

DEL CAP PORTOS EM SAO FRANCISCO DO SUL

Estudo Técnico Preliminar 5/2026

1. Informações Básicas

Número do processo: 63187.000859/2026-45

2. Descrição da necessidade

A presente contratação tem por finalidade atender à necessidade de **manutenção predial corretiva** do pavimento térreo (garagem) do Edifício Condomínio Giselle II, situado na Rua Brusque, nº 51, bairro Ubatuba, em São Francisco do Sul/SC, imóvel sob administração da Delegacia da Capitania dos Portos em São Francisco do Sul (DelSFSul – UASG 785342).

Construída em 1993, a edificação conta com aproximadamente 33 anos de uso e está inserida em ambiente de elevada agressividade (Classe III – ambiência marinha, conforme NBR 6118, a cerca de 50 metros da orla), condição que acelera os processos de corrosão e de degradação dos elementos de concreto. Em decorrência, o pavimento térreo apresenta um conjunto de manifestações patológicas — fissuras e trincas em 9 pilastras e em 12 vigas, pontos de concreto deteriorado com exposição de armadura, trecho de rampa de acesso com piso cedido e muro externo /lateral com reboco destacado e infiltrações — identificadas em vistorias técnicas e em registro fotográfico.

A não realização tempestiva dos serviços implica a progressão das patologias, com risco de comprometimento da segurança dos usuários do imóvel, depreciação acelerada do patrimônio público e elevação significativa dos custos de intervenção futura, podendo, no limite, inviabilizar a utilização segura do pavimento e ensejar a interdição da área.

Sob a perspectiva do interesse público, a contratação justifica-se pela necessidade de preservar a integridade e a vida útil de bem imóvel afeto à Marinha do Brasil, assegurar condições de segurança e de uso adequado às pessoas que dele se utilizam e dar cumprimento ao dever da Administração de zelar pela boa conservação de seus bens, em observância aos princípios da eficiência e da economicidade. Trata-se de **serviço de manutenção corretiva de natureza pontual e delimitada, sem caracterização de obra de engenharia**, restrito ao saneamento das patologias existentes e à recomposição das áreas afetadas, sem ampliação, modificação de leiaute ou alteração das características originais da edificação.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
DelSFSul-30	CC Marcus Vinícius Garcia de Aguiar

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

Para o adequado atendimento da necessidade, os serviços de manutenção predial corretiva deverão observar os seguintes requisitos:

a) Natureza e regime

- Serviço de manutenção predial corretiva, de caráter eventual e **não continuado**, sem dedicação exclusiva de mão de obra;
- Execução sob o regime de empreitada por preço global;
- Prazo de execução de 45 (quarenta e cinco) dias corridos, contados da emissão da Ordem de Serviço;
- Contratação por dispensa de licitação em razão do valor (art. 75, II, da Lei 14.133/2021).

b) Qualificação e execução

- Contratação de empresa do ramo, com aptidão comprovada para serviços de manutenção/conservação predial compatíveis em características com o objeto;
- Emprego de mão de obra qualificada para tratamento de fissuras, recomposição de revestimentos, recuperação de superfícies e pintura;
- Execução conforme as normas técnicas aplicáveis, em especial ABNT NBR 5674 (gestão da manutenção de edificações), NBR 7200 e NBR 13749 (revestimento e acabamento de paredes em argamassa) e NBR 6118 (no que couber, quanto aos elementos de concreto).

c) Materiais

- Fornecimento de todos os materiais, equipamentos, ferramentas e insumos necessários;
- Materiais compatíveis com ambiente de alta agressividade (Classe III – ambiência marinha, a cerca de 50 m da orla), incluindo argamassa polimérica/estrutural, primer e conversor anticorrosivo, selante de poliuretano, tinta acrílica de alto desempenho para ambiência marinha e produtos de impermeabilização;
- Materiais novos, de primeira qualidade, com comprovação de procedência quando exigido pela fiscalização.

d) Segurança e condições de trabalho

- Observância das Normas Regulamentadoras aplicáveis, em especial NR-6 (EPI), NR-18 e NR-35 (trabalho em altura), em razão do uso de andaimes;
- Fornecimento de EPIs e EPCs, com sinalização e isolamento das áreas de intervenção;
- Execução em imóvel **ocupado/em uso**, exigindo coordenação prévia, manutenção da circulação de pessoas e veículos e medidas de proteção a terceiros e ao patrimônio.

e) Sustentabilidade

- Acondicionamento, transporte e destinação final ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil, conforme a Resolução CONAMA nº 307/2002 e legislação correlata, mediante uso de caçamba e encaminhamento a área/aterro licenciado;
- Limpeza geral e remoção integral de entulho ao término dos serviços.

f) Garantia

- Garantia dos serviços executados e dos materiais empregados, na forma do contrato e da legislação aplicável, sem prejuízo da responsabilidade quanto à solidez e segurança nos termos do art. 618 do Código Civil;
- Correção, às expensas da contratada, dos vícios e defeitos constatados no período de garantia.

g) Subcontratação e vistoria

- [Definir] vedação ou admissão parcial de subcontratação;
- Vistoria técnica prévia ao local de caráter [facultativo/obrigatório], com declaração de pleno conhecimento das condições de execução.

5. Levantamento de Mercado

Foram analisadas as alternativas disponíveis para o atendimento da necessidade:

- *Execução direta, por administração (mão de obra própria)*: inviável, por não dispor a DeISFSul de equipe técnica, equipamentos, andaimes e materiais especializados para tratamento de fissuras, recuperação de superfícies de concreto e pintura em ambiência marinha, nem disponibilidade de pessoal para a atividade sem prejuízo de suas funções regulares;
- *Contratação de empresa especializada em manutenção/conservação predial (solução adotada)*: atende plenamente à necessidade, com fornecimento de mão de obra qualificada, materiais e responsabilidade integral pela execução e garantia.

A pesquisa de preços tomou por referência a tabela SINAPI/SC (data-base junho/2025), referência oficial de custos amplamente aceita pelos órgãos de controle, complementada por consulta ao mercado local. Não foram identificadas soluções alternativas de mercado (locação, comodato ou prestação por terceiros sem custo) capazes de suprir a necessidade. Concluiu-se pela contratação de empresa do ramo, sob demanda, como solução mais vantajosa e adequada à natureza pontual do serviço.

6. Descrição da solução como um todo

A solução consiste na contratação de empresa especializada para a prestação de serviços de manutenção predial corretiva no pavimento térreo (garagem) do Edifício Condomínio Giselle II, abrangendo o ciclo completo: mobilização e instalação do canteiro; serviços preliminares e diagnóstico; escoramento provisório onde necessário; tratamento e selagem de fissuras em pilstras e vigas; recuperação de pontos de concreto deteriorado com produtos próprios (conversor de ferrugem, primer anticorrosivo, argamassa polimérica/estrutural e graute); recomposição do trecho cedido da rampa de acesso; recuperação do muro externo/lateral (reboco e impermeabilização); pintura das áreas reparadas ($\approx 105 \text{ m}^2$) com sistema de alto desempenho para ambiência marinha; e limpeza final com destinação dos resíduos.

A contratação será **única e integral**, com fornecimento de todos os materiais, mão de obra, equipamentos e insumos pela contratada, em regime de empreitada por preço global, prazo de 45 (quarenta e cinco) dias corridos e pagamento vinculado a 3 (três) etapas de medição. A solução inclui ainda a garantia dos serviços e materiais após o recebimento.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Os quantitativos foram levantados a partir da planta baixa do térreo (escala 1:100) e de vistoria técnica com registro fotográfico, devendo ser confirmados pelo executante na vistoria *in loco*. Quantidades principais por grupo de serviço:

- Pilstras: 9 unidades — $\approx 33 \text{ m}^2$ de superfície / $\approx 18 \text{ m}$ de fissuras a selar / $\approx 0,20 \text{ m}^3$ de concreto a remover e recompor;
- Vigas do térreo: 12 unidades — $\approx 27 \text{ m}^2$ de superfície / $\approx 24 \text{ m}$ de fissuras / $\approx 0,30 \text{ m}^3$ de concreto;
- Rampa de acesso: $\approx 8 \text{ m}^2$ de piso a demolir, reaterrar e recompor;
- Muro externo/lateral: $\approx 20 \text{ m}^2$ de reboco a recompor / $\approx 8 \text{ m}$ de fissuras / 20 m^2 de impermeabilização;
- Pintura das áreas reparadas: $\approx 105 \text{ m}^2$ (pilstras + vigas + muro + 25 m^2 de "faixa adjacente à parede"), com preparo de superfície, selador e 2 demãos de tinta;
- Serviços complementares: placa de obra, mobilização/desmobilização, tapume, locação de andaime ($\approx 23 \text{ m}^2$), limpeza final e caçambas para resíduos.

O detalhamento item a item (≈ 36 itens) consta da planilha orçamentária do memorial descritivo, parte integrante deste processo.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 22.280,50

O valor de referência foi obtido pela tabela SINAPI/SC (data-base junho/2025), com aplicação de BDI de 24,32%, calculado conforme a fórmula do Acórdão TCU nº 2.622/2013:

- Custo direto (sem BDI): R\$ 18.882,00
- BDI (24,32%): R\$ 4.592,10
- Subtotal com BDI (orçamento estimativo): R\$ 23.474,10
- (–) Desconto comercial: R\$ 1.193,60
- **Valor total estimado da contratação: R\$ 22.280,50**

O memorial descritivo, a planilha orçamentária e a composição do BDI integram o processo e fundamentam o valor. A contratação enquadra-se em dispensa de licitação em razão do valor (art. 75, II, da Lei 14.133/2021), situando-se dentro do respectivo limite legal.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Recomenda-se a **não divisão do objeto**. Os serviços são técnica e fisicamente interdependentes, incidem sobre a mesma edificação e seguem sequência executiva encadeada (diagnóstico → recuperação estrutural → recomposição → pintura → limpeza), de modo que o fracionamento comprometeria a coordenação, a responsabilidade única pela

garantia e a economicidade. O valor é reduzido e não comporta ganho de escala ou ampliação de competitividade com o parcelamento, nos termos do art. 47 da Lei 14.133/2021. Ressalte-se que o pagamento em 3 (três) etapas de medição **não constitui parcelamento do objeto**, mas mera forma de aferição e liquidação da despesa conforme a execução física.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes cuja realização seja condição para a execução deste objeto. Os serviços são autossuficientes e não dependem de aquisição, obra ou serviço prévio ou concomitante de outro processo.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A contratação alinha-se ao planejamento da OM no que se refere à **conservação e manutenção do patrimônio sob sua administração**, encontrando-se prevista no Plano de Contratações Anual (PCA) do exercício 2026 e amparada na disponibilidade orçamentária da ação/plano interno correspondente. A medida é coerente com o dever de zelar pela boa guarda e conservação dos bens públicos e com os princípios da eficiência e da economicidade, evitando a deterioração progressiva do imóvel e a oneração futura da Administração.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

Benefícios a serem alcançados com a contratação

- Restabelecimento das condições de segurança e estabilidade dos elementos do pavimento térreo;
- Preservação e prolongamento da vida útil de bem imóvel afeto à Marinha do Brasil;
- Segurança das pessoas que utilizam a edificação e da circulação de veículos na garagem;
- Prevenção do agravamento das patologias e da elevação dos custos de intervenção futura;
- Conservação do valor patrimonial do imóvel e adequação às condições de habitabilidade/uso;
- Conformidade com o dever de manutenção dos bens públicos.

13. Providências a serem Adotadas

Providências a serem Adotadas

- Confirmação da dotação/disponibilidade orçamentária e emissão da declaração de adequação orçamentário-financeira;
- Autorização da autoridade competente para a despesa e abertura do processo de dispensa;
- Designação formal de gestor e fiscal do contrato;
- Comunicação prévia aos usuários do edifício e, se aplicável, ao condomínio/síndico, com agendamento das intervenções;
- Liberação e remoção temporária de veículos das áreas a serem trabalhadas, com sinalização e isolamento;
- Definição quanto à vistoria prévia e à subcontratação no Termo de Referência;
- Emissão da Ordem de Serviço e acompanhamento das medições por etapa.

Não se identifica necessidade de capacitação de servidores nem de adequação prévia de infraestrutura para o recebimento do serviço.

14. Possíveis Impactos Ambientais

Possíveis Impactos Ambientais

A contratação apresenta **baixo impacto ambiental**, de caráter temporário e localizado, decorrente de: geração de resíduos da construção civil (entulho, concreto, embalagens); emissão de poeira e ruído durante remoções e preparos de superfície; e uso de produtos químicos (conversores, primers, selantes, tintas e impermeabilizantes).

Medidas mitigadoras exigidas da contratada: acondicionamento e destinação final ambientalmente adequada dos resíduos conforme a Resolução CONAMA nº 307/2002 e a legislação correlata, com uso de caçamba e encaminhamento a área/aterro licenciado; controle de poeira e ruído; armazenamento e manuseio seguros dos produtos químicos, com uso de EPIs; e limpeza geral ao término. Não há intervenção em área de preservação, supressão de vegetação ou necessidade de licenciamento ambiental específico.

15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

15.1. Justificativa da Viabilidade

Concluído o presente Estudo Técnico Preliminar, atesta-se a **viabilidade técnica, econômica e ambiental** da contratação de empresa especializada para a prestação de serviços de manutenção predial corretiva no pavimento térreo (garagem) do Edifício Condomínio Giselle II, em São Francisco do Sul/SC.

Quanto à **viabilidade técnica**, a solução é conhecida, padronizada e plenamente disponível no mercado, executável por empresas do ramo de manutenção e conservação predial, com mão de obra qualificada, materiais e equipamentos próprios. Os serviços, os quantitativos, os materiais adequados à ambiência marinha e as normas técnicas aplicáveis encontram-se definidos no memorial descritivo e nos requisitos da contratação, tratando-se de objeto de baixa complexidade e natureza pontual.

Quanto à **viabilidade econômica**, o valor estimado de R\$ 22.280,50 mostra-se compatível com a referência oficial SINAPI/SC e com os preços de mercado, situando-se dentro do limite legal para dispensa de licitação em razão do valor (art. 75, II, da Lei 14.133/2021). A contratação é economicamente justificável frente ao risco de agravamento das patologias e à consequente elevação dos custos de intervenção futura, havendo previsão no Plano de Contratações Anual e disponibilidade orçamentária.

Quanto à **viabilidade ambiental**, os impactos identificados são de baixa magnitude, temporários e localizados, integralmente passíveis de mitigação mediante as medidas já indicadas (destinação adequada de resíduos, controle de poeira e ruído e manuseio seguro de produtos químicos), sem necessidade de licenciamento ambiental específico.

Diante do exposto, conclui-se que a contratação é **adequada e viável** para o atendimento da necessidade a que se destina, representando a alternativa mais vantajosa para a Administração, razão pela qual se recomenda o prosseguimento do feito, mediante dispensa de licitação fundamentada no art. 75, II, da Lei nº 14.133/2021, observadas as providências e definições pendentes apontadas neste Estudo.

16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

CLEMIR ILIBIO JUNIOR

Responsável pela contratação direta



Assinou eletronicamente em 22/06/2026 às 10:04:22.