

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

CONTRATAÇÃO DE EMPRESA PARA
DEMOLIÇÃO DO PRÉDIO ADMINISTRATIVO 2
ANTIGA LAVANDERIA - COMPLEXO PADRE CACIQUE

NÚCLEO DE ENGENHARIA E ARQUITETURA - NEA
FUNDAÇÃO DE ATENDIMENTO SÓCIO-EDUCATIVO

Av. Padre Cacique, 1372
Porto Alegre – RS

HISTÓRICO DE REVISÕES

DATA	VERSÃO	DESCRIÇÃO	AUTOR
01/04/2026	00	Versão inicial do documento	Claudia Gaier
13/04/2026	01	Alteração da forma de contratação	Claudia Gaier
24/04/2026	02	Inserção da planilha orçamentária	Claudia Gaier

I - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Fundação de Atendimento Socioeducativo – FASE/RS, no Complexo da Padre Cacique, possui prédios antigos que revelaram comprometimento severo da estrutura de cobertura, instabilidade e possibilidade de novos desabamentos, perda significativa da capacidade resistente dos elementos estruturais e elevado risco à integridade física de pessoas. A edificação não possui condições mínimas de segurança para ocupação ou utilização nas condições atuais.

A presente contratação justifica-se diante da **necessidade** do problema a ser resolvido, sob a perspectiva do interesse público, que é a eliminação do risco iminente de desabamento e a garantia da segurança de pessoas e do patrimônio, além de possibilitar a futura construção de uma nova estrutura mais moderna ou humanizada e a melhor utilização da área .

Registra-se, ainda, que a presente contratação integra um **planejamento mais amplo da utilização dos espaços Complexo**, o qual poderá ser complementado em etapa posterior, mediante execução de outras demolições e/ou novos projetos de implantação.

II – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

O atendimento das demandas é definido pela Fundação de Atendimento Sócio-educativo (FASE), de forma a estar alinhado com o planejamento estratégico e com o provisionamento das despesas.

A execução será custeada com recursos oriundos de futura suplementação orçamentária.

Outrossim, sublinhe-se que este projeto faz parte das ações voltadas à modernização dos estabelecimentos prisionais, conforme produto previsto nas Iniciativas do Plano Plurianual 2024-2027 (PPA 2024-2027).

Sobre o Plano de Contratação Anual (PCA), cumpre informar que de acordo com o artigo 6º, inciso IV, da INSTRUÇÃO NORMATIVA CELIC/SPGG nº 0013/2023, ficam dispensadas de registro no PCA os serviços, obras e serviços de engenharia, tal como o caso em tela.

III – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação exige:

- Empresa especializada em serviços de engenharia (demolição);
- Responsável técnico habilitado (CREA/CAU);
- Elaboração de Plano de Demolição conforme NR-18 e Termo de Referência;

- Licenças ambientais e alvarás;
- Destinação adequada dos resíduos (MTR);
- Atendimento às normas de segurança do trabalho e ambientais;
- Equipe qualificada e uso de EPIs.

A contratada deverá executar o serviço com observância às normas técnicas e normas relacionadas à segurança da área e das pessoas que possam ser atingidas pelo cumprimento do objeto, bem como pela destinação sustentável dos materiais oriundos deste processo.

A execução deve observar os seguintes requisitos:

- A CONTRATADA deverá fornecer Equipe Técnica Mínima para a execução dos serviços, informada previamente ao início dos serviços, que deverá ser composta por, no mínimo um encarregado e um responsável técnico, além de operários para manter limpo e organizado o canteiro de obras.
- Os profissionais deverão ser legalmente habilitados, devendo ser emitidas as devidas Anotações de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registros de Responsabilidade Técnica (RRT), no momento de emissão da ordem de início dos serviços, e sua complementação, nas hipóteses de prorrogação ou alteração contratual ou, ainda, quando da eventual substituição do responsável técnico pelos serviços.
- Os resíduos resultantes dos serviços deverão ser destinados para local adequado, conforme legislação ambiental vigente, com a emissão do Manifesto de Transporte de Resíduos (MTR);
- Todos os elementos técnicos que eventualmente venham a ser elaborados pela CONTRATADA deverão ser submetidos à avaliação da Fiscalização Técnica do Contrato, sendo que nenhum material técnico será avaliado se não estiver acompanhado da devida Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), registros federais, estaduais, municipais e normas técnicas direta e indiretamente aplicáveis aos REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO;
- A CONTRATADA deverá possuir e/ou providenciar os equipamentos, os materiais, a mão de obra (inclusive os encargos sociais), os insumos, o transporte, o içamento e tudo mais que for necessário para a elaboração dos elementos técnicos e a execução dos serviços objetos do Termo de Referência;
- A obtenção e renovação de TODAS as licenças/alvarás, necessárias à execução do serviço, serão de responsabilidade da CONTRATADA. Também será de responsabilidade da CONTRATADA todas as despesas relacionadas ao processo de aprovações/liberações (tributos, cópias, viagens, entre outros), bem como eventuais necessidades de ligações provisórias de água e energia elétrica junto às concessionárias.
- A CONTRATADA deverá apresentar o Plano de demolição e o cronograma físico-financeiro, documentos que servirão como base para fiscalização dos serviços, realização

das medições financeiras conforme avanço físico realizado mês a mês;

- A CONTRATADA se obriga também a obedecer às leis e regulamentos e posturas municipais, estaduais e federais, arcando com as consequências advindas de quaisquer transgressões ou multa que sofra;
- Todos os documentos que venham a ser elaborados pela CONTRATADA (relatórios, projetos, memoriais descritivos, memórias de cálculo, especificações técnicas, etc.) devem atender as exigências dos Órgãos Públicos nas esferas Federal, Estadual e Municipal, assim como as normas vigentes da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e as normas das concessionárias locais (energia, água, gás, telefonia, dados e lógica, etc);
- Os documentos deverão conter o nome completo, o número de registro no Conselho Profissional e a rubrica dos responsáveis técnicos. Além disso, todos os responsáveis técnicos pelas áreas técnicas específicas deverão apresentar Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) referentes aos projetos e/ou documentos técnicos elaborados;
- A CONTRATADA deverá prestar toda a assistência técnica e administrativa para o andamento rápido dos serviços;
- Manter no local dos serviços um preposto responsável por dirigir a mão de obra e que possa, na ausência do responsável técnico, a qualquer momento, responder pela CONTRATADA para esclarecimentos e determinações da fiscalização;
- Chamar a fiscalização, com antecedência razoável, sempre que houver necessidade de verificação de qualquer serviço, a fim de não causar atrasos ou danos.
- Manter limpo o canteiro de obras removendo periodicamente lixos e entulhos;
- Acatar decisões da fiscalização, baseadas nas especificações;
- Absorver despesas relativas a reparos por conta de acidentes em edificações da CONTRATANTE;
- Prever todos os custos e despesas necessárias à boa execução dos serviços;
- Manter e preencher o Diário de Obras com anotações diárias de tudo que se refere à obra;
- Providenciar os Equipamentos de Proteção Individual (EPIs) e Equipamentos de Proteção Coletiva (EPCs) necessários e adequados ao desenvolvimento de cada etapa dos serviços, conforme normas NR-06, NR-18, NR-35 e portaria 3214 do Ministério do Trabalho, bem como os demais dispositivos de Segurança;
- Providenciar os certificados e treinamentos necessários aos funcionários, bem como o Atestado de Saúde Ocupacional (ASO) para as funções e atividades desempenhadas.

- Atender a Instrução Normativa CELIC/SPGG nº 001/2025, que trata dos critérios de sustentabilidade ambiental para a aquisição de bens e contratação de serviços e obras;

IV – ESTIMATIVA DE QUANTIDADES

Área aproximada da edificação: 290 m²

- Serviços principais:
 - Demolição estrutural (concreto, alvenaria, cobertura);
 - Remoção de esquadrias e telhas;
 - Remoção de vegetação no entorno do prédio a ser demolido;
 - Transporte e destinação de resíduos;
 - Limpeza final da área.

V – LEVANTAMENTO DE MERCADO

Foram analisadas alternativas para execução:

Alternativa 1 – Execução direta pela Administração

- Desvantagens: falta de equipe especializada, equipamentos adequados;
- Conclusão: inviável.

Alternativa 2 – Contratação de empresa especializada

- Vantagens:
 - Expertise técnica;
 - Atendimento às normas de segurança;
 - Responsabilidade técnica formal;
 - **Conclusão: alternativa mais adequada.**

Portanto a contratação de empresa especializada foi a solução escolhida por atender de forma mais eficiente aos critérios técnicos, econômicos e operacionais. Por se tratar de serviço especializado, a execução do objeto requer a contratação de empresa terceira.

VI – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

O valor deverá ser definido com base em:

- Orçamento de referência (SINAPI/SEINFRA,ORSE, EMOP, ENTRE OUTROS);
- Composições de custos unitários;
- Pesquisa de mercado.

Assim, estima-se que o valor da contratação dos serviços de DEMOLIÇÃO DO PRÉDIO ADMINISTRATIVO 2, no Complexo Padre Cacique, considerando todos os dispositivos necessários à sua operação seja de **R\$ 59.775,63**, conforme demonstrado abaixo:

Item	Código Banco	Descrição	Und	Quant.	Valor Unit	Valor Unit com BDI			Total		
						M. O.	MAT.	Total	M. O.	MAT.	Total
1		SERVIÇOS INICIAIS									10.391,52
1.1	103689 SINAPI	FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO DE PLACA DE OBRA COM CHAPA GALVANIZADA E ESTRUTURA DE MADEIRA. AF_03/2022_PS	m²	4	463,76	41,64	523,03	564,67	166,56	2.092,12	2.258,68
1.2	00000025 Próprio	MOBILIZAÇÃO E DESMOBILIZAÇÃO DE EQUIPAMENTO DE PEQUENO PORTE (MINIESCAVADEIRA, ETC)	UN	2	412,56	69,32	433,01	502,33	138,64	866,02	1.004,66
1.3	00000009 Próprio	LOCAÇÃO DE CONTAINER / MÓDULO HABITÁVEL PARA VESTIÁRIO, SANITÁRIO E ÁREA DE DESCANSO - FORNECIMENTO, INSTALAÇÃO E DESINSTALAÇÃO	MES	1	1.517,89	107,87	1.740,31	1.848,18	107,87	1.740,31	1.848,18
1.4	28210 Próprio	SOLICITAÇÃO DE AUTORIZAÇÃO DE ATIVIDADES EM GERAL - LICENÇA AMBIENTAL / ALVARÁS (INCLUSO ART).	un	1	4.336,40	4.987,84	292,16	5.280,00	4.987,84	292,16	5.280,00
2		DEMOLIÇÃO									46.210,70
2.1	05.002.0062-0 EMOP	DEMOLICAÇÃO DE PREDIOS COM ROMPEDOR HIDRAULICO ADAPTADO A ESCA VADEIRA,DE CONCRETO ARMADO,PISOS,ALVENARIA E ESQUADRIAS INCL USIVE EMPILHAMENTO DO ENTULHO(CONSIDERANDO DESMONTES MANUAL E MECANICO COM O PROPRIO ROMPEDOR),COM PREPARO PARA O TRANSPORTE EXCLUSIVF CORTE DO ACO(VERGALHAO)EMPILHADO,TRANSP.(BOTA FORA),CARGA E DESCARGA.MEDIDO PELA AREA X ALTURA DO PREDIO 3%-DESGASTE DE FERRAMENTAS E EPI	m³	230	70,67	28,24	57,80	86,04	6.495,20	13.294,00	19.789,20
2.2	04.014.0095-0 EMOP	RETIRADA DE ENTULHO DE OBRA COM CACAMBA DE ACO TIPO CONTAINER COM 5M3 DE CAPACIDADE,INCLUSIVE CARREGAMENTO,TRANSPORTE E DESCARREGAMENTO.CUSTO POR UNIDADE DE CACAMBA E INCLUI A TAXA PARA DESCARGA EM LOCAIS AUTORIZADOS 3%-DESGASTE DE FERRAMENTAS E EPI	UN	50	413,16	16,02	487,04	503,06	801,00	24.352,00	25.153,00
2.3	104795 SINAPI	REMOÇÃO DE CABOS ELÉTRICOS, COM SEÇÃO DE 25 MM², FORMA MANUAL, SEM REAPROVEITAMENTO. AF_09/2023	M	150	1,57	1,42	0,49	1,91	213,00	73,50	286,50
2.4	97647 SINAPI	REMOÇÃO DE TELHAS DE FIBROCIMENTO METÁLICA E CERÂMICA, DE FORMA MANUAL, SEM REAPROVEITAMENTO. AF_09/2023	m²	200	4,04	3,67	1,24	4,91	734,00	248,00	982,00
3		LIMPEZA E SERVIÇOS FINAIS		0							0,00
3.1	2450 ORSE	Limpeza geral	m²	300	2,09	1,88	1,39	3,27	564,00	417,00	981,00
4		ADMINISTRAÇÃO DA OBRA E RESPONSABILIDADE TÉCNICA									3.173,41
4.1	00000031 Próprio	ADMINISTRAÇÃO LOCAL DA OBRA E RESPONSABILIDADE TÉCNICA	MES	1	2.606,29	3.010,53	162,88	3.173,41	3.010,53	162,88	3.173,41
Totais ->									16.654,64	43.120,99	59.775,63

Documento assinado digitalmente

VII – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução contempla:

- Planejamento técnico (Plano de Demolição);
- Isolamento da área;
- Execução da demolição (manual e mecanizada);
- Supressão vegetal;
- Gestão ambiental dos resíduos;
- Limpeza e liberação da área.

Diante dos requisitos para contratação elencados neste documento e após o levantamento de mercado, verificou-se que a única solução possível seria a contratação de empresa especializada

para execução da demolição.

a) Caracterização do objeto

Previamente à justificativa da modelagem da contratação, faz-se necessária a caracterização do objeto quanto à sua natureza, distinguindo-se entre obra e serviço de engenharia.

O objeto em análise consiste na demolição do Prédio Administrativo 2 (antiga lavanderia), edificação em alvenaria e concreto armado, implicando intervenção técnica voltada à desconstituição de estrutura existente, com posterior limpeza da área e destinação adequada dos resíduos gerados.

A execução dessas atividades demanda planejamento técnico, definição de metodologia executiva, adoção de medidas de segurança e responsabilidade técnica por profissional habilitado, conforme normas vigentes, especialmente no que se refere à segurança do trabalho e ao gerenciamento de resíduos da construção civil.

Dessa forma, considerando que a demolição não resulta na criação, ampliação ou recuperação de bem imóvel, mas sim na retirada controlada de estrutura existente, conclui-se que o objeto se enquadra como **serviço de engenharia**, nos termos do art. 6º da Lei nº 14.133/2021.

Adicionalmente, tendo em vista que os serviços possuem padrões de desempenho e qualidade objetivamente definidos no Termo de Referência, sem exigir soluções complexas ou inovadoras, o objeto é classificado como **serviço comum de engenharia**.

b) Regime de execução

Adota-se como regime de execução a **empregada por preço global**, tendo em vista que o objeto pode ser definido com precisão suficiente, permitindo a fixação de preço certo e total, conforme previsto no art. 6º, inciso XXXVIII, da Lei nº 14.133/2021.

No presente caso, trata-se de serviço comum de engenharia consistente na demolição de edificação, cujas etapas, métodos executivos e padrões de desempenho encontram-se suficientemente definidos no Termo de Referência.

Destaca-se que, para serviços dessa natureza, é suficiente a definição clara das condições de execução pela Administração, cabendo à contratada a elaboração do Plano de Demolição, com base nas diretrizes estabelecidas, incluindo metodologia, cronograma, medidas de segurança e gestão de resíduos.

Dessa forma, entende-se que o regime adotado é o mais adequado, tendo em vista que:

- o objeto possui escopo definido;
- há possibilidade de mensuração global dos serviços;
- busca-se maior eficiência na execução e no controle contratual.

Tal regime favorece a economicidade, a previsibilidade de custos e a adequada alocação de riscos entre as partes.

c) Forma de contratação

De acordo com o art. 28 da Lei nº 14.133/2021, as modalidades de licitação são: pregão, concorrência, concurso, leilão e diálogo competitivo.

Contudo, considerando que o objeto consiste na demolição de edificação com área aproximada de 290 m², caracterizando-se como **serviço comum de engenharia**, de baixa complexidade técnica e executado por métodos usuais de mercado, bem como que o valor estimado da contratação é de aproximadamente **R\$ 60.000,00**, verifica-se o enquadramento na hipótese de **dispensa de licitação**, nos termos do art. 75, inciso I, da referida lei.

A adoção da contratação direta mostra-se adequada no caso concreto, tendo em vista:

- o reduzido valor da contratação;
- a simplicidade do objeto;
- a possibilidade de definição objetiva das condições de execução;
- a existência de fornecedores no mercado aptos à execução do serviço.

Ressalta-se que a vantajosidade da contratação será assegurada mediante **prévia pesquisa de preços**, observando-se os parâmetros de mercado, bem como a devida justificativa da escolha do fornecedor, em conformidade com a legislação vigente.

d) Critério de julgamento

Para o presente caso, considerando que:

- o objeto possui especificações técnicas claras e padronizadas no Termo de Referência;
- não há predominância de soluções técnicas complexas ou inovadoras;
- os métodos executivos são usuais no mercado de engenharia;

o critério de julgamento adotado será o de **menor preço**, por se tratar de objeto com especificações usuais no mercado, possibilitando a comparação objetiva entre as propostas, assegurando a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração, bem como a observância dos princípios da isonomia, competitividade e economicidade.

e) Considerações finais

Diante do exposto, conclui-se que a modelagem da contratação mostra-se adequada ao atendimento do interesse público, tendo sido devidamente fundamentada a caracterização do objeto como serviço comum de engenharia, bem como a escolha do regime de execução por empreitada por preço global e do critério de julgamento pelo menor preço.

Considerando o valor estimado da contratação (R\$ 60.000,00) e o enquadramento na hipótese prevista no art. 75, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, entende-se tecnicamente viável a realização da contratação direta por dispensa de licitação, sem prejuízo da observância dos princípios da economicidade, eficiência e seleção da proposta mais vantajosa.

Destaca-se que a modelagem proposta considera o adequado planejamento da contratação, com definição clara das condições de execução no Termo de Referência, possibilitando maior eficiência na futura gestão contratual, com adequada alocação de riscos e previsibilidade de custos.

Por fim, entende-se que os critérios e parâmetros adotados são suficientes para garantir a execução segura e eficiente do objeto, em conformidade com as normas técnicas aplicáveis e com os princípios que regem a Administração Pública.

VIII – JUSTIFICATIVA PARA O NÃO PARCELAMENTO

Nos termos do art. 47, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021, as licitações atenderão ao princípio do parcelamento, quando tecnicamente viável e economicamente vantajoso.

Em vista disso, a solução encontrada não deve ser parcelada devido aos prejuízos que podem decorrer da realização da divisão, tendo em vista que:

- Os serviços constituem objeto único e indivisível;
- Há necessidade de responsabilidade técnica única;
- Riscos operacionais exigem coordenação integrada.

IX – RESULTADOS PRETENDIDOS

Pretende-se, com o presente processo de contratação, assegurar a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública.

Almeja-se, igualmente, assegurar tratamento isonômico entre os licitantes, bem como a justa competição, evitar contratação com sobrepreço ou com preço manifestamente inexequível.

A contratação decorrente do presente processo licitatório exigirá da contratada o cumprimento das boas práticas de sustentabilidade, contribuindo para a racionalização e otimização do uso dos recursos, bem como para a redução dos impactos ambientais.

Por fim, espera-se de modo geral, a eliminação de risco estrutural, segurança para usuários e entorno; liberação da área para novos projetos; atendimento à legislação, garantindo maior eficiência operacional da FASE/RS e atendimento pleno ao interesse público.

X – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS À CONTRATAÇÃO

A Administração Pública deverá providenciar, previamente à celebração do contrato:

- Aprovação do ETP;
- Elaboração do Termo de Referência (já existente);
- Obtenção de orçamento estimativo;
- Verificação de dotação orçamentária;
- Eventual licenciamento prévio ou emissão de alvará.
- Liberação da área de intervenção;
- Indicação de servidores para atuarem como gestor de contrato, fiscal de contrato e fiscal técnico.

XI – CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Este estudo identifica como contratação correlata possível futura obra de reconstrução ou requalificação da área; serviços de limpeza ou urbanização posteriores.

Nesse contexto, impõe-se a adoção de planejamento prévio, integrado e contínuo das contratações futuras, de forma a assegurar o uso adequado do espaço, sem prejuízo da eficiência administrativa e da adequada aplicação dos recursos públicos.

XII – POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Para a execução desta obra, os impactos identificados são de média relevância, podendo causar danos na região, caso não haja o manejo correto dos resíduos. Estão incluídos em especial o manejo de resíduos de obra, além de eventuais ruídos (poluição sonora), possível aumento do consumo de água e consumo de energia.

Nesse sentido, se for necessário, a CONTRATADA deverá apresentar o Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC), em conformidade com o disposto na legislação vigente, priorizando a não geração de resíduos e, secundariamente, a redução, reutilização, segregação, reciclagem e destinação adequada dos resíduos sólidos de construção civil.

O descarte de materiais e insumos, em razão dos serviços executados, devem ser destinados de forma adequada, em locais devidamente licenciados de acordo com as normas ambientais

vigentes. A CONTRATADA deverá demonstrar os procedimentos utilizados para o adequado recolhimento e destinação final dos materiais. Além disso, durante a execução dos serviços, a CONTRATADA deverá adotar procedimentos que evitem o desperdício de água e consumo de energia excessivo.

Os possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras serão traçadas e definidas pela CONTRATADA quando da realização da etapa Estudos e Serviços Preliminares.

XIII – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Diante do problema identificado, evidencia-se a viabilidade e a necessidade da contratação de empresa especializada para a demolição do prédio, contemplando todos os elementos e dispositivos necessários à sua plena execução.

A intervenção visa eliminar os riscos estruturais existentes, garantir a segurança de pessoas e do patrimônio, bem como possibilitar a adequada utilização futura da área, atendendo ao interesse público.

Considerando que se trata de serviço comum de engenharia, com escopo definido e baixa complexidade técnica, e que o valor estimado da contratação é de R\$ 60.000,00, conclui-se pela viabilidade da contratação direta, por meio de dispensa de licitação, nos termos do art. 75, inciso I, da Lei nº 14.133/2021.

A adoção dessa forma de contratação revela-se adequada e suficiente para atender à necessidade administrativa, desde que observados os procedimentos legais pertinentes, especialmente quanto à pesquisa de preços, justificativa da escolha do fornecedor e comprovação da vantajosidade da contratação.

Por fim, o presente ETP apresenta justificativas técnicas e econômicas suficientes para subsidiar a contratação pretendida, demonstrando sua viabilidade sob os aspectos técnico, operacional e jurídico.