



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

REFORMA DO CENTRO DE CONVIVÊNCIA DA TERCEIRA IDADE DE SANTA CRUZ DA CONCEIÇÃO/SP

1. IDENTIFICAÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A necessidade da contratação decorre de vistoria técnica realizada pelo Departamento de Engenharia e Projetos, a qual identificou que o Centro de Convivência da Terceira Idade apresenta patologias construtivas, desgaste natural dos materiais e inadequações funcionais resultantes do uso contínuo da edificação ao longo do tempo.

Constataram-se infiltrações em elementos da cobertura e das paredes, degradação de revestimentos e acabamentos, falhas no sistema de drenagem pluvial, instalações elétricas e hidrossanitárias defasadas, bem como inadequações às normas vigentes de acessibilidade, comprometendo a segurança, o conforto e a dignidade dos usuários, majoritariamente pessoas idosas.

A manutenção da situação atual implica riscos à integridade física dos usuários, prejuízo à continuidade dos serviços socioassistenciais e potencial aumento de custos futuros decorrentes de manutenções corretivas emergenciais, tornando necessária a adoção de solução técnica planejada.

2. DESCRIÇÃO DO PROBLEMA A SER RESOLVIDO

O problema a ser enfrentado consiste na inadequação das condições físicas, funcionais e normativas da edificação destinada ao atendimento da pessoa idosa, que atualmente não atende plenamente aos requisitos mínimos de segurança, acessibilidade, salubridade e desempenho esperados para um equipamento público dessa natureza.

As deficiências observadas abrangem falhas de estanqueidade, degradação de pisos, revestimentos e esquadrias, sistemas elétricos com risco de sobrecarga, sistema hidrossanitário com vazamentos e baixa eficiência, além de sanitários e circulações que não atendem integralmente às normas de acessibilidade, comprometendo o uso adequado e seguro do espaço.



Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição

ESTADO DE SÃO PAULO

3. OBJETIVOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação tem por objetivo assegurar a adequação do Centro de Convivência da Terceira Idade às condições mínimas exigidas para o atendimento seguro, acessível e digno da população idosa do Município. Busca-se restabelecer a segurança estrutural e funcional da edificação, promover a eliminação de patologias construtivas existentes, adequar integralmente o imóvel às normas de acessibilidade vigentes, modernizar e regularizar as instalações elétricas e hidrossanitárias, bem como proporcionar ambientes confortáveis, salubres e compatíveis com as atividades de convivência, lazer e atendimento social ali desenvolvidas.

A intervenção também tem como finalidade prolongar a vida útil do patrimônio público municipal, reduzir custos futuros com manutenções corretivas emergenciais e assegurar a continuidade dos serviços socioassistenciais, em consonância com o interesse público e com as diretrizes de eficiência e economicidade.

4. LEVANTAMENTO DAS ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS

No processo de planejamento da contratação, foram avaliadas alternativas técnicas distintas para solução dos problemas identificados, considerando aspectos técnicos, operacionais, econômicos e de impacto na continuidade dos serviços públicos.

A alternativa de manutenção corretiva pontual mostrou-se insuficiente, pois se limitaria a intervenções localizadas, sem eliminar as causas das patologias existentes, resultando na recorrência de falhas e em elevação de custos ao longo do tempo. A alternativa de demolição e reconstrução total, embora tecnicamente possível, revelou-se economicamente desvantajosa, demandando investimentos significativamente superiores, maior prazo de execução e interrupção prolongada das atividades desenvolvidas no local.

A alternativa de reforma geral da edificação apresentou-se como a mais adequada, por permitir a correção integrada das deficiências identificadas, com reaproveitamento da estrutura existente, menor impacto financeiro e prazo de execução compatível com as necessidades da Administração.



Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição

ESTADO DE SÃO PAULO

5. JUSTIFICAÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA

A reforma geral da edificação apresenta a melhor relação custo-benefício, atendendo aos princípios da eficiência, economicidade e interesse público, ao mesmo tempo em que garante a adequação normativa, a segurança dos usuários e a continuidade dos serviços socioassistenciais.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO TÉCNICA

A solução técnica consiste na execução de obra de reforma predial, abrangendo serviços preliminares, demolições pontuais, correções estruturais localizadas, impermeabilizações, revisão e modernização dos sistemas elétrico e hidrossanitário, adequações de acessibilidade, substituição e recuperação de revestimentos, esquadrias e pintura geral.

A intervenção será realizada de forma integrada, respeitando a sequência técnica adequada e as normas aplicáveis.

7. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação deverá observar requisitos técnicos mínimos capazes de assegurar a adequada execução da obra e o desempenho esperado dos sistemas executados. A execução deverá ser realizada por empresa legalmente habilitada, com comprovada capacidade técnica compatível com a complexidade dos serviços, observando integralmente as normas técnicas da ABNT, as boas práticas de engenharia e as normas de segurança do trabalho.

A contratada deverá assumir responsabilidade integral pela compatibilização entre os diversos sistemas executados, garantindo a funcionalidade, a durabilidade, a segurança e o desempenho da edificação após a conclusão da obra.

8. ESTIMATIVA DE CUSTOS

A estimativa de custos da contratação foi elaborada a partir de levantamentos técnicos realizados in loco pelo Departamento de Engenharia e Projetos, com definição de quantitativos compatíveis com as intervenções necessárias.

Para a composição dos preços unitários foram adotadas referências oficiais, notadamente as tabelas SINAPI e CDHU, assegurando aderência aos valores



Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição

ESTADO DE SÃO PAULO

praticados no mercado regional, transparência na formação do orçamento e observância ao princípio da economicidade.

9. PREMISSAS, RESTRIÇÕES E CONDICIONANTES

A contratação parte da premissa de disponibilidade orçamentária previamente assegurada e da necessidade de manutenção, sempre que tecnicamente possível, das atividades desenvolvidas no equipamento público durante a execução da obra, com adoção de planejamento adequado para minimizar impactos aos usuários.

Como condicionantes e restrições, consideram-se as limitações físicas inerentes à edificação existente, a necessidade de execução dos serviços em períodos compatíveis com o funcionamento do Centro de Convivência, o cumprimento rigoroso das normas técnicas, ambientais e de segurança, bem como a exigência de planejamento prévio das intervenções, de forma a garantir a execução integrada e segura dos serviços.

10. ANÁLISE DE RISCOS

A análise preliminar de riscos identificou a existência de riscos técnicos, operacionais, financeiros, climáticos e administrativos associados à contratação. Os riscos técnicos relacionam-se principalmente à execução inadequada dos serviços ou à incompatibilização entre sistemas, sendo mitigados por meio de memorial descritivo detalhado, exigência de qualificação técnica da contratada e fiscalização permanente.

Os riscos financeiros, associados a variações de preços e controle de custos, são mitigados pela utilização de composições oficiais de preços e pela gestão rigorosa das medições. Os riscos operacionais e climáticos serão tratados por meio de cronograma compatível com as condições locais e adoção de medidas preventivas. Já os riscos administrativos serão mitigados pela adequada instrução do processo, definição clara de responsabilidades e acompanhamento contínuo da execução.

11. JUSTIFICATIVA PARA EXECUÇÃO INDIRETA

A execução indireta da obra mostra-se necessária em razão da inexistência, no âmbito da Administração Municipal, de equipe técnica e operacional própria em



Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição

ESTADO DE SÃO PAULO

quantidade e especialização suficientes para a realização direta dos serviços demandados.

A contratação de empresa especializada possibilita a execução dos serviços com maior eficiência, qualidade técnica e mitigação de riscos, garantindo o atendimento às normas técnicas, aos prazos estabelecidos e ao interesse público.

12. JUSTIFICATIVA PARA NÃO PARCELAMENTO DO OBJETO

O parcelamento do objeto não se mostra tecnicamente vantajoso, uma vez que os serviços a serem executados apresentam elevado grau de interdependência e demandam execução integrada, sob responsabilidade técnica única.

A fragmentação da contratação poderia gerar dificuldades de compatibilização entre sistemas, conflitos de responsabilidade, atrasos na execução e prejuízos à qualidade final da obra, contrariando os princípios da eficiência e do interesse público.

13. ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO INSTITUCIONAL

A contratação está alinhada ao planejamento institucional do Município, integrando as ações previstas no Plano Plurianual, na Lei de Diretrizes Orçamentárias e na Lei Orçamentária Anual, bem como às políticas públicas voltadas ao atendimento e à proteção da pessoa idosa.

A intervenção contribui para o fortalecimento dos serviços socioassistenciais, para a melhoria da infraestrutura pública e para a promoção da dignidade e da qualidade de vida da população atendida.

14. RESULTADOS E BENEFÍCIOS ESPERADOS

Com a execução da reforma, espera-se a melhoria substancial das condições de segurança, acessibilidade, conforto e funcionalidade do Centro de Convivência da Terceira Idade, proporcionando ambiente adequado ao atendimento da população idosa e aos servidores envolvidos nas atividades desenvolvidas no local.

A intervenção deverá resultar na redução de riscos de acidentes, na eliminação de patologias construtivas recorrentes, na modernização das instalações prediais e na diminuição de custos futuros com manutenções corretivas, além de contribuir para a preservação e valorização do patrimônio público municipal.



Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição
ESTADO DE SÃO PAULO

15. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Após análise técnica, administrativa e orçamentária, conclui-se que a solução proposta é viável, adequada e necessária para a melhoria das condições de atendimento à população idosa do Município.

A contratação mostra-se compatível com a disponibilidade orçamentária, com o planejamento institucional e com os princípios da eficiência, economicidade e interesse público, estando apta a subsidiar a continuidade do processo licitatório.

Santa Cruz da Conceição, 09 de janeiro de 2026.

PEDRO FIGUEIREDO DE LIMA
Engenheiro Civil – CREA/SP 5069543194
Depto. de Engenharia e Projetos