



Estudo Técnico Preliminar

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A contratação visa solucionar o natural desgaste e a obsolescência das estruturas e acabamentos dos dois banheiros localizados nas dependências da Câmara Municipal de Caarapó/MS. O problema identificado consiste na deterioração de revestimentos, forros e instalações hidrossanitárias, além da absoluta ausência de adequações de acessibilidade no sanitário de uso comum (Banheiro II). Almeja-se, com esta contratação, modernizar as instalações para garantir condições de higiene, salubridade e conforto, além de dar estrito cumprimento às normativas de acessibilidade para Pessoas com Deficiência (PcD), garantindo a preservação do patrimônio físico institucional.

2. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os serviços deverão ser prestados por empresa especializada no ramo de engenharia civil/arquitetura. Os requisitos indispensáveis incluem:

- Fornecimento de mão de obra qualificada e de todos os materiais de primeira linha e sem uso anterior (chapas de *drywall* resistentes à umidade, porcelanato acetinado 80x80 cm, bancadas em mármore branco e metais cromados).
- Execução rigorosa conforme o Projeto Executivo e o Memorial Descritivo.
- Cumprimento integral das normas técnicas da ABNT, com destaque especial para a NBR 9050 (Acessibilidade) e NBR 5410 (Instalações Elétricas).
- Garantia contra defeitos de execução e qualidade dos materiais, conforme prazos estipulados na legislação civil.
- Critério de sustentabilidade: Descarte adequado e ecologicamente correto dos resíduos da construção civil gerados na demolição.

3. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Em atendimento à prospecção e análise das alternativas possíveis, a Administração avaliou opções distintas: a construção de um novo anexo de banheiros do zero ou a reforma das áreas molhadas já existentes no prédio. Considerando que a alvenaria periférica atende à necessidade de espaço e o problema se concentra nos acabamentos e distribuições internas, optou-se pela reforma e readequação com uso de paredes e forros em *drywall*.



Esta escolha contribui significativamente para a economicidade e celeridade, visto que o *drywall* permite execução limpa e rápida se comparado à alvenaria tradicional. Ademais, o mercado da construção civil atende plenamente à demanda, com diversas construtoras locais e regionais capacitadas para executar serviços de demolição, gesso acartonado e assentamento de porcelanato, garantindo ampla competitividade.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na contratação de serviços contínuos de engenharia/manutenção que englobam:

- Demolição manual de pisos, revestimentos e retirada das louças e forros de gesso antigos.;
- Execução de instalações elétricas (luminárias de sobrepor e embutir de LED, sensores de presença) e hidrossanitárias;
- Instalação de forros e novas divisórias em *drywall*;
- Assentamento de porcelanato 80x80 cm, pintura em látex acrílico e montagem de novas portas de madeira e janela maxim-ar;
- Adequação do Banheiro II com barras de apoio e puxadores para PCD, além de soleiras em granito e pias em mármore.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

As quantidades foram definidas com base em medições físicas (in loco) das áreas que necessitam de intervenção:

- Banheiro I: 2,27 m².
- Despensa: 1,14 m².
- Banheiro II (PCD): 3,62 m².
- A contratação dar-se-á por 01 (um) Lote Global englobando a totalidade dos serviços da Planilha Orçamentária.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor total estimado para a contratação é de R\$ 51.147,04 (cinquenta e um mil, cento e quarenta e sete reais e quatro centavos). Este valor foi apurado de forma técnica através de Planilha Orçamentária elaborada por Arquiteta e Urbanista, utilizando como



referências de mercado as bases do SINAPI (Janeiro/2026 - sem desoneração) e da AGESUL (Junho/2025), acrescido de um BDI (Benefício e Despesas Indiretas) de 25%.

7. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Não haverá parcelamento do objeto. A execução de uma reforma predial que intercala serviços de demolição, elétrica, hidráulica e acabamento de forma simultânea e no mesmo espaço físico exige comando único. A divisão em vários contratos (ex: uma empresa para o gesso e outra para o piso) inviabilizaria a coordenação do cronograma de 90 dias, geraria sobreposição de equipes e diluiria a responsabilidade técnica sobre o resultado final e as garantias da obra.

8. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não existem contratações correlatas ou interdependentes atualmente em curso que afetem a execução deste objeto. Trata-se de uma contratação independente e autossuficiente para o fim a que se destina.

9. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A presente contratação encontra-se perfeitamente alinhada ao planejamento estratégico e orçamentário da Câmara Municipal, enquadrando-se na dotação para Manutenção e Conservação de Bens Imóveis, possuindo previsão de recursos para fazer frente à despesa.

10. RESULTADOS PRETENDIDOS

Almejam-se os seguintes resultados:

- **Eficácia:** Adequação legal das instalações às normas vigentes de acessibilidade (PCD) e renovação da infraestrutura.
- **Eficiência/Economicidade:** Redução de custos com manutenção corretiva frequente (vazamentos e infiltrações) devido à modernização total do sistema hidrossanitário e economia de energia com iluminação em LED.
- **Sustentabilidade:** Prolongamento da vida útil do edifício-sede e destinação correta dos resíduos de obra.

11. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS



Previamente à execução contratual, a Administração deverá providenciar a desobstrução das áreas adjacentes aos banheiros, redirecionando o fluxo de servidores/público para sanitários provisórios ou alternativos durante os 90 dias de obra. Caberá à Direção Executiva formalizar a nomeação do Fiscal Técnico do Contrato (Agleison Silvestre Redigolo Santos) e da Gestora do Contrato (Carina Franco da Silva).

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

O impacto ambiental será de magnitude local, restringindo-se à geração de ruídos, poeira e resíduos da demolição de revestimentos e contrapisos. As medidas mitigadoras constam no orçamento aprovado, que prevê expressamente a locação de caçambas de 4m³ e de contêiner para depósito. A contratada é obrigada a realizar a destinação ambientalmente adequada dos entulhos, conforme a legislação vigente.

13. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

(X) VIÁVEL () INVIÁVEL

14. JUSTIFICATIVA DA VIABILIDADE

A contratação é viável técnica e financeiramente, porquanto possui Projeto Executivo detalhado, quantitativos dimensionados tecnicamente, cronograma compatível e orçamento suportado por tabelas oficiais (SINAPI/AGESUL), havendo ampla adequação aos ditames da Lei nº 14.133/2021.

Caarapó, 25 de maio de 2026.

AGLEISON SILVESTRE REDIGOLO SANTOS
Diretor Executivo