



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

“CONSTRUÇÃO DE BANHEIRO PÚBLICO”

INTRODUÇÃO

Este Estudo Técnico Preliminar (ETP) caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os estudos necessários para atender à demanda especificada a seguir. O objetivo principal deste estudo é analisar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para atendê-la, em conformidade com as normas vigentes e os princípios que regem a Administração Pública.

O presente documento visa esclarecer a necessidade de CONSTRUÇÃO do banheiro público do Município de Glória do Goitá. O objetivo é garantir a qualidade, conforto e higiene do ambiente, de acordo com os princípios da Administração Pública e as normativas legais vigentes.

A solução proposta visa resolver os problemas estruturais do prédio e assegurar a continuidade dos serviços essenciais prestados pela Secretaria, além de garantir um ambiente seguro e adequado para os servidores e usuários.

Neste documento, será evidenciado o interesse público na CONSTRUÇÃO, considerando as características do objeto e a indiscutível necessidade da intervenção para o bom funcionamento do banheiro público. Como instrumento preparatório para o Projeto Básico, este Estudo Técnico Preliminar demonstrará as razões que justificam a execução da obra e as condições para a contratação.

1 – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

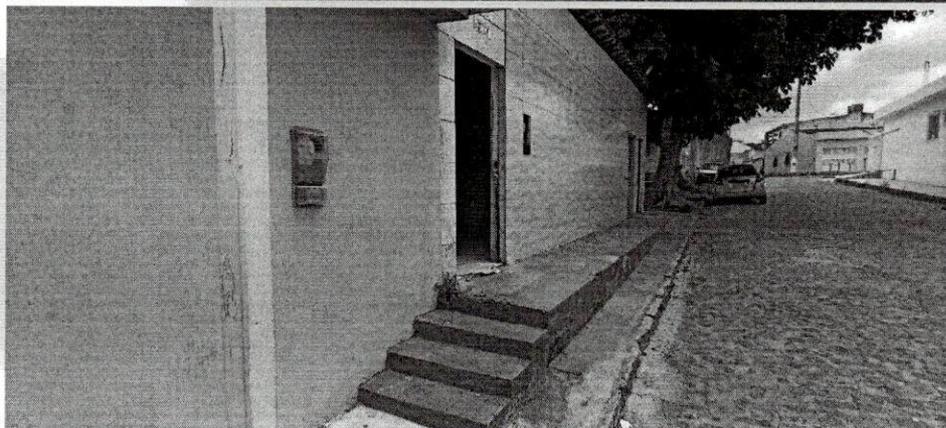
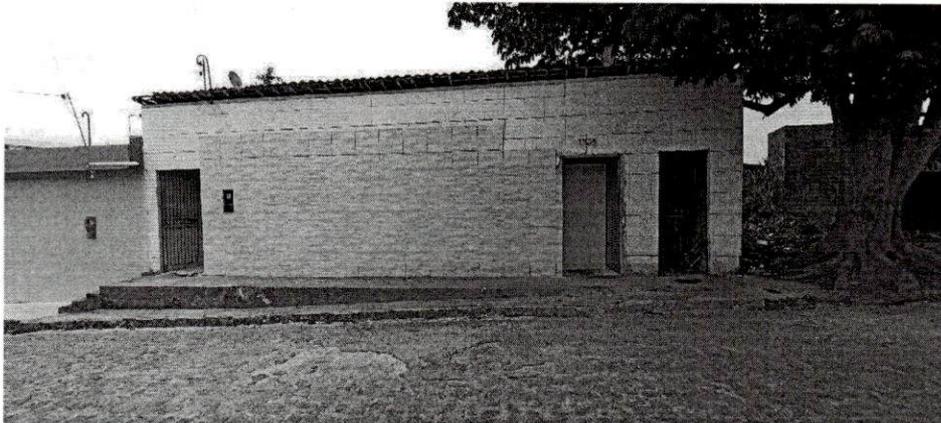
Faz-se necessária a construção do banheiro público, localizado na Rua Santos Paes, Centro, Glória do Goitá. O prédio antigo apresentava diversas condições estruturais precárias, incluindo infiltrações, problemas de ventilação e áreas comprometidas pela presença de mofo, depredações, falta de acondicionamento e conseqüentemente, a alta demanda de manutenção que afetam tanto a saúde dos usuários do local neste caso a população.

Essa obra visa resolver os problemas de deficiência de uso, proporcionando um ambiente de uso pessoal/higiênico adequado e seguro para os usuários e garantindo que os serviços essenciais sejam realizados com qualidade e eficiência. A construção será crucial para atender os usuários, que impactam diretamente a vida de muitas pessoas, incluindo grupos vulneráveis como idosos, crianças e pessoas com deficiência, que frequentam o banheiro.

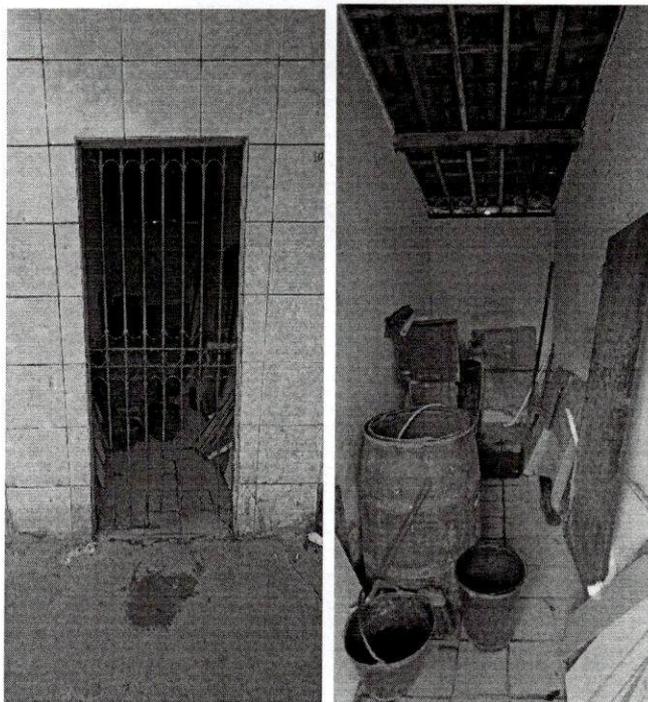
Além disso, a melhoria da infraestrutura do local contribuirá para a qualidade de vida da população, proporcionando um ambiente mais saudável, seguro e funcional, o que impacta positivamente no atendimento ao público. A obra também vai reduzir os riscos de contaminação e problemas respiratórios, comuns devido ao mofo e à umidade excessiva da qual se encontrava o antigo banheiro.

De acordo com visita in loco ficou constatado, que o banheiro público municipal, apresenta algumas anomalias construtivas e falta de manutenção. O mesmo apesar de ser um equipamento de uso para população e os visitantes da cidade. Possui uma infraestrutura antiquada e inadequada para as necessidades da população, sem lavatórios, espaço acessível, obstrução da via pública (calçada), piso empoçando água, telhado com goteiras e sem forros. (Fotos em anexo).

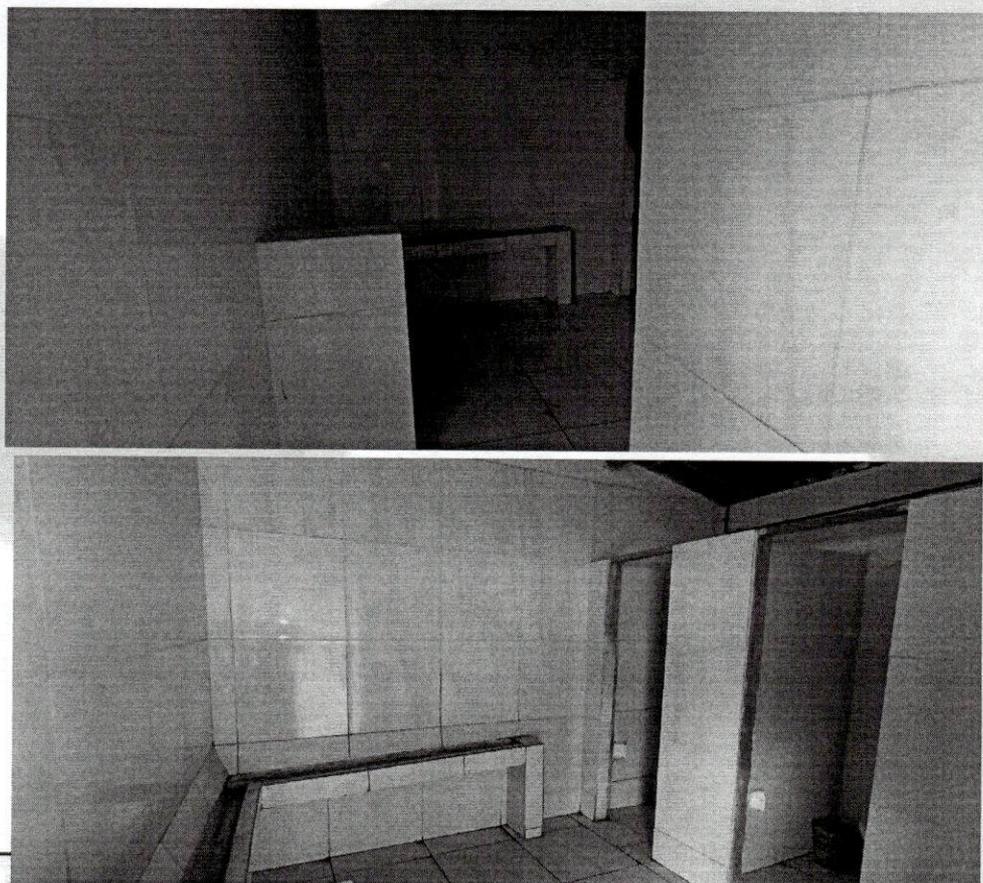
Fachada

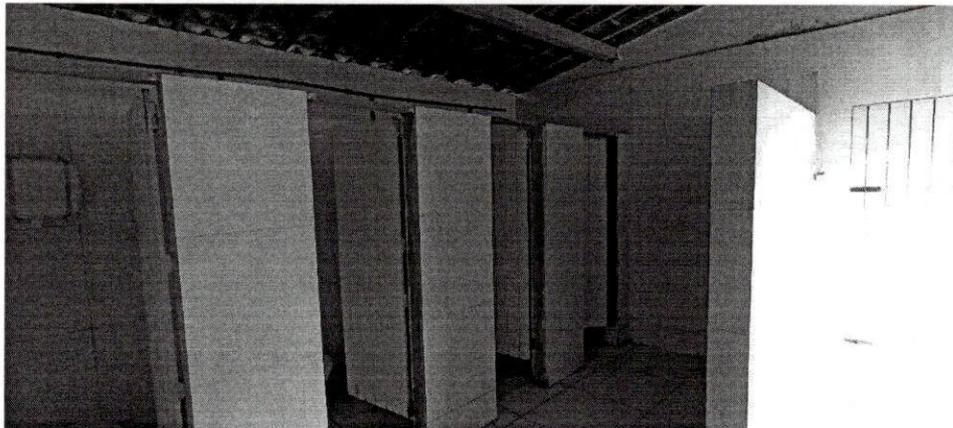


Depósito

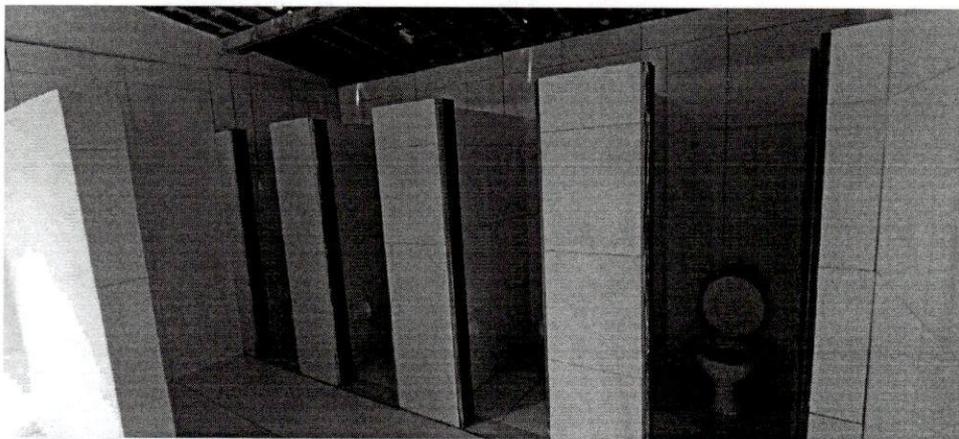


Banheiro Masculino



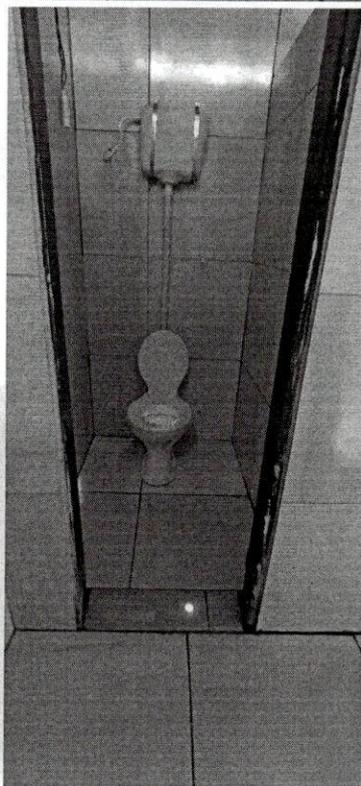
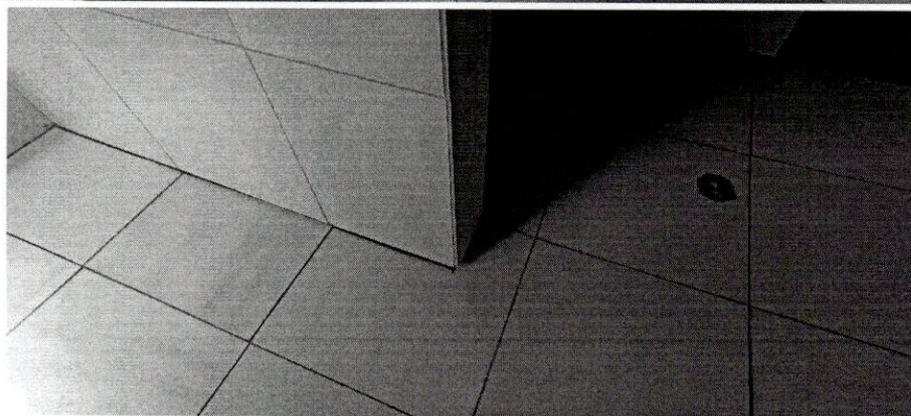
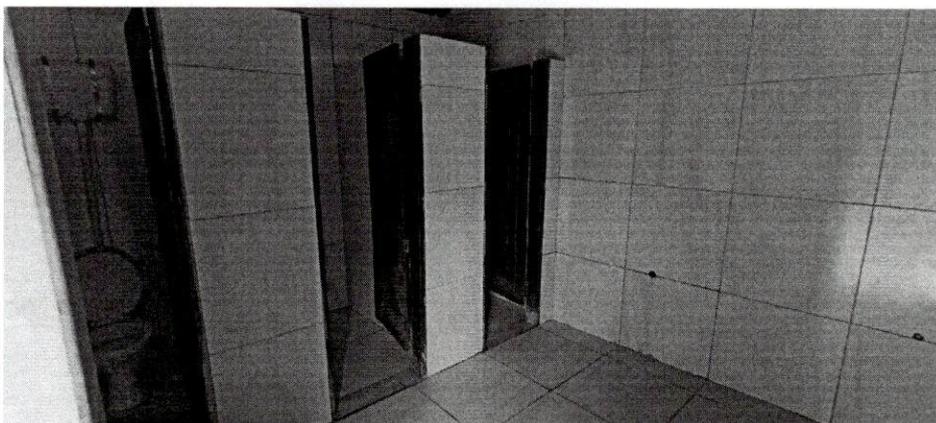


Banheiro Feminino





Prefeitura Municipal de Glória do Goitá
Palácio Djalma Souto Maior Paes



Área Externa



2 – DO ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO

A construção está prevista nas diretrizes de planejamento do Município, conforme a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), o Plano Plurianual (PPA) e a Lei Orçamentária Anual (LOA) de 2025. Ela também está em conformidade com o planejamento estratégico do banheiro público, sendo uma ação prioritária para o ano de 2025.

3 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação será realizada com base no Projeto Básico, que define os requisitos técnicos mínimos para a execução da obra. A empresa contratada deverá:

- Ser especializada em reformas e manutenção de edificações públicas;
- Estar regulamentada pelos órgãos competentes;
- Cumprir as exigências legais e ambientais, observando as normas técnicas para segurança e acessibilidade.

Além disso, a empresa deverá apresentar as seguintes características:

- Experiência comprovada na execução de reformas em prédios públicos;]
- Equipe técnica qualificada para a execução dos serviços;
- Garantir a qualidade e a sustentabilidade dos materiais e processos utilizados.

4 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Por se tratar de obra de construção e reforma, os quantitativos estimativos serão elaborados com base nos levantamentos a serem realizados pela equipe técnica.



Prefeitura Municipal de Glória do Goitá

Palácio Djalma Souto Maior Paes

Estes quantitativos detalhados serão apresentados na planilha orçamentária, que será anexa ao Edital.

Abaixo, segue a descrição geral da obra:

DESCRIÇÃO UNID. QUANT.

Contratação de empresa de engenharia destinada à execução dos serviços de REFORMA E MANUTENÇÃO DO BANHEIRO PÚBLICO DO MUNICÍPIO DE GLÓRIA DO GOITÁ, de acordo com as especificações e condições constantes no Projeto Básico.	UNID.	01
---	-------	----

Os quantitativos detalhados, bem como os serviços específicos, serão apresentados na planilha orçamentária, que será anexa ao Projeto Básico, após os levantamentos técnicos necessários.

5 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

O município de Glória do Goitá não dispõe de mão de obra própria suficiente para a execução dos serviços de reforma e manutenção do banheiro público. Dada a complexidade e a especialização exigida para a execução da obra, é imprescindível a contratação de empresa especializada em engenharia, devidamente regulamentada e autorizada pelos órgãos competentes.

Após análise do mercado local, não se vislumbra a viabilidade de execução dos serviços por meio de recursos próprios, considerando tanto a falta de pessoal qualificado quanto os equipamentos necessários para garantir a execução eficiente e segura da obra.

Portanto, a melhor solução para atender à demanda é a contratação de uma empresa especializada que possua expertise, infraestrutura e capacidade técnica para executar a obra de acordo com as exigências e normas vigentes.

6 – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

A estimativa de preços da contratação será elaborada pela equipe técnica responsável pela elaboração da planilha orçamentária, acompanhada de sua memória de cálculo, onde serão discriminados os valores unitários estimados de todos os materiais e serviços que serão aplicados na obra.

Os preços unitários serão retirados da SINAPI - Sistema Nacional de Pesquisa de



Prefeitura Municipal de Glória do Goitá

Palácio Djalma Souto Maior Paes

Custos e Índices da Construção Civil, que é uma tabela de referência amplamente utilizada no orçamento de obras em geral, mantida pela Caixa Econômica Federal e pelo IBGE. Esta tabela fornece os custos e índices da Construção Civil no Brasil, sendo uma fonte confiável para a pesquisa de preços de mercado.

De acordo com o Decreto Federal nº 7.983, de 08 de abril de 2013, e com as "Orientações para elaboração de planilhas orçamentárias públicas – TCU", quando não forem encontrados os preços na tabela SINAPI ou, por decisão técnica do orçamentista, poderão ser utilizadas outras tabelas de referência, como SICRO, SEINFRA e/ou ORSE.

Além disso, o orçamentista poderá incluir outros fatores de custo, como transporte de materiais, custos administrativos e custos de fiscalização, que são necessários para garantir a execução eficiente da obra e atender às exigências legais e contratuais.

7 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A reforma e manutenção do banheiro público do Município de Glória do Goitá encontra-se delimitada neste Estudo Técnico Preliminar (ETP) a partir dos seguintes requisitos:

a) Definição do local dos serviços: A obra será realizada no prédio localizado na Rua Santos Paes, Centro, Glória do Goitá-PE. Sede banheiro público.

b) Definição dos serviços a serem executados: Os serviços a serem contratados envolverão a reforma estrutural do prédio, incluindo a manutenção das áreas afetadas por infiltrações, mofo e problemas estruturais, com a substituição de acabamentos e melhorias nas instalações, conforme necessidade identificada no levantamento preliminar.

b) Metodologia executiva: A metodologia de execução será definida de acordo com as normas técnicas vigentes, adotando métodos específicos para cada tipo de serviço, garantindo a segurança e a durabilidade das reformas. Essas metodologias detalhadas serão apresentadas no Projeto Básico elaborado pela equipe técnica.

c) Prazo da obra: Estima-se que o prazo de execução da obra seja de 04(quatro) meses, podendo ser prorrogado caso necessário, conforme as condições de andamento da obra.

d) Área da obra: A área de intervenção corresponde ao banheiro público, com reformas nas áreas internas e externas afetadas pelos problemas estruturais identificados.

e) Unidades de medida e preços unitários: As unidades de medida para a quantificação dos serviços e os preços unitários serão definidos e apresentados na planilha



orçamentária, cujos quantitativos foram obtidos a partir de levantamentos técnicos realizados pela equipe competente.

g) Visita técnica: Será facultado à contratada a realização de visita técnica ao local, para que possa conhecer melhor as condições do prédio, os acessos disponíveis, a logística de execução e quaisquer dificuldades que possam interferir na realização dos serviços.

A execução da reforma será realizada conforme o estabelecido no Projeto Básico, que incluirá os memoriais descritivos, as especificações técnicas, as planilhas orçamentárias e o cronograma físico-financeiro. Estes documentos serão elaborados pelo setor competente no momento oportuno. A melhor forma de execução dos serviços será a contratação indireta, conforme demonstrado neste estudo.

8 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

O não parcelamento da obra de reforma e manutenção do banheiro público é mais satisfatório do ponto de vista de eficiência técnica, por garantir a qualidade do investimento. Ao manter a responsabilidade da execução a cargo de um único administrador, a Administração Municipal terá maior controle sobre o andamento da obra, o cumprimento do cronograma e a observância dos prazos estabelecidos, além de assegurar a concentração da responsabilidade pela execução e entrega dos resultados finais.

Ressalta-se que, em obras de reforma com etapas inter-relacionadas, o atraso em uma fase pode gerar impactos nas demais, resultando em aumento de custos e comprometendo a entrega das etapas intermediárias e o prazo final da obra.

Diante dessas considerações, recomenda-se que a contratação não seja parcelada, visto que a divisão da obra pode trazer complexidade adicional e prejudicar o conjunto da reforma, além de não ser vantajosa para a administração pública.

9 – DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A reforma permitirá ao banheiro público oferecer um ambiente mais seguro e confortável para seus funcionários e usuários. Os resultados esperados incluem:

- Melhora no atendimento à população;
- Redução de custos com manutenção a longo prazo;
- Ambiente de trabalho saudável e seguro.

10 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

A Administração Municipal tomará como providência prévia, logo após a assinatura do



contrato, a indicação/definição de servidor devidamente capacitado para exercer a fiscalização da obra e a gestão do contrato. Este servidor será responsável pelo acompanhamento técnico da execução da obra, garantindo que os serviços sejam realizados conforme o projeto básico, cronograma e especificações estabelecidas, além de assegurar o cumprimento das normas legais e contratuais vigentes.

11 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Durante a etapa de planejamento da contratação não se vislumbra contratação correlata ou interdependente em execução.

12 – IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS

A execução da obra gerará resíduos sólidos típicos das atividades de construção civil, cuja destinação será realizada conforme os termos da Resolução CONAMA nº 307/2002, e a contratada será responsável por cumprir essa obrigação. Além disso, será garantida a acessibilidade para pessoas com deficiência, conforme a NBR 9050 da ABNT.

Na concepção dos projetos e especificações em geral, foram considerados os seguintes requisitos de sustentabilidade e responsabilidade ambiental:

- Uso de materiais sustentáveis:** Os materiais e produtos a serem utilizados nas obras devem ser ambientalmente responsáveis, priorizando, sempre que possível, materiais reciclados, reutilizáveis ou de baixo impacto ambiental.
- Eficiência energética:** Na escolha de materiais e sistemas construtivos, será dada preferência a soluções que garantam eficiência energética durante a construção e no uso do edifício, como, por exemplo, o uso de vidros de alto desempenho térmico e sistemas de iluminação natural.
- Uso racional da água:** Implementação de práticas para o uso eficiente da água, tanto durante a construção, por meio da reutilização de águas pluviais, quanto no projeto final, com a instalação de sistemas que minimizem o desperdício, como torneiras e descargas de baixo consumo.
- Redução de emissão de poluentes:** A obra buscará minimizar a emissão de poluentes atmosféricos, sonoros e de poeira, adotando tecnologias e práticas que evitem impactos ao meio ambiente e à saúde da população local, como o uso de equipamentos com menor emissão de poluentes e práticas de controle de poeira.
- Gestão eficiente dos resíduos:** Além de garantir a correta destinação dos resíduos conforme a Resolução CONAMA nº 307/2002, será priorizada a redução, reutilização e reciclagem de materiais, buscando minimizar a quantidade de resíduos encaminhados para aterros.
- Conforto ambiental:** As intervenções também contemplam padrões de conforto térmico e acústico, promovendo um ambiente saudável para os servidores e a



Prefeitura Municipal de Glória do Goitá
Palácio Djalma Souto Maior Paes

população atendida pelo banheiro público, com a instalação de sistemas que melhorem a ventilação natural e o conforto térmico, além da redução de ruídos.

13 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Após a análise de viabilidade técnica e financeira, considerando os aspectos expostos neste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação é plenamente viável e essencial para garantir a continuidade dos serviços prestados no banheiro público, assegurando um ambiente de trabalho adequado e seguro para os servidores e atendendo a população local.

Glória do Goitá-PE, 03 de abril de 2025

Paulo Henrique Juliam
PAULO HENRIQUE JULIAM

Secretário de Infraestrutura