento às normas técnicas, de segurança do trabalho e de desempenho aplicáveis;
- Maior durabilidade das intervenções e redução de custos de manutenção futura;
- Garantia de uso contínuo e seguro do equipamento público;
- Melhor relação custo-benefício no médio e longo prazo.

Por esses motivos, esta alternativa foi considerada a mais adequada, sendo tecnicamente viável, operacionalmente eficiente, juridicamente compatível e alinhada aos princípios da eficiência, da economicidade e do interesse público previstos na Lei nº 14.133/2021.

7- DA ESTIMATIVA DE VALOR

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, Art. 18, § 1º, VI

“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;”

A despesa total estimada da contratação é de R\$ 830.389,33 (oitocentos e trinta mil, trezentos e oitenta e nove reais e trinta e três centavos), conforme planilha orçamentária anexa.

8- DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO E EXIGÊNCIAS RELACIONADAS

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, Art. 18, § 1º, VII

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

A solução proposta consiste na contratação de empresa especializada para a execução integrada da reforma do Centro de Eventos e Exposições Itapoan, abrangendo a recuperação estrutural dos pilares com armaduras expostas, a substituição dos revestimentos cerâmicos das paredes da cozinha e dos sanitários, a substituição integral da cobertura e do toldo, a realização de reparos nas instalações elétricas da cozinha, a instalação de porta de correr de vidro na área do salão e a execução da pintura geral da edificação.

Handwritten signature

Handwritten signature and stamp



PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE MONGAGUÁ

Unidade Gestora de Planejamento Urbano Ambiental e Meio Ambiente

A prestação dos serviços deverá ser realizada por equipe técnica qualificada, com fornecimento de todos os materiais, equipamentos, ferramentas e mão de obra necessários, observando rigorosamente os projetos, memoriais descritivos e especificações técnicas, bem como as normas da ABNT, as Normas Regulamentadoras do Ministério do Trabalho e as boas práticas de engenharia, de modo a assegurar a segurança, a durabilidade, a funcionalidade e a adequada performance das intervenções executadas.

A solução contempla a realização de vistorias técnicas prévias no imóvel, com avaliação das condições estruturais, dos revestimentos, da cobertura, das instalações elétricas e dos demais elementos construtivos, subsidiando o adequado planejamento da execução. Inclui, ainda, a execução dos serviços de recuperação estrutural em concreto armado, com tratamento das armaduras expostas e recomposição do concreto deteriorado, bem como a remoção e substituição dos revestimentos cerâmicos das paredes da cozinha e dos sanitários que se encontram soltos ou comprometidos.

Estão igualmente previstos a substituição total da cobertura e do toldo, a execução dos reparos e adequações nas instalações elétricas da cozinha, em conformidade com a ABNT NBR 5410 e a NR-10, a instalação de porta de correr de vidro no salão, atendendo às normas técnicas aplicáveis, e a pintura geral da edificação, com preparo adequado das superfícies e aplicação de materiais compatíveis com o uso do espaço.

A solução abrange, ainda, a realização de testes operacionais e verificações finais para comprovação do correto funcionamento dos sistemas executados, bem como a observância dos prazos de garantia legal, sendo assegurada garantia mínima de 5 (cinco) anos para os serviços estruturais e de 12 (doze) meses para os demais serviços, nos termos do art. 618 do Código Civil.

Ao final, deverá ser apresentado relatório técnico conclusivo, com registros da execução, e o imóvel deverá ser entregue em condições adequadas de segurança, funcionalidade e uso coletivo, atendendo plenamente ao interesse público.

8.1 EXIGÊNCIAS RELACIONADAS À EXECUÇÃO:

A execução dos serviços de reforma no Centro de Eventos e Exposições Itapoan deverá observar rigorosamente as exigências técnicas, operacionais, ambientais e de segurança, de modo a garantir a qualidade, a durabilidade das intervenções e a conformidade com a legislação vigente.

Previamente ao início das atividades, a empresa contratada deverá apresentar a Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou o Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, conforme a natureza dos serviços e a habilitação profissional do responsável técnico indicado, emitida pelo CREA ou CAU, abrangendo todas as etapas da obra.

Todos os serviços deverão ser executados em conformidade com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, com as Normas Regulamentadoras do Ministério do Trabalho e com a legislação ambiental aplicável.

Os materiais, equipamentos e componentes a serem empregados deverão ser novos, de primeira linha e compatíveis com as características técnicas e funcionais do projeto, observando-se critérios de desempenho, durabilidade e segurança. Todos os materiais deverão possuir certificação do INMETRO, quando aplicável, e atender às normas técnicas pertinentes.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE MONGAGUÁ

Unidade Gestora de Planejamento Urbano Ambiental e Meio Ambiente

A contratada deverá adotar medidas rigorosas de segurança do trabalho, incluindo o uso obrigatório de EPIs e EPCs, sinalização adequada, isolamento das áreas de intervenção, controle de acesso, procedimentos seguros para atividades de retiradas, movimentação de cargas, trabalho em altura e operação de máquinas e equipamentos, de forma a mitigar riscos à integridade dos trabalhadores, servidores, usuários e do entorno.

Durante a execução da obra, será exigido o acompanhamento técnico permanente, com apresentação de relatórios periódicos de progresso, contendo registros fotográficos das etapas executadas, medições e controles técnicos pertinentes, descrição detalhada das atividades realizadas e registro de eventuais intercorrências e providências adotadas.

A fiscalização da Administração será responsável pelo controle da conformidade técnica, da qualidade dos serviços e do cumprimento do cronograma físico-financeiro aprovado, cabendo à contratada executar os serviços de acordo com as orientações técnicas e determinações da fiscalização.

A solução adotada deverá assegurar a execução adequada dos serviços de reforma no Centro de Eventos e Exposições Itapoan, garantindo a correção das patologias existentes, a adequada recuperação e adequação dos ambientes, a durabilidade das intervenções realizadas, a segurança dos usuários e a preservação do patrimônio público, de modo a mitigar riscos de acidentes, degradação das instalações e utilização inadequada do espaço público.

9- DO PARCELAMENTO

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, Art. 18, § 1º, VIII

"VIII - justificativas para o parcelamento ou não da contratação; "

A contratação foi agrupada para permitir maior adesão e competitividade ao certame pelo mercado fornecedor, em razão da quantidade de serviço em cada item, ampliando o interesse do mercado, evitando-se assim a necessidade de iniciar nova licitação para o atendimento da demanda em questão. Portanto, o objeto não será parcelado em razão de tratar de contratação para serviços de obra e engenharia, com fornecimento de material e mão de obra necessários.

10- DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, Art. 18, § 1º, IX

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

Com a presente contratação, a Administração Pública pretende restabelecer as condições adequadas de uso, segurança e funcionalidade do Centro de Eventos e Exposições Itapoan, por meio da execução de serviços de reforma das edificações existentes, corrigindo patologias construtivas, desgastes e inadequações decorrentes do uso e do tempo.

Busca-se, como resultado, a recuperação e modernização das estruturas, sistemas e acabamentos, assegurando o adequado desempenho das edificações, a conformidade com as normas técnicas aplicáveis e a melhoria das condições de conforto, acessibilidade e segurança dos usuários, servidores e do público em geral.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE MONGAGUÁ

Unidade Gestora de Planejamento Urbano Ambiental e Meio Ambiente

A reforma visa garantir o pleno funcionamento das instalações elétricas e hidráulicas, a adequação dos espaços internos e externos às necessidades operacionais do equipamento público e a preservação do patrimônio municipal, evitando a progressão de danos estruturais e a necessidade de intervenções emergenciais ou corretivas de maior custo no futuro.

Espera-se, ainda, que a contratação proporcione maior vida útil às edificações, com execução de serviços duráveis e tecnicamente adequados, assegurando a utilização contínua do Centro de Eventos e Exposições Itapoan para atividades culturais, institucionais, sociais e comunitárias, em consonância com o interesse público e com os princípios da eficiência, economicidade e segurança.

11- DAS CONTRATAÇÕES CORRELATAS / INTERDEPENDENTES

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, Art. 18, § 1º, XI

“XI - contratações correlatas e/ou interdependentes;”

O presente processo de contratação não possui vinculação ou dependência direta com outros procedimentos administrativos, contratos ou processos licitatórios em curso no âmbito da Administração, tratando-se de demanda específica relacionada à necessidade de reforma do Centro de Eventos e Exposições Itapoan, em razão das condições atuais da edificação, que apresentam desgaste, deterioração de elementos construtivos e inadequações que exigem intervenção corretiva.

Embora a contratação se insira no contexto mais amplo das ações de manutenção, conservação e valorização do patrimônio público municipal, o objeto em questão não depende da execução prévia ou concomitante de outras contratações, tampouco condiciona sua viabilidade à existência de procedimentos licitatórios correlatos, uma vez que possui escopo definido, planejamento próprio e execução tecnicamente autônoma.

Dessa forma, justifica-se a tramitação do presente processo de maneira independente e desvinculada, voltada exclusivamente à execução dos serviços de reforma do Centro de Eventos e Exposições Itapoan, em consonância com o interesse público e com os princípios do planejamento, eficiência, economicidade e legalidade, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

12- DO IMPACTO AMBIENTAL

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, Art. 18, § 1º, XII

“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 refulos, quando aplicável;”

A contratação para a execução dos serviços de reforma do Centro de Eventos e Exposições Itapoan apresenta impactos ambientais de baixa a média magnitude, predominantemente temporários e localizados, restritos ao período de execução das obras e ao perímetro da edificação.

Os principais impactos ambientais potenciais estão relacionados à geração de resíduos da construção civil, provenientes de demolições pontuais, remoção de revestimentos, substituição de componentes construtivos e adequações das instalações elétricas e hidráulicas, bem como à emissão de poeira, ruídos e vibrações, inerentes às atividades de reforma.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE MONGAGUÁ

Unidade Gestora de Planejamento Urbano Ambiental e Meio Ambiente

Tais impactos não possuem caráter permanente e podem ser mitigados por meio da adoção de boas práticas de engenharia e de gestão ambiental.

A contratada deverá promover a segregação, acondicionamento, transporte e destinação final ambientalmente adequada dos resíduos, em conformidade com a Resolução CONAMA nº 307/2002 e demais normas ambientais aplicáveis, priorizando, sempre que possível, o reaproveitamento e a reciclagem dos materiais. É vedada a disposição irregular de resíduos em áreas não licenciadas.

Durante a execução dos serviços, deverão ser adotadas medidas de controle ambiental, tais como umidificação de superfícies para redução de poeira, controle de horários e níveis de ruído, organização do canteiro de obras, prevenção de derramamento de resíduos ou efluentes e correta armazenagem de materiais, de modo a minimizar impactos ao entorno, aos usuários e ao meio ambiente.

Considerando que se trata de reforma em edificação existente, sem ampliação significativa da área construída ou supressão de vegetação, não se verifica impacto ambiental relevante ou permanente. Ao contrário, a intervenção contribui positivamente para o meio ambiente urbano ao prolongar a vida útil da edificação, reduzir a necessidade de novas construções e melhorar a eficiência e o uso racional das instalações existentes.

Assim, conclui-se que os impactos ambientais associados à contratação são controláveis, mitigáveis e compatíveis com a natureza do objeto, não havendo necessidade de licenciamento ambiental específico além das autorizações eventualmente exigidas para a gestão de resíduos da construção civil.

13- PRAZO CONTRATUAL

Considerando a natureza dos serviços de reforma do Centro de Eventos e Exposições Itapoan, que envolvem adequações construtivas em edificação existente, demolições pontuais, substituição e recuperação de elementos construtivos, modernização das instalações elétricas e hidráulicas, execução de acabamentos e demais intervenções necessárias à plena funcionalidade do equipamento público, bem como a complexidade técnica e a necessidade de organização das atividades em etapas sucessivas — compreendendo mobilização, intervenções preliminares, execuções parciais, ajustes técnicos, acabamentos e serviços complementares — entende-se como tecnicamente adequado o prazo de vigência contratual de 12 (doze) meses.

A vigência contratual proposta mostra-se necessária para assegurar o adequado planejamento global da contratação, a regular gestão administrativa e financeira do contrato, o acompanhamento técnico e a fiscalização sistemática das etapas executivas, bem como para possibilitar a adoção de medidas corretivas, ajustes de escopo e providências complementares decorrentes de vistorias, medições e verificações técnicas realizadas ao longo da execução, em observância aos princípios da eficiência, da economicidade, do interesse público e da boa gestão dos recursos públicos.



Unidade Gestora de Planejamento Urbano Ambiental e Meio Ambiente

No que se refere à execução dos serviços, estabelece-se o prazo de 6 (seis) meses, período considerado suficiente, razoável e compatível com o escopo técnico da contratação. Esse intervalo permitirá à empresa contratada a realização das intervenções previstas de forma planejada e segura, incluindo as demolições e remoções pontuais necessárias, a correta gestão e destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil, a execução das adequações estruturais e arquitetônicas, a reforma e modernização das instalações elétricas e hidráulicas, bem como a execução dos acabamentos e ajustes finais, em conformidade com os projetos, especificações técnicas e cronograma físico-financeiro aprovados pela Administração.

O prazo de execução de 6 (seis) meses contempla, ainda, margem técnica adequada para absorção de eventuais intercorrências operacionais, ajustes de planejamento, condições climáticas adversas e a execução de serviços complementares que se revelem necessários durante o andamento da obra, sem prejuízo à qualidade, à segurança e à funcionalidade do Centro de Eventos e Exposições Itapoan.

Dessa forma, a distinção entre o prazo de vigência contratual (12 meses) e o prazo de execução dos serviços (6 meses) revela-se juridicamente adequada, tecnicamente fundamentada e operacionalmente viável, garantindo a correta gestão do contrato e a plena consecução dos objetivos da contratação para a reforma do Centro de Eventos e Exposições Itapoan.

14- DA CONCLUSÃO

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, Art. 18, § 1º, XIII

"XIII - posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina."

Diante das análises técnicas, operacionais, econômicas, ambientais e jurídicas realizadas no âmbito do presente Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação de empresa especializada para a execução da reforma do Centro de Eventos e Exposições Itapoan mostra-se necessária, adequada e plenamente justificada, constituindo a solução mais eficiente para atendimento da demanda identificada pela Administração.

A solução proposta permite a execução integrada das intervenções construtivas requeridas, assegurando a adequada recuperação das estruturas existentes, a modernização das instalações elétricas e hidráulicas, a melhoria das condições de segurança, funcionalidade e acessibilidade do espaço, bem como a observância rigorosa das normas técnicas, da legislação vigente e das boas práticas de engenharia.

A definição dos prazos de execução e de vigência contratual revela-se compatível com a complexidade dos serviços e com o cronograma previamente estabelecido no Documento de Formalização da Demanda – DFD, possibilitando o adequado planejamento, acompanhamento e fiscalização da obra, além de conferir segurança administrativa à gestão contratual.

A contratação, nos termos propostos, atende aos princípios da legalidade, da eficiência, da economicidade, da sustentabilidade e do interesse público, contribuindo para a preservação do patrimônio municipal e para a adequada utilização do Centro de Eventos e Exposições Itapoan, que desempenha relevante papel social, cultural e institucional para a coletividade.






PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE MONGAGUÁ

39
✓

Unidade Gestora de Planejamento Urbano Ambiental e Meio Ambiente

Assim, resta evidenciada a viabilidade técnica, econômica e jurídica da contratação, recomendando-se o prosseguimento das etapas subsequentes do processo de contratação, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

Mongaguá, 06 de janeiro de 2026



Eng. Carlos Jacó Rocha

Secretário Municipal de Obras Públicas, Habitação,
Planejamento Urbano e Ambiental



Arq. Kátia Regina Cardoso Carvalho Freire

Gestora de Planejamento Urbano e Ambiental
Unidade Gestora de Planejamento Urbano Ambiental



Eng.º Júlio Cesar Alves da Silva

Gestor de Obras Públicas
Unidade Gestora de Obras Públicas



Arq. Otávio Mosca Diz

Gestor de Planejamento Orçamentário
Unidade Gestora de Planejamento Urbano Ambiental