



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

SETOR REQUISITANTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL

RESPONSÁVEL: ESTEVÃO PISSOLATO - SECRETÁRIO

PRIORIDADE: médio

I. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A presente contratação visa solucionar problemas estruturais identificados na Casa Mortuária localizada na Rua Venezuela, nº 285, Centro, Tio Hugo/RS, com área total de 214,65 m².

O telhado encontra-se em estado de deterioração, apresentando infiltrações e vazamentos que provocam alagamentos internos durante períodos de chuva.

Tal situação compromete a integridade física da edificação e a segurança dos usuários, além de representar risco de danos a bens públicos e à prestação de serviços.

A substituição do telhado e a troca da porta de acesso são medidas necessárias para garantir a funcionalidade do espaço, preservando sua estrutura e evitando prejuízos futuros ao erário.

A porta atual apresenta desgaste e falhas de vedação, contribuindo para a entrada de umidade e comprometendo o controle ambiental interno.

O não atendimento da demanda poderá acarretar agravamento dos danos estruturais, aumento dos custos de manutenção corretiva e interrupção temporária ou definitiva das atividades realizadas no local.

A intervenção imediata é imprescindível para assegurar a continuidade dos serviços e a preservação do patrimônio público.



A execução da obra atende ao interesse público, garantindo condições adequadas de uso e segurança para servidores e cidadãos que utilizam o espaço, além de prevenir riscos à saúde e à integridade física decorrentes de infiltrações e deterioração estrutural.

II. ALINHAMENTO COM PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

Atualmente a demanda **não** consta no Plano de Contratações Anual (PCA).

Justifica-se sua inclusão em virtude da relevância para o atendimento ao interesse público.

O setor requisitante promoverá a atualização do PCA para contemplar esta contratação.

III. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os requisitos técnicos essenciais para a contratação são:

- Execução de reforma completa do telhado, incluindo remoção da cobertura existente, substituição por materiais novos e adequados, instalação de calhas e rufos.
- Troca da porta de acesso principal por modelo de alta resistência, com vedação adequada e conformidade com normas de segurança.
- Utilização de materiais com certificação de qualidade e conformidade com normas técnicas vigentes.
- Mão de obra qualificada, com comprovação de experiência em obras de construção civil similares.
- Garantia mínima de 12 meses para serviços e materiais empregados.
- Cumprimento das normas de segurança do trabalho e legislação ambiental aplicável.



IV. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES DA CONTRATAÇÃO

Para atender plenamente à demanda, estima-se a necessidade de equipe composta por ao menos 4 profissionais especializados em construção civil, incluindo carpinteiros e ajudantes, durante o período de execução da obra.

Serão utilizados aproximadamente 215 m² de telhas novas, além de calhas, rufos e demais componentes de cobertura.

A substituição da porta de acesso requer 1 unidade de porta em vidro temperado 10mm, com ferragens e acabamentos adequados.

O quantitativo foi definido com base na área total da edificação e nas especificações técnicas necessárias para garantir a durabilidade e funcionalidade da obra.

O detalhamento das quantidades encontra-se no documento anexo "Estimativa das Quantidades".

V. LEVANTAMENTO DE MERCADO

a) VALOR ESTIMADO

Quem executa: terceiro

Forma de acesso: serviço por demanda

Descrição da solução: Consiste na contratação de empresa especializada em construção civil para execução integral da reforma do telhado e substituição da porta de acesso.

Inclui desmontagem da cobertura existente, fornecimento e instalação de telhas novas, calhas e rufos, bem como instalação de nova porta conforme especificações técnicas.

O serviço é realizado de forma concentrada, com prazo definido e entrega final da obra pronta para uso.



Componentes do pacote/esforços incluídos: remoção da cobertura antiga; fornecimento de materiais; instalação de telhas, calhas e rufos; substituição da porta; limpeza final da obra.

Responsabilidades: Administração – fiscalização e aprovação técnica; Fornecedor – execução integral da obra e fornecimento de materiais.

Preço e unidade de medida: R\$ 55.000,00 / execução

Estimativa de custo para este caso (R\$): R\$ 55.000,00 (**memória de cálculo:** valor informado pelo mercado para execução completa da obra considerando área de 214,65 m² e substituição da porta).

Tempo de implantação: 30 dias corridos.

Pontos fortes: execução rápida; solução completa; garantia de serviços e materiais.

Limitações: dependência de condições climáticas; necessidade de paralisação parcial do uso da edificação.

Riscos e mitigação: atrasos por intempéries – mitigação com planejamento de cronograma flexível; variação de preços – mitigação com contrato fechado.

Requisitos legais/regulatórios relevantes: normas da ABNT para construção civil; legislação trabalhista e de segurança.

Quando escolher: quando se busca solução completa e rápida para problemas estruturais.

Variações contratuais possíveis: diferentes modalidades de disputa; fornecedores locais ou regionais.

Difere das demais por: execução integral por empresa única, com responsabilidade total pelo resultado.

Tabela comparativa de soluções:

Solução	Forma de acesso	Componentes da solução	Unidade	Custo estimado	Observações
---------	-----------------	------------------------	---------	----------------	-------------



VALOR ESTIMADO	serviço por demanda	remoção e instalação de telhado e porta, fornecimento de materiais	execução	55.000,00	solução completa

Conclusão: A solução "VALOR ESTIMADO" apresenta maior rapidez e menor risco operacional, sendo mais vantajosa para a Administração, apesar do custo superior, pois concentra responsabilidades e garante entrega integral da obra.

VI. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

A estimativa de preço foi obtida por meio de consulta a valores praticados no mercado regional para serviços de reforma de telhados e substituição de portas em edificações de porte similar.

Considerou-se o custo médio por metro quadrado de reforma (R\$ 250,00/m²) multiplicado pela área total de 214,65 m², acrescido do valor estimado para substituição da porta (R\$ 1.837,50).

Memória de cálculo: $(214,65 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 250,00) + \text{R\$ } 1.837,50 = \text{R\$ } 55.000,00$.

Valor global estimado: R\$ 55.000,00.

VII. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução considerada mais vantajosa consiste na contratação de empresa especializada para execução integral da reforma do telhado e substituição da porta de acesso da Casa Mortuária.

Inclui desmontagem da cobertura existente, fornecimento e instalação de telhas novas, calhas e rufos, substituição da porta por modelo resistente e seguro, e limpeza final da obra.

O contrato abrangerá todos os materiais e serviços necessários, com garantia mínima de 12 meses.



A manutenção preventiva será recomendada semestralmente, com inspeção visual e ajustes pontuais.

VIII. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

O objeto não é tecnicamente divisível, pois as atividades de reforma do telhado e substituição da porta são interdependentes para garantir a integridade da edificação.

A execução por item separado poderia gerar incompatibilidades técnicas e atrasos, além de aumentar custos administrativos.

Recomenda-se adjudicação global.

IX. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Espera-se eliminar infiltrações e vazamentos, garantindo segurança e conforto aos usuários.

A obra proporcionará maior durabilidade da estrutura, redução de custos futuros com manutenção corretiva e preservação do patrimônio público.

Haverá ganho de eficiência na prestação de serviços e melhor aproveitamento dos recursos financeiros, evitando gastos emergenciais.

X. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

- Designação de fiscal e gestor do contrato.
- Elaboração de projeto básico com especificações técnicas detalhadas.
- Verificação de disponibilidade orçamentária.
- Planejamento de cronograma de execução considerando condições climáticas.

XI. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Não há contratações correlatas em andamento.



A demanda é autônoma, porém interdependente de eventuais serviços de manutenção predial futuros, que poderão ser influenciados pela qualidade da execução desta obra.

XII. IMPACTOS AMBIENTAIS

A obra poderá gerar resíduos sólidos (telhas, madeira, ferragens) que deverão ser destinados conforme normas ambientais.

A utilização de materiais certificados e a destinação adequada dos resíduos mitigam impactos negativos.

Benefícios socioambientais incluem melhoria das condições de uso da edificação e prevenção de infiltrações que possam gerar mofo e prejudicar a saúde.

XIII. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação é tecnicamente e economicamente viável, atendendo plenamente à necessidade identificada.

A solução proposta garante execução rápida, qualidade dos materiais e serviços, e preservação do patrimônio público, constituindo a melhor opção para a Administração.

ESTEVÃO PISSOLATO

Secretário Municipal de Assistência Social