

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

O presente documento visa analisar a viabilidade da presente contratação, bem como compilar as demandas e os elementos essenciais que servirão para compor o Termo de Referência ou projeto Básico, de forma a melhor atender às necessidades da Administração.

1. DADOS DO PROCESSO:

Nº do Processo:	17738/2024
Estudo Preliminar nº:	07/2024
Secretaria:	Secretaria Municipal de Obras
Setor / Órgão:	Subsecretaria Municipal de Obras
Objeto:	Os estudos preliminares aqui resumidos têm por objeto o subsídio básico para a elaboração de Termo de Referência (TR) para futura contratação de serviços de engenharia para demolição do antigo prédio do SASE situado à Avenida Júlio Antônio Thurler, 426, Olaria, Nova Friburgo/RJ a fim de viabilizar a futura construção da UPA Porte III de Olaria
Equipe de Planejamento:	Apoio Técnico: Engenheiro – Jeferson Pires Aragão
	Apoio Técnico: Engenheiro - Willian R. G. Borges – Eng. Civil
	Edição: Elias José Moreira Sanglard
	De acordo: Bernardo Coelho Verly
	De acordo: Gabriel Costa Wenderroschy

2. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÕES

Fundamentação: (inciso II do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021)

O Município ainda não adota Plano Anual de Contratações, o que acreditamos se encontrar em fase de planejamento pela Secretaria competente.

3. NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO:

Fundamentação: Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público. (inciso I do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021)

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

Nesse sentido, considerando o histórico de pendências financeiras do Município junto ao SASE – Serviço de Assistência Social Evangélico, em razão de locação do imóvel situado à Avenida Júlio Antônio Thurler, nº. 426, Olaria, Nova Friburgo/RJ desde os idos de 1997, tendo sido inclusive objeto de discussão nos autos dos processos judiciais nº. 2001.037.006092-3 (despejo) e nº. 2004.037.003959-0 (revisão de alugueres), com entrega de chaves oficializada apenas nos idos do ano de 2016, encontrando-se o

sobredito imóvel em situação de abandono, sendo sua última utilização destinada ao abrigo emergencial de pessoas vítimas da catástrofe climática ocorrida em janeiro de 2011;

Considerando que o Município realizou transação judicial para aquisição do respectivo imóvel, que é composto por dois lotes, conforme termo de acordo ora anexado ao presente procedimento, notadamente com a finalidade de se promover a construção de uma Unidade de Pronto Atendimento de Porte III, conforme projetos elaborados e anexado ao processo (7669/2024) em atendimento a demanda da Secretária Municipal de Saúde;

Considerando que o referido imóvel encontra-se completamente deteriorado, dada sua situação de abandono há mais de 20 anos, e tendo o seu projeto aprovado em março de 1968, que foi considerado em seu processo de desapropriação nº27980/2021 (*idade aparente 50 anos e vida útil provável de mais 10 anos*), não tendo o Município condições de garantir sua situação estrutural, (**conforme relatório técnico de inspeção predial datado em 15/02/2024 em anexo**), sendo certo que a adaptação do prédio, antigo, para uma nova e moderna unidade de saúde seria demasiadamente complexa, não atendendo a contento a concepção projetual das Unidades de Pronto atendimento conforme projetos existentes, (anexo ao processo 7669/2024 -Obra UPA- Porte III - Olaria), sendo, inclusive, bastante custosa, dado o completo estado de abandono do referido prédio; e também no atendimentos das atuais normas Técnicas da ABNT. e principalmente norma da RDC 50/2002.

Considerando que o prédio abandonado vem sendo constantemente invadido por moradores de rua e dependentes químicos, transformando-se em um verdadeiro cortiço, com acúmulo de lixo, poças d'água, etc, sendo constante foco de dengue e demais vetores que reclamam reiteradas ações da Administração Pública Municipal no afã de minimizar os impactos negativos, pelo que a manutenção do prédio no local representa situação de saúde e segurança pública;

Considerando que o projeto, em fase final para obtenção de recursos que viabilizem seu implemento, para construção da Unidade de Pronto Atendimento Porte III no Bairro de Olaria, prevê a necessária demolição do prédio do antigo SASE;

Considerando as dimensões do prédio e a indisponibilidade do Município, mediante utilização de mão de obra de pessoal próprio, realizar os respectivos serviços, que demandam utilização de maquinário que não dispomos, e, inclusive, pode vir a oferecer riscos à vizinhança os quais devem ser suportados por empresa contratada especialmente para essa finalidade;

Faz-se necessária a contratação de empresa de engenharia especializada para realização dos serviços de demolição predial e remoção dos escombros, com destinação ambientalmente adequada, a fim de limpar o imóvel e prepará-lo para a futura construção da Unidade de Pronto Atendimento de Porte III de Olaria, conforme anunciado na mídia local "**Importante obra da Saúde esperada pela população sairá do papel**" <https://ecoserrano.com.br/saude/importante-obra-da-saude-esperada-pela-populacao-saira-do-papel/>

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

Fundamentação: Descrição dos requisitos necessários e suficientes à escolha da solução. (inciso III do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021).

4.1. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Contratada, de acordo com as exigências deste estudo preliminar, as cláusulas contratuais e os termos de sua proposta;

4.2. A mão de obra, bem como todo material aplicado e fornecido, será sempre de primeira qualidade e

de inteira responsabilidade da contratada para realização dos serviços;

4.3. A empresa contratada deverá se ater aos itens constantes da planilha orçamentária que alicerçará a presente contratação;

4.4. Deverão ser observados os itens de maior relevância técnica constantes do “Termo de Relevância” previamente juntado aos autos;

4.5. As subcontratações serão admitidas, desde que não se refiram às parcelas de maior relevância ou de valor significativo do objeto da licitação, assim consideradas as que tenham valor individual igual ou superior a 4% (quatro por cento) do valor total estimado da contratação, observada a norma dos arts. 67 e 122 da Lei n.º 14.133/2021;

4.6. Na execução dos serviços, deverá haver emissão, pela Contratada, de memória onde fique especificado, dimensionado e situado o serviço realizado, com localização clara dos itens através de projetos, registros fotográficos do local e toda documentação comprobatória da execução dos serviços que se fizer necessária, com fotos da situação antes, durante e após a execução do serviço, com vista a permitir o cadastramento e a efetivação das medições, anexando-se estes documentos aos autos do processo administrativo do contrato de execução do objeto ora licitado;

4.7. Devem ser apresentadas certidões de registro do licitante no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), que habilite a empresa nos ramos de engenharia civil ou arquitetura com validade para o presente exercício. Caso a licitante seja de outro Estado da federação, será necessário o visto do CREA/CAU-RJ, quando da assinatura do contrato.

4.8. A contratada deverá assumir integralmente todos os riscos da execução dos serviços de demolição a serem contratados, inclusive responsabilizando-se junto a terceiros por eventuais danos decorrentes da execução dos serviços sem as cautelas que lhes são peculiares.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES:

Fundamentação: Estimativa das quantidades a serem contratadas, acompanhada das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, considerando a interdependência com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala (inciso IV do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21).

Por se tratar de futura contratação de empresa de engenharia especializada para execução de obras de demolição e limpeza, a presente contratação possui um único escopo.

Entretanto, os itens que compõem a obra objeto da presente contratação deverão encontrar-se pormenorizadas em planilha orçamentária correlacionada à memorial descritivo onde aponte a utilização de todos os itens/serviços indicados na respectiva planilha orçamentária.

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO E JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR:

Fundamentação: Levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar. (inciso V do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021).

ESCOLHA E JUSTIFICATIVA DA SOLUÇÃO MAIS ADEQUADA PARA AQUISIÇÃO:

Diante da demanda de demolição predial ora evidenciada, a solução que melhor atende ao cenário, com um prazo de resposta mais curto, ante a facilidade de execução e um menor custo à Administração é a execução convencional de demolição com escavadeira de braço longo em razão do número de pavimentos do prédio e utilização de rompedor hidráulico adaptável, e onde se fizer necessário, a demolição manual com rompedores pneumáticos.

Assim, deverá ser elaborada pela equipe técnica responsável pelo planejamento da licitação planilha orçamentária acompanhada de sua memória de cálculo onde sejam discriminados os valores unitários estimados de todos os materiais e serviços que serão aplicados na contratação dos serviços.

Vale ressaltar que a referência da planilha orçamentária baseada em tabelas referenciais oficiais supre a pesquisa de preços de mercado, conforme publicação “Orientações para elaboração de planilhas orçamentárias públicas – TCU”. Em que pese o Município ainda não dispor de regulamentação nesse sentido, entendemos pela utilização, majoritária, da planilha referencial EMOP/RJ, que melhor reflete os custos de mercado no Estado do Rio de Janeiro.

7. ESTIMATIVAS DE PREÇOS OU PREÇOS REFERENCIAIS:

Fundamentação: Estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação (inciso VI do § 1º da Lei 14.133/21).

Para levantamento do custo de mercado da contratação, o orçamento será realizado pelo Setor de Orçamento da Secretaria Municipal de Obras, **utilizando-se, principalmente, o Catálogo da EMOP/RJ.**

O custo estimado da presente contratação é de R\$ 1.061.996,49 – i0 maio/2024.

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

Fundamentação: Descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso. (inciso VII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21).

As pesquisas de mercado e de preços realizadas, levando-se em conta os aspectos de economicidade, eficácia, eficiência e padronização, demonstraram que a solução disponível no mercado mais adequada a necessidade é a **Contratação de Empresa especializada para os serviços de demolição predial com escavadeira long reach e rompedor hidráulico adaptável.**

9. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO:

Fundamentação: Justificativas para o parcelamento ou não da solução. (inciso VIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21).

O parcelamento da solução refere-se à licitação realizada por item, sempre que o objeto for divisível, não haja prejuízo da solução, permita ampla participação de licitantes. A solução deve ser parcelada quando a resposta a todas as perguntas a seguir for positiva:

É tecnicamente viável dividir a solução? **NÃO**

É economicamente viável dividir a solução? **NÃO**

Não há perda de escala ao dividir a solução? **NÃO**

Há o melhor aproveitamento do mercado e ampliação da competitividade ao dividir a solução? **NÃO**

Assim, considerando que o pregão será realizado pelo menor preço global, considerando que a solução contempla um único serviço a ser realizado de forma indivisível (demolição), o parcelamento da solução se torna prejudicado, não afetando em nenhum momento a competitividade, não se aplicando, pois, tal item de parcelamento.

Demais disto, cumpre trazer o Acórdão nº 75.681/2022 Plenário do TCE/RJ que dita que a definição da divisibilidade ou não por lotes, ou itens na licitação, insere-se no âmbito da discricionariedade administrativa, competindo ao gestor público avaliar na fase de planejamento, qual meio atender ao interesse público.

No mais, o não parcelamento dos serviços é mais satisfatório do ponto de vista da eficiência técnica, por manter a qualidade do investimento, haja vista que o gerenciamento permanece o tempo todo a cargo de um mesmo administrador, oferecendo um maior nível de controle pela Administração na execução dos serviços. Pelas razões expostas, recomenda-se que a contratação não seja parcelada, por não ser vantajoso para a administração pública ou representar prejuízo ao conjunto ou ao complexo do objeto a ser contratado.

10. RESULTADOS PRETENDIDOS:

Fundamentação: Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis; (inciso IX do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21)

A demolição do antigo prédio do SASE proporcionará aos moradores da localidade maior sensação de segurança, já que hoje o prédio transformou-se em um verdadeiro cortiço e serve de abrigo a pessoas em situação de rua e usuários de drogas, com acúmulo de lixo, água parada, barulho, etc, refletindo melhores condições de segurança e saúde pública.

No mais, a demolição do prédio antigo, com sua completa limpeza e preparo do terreno é o primeiro passo para o início das obras de construção da Unidade de Pronto Atendimento de Porte III de Olaria, o que proporcionará melhor acesso à saúde a todos os moradores da localidade e adjacências.

11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO:

Fundamentação: Providências a serem adotadas pela administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual ou adequação do ambiente da organização; (inciso X do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21).

No que se refere às providências prévias ao contrato a serem tomadas na presente contratação, a elaboração de Documento de Formalização de Demanda, Mapa de Gerenciamento de Riscos, bem como o próprio ETP, são medidas adotadas pela Administração Pública para que a contratação pretendida seja

procedida dentro dos ditames legais e formais, e que produza seus melhores e esperados efeitos, prezando pelo pleno aproveitamento do objeto da contratação, bem como pela maior economicidade aos cofres públicos.

Consoante a nova legislação vigente, deverá ser considerada a necessidade de capacitação de servidores para atuarem na contratação e fiscalização da execução do objeto contratado, pelo que contamos sempre com o valioso auxílio da Escola Friburguense de Gestão. Este aprimoramento por parte dos servidores que atuam na elaboração dos procedimentos licitatórios, bem como em suas análises – conformidade e juridicidade -, além dos fiscais do contrato, é imprescindível para a melhoria do controle das contratações e seus resultados.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES:

Fundamentação: Contratações correlatas e/ou interdependentes. (inciso XI do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21).

Contratações correlatas são aquelas cujos objetos sejam similares ou correspondentes entre si. Já as contratações interdependentes são aquelas cuja execução da contratação tratada poderá afetar ou ser afetada por outras contratações da Administração Pública.

Nesse sentido, não existem demais contratações correlatas que venham a interferir ou merecer maiores cuidados no planejamento da contratação pretendida.

A futura contratação da construção da UPA de Olaria ainda se encontra na pendência de questões técnicas e orçamentárias, o que impede sua realização nesse momento, razão pela qual, apesar da interdependência havida, não será possível sua vinculação neste momento.

13. IMPACTOS AMBIENTAIS:

Fundamentação: Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável. (inciso XII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21)

As construções e reformas devem seguir os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da ONU (Agenda 2030), com destaque para os seguintes:

- Objetivo 03 – Saúde e Bem-estar;
- Objetivo 07 – Energia limpa e acessível;
- Objetivo 08 – Trabalho decente e crescimento econômico;
- Objetivo 09 – Indústria, inovação e Infraestrutura;
- Objetivo 11 – Cidades e Comunidades Sustentáveis;
- Objetivo 12 – Consumo e produção responsáveis;
- Objetivo 13 – Ação Contra a Mudança Global do Clima;
- Objetivo 15 – Vida Terrestre;
- Objetivo 17 – Parcerias e meios de implementação.

No mais, a empresa contratada deverá, futuramente, averbar seu CNPJ na licença Ambiental havida pelo Município para os serviços de demolição e destinação final adequada dos resíduos, responsabilizando-se por tal providência.

14. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO:

Fundamentação: Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina. (inciso XIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21)

Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação.

Diante de toda a análise desenvolvida no presente instrumento, a contratação mostra-se viável em termos de disponibilidade de mercado, consoante artigo 7º, inciso XIII da IN SEGES/ME Nº 40, de 22 de maio de 2020, não sendo possível observar óbices ao prosseguimento da presente contratação.

A aquisição dos produtos, objeto do presente planejamento não se enquadra nos pressupostos para a decretação de sigilo, nos termos da Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011.

Desta forma, declaramos a viabilidade da Contratação de Empresa de Engenharia especializada para os serviços de demolição predial, mediante Concorrência Eletrônica pelo menor preço global, com regime de execução de empreitada por preço unitário.

15. RESPONSABILIDADE DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO PELA ELABORAÇÃO E CONTEÚDO DO DOCUMENTO:

Certificamos que somos responsáveis pela elaboração do presente documento que compila os Estudos Preliminares da Secretaria participante e que o mesmo traz os conteúdos previstos no parágrafo 1º do art. 18 da Lei nº. 14.133/21.

Apoio Técnico:	Apoio Técnico:
 Jeferson Pires Aragão Matrícula nº. 62.039	 Willian R. G. Borges Matrícula nº. 62.350
Edição	De Acordo
 Elias José Moreira Sanglard Subsecretário de Obras Especiais Matrícula nº. 100.220	 Bernardo Coelho Verly Secretário Municipal de Obras Matrícula nº. 62.009
<p>Gabriel Costa Wenderroschy Secretário Municipal de Saúde Matrícula nº. 063.454</p>	