



# MUNICÍPIO DE TAIACU

RUA RAUL MAÇONE, Nº 306 – CENTRO  
ESTADO DE SÃO PAULO  
CNPJ: 44.544.690/0001-15

## **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

### **I – INTRODUÇÃO**

Este Estudo Técnico Preliminar (ETP) integra a fase de planejamento da pretendida contratação, com o objetivo de demonstrar a sua real necessidade, analisar a viabilidade técnica e econômica de implementá-la, bem como instruir a elaboração do respectivo Termo de Referência.

### **II – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

A presente contratação tem por finalidade a reforma do Ginásio Municipal de Esportes, localizado na Avenida José Belizário Vieira, nº 741, Centro, no Município de Taiaçu/SP, CEP 14.725-000, com coordenadas geográficas Latitude 21° 8'40.80"S e Longitude 48°30'29.02"O, compreendendo intervenções de manutenção corretiva e preventiva, requalificação dos sistemas construtivos, adequação integral às normas de acessibilidade, implantação de estacionamento estruturado, execução de paisagismo na fachada e instalação de sistema de iluminação externa no entorno da edificação.

A edificação, em razão do uso contínuo, exposição às intempéries e ausência de intervenções estruturais mais abrangentes nos últimos anos, apresenta patologias construtivas e deficiências funcionais que comprometem a durabilidade, a segurança estrutural, o desempenho das instalações prediais e a adequada utilização do equipamento público.

A vistoria técnica identificou as seguintes inconformidades e necessidades de intervenção: desgaste acentuado do sistema de pintura interna e externa, com perda de aderência, descascamento e comprometimento da proteção superficial das alvenarias; rebocos deteriorados, presença de fissuras mapeadas e lineares, pontos de desagregação e destacamento de revestimentos, indicando necessidade de recomposição e tratamento adequado das patologias; comprometimento parcial da cobertura, com registros de infiltrações decorrentes de falhas de vedação e desgaste de elementos metálicos; necessidade de manutenção corretiva e reforço da estrutura metálica do telhado, incluindo tratamento anticorrosivo, substituição de perfis comprometidos e revisão dos pontos de ancoragem; peças sanitárias danificadas, obsoletas ou com funcionamento inadequado, comprometendo as condições de uso e higiene dos sanitários; deficiências no sistema hidráulico predial, incluindo possíveis vazamentos ocultos, conexões comprometidas, registros com desgaste, insuficiência de pressão em determinados pontos e necessidade de revisão do sistema de escoamento e drenagem; ausência de adequação plena às normas de acessibilidade vigentes, especialmente no que se refere a sanitários adaptados, rotas acessíveis, corrimãos e rampas com inclinação normativa; inexistência de estacionamento estruturado, resultando em fluxo desorganizado de veículos e riscos à circulação de pedestres; área externa frontal sem tratamento paisagístico e com iluminação insuficiente, comprometendo a segurança e a valorização do equipamento público.



## MUNICÍPIO DE TAIACU

RUA RAUL MAÇONE, Nº 306 – CENTRO  
ESTADO DE SÃO PAULO  
CNPJ: 44.544.690/0001-15

No que se refere especificamente às instalações hidráulicas, a intervenção deverá contemplar: revisão integral das tubulações de abastecimento e esgotamento sanitário; substituição de trechos comprometidos por corrosão, desgaste ou inadequação técnica; adequação de diâmetros quando necessária para garantir vazão e pressão adequadas; instalação ou substituição de registros de gaveta e pressão; revisão e adequação das caixas de descarga e válvulas; verificação do sistema de ventilação sanitária; correção de pontos de infiltração associados à rede hidráulica; revisão do sistema de drenagem pluvial no entorno da edificação; teste de estanqueidade após a execução dos serviços.

As intervenções propostas visam restabelecer o desempenho adequado do sistema predial hidráulico, prevenir patologias futuras e reduzir custos de manutenção corretiva.

No âmbito urbanístico, a implantação de paisagismo na fachada deverá observar critérios técnicos de preparo de solo, drenagem superficial, escolha de espécies compatíveis com o clima local e baixa necessidade de manutenção, contribuindo para melhoria da ambiência e proteção superficial do entorno imediato da edificação.

A instalação de sistema de iluminação externa deverá contemplar luminárias em tecnologia LED, com grau de proteção adequado, distribuição luminotécnica suficiente para eliminação de zonas de sombra, atendimento às normas técnicas aplicáveis e dispositivos de acionamento automático, promovendo segurança patrimonial e operacional no período noturno.

A construção do estacionamento estruturado deverá compreender regularização e compactação do subleito, execução de base e revestimento compatível com a demanda de carga, implantação de sistema de drenagem superficial e previsão de vagas acessíveis em conformidade com a legislação vigente.

Dessa forma, a intervenção caracteriza-se como ação técnica integrada de recuperação estrutural, readequação normativa e qualificação funcional do equipamento público, visando restabelecer condições adequadas de segurança, salubridade, acessibilidade, durabilidade e eficiência operacional, assegurando melhor aproveitamento do investimento público e maior vida útil da edificação.

### III – PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A presente contratação não consta formalmente do Plano de Contratações Anual, uma vez que a necessidade de intervenção estrutural foi identificada posteriormente à elaboração do planejamento anual, em razão do agravamento das patologias construtivas constatadas em vistoria técnica recente.

Ainda assim, a contratação mantém plena aderência às diretrizes do planejamento administrativo e às políticas públicas municipais voltadas à manutenção e valorização dos equipamentos esportivos, constituindo medida necessária à preservação do patrimônio público e à continuidade das atividades esportivas e comunitárias desenvolvidas no local.

### IV – ÁREA REQUISITANTE



# MUNICÍPIO DE TAIAÇU

RUA RAUL MAÇONE, Nº 306 – CENTRO  
ESTADO DE SÃO PAULO  
CNPJ: 44.544.690/0001-15

Diretor de Obras, Serviços Urbanos e Meio Ambiente

## V – DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação deverá atender a um conjunto estruturado de requisitos técnicos, operacionais, normativos e de governança, destinados a assegurar a execução eficiente, segura e sustentável da reforma estrutural, funcional e urbanística do Ginásio Municipal de Esportes.

Considerando tratar-se de equipamento público de uso coletivo, com relevante impacto social, esportivo e comunitário, os requisitos estabelecidos visam garantir não apenas a recuperação física da edificação, mas a geração de resultados duradouros à coletividade, com ambiente seguro, acessível, funcional e adequado ao uso contínuo.

A modelagem da contratação foi orientada pelos princípios do planejamento, eficiência, prevenção de riscos, qualidade do gasto público e sustentabilidade da solução ao longo do ciclo de vida da edificação.

### **Aptidão Técnica e Capacidade Executiva**

A futura contratada deverá demonstrar capacidade técnico-operacional compatível com a natureza, o porte e a complexidade do objeto, especialmente no que se refere a:

- ✓ Reforma e manutenção predial;
- ✓ Intervenções em cobertura metálica;
- ✓ Execução de instalações hidráulicas e elétricas prediais;
- ✓ Pavimentação e organização de áreas externas;
- ✓ Implantação de soluções de acessibilidade.

Tal requisito possui caráter preventivo e visa reduzir significativamente riscos de:

- ✓ Inexecução contratual;
- ✓ Atrasos injustificados;
- ✓ Retrabalho decorrente de falhas técnicas;
- ✓ Inconformidades normativas;
- ✓ Patologias construtivas precoces.

Deverá ser indicado responsável técnico legalmente habilitado, com atribuições compatíveis com os serviços a serem executados.

### **Estrutura Organizacional e Capacidade Produtiva**

A contratada deverá dispor de estrutura organizacional compatível com o volume e o cronograma da obra, contemplando:

- ✓ Corpo técnico qualificado;
- ✓ Gestão adequada da mão de obra;
- ✓ Capacidade logística para fornecimento contínuo de materiais;



## MUNICÍPIO DE TAIAÇU

RUA RAUL MAÇONE, Nº 306 – CENTRO  
ESTADO DE SÃO PAULO  
CNPJ: 44.544.690/0001-15

- ✓ Organização eficiente do canteiro de obras.

A robustez estrutural do fornecedor constitui fator determinante para assegurar regularidade na execução, evitar descontinuidades produtivas e garantir aderência ao planejamento físico-financeiro.

### **Planejamento Executivo e Controle da Obra**

A execução deverá ser orientada por planejamento técnico consistente, com adoção de mecanismos de controle capazes de: monitorar a evolução física da obra; antecipar desvios; permitir correções tempestivas e assegurar compatibilidade entre as etapas construtivas.

A contratada deverá manter gestão ativa do cronograma, da produtividade e do suprimento de insumos, demonstrando maturidade gerencial compatível com contratos de engenharia pública.

### **Conformidade Normativa e Segurança Jurídica**

A execução deverá observar integralmente o arcabouço normativo aplicável às obras públicas, incluindo: Normas da ABNT; NBR 9050 (acessibilidade); NBR 5410 (instalações elétricas); Normas relativas a instalações hidráulicas prediais; Normas Regulamentadoras do Ministério do Trabalho e Legislação ambiental pertinente.

A aderência regulatória constitui requisito essencial para: assegurar a plena regularidade da edificação; evitar passivos administrativos e judiciais; garantir segurança aos usuários e proteger a Administração contra responsabilizações futuras.

### **Qualidade Construtiva e Desempenho ao Longo do Ciclo de Vida**

A contratação deverá resultar em edificação com padrão técnico capaz de manter desempenho satisfatório ao longo de sua vida útil, minimizando intervenções corretivas precoces.

Para tanto, exige-se: emprego de materiais novos e tecnicamente adequados; observância rigorosa das especificações da planilha orçamentária; adoção de técnicas construtivas consolidadas; controle de qualidade durante a execução e tratamento adequado de patologias identificadas.

A reforma não deverá se limitar à solução estética, mas assegurar desempenho estrutural, hidráulico e elétrico adequado.

### **Requalificação Funcional e Acessibilidade**

A solução deverá assegurar adequação plena às normas de acessibilidade, com implantação de rota acessível contínua, sanitários adaptados e dispositivos de apoio, garantindo acesso universal ao equipamento público.



## MUNICÍPIO DE TAIACU

RUA RAUL MAÇONE, Nº 306 – CENTRO  
ESTADO DE SÃO PAULO  
CNPJ: 44.544.690/0001-15

A construção do estacionamento deverá promover organização do fluxo de veículos, segurança na circulação de pedestres e reserva de vagas acessíveis, contribuindo para a funcionalidade do espaço.

### **Requalificação Urbanística e Segurança Externa**

A implantação de paisagismo e iluminação externa deverá promover: valorização arquitetônica da fachada; integração do equipamento ao espaço urbano; redução de áreas de sombra; melhoria da segurança patrimonial e estímulo à utilização do espaço no período noturno.

A iluminação deverá adotar soluções eficientes sob o ponto de vista energético e operacional.

### **Gestão de Riscos e Segurança do Trabalho**

A contratada deverá implementar medidas sistemáticas de prevenção de acidentes, organização do canteiro e proteção coletiva e individual dos trabalhadores.

A adequada gestão de segurança reduz a probabilidade de interrupções contratuais e afasta potenciais responsabilizações subsidiárias da Administração.

### **Sustentabilidade e Responsabilidade Ambiental**

A execução deverá incorporar práticas voltadas à: destinação adequada de resíduos da construção civil; redução de desperdícios; uso racional de recursos naturais e prevenção de contaminação do solo e da água.

### **Fidelidade ao Planejamento e Instrumentos Técnicos**

A obra deverá ser executada em estrita conformidade com: planilha orçamentária; cronograma físico-financeiro; especificações técnicas; projetos e memoriais.

Alterações somente poderão ocorrer mediante justificativa técnica formal e aprovação da Administração.

### **Compromisso com Prazos e Efetividade da Política Pública**

O prazo de execução assume caráter estratégico, pois a tempestiva conclusão da obra impacta diretamente: a segurança dos usuários; a continuidade das atividades esportivas; a preservação do patrimônio público e a efetividade do investimento municipal.

A contratada deverá mobilizar recursos suficientes para assegurar ritmo contínuo de execução.

### **Garantia, Solidez e Responsabilidade Pós-Entrega**



## MUNICÍPIO DE TAIACU

RUA RAUL MAÇONE, Nº 306 – CENTRO  
ESTADO DE SÃO PAULO  
CNPJ: 44.544.690/0001-15

A contratada responderá pela solidez e segurança da obra, obrigando-se a reparar vícios ou defeitos construtivos identificados dentro do prazo legal, assegurando a durabilidade do investimento público.

### **Fiscalização e Dever de Cooperação**

A execução ocorrerá sob fiscalização permanente da Administração, devendo a contratada: permitir acesso irrestrito ao canteiro; fornecer informações técnicas sempre que solicitado e apresentar documentação comprobatória da execução.

### **VI – LEVANTAMENTO DE MERCADO**

Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a necessidade apontada, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência.

A análise foi conduzida sob enfoque qualitativo e estratégico, priorizando modelos de execução capazes de assegurar previsibilidade na entrega, qualidade técnica, controle de riscos e adequada aplicação dos recursos públicos.

Considerando a natureza do objeto que envolve intervenções estruturais, instalações prediais, cobertura metálica, adequação de acessibilidade, construção de estacionamento, paisagismo e iluminação externa foram avaliadas as seguintes alternativas:

### **Opção 1 – Contratação por Empreitada por Preço Global de Empresa Especializada**

- **Descrição:** Contratação de empresa especializada para execução integral dos serviços, com fornecimento de materiais, mão de obra, equipamentos e responsabilidade técnica.

- **Vantagens:**

- ✓ Centralização da responsabilidade técnica e contratual;
- ✓ Maior previsibilidade de prazo e custo;
- ✓ Redução de conflitos entre etapas construtivas;
- ✓ Maior controle tecnológico da execução;
- ✓ Melhor gestão de riscos operacionais;
- ✓ Economia de escala;
- ✓ Simplificação da fiscalização contratual.

- **Desvantagens:**

- Necessidade de planejamento detalhado prévio;
- Exigência de fiscalização técnica contínua;
- Dependência da capacidade executiva da empresa contratada.



## MUNICÍPIO DE TAIACU

RUA RAUL MAÇONE, Nº 306 – CENTRO  
ESTADO DE SÃO PAULO  
CNPJ: 44.544.690/0001-15

### **Opção 2 – Aquisição de Materiais pela Prefeitura + Execução com Mão de Obra Própria**

- **Descrição:** O Município realizaria a aquisição dos insumos e executaria os serviços por meio de equipe própria.

- **Vantagens:**

- ✓ Possível redução de custos diretos em determinados serviços;
- ✓ Controle direto da execução.

- **Desvantagens:**

- ✓ Insuficiência de equipe técnica especializada;
- ✓ Ausência de estrutura operacional adequada para intervenções estruturais e metálicas;
- ✓ Maior tempo de execução;
- ✓ Elevação do risco de paralisação por falta de insumos;
- ✓ Fragmentação de responsabilidades;
- ✓ Aumento da exposição a passivos trabalhistas e técnicos;
- ✓ Potencial comprometimento do desempenho final da edificação.

➤ Após análise técnica, verificou-se que o Município não dispõe de estrutura permanente capaz de absorver com segurança e eficiência todas as variáveis inerentes à execução da obra.

### **Opção 3 – Modelo Híbrido (Execução Parcial por Empresa + Serviços Simples pela Prefeitura)**

- **Descrição:** Empresa especializada executaria os serviços técnicos complexos (estrutura metálica, hidráulica, elétrica, pavimentação), enquanto a Prefeitura realizaria serviços de menor complexidade (pintura e apoio).

- **Vantagens:**

- ✓ Possível redução pontual de custos;
- ✓ Aproveitamento de mão de obra interna.

- **Desvantagens:**

- ✓ Risco de incompatibilidade técnica entre etapas;
- ✓ Dificuldade de coordenação entre equipes distintas;
- ✓ Possibilidade de sobreposição ou lacunas de responsabilidade;
- ✓ Maior complexidade administrativa;
- ✓ Elevação do risco de atrasos.



## MUNICÍPIO DE TAIACU

RUA RAUL MAÇONE, Nº 306 – CENTRO  
ESTADO DE SÃO PAULO  
CNPJ: 44.544.690/0001-15

➤ A fragmentação operacional poderia comprometer a coerência técnica da intervenção e dificultar a responsabilização por eventuais vícios construtivos.

### **Opção 4 – Parcelamento da Contratação em Lotes**

- **Descrição:** Divisão da obra em lotes (ex.: cobertura, instalações, pavimentação, paisagismo).

- **Vantagens:**

- ✓ Ampliação potencial da competitividade;
- ✓ Participação de empresas especializadas por segmento.

- **Desvantagens:**

- ✓ Aumento da complexidade de gestão contratual;
- ✓ Maior risco de conflitos entre cronogramas;
- ✓ Elevação dos custos indiretos de mobilização;
- ✓ Dificuldade de compatibilização técnica entre etapas;
- ✓ Risco de paralisação por inadimplemento parcial.

➤ Considerando a interdependência técnica entre as etapas construtivas, o parcelamento não se mostrou solução eficiente.

### **Conclusão e Recomendação Técnica**

Após análise comparativa das alternativas disponíveis no mercado, conclui-se que a **contratação por empreitada por preço global de empresa especializada (Opção 1)** apresenta-se como solução mais adequada sob os seguintes fundamentos:

**Segurança Técnica:** A execução integral por empresa especializada assegura domínio tecnológico sobre intervenções estruturais, cobertura metálica, instalações prediais e adequação de acessibilidade, reduzindo riscos de falhas técnicas e retrabalho.

**Eficiência Operacional:** A centralização contratual favorece coordenação contínua das etapas construtivas, cumprimento do cronograma físico-financeiro e melhor integração entre os serviços.

**Mitigação de Riscos:** A concentração de responsabilidade em único contratado reduz conflitos contratuais, facilita fiscalização e fortalece a responsabilização por vícios construtivos.

**Economicidade Global:** Embora o custo inicial possa ser superior ao de modelos fragmentados, a solução integrada tende a reduzir custos indiretos, retrabalhos e aditivos futuros, resultando em melhor relação custo-benefício ao longo do ciclo de vida da edificação.

**Governança e Segurança Jurídica:** A modelagem escolhida promove maior previsibilidade contratual, melhor controle administrativo e redução de riscos de paralisação ou litígios.



## MUNICÍPIO DE TAIAÇU

RUA RAUL MAÇONE, Nº 306 – CENTRO  
ESTADO DE SÃO PAULO  
CNPJ: 44.544.690/0001-15

### **Conclusão Final**

Diante da complexidade técnica da intervenção, da interdependência entre as etapas construtivas e da limitação operacional da Administração Municipal para execução direta ou fragmentada, a contratação por empreitada global de empresa especializada configura-se como a alternativa mais segura, eficiente e economicamente vantajosa, estando plenamente alinhada aos princípios do planejamento, eficiência, economicidade e interesse público previstos na Lei nº 14.133/2021.

### **VII – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

A solução proposta consiste na contratação de empresa especializada em engenharia para a execução integral da reforma estrutural, funcional e urbanística do Ginásio Municipal de Esportes, contemplando fornecimento de materiais, mão de obra, equipamentos, insumos e responsabilidade técnica, conforme especificações constantes da planilha orçamentária, projetos e memoriais descritivos.

A modelagem adotada foi estruturada sob abordagem sistêmica, considerando não apenas a execução física da obra, mas todo o ciclo de implementação da intervenção, desde o planejamento técnico até a efetiva disponibilização do equipamento público em condições adequadas de segurança, acessibilidade, funcionalidade e durabilidade.

A solução compreende, de forma integrada e coordenada, as seguintes frentes de intervenção:

- ✓ Recuperação estrutural e de revestimentos, com tratamento de patologias construtivas;
- ✓ Manutenção e reforço da estrutura metálica da cobertura;
- ✓ Correção de infiltrações e requalificação do sistema de escoamento pluvial;
- ✓ Revisão e modernização das instalações hidráulicas e sanitárias;
- ✓ Revisão e adequação das instalações elétricas;
- ✓ Implantação de sistema de iluminação externa eficiente;
- ✓ Adequação integral às normas de acessibilidade;
- ✓ Construção de estacionamento estruturado;
- ✓ Implantação de paisagismo na fachada e entorno imediato;
- ✓ Pintura geral interna e externa;
- ✓ Limpeza técnica e entrega plena para uso.

A solução foi concebida com foco na recomposição do desempenho técnico da edificação, restabelecendo condições estruturais, funcionais e operacionais compatíveis com o uso contínuo por parte da comunidade.

**Abordagem Integrada e Interdependência Técnica:** As intervenções previstas apresentam elevada interdependência técnica, especialmente entre os sistemas estruturais, hidráulicos, elétricos e de cobertura.

A adoção de execução integrada permite: compatibilização adequada entre etapas construtivas; redução de conflitos técnicos; otimização do cronograma; melhor



## MUNICÍPIO DE TAIACU

RUA RAUL MAÇONE, Nº 306 – CENTRO  
ESTADO DE SÃO PAULO  
CNPJ: 44.544.690/0001-15

coordenação entre serviços internos e externos e mitigação de riscos de paralisação parcial.

A fragmentação da solução poderia comprometer a coerência técnica do conjunto, elevar custos indiretos e dificultar a responsabilização por eventuais vícios construtivos.

**Eficiência Operacional e Governança:** A contratação por empreitada global fortalece a governança da obra ao: centralizar responsabilidades técnicas; facilitar o controle da fiscalização; garantir previsibilidade de prazos e custos; reduzir riscos administrativos e operacionais e evitar sobreposição contratual.

Sob a perspectiva administrativa, a solução permite melhor gestão do contrato e maior racionalização dos recursos públicos.

**Desempenho, Durabilidade e Ciclo de Vida:** A intervenção não se limita à recuperação estética da edificação, mas busca restabelecer o desempenho funcional dos sistemas prediais, prevenindo patologias futuras e reduzindo custos de manutenção corretiva no médio e longo prazo.

A modernização das instalações hidráulicas e elétricas, associada ao tratamento da estrutura metálica e à adequação da drenagem, contribuirá para: aumento da vida útil da edificação; redução de desperdícios; melhoria da eficiência operacional e diminuição da necessidade de intervenções emergenciais futuras.

**Acessibilidade e Inclusão:** A solução incorpora adequação integral às normas de acessibilidade, garantindo rota acessível contínua, sanitários adaptados e organização de vagas reservadas no estacionamento, assegurando acesso universal ao equipamento público.

Essa diretriz reforça o caráter inclusivo da intervenção e amplia o alcance social do investimento.

**Requalificação Urbanística e Segurança:** A implantação de paisagismo e iluminação externa visa promover: valorização arquitetônica do prédio; integração harmoniosa com o entorno urbano; redução de áreas de risco e pontos de sombra; melhoria da segurança patrimonial e estímulo ao uso noturno do equipamento.

A iluminação externa eficiente contribuirá ainda para racionalização do consumo energético e melhoria da visibilidade no entorno.

**Gestão de Riscos:** A solução foi concebida sob a ótica da gestão preventiva de riscos, priorizando mecanismos capazes de reduzir: atrasos na execução; incompatibilidades técnicas; retrabalho; elevação de custos e litígios contratuais.

A execução integrada favorece responsabilização clara e controle técnico contínuo.

**Alinhamento aos Princípios da Administração Pública:** A solução encontra-se alinhada aos princípios do planejamento, eficiência, economicidade e interesse público, promovendo intervenção técnica adequada, preservação do patrimônio municipal e



## MUNICÍPIO DE TAIACU

RUA RAUL MAÇONE, Nº 306 – CENTRO  
ESTADO DE SÃO PAULO  
CNPJ: 44.544.690/0001-15

melhoria das condições de uso do equipamento esportivo.

A solução proposta representa alternativa técnica estruturada, segura e economicamente racional para restabelecimento da funcionalidade do Ginásio Municipal de Esportes, assegurando qualidade construtiva, conformidade normativa, controle de riscos e maximização do benefício social decorrente do investimento público.

### VIII – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

As quantidades necessárias para execução da intervenção foram definidas com base nos levantamentos técnicos realizados em vistoria in loco, bem como nos projetos e memoriais descritivos elaborados pelo setor de engenharia do Município.

A memória de cálculo detalhada encontra-se consolidada na planilha orçamentária da obra, elaborada a partir das composições de custos unitários constantes das tabelas SINAPI (09/2025) e CDHU – Boletim 198, as quais integram o conjunto de documentos técnicos que subsidiam a contratação.

### IX – ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O custo estimado das obras e serviços é de R\$ 416.726,95 (quatrocentos e dezesseis mil, setecentos e vinte e seis reais e noventa e cinco centavos).

O valor estabelecido como referência e como valor máximo para contratação foi obtido através de composição de custos unitários nas tabelas: SINAPI (09/2025) e CDHU - 198, conforme dispõe o art. 23, §2º, inciso I, da Lei nº 14.133/2021.

### X – JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

A solução proposta para a reforma estrutural, funcional e urbanística do Ginásio Municipal de Esportes será executada mediante contratação integral de empresa especializada, em regime de empreitada por preço global, contemplando a totalidade dos serviços necessários, bem como o fornecimento de materiais, mão de obra, equipamentos, insumos e gestão técnica da obra. A modelagem adotada decorre da análise técnica realizada na fase preparatória, que considerou a natureza integrada das intervenções previstas e a necessidade de assegurar unidade executiva, coerência técnica e controle eficiente do contrato.

A intervenção compreende recuperação de elementos estruturais e de revestimento, manutenção e reforço da cobertura metálica, correção de infiltrações, readequação das instalações hidráulicas e elétricas, implantação de sistema de iluminação externa, construção de estacionamento estruturado, execução de paisagismo e adequação integral às normas de acessibilidade. Tais serviços apresentam elevado grau de interdependência técnica e funcional, exigindo compatibilização permanente entre etapas construtivas e coordenação executiva unificada, de modo que a execução de uma atividade impacta diretamente o desempenho das demais.



## MUNICÍPIO DE TAIACU

RUA RAUL MAÇONE, Nº 306 – CENTRO  
ESTADO DE SÃO PAULO  
CNPJ: 44.544.690/0001-15

Nesse contexto, o parcelamento do objeto, embora juridicamente admissível em tese, não se mostra técnica nem economicamente recomendável no caso concreto. A fragmentação da contratação poderia comprometer a integridade da solução, gerar dificuldades de compatibilização entre sistemas construtivos, ampliar o risco de retrabalho e dificultar a apuração de responsabilidades por eventuais vícios ou falhas executivas. Além disso, a multiplicidade de contratos implicaria aumento da complexidade administrativa, elevação de custos indiretos de mobilização e fiscalização e maior exposição a riscos de paralisação parcial por inadimplemento isolado.

A execução integral por preço global, por sua vez, assegura concentração da responsabilidade técnica e contratual, maior previsibilidade de prazos, simplificação da fiscalização, melhor coordenação do cronograma físico-financeiro e mitigação de riscos operacionais. Essa modelagem favorece a racionalização de recursos, a obtenção de ganhos de escala e a preservação do desempenho global da edificação, contribuindo para maior eficiência na aplicação do gasto público.

Em atendimento ao disposto no art. 18, §1º, inciso IV, da Lei nº 14.133/2021, que exige a justificativa quanto ao parcelamento ou não da contratação no âmbito do Estudo Técnico Preliminar, e observando-se a diretriz prevista no art. 40 do mesmo diploma legal, conclui-se que a não divisão do objeto encontra-se devidamente motivada sob os aspectos técnico, operacional e econômico. A contratação integrada mostra-se mais adequada para assegurar unidade técnica da solução, governança contratual eficiente e entrega do equipamento público em condições plenas de segurança, funcionalidade e qualidade, atendendo ao interesse público e aos princípios da eficiência e da economicidade.

### **XI – CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES**

Não há necessidade de outras contratações.

### **XII – RESULTADOS PRETENDIDOS**

A reforma estrutural, funcional e urbanística do Ginásio Municipal de Esportes tem por finalidade assegurar condições adequadas de segurança, funcionalidade, acessibilidade e desempenho estrutural, compatíveis com a utilização contínua do equipamento público para atividades esportivas, recreativas e comunitárias. Ao término da intervenção, espera-se que a edificação apresente recuperação técnica consistente, com tratamento adequado de trincas, fissuras e demais patologias construtivas, restabelecendo a integridade dos elementos estruturais e de vedação, garantindo estabilidade e segurança aos usuários.

As instalações elétricas e hidráulicas deverão estar integralmente revisadas, adequadas e em pleno funcionamento, atendendo às normas técnicas vigentes e proporcionando eficiência operacional, segurança de uso e redução de riscos associados a falhas prediais. A requalificação do sistema hidráulico abrangerá a revisão das redes de abastecimento e esgotamento, correção de vazamentos e melhoria do



## MUNICÍPIO DE TAIACU

RUA RAUL MAÇONE, Nº 306 – CENTRO  
ESTADO DE SÃO PAULO  
CNPJ: 44.544.690/0001-15

desempenho funcional, enquanto o sistema elétrico deverá assegurar distribuição adequada de carga, proteção compatível e eficiência energética, inclusive no que se refere à iluminação externa do entorno.

A cobertura metálica passará por manutenção e reforço estrutural, com substituição de elementos comprometidos e tratamento anticorrosivo, garantindo estanqueidade, eliminação de infiltrações e maior durabilidade do sistema construtivo. A correção do sistema de drenagem contribuirá para prevenir patologias futuras e preservar o desempenho da edificação ao longo do tempo.

Os revestimentos e superfícies deterioradas serão recuperados ou substituídos, assegurando maior durabilidade, facilidade de manutenção e adequada conservação do ambiente interno. A pintura interna e externa será executada com preparo técnico das superfícies e aplicação de materiais compatíveis, promovendo proteção, uniformidade estética e valorização do patrimônio público.

A implantação do estacionamento estruturado proporcionará organização do fluxo de veículos, melhoria na segurança da circulação de pedestres e adequação de vagas acessíveis, em conformidade com a legislação aplicável. O paisagismo e a iluminação externa contribuirão para a requalificação urbanística do entorno, ampliação da segurança patrimonial e integração do equipamento público ao espaço urbano.

Ao final da execução, o ginásio será entregue totalmente limpo, organizado e em condições plenas de uso, livre de resíduos de obra e apto ao retorno imediato das atividades esportivas e comunitárias. A obra será acompanhada por profissional habilitado, com responsabilidade técnica formalmente registrada, assegurando conformidade normativa, controle tecnológico e segurança jurídica da execução.

Espera-se, ainda, que a intervenção seja concluída dentro do cronograma físico-financeiro estabelecido e do orçamento estimado, prevenindo retrabalho, aditivos desnecessários e elevação de custos, garantindo racionalidade administrativa e eficiência na aplicação dos recursos públicos.

Como resultado, o Ginásio Municipal de Esportes será disponibilizado à comunidade em condições adequadas de segurança, funcionalidade, acessibilidade e qualidade construtiva, atendendo às exigências técnicas e legais aplicáveis e promovendo a preservação e valorização do patrimônio público municipal.

Espera-se, ainda, que a intervenção contribua para redução de custos de manutenção corretiva, diminuição de riscos de paralisação das atividades esportivas e preservação do patrimônio público, evitando deterioração progressiva da edificação e custos significativamente superiores em intervenções futuras.

### XIII – PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Para a implementação da reforma do Ginásio Municipal de Esportes, deverão ser adotadas as providências administrativas necessárias à formalização da contratação, incluindo consolidação dos documentos técnicos e designação de fiscalização.



## MUNICÍPIO DE TAIAÇU

RUA RAUL MAÇONE, Nº 306 – CENTRO  
ESTADO DE SÃO PAULO  
CNPJ: 44.544.690/0001-15

Não se identificam, no momento, impedimentos técnicos ou necessidade de intervenções prévias que inviabilizem o regular prosseguimento do processo.

### XIV – POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A execução da reforma estrutural, funcional e urbanística do Ginásio Municipal de Esportes poderá gerar impactos ambientais típicos de obras de pequeno e médio porte, os quais devem ser previamente identificados, controlados e mitigados de forma adequada, em conformidade com a legislação ambiental vigente e as normas técnicas aplicáveis.

Entre os impactos potenciais, destaca-se a geração de resíduos da construção civil, tais como entulhos, restos de materiais de alvenaria, madeira, componentes metálicos, telhas, embalagens, sobras de pintura e demais insumos utilizados na obra, os quais deverão receber destinação ambientalmente adequada, preferencialmente para locais licenciados ou pontos de coleta autorizados, evitando descarte irregular.

Poderá ocorrer também emissão de poeira e partículas sólidas durante atividades de demolição parcial, corte de materiais, lixamento de superfícies e transporte de resíduos, com possível interferência na qualidade do ar no entorno imediato da edificação. Da mesma forma, a utilização de máquinas, ferramentas elétricas e movimentação de veículos poderá gerar ruídos temporários, potencialmente causando incômodo à vizinhança.

A execução dos serviços implicará consumo de recursos naturais, especialmente água e energia elétrica, utilizados em atividades como preparo de argamassas, limpeza de superfícies e funcionamento de equipamentos. Além disso, intervenções externas, como execução de estacionamento e paisagismo, podem ocasionar movimentação de solo e interferências pontuais na vegetação existente.

Há ainda risco potencial de contaminação ambiental decorrente do manuseio inadequado de tintas, solventes, óleos e outros produtos químicos, caso não sejam adotadas práticas seguras de armazenamento e aplicação.

Para mitigar tais impactos, a contratada deverá adotar medidas de controle ambiental, incluindo a segregação e destinação correta dos resíduos da construção civil, utilização de mecanismos de contenção de poeira, uso racional de água e energia, armazenamento seguro de materiais e produtos químicos, bem como organização adequada do canteiro de obras. A execução deverá ser acompanhada por fiscalização contínua, assegurando o cumprimento das normas ambientais e de segurança aplicáveis, de modo a minimizar interferências no entorno e preservar o meio ambiente.

### XV – POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Declaramos VIÁVEL esta contratação com base neste Estudo Técnico Preliminar sob o ponto de vista técnico, econômico e operacional, ficando a indicação da viabilidade legal e orçamentária e decisão quanto à contratação a cargo do setor competente.



## MUNICÍPIO DE TAIACU

---

RUA RAUL MAÇONE, Nº 306 – CENTRO  
ESTADO DE SÃO PAULO  
CNPJ: 44.544.690/0001-15

DECLARAMOS que:

☒ (X) É VIÁVEL a presente contratação

☐ ( ) NÃO É VIÁVEL a presente contratação

Taiaçu, 20 de fevereiro de 2026.

Marcelo Fonseca Leite  
Diretor de Obras, Serviços Urbanos e Meio Ambiente