



MUNICÍPIO DE TIO HUGO/RS



Um novo passo para o futuro
TIO HUGO - RS | Gestão 2025/2028

ESTUDO TECNICO PRELIMINAR

SETOR REQUISITANTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO

RESPONSAVEL: GEDER FOLLMER

PRIORIDADE: médio

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A presente contratação decorre da necessidade de ampliar a incubadora empresarial, com o objetivo de melhorar as condições de acomodação das empresas atualmente instaladas e assegurar a continuidade do funcionamento das atividades desenvolvidas no local.

O espaço físico existente apresenta limitações de área e de organização interna, o que compromete a adequada distribuição dos ambientes e a disponibilidade de infraestrutura compatível com a demanda atual.

A ampliação pretende garantir ambiente mais apropriado para a permanência e o desenvolvimento das empresas incubadas, em conformidade com o interesse público de fomentar iniciativas produtivas, estimular a geração de trabalho e renda e fortalecer o ecossistema local de inovação e empreendedorismo.

A demanda exige a execução de obra civil de ampliação, contemplando o fornecimento integral de materiais e a disponibilização de mão de obra especializada, de modo a assegurar a entrega do objeto com qualidade técnica, segurança e durabilidade.

O escopo deve abranger os serviços necessários para a ampliação das áreas úteis, com adequações construtivas e de instalações, incluindo, quando aplicável, intervenções em alvenaria, revestimentos, pisos, pintura, cobertura, esquadrias, além de ajustes e complementações nas redes elétricas e hidrossanitárias, garantindo integração com a edificação existente.

A execução deve observar as normas técnicas vigentes, as exigências de segurança do trabalho e as condições de acessibilidade, de forma a proporcionar ambientes funcionais e seguros.

Como requisitos da futura contratação, entende-se essencial que a empresa responsável possua capacidade técnica para execução de obra de engenharia, com planejamento de etapas, compatibilização de serviços e fornecimento de materiais com especificações adequadas.



MUNICÍPIO DE TIO HUGO/RS



Um novo passo para o futuro
TIO HUGO - RS | Gestão 2025/2028

Devem ser assegurados o controle de qualidade dos insumos e serviços, a correta destinação de resíduos gerados na obra e a manutenção de condições de segurança e organização do canteiro, minimizando interferências no funcionamento da incubadora.

A entrega deve contemplar a conclusão integral dos serviços previstos, com acabamento compatível com a finalidade de uso, garantindo condições de ocupação e operação.

O não atendimento da demanda implica riscos relevantes, tais como a manutenção de ambientes inadequados para acomodação das empresas, aumento de conflitos por espaço e restrições operacionais que podem prejudicar a produtividade e a prestação de serviços.

Adicionalmente, a ausência de ampliação pode ocasionar deterioração do ambiente institucional, dificultar a permanência de empresas incubadas e reduzir a capacidade de atração de novos empreendimentos, com impacto negativo sobre políticas públicas de desenvolvimento econômico local.

Persistindo as limitações atuais, há risco de agravamento de problemas de infraestrutura e de segurança, com potencial necessidade de intervenções emergenciais, maior custo de manutenção e prejuízos à continuidade das atividades no espaço.

2. ALINHAMENTO COM PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A presente demanda está prevista no Plano de Contratações Anual (PCA) vigente, conforme registro do processo, estando alinhada ao planejamento de contratações da Administração para viabilizar a ampliação da incubadora empresarial.

A contratação tem por finalidade assegurar melhor acomodação das empresas já instaladas e manter a continuidade das atividades desenvolvidas no local, em aderência às diretrizes de fortalecimento do ambiente de empreendedorismo e inovação.

Dessa forma, a instrução do processo seguirá as etapas planejadas no PCA, mantendo a rastreabilidade entre a necessidade identificada, a dotação/planejamento correspondente e a futura contratação, inclusive quanto ao cronograma estimado e às providências preparatórias (escopo técnico, pesquisa de preços e definição do regime de execução), garantindo governança, transparência e compatibilidade com o planejamento anual.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO



MUNICÍPIO DE TIO HUGO/RS



Um novo passo para o futuro
TIO HUGO - RS | Gestão 2023/2028

A contratação abrange a execução de obra de ampliação da incubadora empresarial, com fornecimento de materiais e mão de obra, incluindo serviços civis e complementares necessários à entrega do ambiente em condições de uso, integrado à edificação existente.

O objeto contempla, conforme projeto/levantamento e memoriais, intervenções típicas de ampliação e adequação, como alvenarias, revestimentos, pisos, pintura, cobertura, esquadrias e adequações/integrações das instalações elétricas e hidrossanitárias, além de eventuais ajustes para acessibilidade e segurança.

Como requisitos técnicos essenciais, a contratada apresenta capacidade técnico-operacional compatível com serviços de obra civil de porte e natureza semelhantes, comprovada por atestados, e disponibiliza responsável técnico legalmente habilitado, com registro no conselho profissional competente e emissão das respectivas anotações/registo de responsabilidade técnica.

A execução observa as normas técnicas aplicáveis (ABNT e correlatas), legislações urbanísticas e de segurança, e as boas práticas de engenharia, assegurando durabilidade, desempenho e qualidade dos acabamentos compatíveis com a finalidade do espaço.

Como requisitos de execução e gestão, a contratada apresenta planejamento executivo (cronograma físico-financeiro e metodologia de execução), mantém organização e limpeza do canteiro, sinalização e isolamento de áreas, e adota medidas para reduzir interferências na rotina da incubadora.

A medição e o pagamento vinculam-se à efetiva execução dos serviços e ao aceite pela fiscalização, com registros fotográficos, relatórios de acompanhamento e verificação de conformidade com os memoriais e especificações.

Como requisitos de sustentabilidade e responsabilidade socioambiental, a execução prioriza a minimização de desperdícios, o uso racional de água e energia no canteiro e a correta segregação, armazenamento e destinação de resíduos da construção civil, com comprovação por meio de registros e documentos do transporte/destinação quando aplicável.

Os materiais empregados atendem às especificações de desempenho e segurança e, quando houver alternativas equivalentes, privilegiam-se aqueles com menor geração de resíduos, maior durabilidade e procedência regular.

As exigências limitam-se ao necessário para garantir desempenho e segurança, sem incluir especificações excessivas de marcas, modelos ou soluções proprietárias que restrinjam a competitividade.



MUNICÍPIO DE TIO HUGO/RS



Um novo passo para o futuro
TIO HUGO - RS | Gestão 2023/2028

4. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES DA CONTRATAÇÃO

As quantidades estimadas para a contratação foram estruturadas para atender integralmente à necessidade de ampliação da incubadora empresarial, considerando o escopo típico de obra civil com fornecimento de materiais e mão de obra e a estimativa preliminar de 7 itens.

O quantitativo organiza-se por itens de serviços compatíveis com a execução, contemplando etapas essenciais como preparação/serviços iniciais, execução de elementos construtivos (alvenarias e/ou estruturas associadas), acabamentos (revestimentos, pisos e pintura), cobertura e esquadrias, além das adequações e integrações das instalações elétricas e hidrossanitárias necessárias ao funcionamento do novo espaço e à conexão com a edificação existente.

A definição do quantitativo resulta do levantamento das necessidades funcionais (melhor acomodação das empresas instaladas) e da decomposição do objeto em frentes de serviço que garantem a entrega de ambientes completos e utilizáveis, evitando lacunas como ausência de acabamentos ou de infraestrutura predial.

O dimensionamento considera a execução por equipe de obra compatível com o porte do serviço (encarregado, pedreiros, serventes e profissionais especializados para instalações), com mobilização e desmobilização proporcionais à intervenção, e prevê itens suficientes para concluir o conjunto de serviços até o aceite, com materiais compatíveis com o padrão do prédio existente.

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

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Alternativa A — Contratação de empresa de engenharia/construtora para execução de obra com fornecimento de material e mão de obra.

Atende integralmente à necessidade ao executar a ampliação como obra completa, com integração às instalações existentes e entrega de ambientes finalizados e aptos ao uso.

A forma de acesso ocorre por procedimento de contratação de obra de engenharia, com definição de escopo por memorial descritivo, planilha orçamentária e cronograma, e execução sob responsabilidade técnica formalizada.

O custo estimado situa-se em R\$ 31.968,75 (valor global da obra).



MUNICÍPIO DE TIO HUGO/RS



Um novo passo para o futuro
TIO HUGO - RS | Gestão 2025/2028

O principal diferencial consiste na concentração de responsabilidades em um único contratado, com coordenação dos serviços, fornecimento dos insumos e garantia de compatibilização entre frentes (civil, elétrica e hidrossanitária).

A principal limitação/risco está na necessidade de escopo bem definido e fiscalização efetiva para evitar aditivos por omissões de projeto, além de riscos inerentes a obras (interferências com a edificação existente e variações de consumo de materiais).

Alternativa B — Administração direta, com aquisição de materiais e contratação separada de mão de obra/serviços.

Atende parcialmente à necessidade ao permitir executar a ampliação por etapas, mediante compras de materiais e contratações avulsas de serviços (pedreiro, eletricista, encanador).

A forma de acesso ocorre por múltiplas contratações: compras de materiais por itens e contratações de serviços por demanda, com coordenação integral pela Administração.

O custo estimado situa-se na faixa de R\$ 34.000,00 a R\$ 42.000,00 (valor global estimado, considerando perdas, retrabalhos e mobilizações sucessivas).

O principal diferencial é a flexibilidade para ajustar pequenas frentes ao longo do tempo.

A principal limitação/risco consiste no aumento de prazo e de risco de descontinuidade, maior complexidade de gestão e fiscalização, incompatibilidades entre serviços e maior probabilidade de retrabalho, com impacto direto na qualidade e no funcionamento do espaço.

Alternativa C — Solução temporária de reorganização interna e mobiliário, sem obra de ampliação.

Atende de forma limitada ao problema ao reorganizar o espaço existente com adequações leves, redistribuição de postos e uso de divisórias/mobiliário para otimizar a ocupação, sem aumentar área útil.

A forma de acesso ocorre por aquisição/instalação de mobiliário e divisórias, com eventual contratação de pequenos ajustes prediais.

O custo estimado situa-se na faixa de R\$ 12.000,00 a R\$ 20.000,00 (valor global estimado, incluindo divisórias e mobiliário).

O principal diferencial é o menor prazo de implantação e menor interferência no local.



MUNICÍPIO DE TIO HUGO/RS



Um novo passo para o futuro
TIO HUGO - RS | Gestão 2025/2028

A principal limitação/risco é não eliminar a causa central (insuficiência de área), mantendo restrições de acomodação, conforto e capacidade de expansão, com risco de persistência de conflitos por espaço e perda de atratividade da incubadora.

Na comparação entre as alternativas, a Alternativa A entrega a ampliação completa, com melhor aderência técnica ao problema e risco operacional menor, pois reúne execução, materiais e responsabilidade técnica em um único contrato, além de permitir planejamento e fiscalização por etapas com medições.

A Alternativa B eleva o risco de atraso, retrabalho e falhas de compatibilização, ainda que pareça permitir maior controle de compras, e tende a ampliar o custo total por mobilizações repetidas e perdas.

A Alternativa C apresenta menor custo e prazo, porém não resolve a insuficiência de área e, portanto, mantém o impacto negativo sobre a acomodação das empresas e a continuidade do objetivo público.

Comparativo sintético: O levantamento registra uma alternativa estruturada e parâmetros equivalentes de mercado.

O comparativo considera: CONTRATAÇÃO DE EMPRESA DE ENGENHARIA/CONSTRUTORA PARA EXECUÇÃO DE OBRA COM FORNECIMENTO DE MATERIAL E MÃO DE OBRA.

Em custo estimado, CONTRATAÇÃO DE EMPRESA DE ENGENHARIA/CONSTRUTORA PARA EXECUÇÃO DE OBRA COM FORNECIMENTO DE MATERIAL E MÃO DE OBRA registra o menor valor (R\$ 31.968,75) e CONTRATAÇÃO DE EMPRESA DE ENGENHARIA/CONSTRUTORA PARA EXECUÇÃO DE OBRA COM FORNECIMENTO DE MATERIAL E MÃO DE OBRA registra o maior valor (R\$ 31.968,75).

A análise consolida custo total, prazo de implantação, risco operacional e aderência técnica do objeto.

Conclusão: A alternativa a) CONTRATAÇÃO DE EMPRESA DE ENGENHARIA/CONSTRUTORA PARA EXECUÇÃO DE OBRA COM FORNECIMENTO DE MATERIAL E MÃO DE OBRA é a solução mais vantajosa para a contratação, por apresentar o menor custo estimado (R\$ 31.968,75) com aderência técnica ao objeto.

A contratação observa condicionantes de habilitação, garantia e capacidade de execução.



MUNICÍPIO DE TIO HUGO/RS



Um novo passo para o futuro
TIO HUGO - RS | Gestão: 2025/2028

6. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

A estimativa de preço da contratação baseia-se em levantamento preliminar de mercado associado ao escopo de obra de ampliação, considerando a contratação por valor global com fornecimento de materiais e mão de obra.

Diante da disponibilidade de apenas um valor informado no processo, o montante é tratado como estimativa de mercado, sujeita a validação na fase preparatória por meio de pesquisa de preços com, no mínimo, cotações adicionais e/ou referências oficiais (bases de custos de obras e contratações similares recentes), conforme aplicável.

Metodologia adotada: estimativa por composição global do conjunto de serviços (obra completa), compatibilizada com a decomposição do objeto em 7 itens (serviços e etapas de execução).

O valor global informado reflete o custo agregado de materiais, mão de obra, encargos, mobilização, administração local e despesas indiretas, coerente com a contratação integrada de execução.

Valores estimados: (i) Valor global estimado da obra: R\$ 31.968,75 (unidade: obra/empreitada global).

(ii) Valor unitário médio por item (para fins de referência interna e memória de cálculo): R\$ $31.968,75 \div 7$ itens = R\$ 4.566,96 por item.

Este valor unitário médio não substitui a necessidade de planilha orçamentária detalhada por serviço/unidade de medida (m², m, ponto, unidade), a ser consolidada a partir dos memoriais e quantitativos.

Fontes consultadas: valor informado no contexto do processo para a solução selecionada (contratação de empresa de engenharia/construtora), utilizado como referência inicial.

Na etapa subsequente, a estimativa é confirmada com pesquisa complementar: cotações com fornecedores/empresas do ramo, contratações públicas similares e/ou bases referenciais de custos de construção, para formação do preço estimado e mitigação do risco de sobrepreço ou subestimação.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO



MUNICÍPIO DE TIO HUGO/RS



Um novo passo para o futuro
TIO HUGO - RS | Gestão 2025/2028

A solução adotada consiste na contratação de empresa de engenharia/construtora para executar a obra de ampliação da incubadora empresarial, com fornecimento integral de materiais e mão de obra, sob responsabilidade técnica formalizada.

A execução ocorre de forma coordenada, com planejamento de etapas, mobilização de equipe, aquisição e aplicação de insumos, e integração física e funcional com a edificação existente, entregando novos ambientes prontos para uso, com acabamentos e infraestrutura predial compatíveis com as atividades desenvolvidas no local.

O funcionamento da solução envolve a realização de serviços iniciais (implantação do canteiro, proteção de áreas, logística de materiais e segurança), seguida das intervenções construtivas necessárias à ampliação (execução de elementos construtivos, vedações, adequações e complementações).

Na sequência, realizam-se instalações e interligações elétricas e hidrossanitárias, com testes de funcionamento, e os acabamentos finais (revestimentos, pisos, pintura, esquadrias e demais componentes previstos), culminando na limpeza pós-obra, entrega de “como construído” quando aplicável e aceite pela fiscalização.

Quanto à manutenção e assistência, a contratada presta garantia dos serviços executados e dos materiais fornecidos, nos prazos legais e contratuais, com obrigação de correção de não conformidades identificadas no recebimento provisório/definitivo e durante o período de garantia.

A solução inclui orientações de operação e conservação dos componentes instalados (instalações elétricas e hidrossanitárias, esquadrias, revestimentos), e a entrega de documentos técnicos pertinentes (registros de responsabilidade técnica, relatórios de testes quando aplicável e comprovações de destinação de resíduos), permitindo gestão adequada do ativo público após a conclusão.

8. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

O parcelamento do objeto não se mostra vantajoso, adotando-se a adjudicação por item único (global) para a execução integrada da obra de ampliação com fornecimento de materiais e mão de obra.

A natureza do objeto exige compatibilização entre serviços civis, acabamentos e instalações (elétrica e hidrossanitária), com interdependência técnica e sequência executiva, de modo que a



MUNICÍPIO DE TIO HUGO/RS



Um novo passo para o futuro
TIO HUGO - RS | Gestão 2025/2028

fragmentação em múltiplos contratos amplia o risco de incompatibilidades, retrabalho, disputa de responsabilidades e atrasos.

Do ponto de vista de comercialização e gestão, a contratação global concentra a responsabilidade técnica, o planejamento e a garantia em um único contratado, simplificando a fiscalização, as medições e o controle de qualidade.

Também reduz custos indiretos associados a mobilizações sucessivas e a interfaces contratuais, favorecendo maior previsibilidade de prazo e de entrega do conjunto final em condições de uso.

O parcelamento fica restrito, quando necessário, apenas ao nível interno de medição e pagamento por etapas/serviços previstos em cronograma físico-financeiro, sem divisão do objeto em contratações distintas, preservando a competitividade e a eficiência da execução.

9. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a contratação, obtém-se a ampliação física da incubadora empresarial e a entrega de ambientes adequados à acomodação das empresas instaladas, com melhor distribuição de espaços, melhoria das condições de trabalho e apoio ao desenvolvimento das atividades.

O resultado direto é a elevação da capacidade de uso do equipamento público, reduzindo conflitos por espaço e limitações operacionais que hoje afetam a produtividade e a organização interna.

Em termos de eficiência, a obra integrada com fornecimento de materiais e mão de obra consolida etapas e reduz interrupções, permitindo planejamento único e execução coordenada, com menor esforço administrativo em comparação a múltiplas contratações.

A fiscalização passa a atuar sobre um contrato principal, com medições vinculadas ao avanço físico e critérios de aceitação, aumentando o controle sobre qualidade e conformidade.

Em termos de economicidade e melhor aproveitamento de recursos, a solução reduz retrabalhos e custos indiretos associados à coordenação fragmentada, além de elevar a durabilidade do investimento ao exigir conformidade técnica e garantia dos serviços.

O resultado final contribui para fortalecer a política pública de fomento ao empreendedorismo local, aumentando a capacidade de permanência e atração de iniciativas produtivas, com reflexos positivos na geração de trabalho e renda.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO



MUNICÍPIO DE TIO HUGO/RS



Um novo passo para o futuro
TIO HUGO - RS | Gestão 2025/2028

Providenciar a consolidação do escopo técnico: levantamento das necessidades de ampliação, definição do programa de ambientes, elaboração/validação do memorial descritivo, projeto(s) aplicável(is), especificações e planilha orçamentária com quantitativos, além do cronograma físico-financeiro.

Realizar vistoria técnica no local para identificar interferências com a edificação existente (pontos de energia, água/esgoto, drenagem, cobertura, acessos, limitações estruturais) e definir medidas de proteção e isolamento de áreas para execução com segurança.

Planejar a gestão e fiscalização: designação formal de gestor e fiscais do contrato, com capacitação/briefing sobre medições, recebimento provisório/definitivo, controle de qualidade e registros fotográficos; definição de rotinas de acompanhamento e checklists de aceitação.

Providenciar autorizações e alinhamentos necessários: verificação de licenças/anuências eventualmente aplicáveis, comunicação aos usuários da incubadora sobre cronograma e restrições de acesso, e definição de áreas para armazenamento de materiais e descarte de resíduos.

Preparar condições de infraestrutura de apoio: disponibilidade de pontos provisórios de água e energia para o canteiro, definição de local para instalação de caçamba/recipientes de resíduos, e adequação mínima de acessos para circulação de equipes e materiais.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Há relação de interdependência com contratações de natureza técnica necessárias ao correto detalhamento e controle da obra, como: (i) elaboração/atualização de projetos, memoriais e planilha orçamentária, quando não disponíveis; (ii) eventual contratação de serviços de apoio técnico para fiscalização/gerenciamento, caso a equipe interna não disponha de capacidade operacional suficiente; e (iii) serviços de ensaios e verificações, quando aplicáveis (por exemplo, testes de instalações).

Há correlação também com contratações de mobiliário e equipamentos para ocupação do espaço ampliado (mesas, cadeiras, armários, pontos de rede e eventuais equipamentos de informática), cujo planejamento influencia o layout, a quantidade de pontos elétricos e a organização dos ambientes.

A coordenação dessas contratações com a obra evita retrabalho (aberturas, passagem de infraestrutura e ajustes posteriores) e assegura que o espaço seja entregue já adequado ao uso pretendido.



MUNICÍPIO DE TIO HUGO/RS



Um novo passo para o futuro
TIO HUGO - RS | Gestão 2023/2028

12. IMPACTOS AMBIENTAIS

A execução de obra civil gera impactos ambientais típicos, como geração de resíduos da construção civil (entulho, embalagens, sobras de argamassa, madeira), emissão de poeira e ruído, consumo de água e energia no canteiro, e risco de descarte inadequado de materiais.

Também há potencial de interferência no entorno imediato, exigindo organização logística para evitar obstruções e sujeidade.

As ações de mitigação incluem: segregação e acondicionamento adequado dos resíduos, com destinação ambientalmente correta conforme as normas aplicáveis; redução de poeira por práticas de limpeza e controle de particulados; controle de ruído por organização de horários e manutenção de equipamentos; uso racional de água e energia no canteiro; e proteção de áreas existentes para evitar danos e desperdícios.

A contratada mantém o canteiro limpo e sinalizado e apresenta comprovantes de destinação quando pertinente.

Como benefícios socioambientais, a ampliação com materiais adequados e execução conforme normas aumenta a durabilidade do espaço, reduz a necessidade de manutenções corretivas frequentes e melhora a eficiência do uso do equipamento público.

Sempre que houver equivalência técnica, prioriza-se a escolha de materiais de maior vida útil e menor geração de resíduos, sem restrição indevida à competitividade.

13. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação mostra-se viável técnica e economicamente.

Do ponto de vista técnico, a execução de ampliação por empresa de engenharia/construtora com fornecimento de materiais e mão de obra atende diretamente à necessidade identificada, pois entrega área ampliada com infraestrutura e acabamentos completos, integrados ao edifício existente, sob responsabilidade técnica e com requisitos de qualidade, segurança e conformidade normativa.

Do ponto de vista econômico, a solução selecionada apresenta custo global estimado de R\$ 31.968,75, compatível com a estratégia de contratação integrada, que reduz riscos de descontinuidade, retrabalhos e multiplicidade de interfaces contratuais.



MUNICÍPIO DE TIO HUGO/RS




Um novo passo para o futuro
TIO HUGO - RS | Gestão 2025/2028

A comparação com alternativas indica melhor equilíbrio entre custo total, prazo e risco, especialmente pela centralização de responsabilidade e pela previsibilidade de execução mediante cronograma e medições.

Com a adoção dos condicionantes de contratação segura (escopo detalhado, pesquisa complementar de preços, cronograma físico-financeiro, fiscalização formalizada, critérios de medição/aceite, gestão de resíduos e medidas de segurança), a solução atende ao interesse público ao melhorar a acomodação das empresas instaladas, fortalecer a política de desenvolvimento econômico local e reduzir riscos operacionais decorrentes da manutenção das limitações atuais.

Tio Hugo/RS, 17 de março de 2026.


SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO
RESPONSÁVEL: GEDER FOLLMER