



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – DFD N° 03/2026

1. Objeto

- a. Este documento tem por objetivo concretizar os estudos técnicos preliminares visando subsidiar a obra de reforma da nova sede da Câmara Municipal de Jandaia do Sul - PR.
- b. Agentes responsáveis pela contratação requisitada:
 - i. Agente de Contratação: Jonadson Coes Pedroso
 - ii. Procurador: Vinicius Occhi Françoze
 - iii. Gestor de Contrato: Carlos Henrique Muraro Mendes
 - iv. Fiscal de Contrato: Andrea Aparecida Zani
 - v. Controle Interno: Andrea Aparecida Zani

2. Introdução

- a. O planejamento adequado das contratações públicas revela-se essencial para assegurar maior eficiência, economicidade e qualidade na aplicação dos recursos públicos. A elaboração de estudos técnicos preliminares possibilita a análise criteriosa das soluções disponíveis no mercado, a identificação da alternativa mais vantajosa para a Administração e a mitigação de riscos inerentes à contratação, contribuindo para uma gestão responsável e orientada por resultados.
- b. O presente documento apresenta os Estudos Técnicos Preliminares destinados a avaliar a viabilidade técnica e econômica da contratação de empresa especializada para execução de obra de reforma da nova sede da Câmara Municipal de Jandaia, contemplando adequações estruturais, arquitetônicas, elétricas, hidráulicas e demais intervenções necessárias para garantir condições adequadas de funcionamento das atividades legislativas e administrativas.
- c. A reforma justifica-se pela necessidade de adequação do imóvel às normas técnicas vigentes, às exigências de segurança, acessibilidade, salubridade e funcionalidade, bem como pela melhoria das condições de trabalho dos servidores e de atendimento à população.
- d. Este estudo constitui a primeira etapa do planejamento da contratação, com a finalidade de subsidiar a elaboração do Termo de Referência/Projeto Básico, conforme previsto no art. 6º, inciso XX, da Lei nº 14.133/2021, assegurando que a futura contratação atenda ao interesse público de forma eficiente, transparente e economicamente vantajosa.

3. Necessidade de contratação

- a. A presente contratação tem por finalidade promover a adequação, recuperação e modernização da estrutura física destinada ao funcionamento da Câmara Municipal de Jandaia do Sul, diante da constatação, por meio de levantamentos técnicos e avaliações especializadas, da necessidade de intervenções estruturais e funcionais no imóvel. As análises realizadas identificaram desgastes decorrentes do tempo de uso da edificação, inconformidades nas instalações elétricas e hidráulicas, bem como deficiências relacionadas à acessibilidade, segurança e funcionalidade dos ambientes, circunstâncias que comprometem o pleno atendimento às normas técnicas vigentes e às exigências aplicáveis às edificações públicas.
- b. Ressalta-se, ainda, que atualmente a Câmara Municipal encontra-se instalada em prédio alugado, cujas características estruturais e organizacionais mostram-se inadequadas ao regular desenvolvimento das atividades inerentes ao Poder Legislativo. O imóvel apresenta limitações físicas, ausência de divisórias apropriadas para os setores administrativos, gabinetes e atendimento ao público, bem como deficiências na organização dos espaços internos, o que compromete a funcionalidade dos serviços, a privacidade dos atendimentos e a eficiência administrativa. Tal situação não atende de forma satisfatória às necessidades institucionais do órgão, evidenciando a urgência na adoção de medidas que assegurem instalações compatíveis com a relevância das atividades desempenhadas.
- c. A reforma proposta visa não apenas sanar patologias construtivas e adequar tecnicamente o prédio, mas também promover sua modernização, tornando-o mais eficiente, seguro e compatível com as



demandas institucionais atuais. As intervenções permitirão assegurar melhores condições de trabalho aos servidores e vereadores, proporcionando ambientes mais adequados, organizados e funcionais para o desempenho das atividades legislativas, além de qualificar o atendimento à população. Ademais, a execução da obra constitui medida essencial à preservação do patrimônio público, prevenindo o agravamento de danos estruturais e reduzindo a necessidade de manutenções corretivas emergenciais, o que reflete diretamente na economicidade e na boa gestão dos recursos públicos.

- d. Destaca-se ainda que a garantia da segurança estrutural e funcional das instalações é dever da Administração Pública, sendo indispensável que o imóvel destinado ao funcionamento da Câmara ofereça condições adequadas de uso, estabilidade e conformidade normativa. Nesse contexto, a contratação revela-se necessária e plenamente justificada sob os aspectos técnico, administrativo e jurídico, encontrando respaldo no planejamento exigido pela Lei nº 14.133/2021, que determina que as contratações de obras e serviços de engenharia sejam precedidas da devida instrução técnica e observância dos princípios da legalidade, eficiência, economicidade e interesse público.

4. Alinhamento entre a contratação e o plano de contratações anual

- a. Registra-se que a Câmara Municipal de Jandaia, até o presente momento, não instituiu formalmente o Plano de Contratações Anual (PCA), instrumento previsto no art. 12, inciso VII, da Lei nº 14.133/2021, encontrando-se em fase de estruturação interna dos procedimentos voltados à consolidação do referido planejamento.
- b. Todavia, a ausência momentânea de PCA formalizado não compromete a regularidade da presente contratação, uma vez que a obra de reforma da nova sede da Câmara Municipal encontra-se devidamente alinhada ao planejamento estratégico e às necessidades institucionais do Poder Legislativo Municipal, sendo medida indispensável para assegurar condições adequadas ao desempenho das atividades legislativas e administrativas.
- c. Destaca-se, ainda, que a despesa decorrente da contratação possui previsão orçamentária específica na Lei Orçamentária Anual vigente, compatível com o Plano Plurianual (PPA) e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), observando-se as disposições da Lei Complementar nº 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal). Há dotação orçamentária suficiente para suportar a despesa, respeitados os limites constitucionais e legais aplicáveis ao Poder Legislativo Municipal.
- d. Dessa forma, embora ainda não formalizado o Plano de Contratações Anual, a contratação pretendida encontra-se devidamente amparada no orçamento do órgão e em consonância com o planejamento institucional, atendendo ao interesse público e às normas vigentes.

5. Requisitos da contratação

a. Requisitos internos

- i. A definição dos requisitos da contratação decorre da necessidade de assegurar que a solução escolhida (execução da obra de reforma da nova sede da Câmara Municipal de Jandaia) atenda plenamente às exigências técnicas, legais, ambientais e de segurança, mitigando riscos de paralisação, vícios construtivos, sobrecustos e responsabilização da Administração.
- ii. Os requisitos abaixo estabelecidos visam garantir a viabilidade técnica da contratação, a qualidade da execução e a proteção do interesse público, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

b. Conformidade com projetos e documentos técnicos

- i. A obra deverá ser executada integralmente conforme os seguintes documentos técnicos previamente elaborados:
1. Projeto básico
 2. Projeto arquitetônico
 3. Projeto estrutural
 4. Memorial descritivo



5. Memorial de cálculo
 6. Planilhas orçamentárias
 7. Cronograma físico-financeiro
 8. Laudo estrutural/laudo de vistoria
- ii. A exigência de observância integral aos projetos e memoriais técnicos é indispensável para assegurar que a obra atenda às condições estruturais adequadas, às normas técnicas vigentes e às necessidades funcionais do Poder Legislativo. A existência de detalhamento técnico reduz incertezas, permite estimativa orçamentária mais precisa e minimiza riscos de aditivos indevidos.
- c. Requisitos técnicos de execução
- i. A execução deverá observar projeto executivo detalhado, com elaboração de “as-built” ao final da obra, sob responsabilidade técnica da contratada. Eventuais alterações técnicas somente poderão ocorrer mediante autorização formal da fiscalização.
 - ii. A exigência de projeto executivo e documentação “as-built” assegura rastreabilidade técnica, manutenção futura adequada e preservação do patrimônio público. A formalização de alterações evita modificações arbitrárias e garante controle técnico e financeiro da execução.
 - iii. A obra somente será considerada concluída após vistoria técnica e verificação do atendimento às especificações contratuais, assegurando a conformidade do objeto entregue.
- d. Segurança da obra e responsabilidade civil
- i. A contratada deverá responder:
 1. Pela solidez e segurança da obra (art. 618 do Código Civil);
 2. Pela observância das normas técnicas e boas práticas de engenharia;
 3. Por danos causados à Administração ou a terceiros;
 4. Por encargos trabalhistas, previdenciários e civis decorrentes da execução.
 - ii. Trata-se de obra em prédio público que abrigará atividades legislativas e atendimento à população. A exigência de responsabilidade integral da contratada visa resguardar a Administração contra riscos jurídicos e patrimoniais, além de garantir a qualidade estrutural da edificação.
- e. Prazo e controle da execução
- i. A execução deverá observar rigorosamente o cronograma físico-financeiro aprovado.
 - ii. Alterações de prazo ou quantitativos somente poderão ocorrer mediante termo aditivo devidamente justificado.
 - iii. O controle por cronograma físico-financeiro permite vincular desembolsos à medição de serviços efetivamente executados, promovendo maior eficiência na gestão dos recursos públicos e reduzindo riscos de atrasos injustificados.
- f. Garantia da execução e garantia adicional
- i. Será exigida garantia de execução correspondente a 10% do valor contratual, nos termos do art. 98 da Lei nº 14.133/2021.
 - ii. Caso a proposta vencedora seja inferior a 85% do valor orçado pela Administração, será exigida garantia adicional correspondente à diferença entre o valor da proposta e o orçamento estimado, a fim de reduzir o risco de abandono da obra e assegurar a cobertura para multas e prejuízos. A garantia adicional protege contra inadimplemento do contrato e evita propostas inexecutáveis, especialmente em obras públicas, onde eventual paralisação acarreta prejuízo



direto à coletividade.

iii. Será exigido, ainda, que a garantia cubra:

1. Multas administrativas;
2. Prejuízos decorrentes do descumprimento contratual;
3. Obrigações trabalhistas não adimplidas.

iv. A garantia somente será liberada após a fiel execução contratual, devendo estar explícito no termo de referência as formas de garantia e de sua execução.

g. Requisitos ambientais

i. A contratada deverá cumprir integralmente a legislação ambiental aplicável, especialmente quanto:

1. À gestão de resíduos da construção civil;
2. À segregação e destinação ambientalmente adequada;
3. Ao controle de poeira, ruídos e impactos urbanos.

ii. Considerando que a execução da obra envolverá serviços de demolição manual de elementos estruturais em concreto armado, remoção de alvenarias, lajes, pilares, vigas, forros, esquadrias, louças e demais componentes construtivos, com geração predominante de resíduos Classe A (alvenaria, concreto, argamassa e materiais cerâmicos), a solução adotada deverá observar rigorosamente a legislação ambiental aplicável à gestão de resíduos da construção civil.

iii. A obra deverá atender às disposições da Lei nº 12.305 (Política Nacional de Resíduos Sólidos), bem como à Resolução CONAMA nº 307 e suas alterações, que estabelecem diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil, especialmente quanto à classificação, segregação, acondicionamento, transporte e destinação final ambientalmente adequada. Deverá ser prevista a elaboração e execução de Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC), quando exigido pela legislação municipal ou estadual, contemplando as etapas de triagem, armazenamento temporário e destinação a áreas licenciadas ou recicladoras devidamente autorizadas pelos órgãos ambientais competentes.

iv. As atividades de demolição deverão observar técnicas que reduzam a dispersão de poeira, minimizem impactos ambientais e assegurem a segurança da execução, considerando que o prédio se encontra desocupado, o que permite melhor controle operacional das medidas de mitigação.

h. Encargos

i. Todos os custos diretos e indiretos da execução correrão por conta da contratada, evitando pleitos futuros indevidos e assegura que o preço apresentado reflita integralmente o custo real da execução.

i. Subcontratação

i. Será admitida subcontratação apenas de parcelas específicas e previamente autorizadas, permanecendo integral responsabilidade da contratada pela execução. A possibilidade limitada de subcontratação amplia a competitividade, especialmente para empresas de pequeno porte, sem comprometer a responsabilidade técnica e a segurança contratual.

ii. O Termo de Referência, deve prever que será vedada subcontratação com empresas ou pessoas que possuam vínculo com agentes públicos envolvidos na contratação, em observância aos princípios da moralidade e impessoalidade.

j. Vedação à participação em consórcio



- i. Considerando a natureza e o porte da obra objeto da presente contratação, que consiste na reforma do prédio da nova sede da Câmara Municipal, com intervenções de baixa a média complexidade técnica e execução localizada, não será admitida a participação de empresas organizadas sob a forma de consórcio.
 - ii. A obra possui escopo delimitado, orçamento compatível com a capacidade operacional de empresas individuais do ramo da construção civil, e não demanda a conjugação de expertises múltiplas ou tecnologias especializadas que justifiquem a formação de consórcio. Trata-se de reforma predial de pequeno porte, composta por serviços típicos de demolição manual, adequações estruturais pontuais, substituição de elementos construtivos e melhorias internas, atividades estas amplamente executadas por empresas individualmente qualificadas e regularmente atuantes no mercado local e regional.
 - iii. A admissão de consórcio, no presente caso, poderia acarretar maior complexidade na gestão contratual, dificultando a fiscalização e a responsabilização direta da executora, sem que haja benefício técnico ou econômico comprovado para a Administração. Ademais, a restrição não compromete a competitividade do certame, uma vez que o mercado dispõe de número significativo de empresas aptas a executar integralmente o objeto de forma individual.
 - iv. Nos termos da Lei nº 14.133/2021, a Administração pode estabelecer restrições justificadas à participação em consórcio, desde que devidamente motivadas no processo administrativo, o que se verifica no presente caso, em razão da baixa complexidade técnica, do reduzido porte da obra e da desnecessidade de associação empresarial para execução do objeto.
 - v. Dessa forma, a vedação à participação em consórcio revela-se medida proporcional, razoável e alinhada ao interesse público, preservando a competitividade do certame e garantindo maior simplicidade na gestão e fiscalização contratual.
 - vi. Sendo assim, pelo fato de a obra possuir escopo delimitado, complexidade técnica moderada e valor compatível com a capacidade operacional de empresas individuais. A vedação:
 - 1. Simplifica a gestão contratual;
 - 2. Reduz riscos de conflitos internos entre consorciadas;
 - 3. Amplia a competitividade local;
 - 4. Evita burocratização desnecessária para obra de pequeno porte.
- k. Da segurança e medicina do trabalho**
- i. A contratada deverá cumprir integralmente as Normas Regulamentadoras do Ministério do Trabalho, especialmente as aplicáveis à construção civil.
 - ii. O Termo de referência deve exigir a observância das normas de segurança:
 - 1. Reduz riscos de acidentes;
 - 2. Evita paralisações da obra;
 - 3. Protege trabalhadores e terceiros;
 - 4. Mitiga responsabilidade subsidiária da Administração.
 - iii. A fiscalização poderá interditar serviços que descumpram exigências legais, sem que isso gere justificativa automática para prorrogação de prazo.
 - iv. Os requisitos definidos são compatíveis com a natureza da obra, proporcionais ao seu grau de risco e suficientes para assegurar a execução técnica adequada e o controle financeiro eficiente. Os requisitos expostos devem proporcionar a mitigação de riscos jurídicos e estruturais da contratação, bem como, a proteção do patrimônio público para que seja entregue uma obra com qualidade e segurança.



I. Requisitos externos (legais)

- i. Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, Lei de Licitações e Contratos Administrativos;
- ii. Portaria nº 007/2023;
- iii. ABNT NBR 6118 – Projeto de Estruturas de concreto – Procedimento;
- iv. Instruções e Resoluções dos Órgãos do Sistema CREA/CONFEA e CAU;
- v. Códigos, Leis, Decretos, Portarias e Normas Federais, Estaduais e Municipais, inclusive normas de concessionárias de serviços públicos;
- vi. Normas da ABNT e do INMETRO.

6. Levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar

- a. Em cumprimento ao disposto no art. 18, §1º, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, procedeu-se à análise comparativa das alternativas disponíveis no mercado aptas a suprir a necessidade institucional da Câmara Municipal de Jandaia quanto à disponibilização de sede própria adequada ao exercício das atividades legislativas e administrativas.
- b. O levantamento teve por objetivo demonstrar que a solução escolhida decorre de avaliação técnica fundamentada, observando os princípios da eficiência, economicidade, razoabilidade e planejamento, previstos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

c. Metodologia de análise

i. Foram considerados, para cada alternativa:

1. Viabilidade técnica;
2. Impacto orçamentário inicial;
3. Custo total estimado no médio e longo prazo;
4. Prazo de implementação;
5. Riscos operacionais e jurídicos;
6. Formação ou não de patrimônio público;
7. Sustentabilidade financeira da solução.

d. Alternativas avaliadas

i. Permanência em imóvel locado

1. Sob a ótica técnica e econômica, a permanência em imóvel locado implica despesa corrente continuada, sujeita a reajustes contratuais periódicos, sem formação de patrimônio público.
2. Trata-se de solução que:
 - a. Gera custo acumulado crescente ao longo dos exercícios financeiros;
 - b. Mantém dependência contratual com terceiros;
 - c. Limita intervenções estruturais significativas;
 - d. Não assegura estabilidade institucional de longo prazo.
3. Do ponto de vista de auditoria, caracteriza-se como despesa de natureza permanente sem contrapartida patrimonial, impactando negativamente a eficiência do gasto público no horizonte temporal ampliado.



ii. Construção de nova edificação

1. A construção de sede totalmente nova representa solução tecnicamente adequada, porém com elevado impacto orçamentário inicial.
2. Essa alternativa implicaria:
 - a. Maior volume de recursos públicos;
 - b. Maior prazo de execução;
 - c. Necessidade de elaboração de projetos completos e etapas adicionais de licenciamento;
 - d. Potencial comprometimento de limites orçamentários;
 - e. Aquisição de um terreno.
3. Sob análise econômico-financeira, trata-se de solução de maior custo global, não proporcional à atual capacidade orçamentária do órgão, podendo comprometer outras ações administrativas.

iii. Aquisição de imóvel pronto

1. A aquisição de imóvel pronto envolve:
 - a. Investimento imediato elevado;
 - b. Incógnita quanto à adequação estrutural;
 - c. Probabilidade de necessidade de reforma complementar;
 - d. Risco de inadequação funcional às especificidades do Poder Legislativo.
2. Do ponto de vista de auditoria, esta alternativa apresenta risco de ineficiência caso o imóvel adquirido demande adaptações significativas, elevando o custo total da solução.

iv. Reforma do imóvel destinado à nova sede (solução adotada)

1. A alternativa de reforma do imóvel previamente destinado à nova sede apresenta equilíbrio entre custo, prazo e benefício institucional.
2. Sob análise técnica:
 - a. Permite adequação às normas de acessibilidade, segurança e funcionalidade;
 - b. Possibilita customização conforme necessidades específicas;
 - c. Aproveita estrutura existente, reduzindo intervenções estruturais de grande porte.
3. Sob análise econômica:
 - a. Exige investimento significativamente inferior à construção de nova sede;
 - b. Elimina despesa contínua com aluguel;
 - c. Promove valorização e consolidação do patrimônio público;
 - d. Apresenta melhor relação custo-benefício no médio prazo.
4. Sob análise de risco:
 - a. Possui menor complexidade executiva;



- b. Menor prazo de implementação;
 - c. Redução de incertezas financeiras.
5. Após análise comparativa, conclui-se que a alternativa de reforma do imóvel destinado à nova sede da Câmara Municipal configura a solução:
- a. Mais eficiente sob a ótica do custo global;
 - b. Proporcional à capacidade orçamentária do órgão;
 - c. Adequada à dimensão da necessidade institucional;
 - d. Compatível com o princípio da economicidade;
 - e. Alinhada ao planejamento financeiro municipal.
6. A solução adotada demonstra racionalidade administrativa, evitando despesas permanentes improdutivas (locação), investimentos excessivos (nova construção) ou riscos de ineficiência (aquisição com adaptações relevantes).
7. Portanto, sob perspectiva técnica, econômica e de controle externo, a contratação da obra de reforma mostra-se a alternativa mais vantajosa para a Administração, atendendo ao interesse público e aos princípios da boa governança.

7. Relação entre a demanda prevista e quantidades de cada item

Item	Descrição/especificação	Qnt./Unid. ref.		Referência (R\$)
1	Local: Rua Ciro Albino de Souza, 555 - Jandaia do Sul. Objeto: Contratação de obra – Reforma do prédio da nova sede da Câmara Municipal de Jandaia do Sul. Área total da reforma: 2.599,52 m². Prazo de execução: 05 (cinco) meses, conforme cronograma em anexo.	1	Serv.	1.778.401,30

8. Justificativa da escolha do tipo de solução a contratar

- a. A escolha da solução consistente na execução de obra de reforma do imóvel destinado à nova sede da Câmara Municipal de Jandaia decorre de análise técnica, econômica e institucional realizada na fase de planejamento da contratação, em observância ao disposto no art. 18 da Lei nº 14.133/2021. Após avaliação das condições estruturais do imóvel e das necessidades funcionais do Poder Legislativo Municipal, verificou-se que a edificação apresenta estrutura física aproveitável, demandando, contudo, intervenções destinadas à sua adequação às normas técnicas vigentes, modernização das instalações elétricas e hidráulicas, reorganização dos ambientes internos, implementação de medidas de acessibilidade e reforço das condições de segurança estrutural e funcional.
- b. A solução por meio de reforma revela-se tecnicamente adequada, pois permite a adaptação do imóvel que era sede da Casa da Cultura e a que agora se encontra desativado, às necessidades específicas da Câmara sem a necessidade de demolição integral ou reconstrução da edificação, medida que seria desproporcional diante das condições atuais da estrutura existente. A intervenção planejada possibilita a correção de deficiências pontuais e a adequação do espaço físico às exigências normativas contemporâneas, preservando a base estrutural já consolidada e evitando desperdício de recursos públicos.
- c. Sob o aspecto econômico, a reforma apresenta melhor relação custo-benefício quando comparada a alternativas como construção de nova sede ou aquisição de imóvel diverso, uma vez que demanda investimento inicial inferior, menor prazo de execução e impacto orçamentário compatível com a capacidade financeira do órgão. Ademais, a adoção dessa solução permitirá a consolidação de sede própria, eliminando despesas permanentes com locação e promovendo maior racionalidade na



aplicação dos recursos públicos ao longo do tempo.

- d. A intervenção também contribui para maior eficiência administrativa, pois possibilita implementação mais célere da sede definitiva, reduzindo riscos inerentes a obras de grande porte e proporcionando maior previsibilidade quanto aos custos e prazos de execução. A reforma permitirá a organização adequada dos setores administrativos, a disponibilização de ambiente apropriado para realização das sessões legislativas, o atendimento ao público em condições dignas e seguras, bem como o cumprimento das normas de acessibilidade, segurança do trabalho e prevenção de riscos.
- e. Dessa forma, conclui-se que a execução da obra de reforma constitui solução tecnicamente viável, economicamente vantajosa e institucionalmente adequada, atendendo aos princípios da eficiência, economicidade, planejamento e supremacia do interesse público, demonstrando racionalidade administrativa na escolha do tipo de solução a contratar.
- f. Além disso, a solução consiste também na forma da contratação de empresa especializada para execução de obra de reforma que, por se tratar de obra de engenharia com definição prévia e detalhada do objeto, mediante projeto básico, planilha orçamentária, cronograma físico-financeiro e demais elementos técnicos, a modalidade de licitação adotada será a modalidade Concorrência, devendo ser realizada na forma eletrônica, com a utilização da plataforma do Governo Federal (Compras.gov), nos termos da Lei nº 14.133/2021, por se tratar de contratação de obra de engenharia.
- g. O critério de julgamento será o de menor preço global, tendo em vista que:
 - i. O objeto possui especificações técnicas claras e padronizadas;
 - ii. Há possibilidade de definição precisa dos quantitativos e serviços;
 - iii. A adoção do menor preço global favorece o controle da execução contratual;
 - iv. Evita-se o fracionamento indevido da solução, garantindo maior eficiência, responsabilidade técnica unificada e mitigação de riscos de incompatibilidade entre serviços.
- h. A opção pelo julgamento por preço global também assegura maior previsibilidade orçamentária e facilita o acompanhamento da execução da obra, permitindo à Administração exigir o cumprimento integral do objeto contratado.
- i. Com relação as exigências das garantias, justifica-se pela natureza da contratação, que envolve obra pública, impacto estrutural no patrimônio do Poder Legislativo e necessidade de cumprimento rigoroso de prazos, padrões técnicos e normas de segurança.
- j. Além disso, será exigida garantia adicional, caso a proposta vencedora apresente valor significativamente inferior ao orçamento estimado pela Administração, nos termos da legislação vigente, como forma de assegurar a exequibilidade da proposta e reduzir o risco de paralisação ou abandono da obra.
- k. Da exigência da garantia em 10% do valor do contrato, se justifica, conforme permissivo legal contido no artigo 98 da Lei nº 14.133/2021, visando a cobrir os riscos inerentes à complexidade técnica e aos potenciais problemas que podem surgir em um empreendimento com tal histórico de interrupções. Esse artigo autoriza expressamente a majoração do percentual de garantia para até 10% (dez por cento) do valor inicial do contrato, desde que tal medida seja devidamente justificada pela análise da complexidade técnica e dos riscos inerentes à contratação. No contexto em tela, trata-se de uma obra grande de reforma, revela-se necessária e proporcional a exigência de garantia da execução contratual no percentual de 10% (dez por cento) do valor do contrato. A fundamentação para a exigência de um percentual de garantia elevado encontra amparo robusto nos preceitos da Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos. O Art. 96, caput, da Lei nº 14.133/2021, confere à autoridade competente a prerrogativa de exigir a prestação de garantia, mediante previsão editalícia, nas contratações de obras, serviços e fornecimentos, a seu critério. O § 1º do mesmo dispositivo legal detalha as modalidades de garantia aceitas, permitindo ao contratado a escolha entre caução em dinheiro, títulos da dívida pública, seguro-garantia ou título de capitalização. O Art. 98, por sua vez, estabelece o limite de 5% do valor inicial do contrato, com a possibilidade de majoração para até 10%, condicionada à



justificativa fundamentada na análise da complexidade técnica e dos riscos envolvidos.

- I. No caso em análise, o elevado valor global do contrato, aliado à complexidade da obra, à pluralidade de etapas executivas, o tempo de execução, os riscos inerentes à execução e ao impacto direto no interesse público, justifica a adoção do percentual máximo previsto na legislação, como medida de mitigação de riscos contratuais, proteção ao erário e garantia da continuidade da obra.
- m. A análise conjunta da majoração do percentual da garantia de execução para 10%, conforme autoriza o Art. 98 da Lei nº 14.133/2021, demonstra uma estratégia jurídica coesa e robusta para mitigar os riscos inerentes a contratações públicas de alta complexidade e com histórico de insucessos. O referido Art. 98, ao permitir a majoração da garantia mediante justificativa de complexidade técnica e riscos envolvidos, encontra plena aplicação no caso em apreço, tendo por finalidade assegurar:
 - i. O cumprimento integral das obrigações contratuais;
 - ii. A reparação de eventuais inadimplementos;
 - iii. A cobertura de prejuízos decorrentes de paralisação ou abandono da obra;
 - iv. A recomposição de danos causados à Administração Pública.
- n. Destaca-se que o percentual de 10% se mostra razoável, proporcional e compatível com o porte financeiro do empreendimento, não configurando restrição indevida à competitividade do certame, uma vez que se trata de prática amplamente adotada em obras de grande vulto e prevista expressamente na legislação vigente, revela-se juridicamente válida, tecnicamente adequada e necessária, atendendo aos princípios da legalidade, razoabilidade, proporcionalidade, eficiência e proteção ao interesse público.

9. Da contratação

- a. Para fins de habilitação, deverá o licitante comprovar os requisitos constantes no artigo nº 62 ao 69 da Lei 14.133/2021, em especial os documentos de qualificação técnica, conforme segue:
 - i. Certidão negativa de Falência expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica ou negativa de execução patrimonial expedida no domicílio da pessoa física, dentro do prazo de validade;
 - ii. Declaração de visita técnica, expedido pelo licitador. A proponente, através de representante devidamente habilitado junto ao CREA/CFT, quando da visita ao local da obra deve obter, por sua exclusiva responsabilidade, toda a informação necessária para o preparo de sua proposta.
 - 1. Optando a empresa pela não realização da visita técnica, a mesma deverá apresentar documento, assinado pelo responsável, que comprove o conhecimento pelo mesmo, do local onde será executada a obra, assumindo os riscos do serviço, mesmo não tendo realizado a visita.
 - 2. A visita técnica no local da obra deverá ser executada por engenheiro civil representante da empresa interessada, desde que esteja devidamente credenciado, munidos do respectivo CREA. Serão expressamente proibidas visitas de um mesmo engenheiro para mais de uma empresa. O atestado não será emitido no dia da abertura do certame, devendo o proponente agendar e realizar sua visita técnica até as 11h30min (onze e trinta) horas do dia anterior à data prevista para abertura da sessão, agendada antecipadamente através do telefone ou e-mail.
 - iii. Prova de registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CREA/CAU (pessoa jurídica).
 - iv. Prova de registro no conselho regional de engenharia e agronomia ou conselho de arquitetura e urbanismo – CREA/CAU do responsável técnico indicado pela Proponente para a execução da obra licitada, (conforme discriminação das atividades profissionais determinadas através da resolução nº 218 de 29/06/1973 – Confea, ou pela resolução nº 21 de 05/04/2012 – CAU).



- v. Atestado e/ou declaração de capacidade técnica em NOME DA PROPONENTE, expedido por pessoa jurídica de direito público ou privado, de execução de, no mínimo, 1 (UMA) obra de semelhante complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior às solicitadas abaixo, em quantidade igual ou superior conforme ao objeto licitado.
- vi. Declaração de responsabilidade técnica, indicando o responsável técnico pela execução da obra até o seu recebimento definitivo pelo licitador. O mesmo não poderá ser substituído sem expressa autorização do Contratante.
- vii. Comprovação de vínculo, através de registro em carteira e ficha de registro ou contrato de prestação de serviços, entre o responsável técnico pela execução da obra e a proponente. Para dirigente ou sócio de empresa, tal comprovação poderá ser feita através da cópia da ata da assembleia de sua investidora no cargo ou contrato social.
- viii. Certidões de Acervo Técnico - CAT, emitidas pelo CREA/CAU em nome do responsável técnico indicado pela proponente como responsável pela execução da obra licitada, sendo o referido atestado semelhante complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior.
- ix. Para os itens de Comprovação de Atestado de Capacidade Técnica e Acervo de Capacidade Técnica, será permitida a somatória dos quantitativos.

10. Demais aspectos pertinentes

- a. A solução escolhida contempla:
 - i. Apresentação de ART/RRT dos serviços executados;
 - ii. Observância às normas técnicas da ABNT e à legislação de acessibilidade, segurança e prevenção contra incêndio;
 - iii. Fiscalização contratual designada formalmente;
 - iv. Pagamento vinculado à medição dos serviços efetivamente executados.
- b. Dessa forma, a solução adotada mostra-se tecnicamente adequada, economicamente viável e juridicamente segura, atendendo ao interesse público e aos princípios da eficiência, economicidade, planejamento e supremacia do interesse público.

11. Estimativas preliminares dos preços

- a. A estimativa preliminar do valor da contratação foi elaborada com base em critérios técnicos objetivos, observando-se o disposto no art. 23 da Lei nº 14.133/2021, que estabelece parâmetros para definição do valor estimado nas contratações públicas.
- b. Para a formação do orçamento da obra, adotou-se como referência principal a composição de custos unitários menores ou iguais à mediana do item correspondente constante do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI), conforme previsto no art. 23, § 2º, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, aplicável às obras e serviços de engenharia. Para alguns itens, foi realizada pesquisa de preços com fornecedores e prestadores de serviços, conforme documentos anexados a planilha orçamentaria.
- c. Os custos unitários extraídos do SINAPI foram considerados como parâmetro técnico de mercado, por se tratar de sistema oficial amplamente utilizado na Administração Pública, que confere maior segurança, transparência e padronização na formação do orçamento.
- d. Composição do valor estimado
 - i. O valor estimado da contratação foi obtido a partir:
 - 1. Da planilha orçamentária detalhada, contendo quantitativos levantados com base nos projetos técnicos;
 - 2. Da aplicação dos custos unitários de referência do SINAPI;



3. Da incidência dos Encargos Sociais (ES) cabíveis;
 4. Da aplicação do percentual de Benefícios e Despesas Indiretas (BDI) de referência, compatível com a natureza da obra.
- ii. O BDI considerado contempla, dentre outros:
1. Administração central;
 2. Seguros e garantias;
 3. Riscos;
 4. Despesas financeiras;
 5. Tributos incidentes;
 6. Lucro da contratada.
- iii. Já os Encargos Sociais foram aplicados conforme parâmetros vigentes, refletindo os custos reais da mão de obra na execução da obra.
- iv. A adoção de custos unitários iguais ou inferiores à mediana do SINAPI reforça o compromisso com a economicidade, garantindo que o valor estimado seja compatível com os padrões de mercado e com a realidade regional.
- v. Dessa forma, a estimativa preliminar de preços foi elaborada com base em parâmetros técnicos objetivos e fontes oficiais, garantindo:
1. Confiabilidade na formação do orçamento;
 2. Observância da legislação vigente;
 3. Transparência;
 4. Adequação ao princípio da economicidade.
- vi. O valor estimado mostra-se compatível com a dimensão e complexidade da obra, servindo como referência segura para a realização da licitação na modalidade Concorrência, com critério de julgamento pelo menor preço global.

12. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

- a. Considerando as especificidades do presente objeto, a demanda será suprida em uma única execução, objetivando propiciar o melhor aproveitamento do mercado e o mais proveitoso uso dos recursos públicos. É uma abordagem comum baseada no princípio de buscar a proposta mais econômica no mercado de execução de obra de engenharia. A seleção da melhor proposta com o menor preço global tende a resultar em economia de recursos públicos, visto que, há uma gama de empresas fornecedoras da mão de obra executora do objeto em questão e que podem competir entre si para entrega do melhor resultado, nos termos pré-estabelecidos.

13. Resultados pretendidos

- a. A contratação da obra de reforma da nova sede da Câmara Municipal de Jandaia tem por finalidade alcançar resultados institucionais, econômicos, estruturais e sociais relevantes, alinhados ao interesse público e aos princípios da eficiência e economicidade previstos na Lei nº 14.133/2021.
- i. Eliminação de despesa com aluguel e racionalização de custos - Com a conclusão da obra e utilização de prédio próprio, a Câmara deixará de arcar com despesas contínuas de locação, gerando economia permanente aos cofres públicos.
 - ii. Adequação estrutural e funcional do prédio que se encontra desativado - Com a reforma, o local que foi planejado especificamente para atender às atividades legislativas e administrativas, contemplará:



1. Gabinetes adequados;
 2. Setores administrativos organizados;
 3. Plenário com condições apropriadas para sessões;
 4. Espaços de atendimento ao público;
 5. Instalações sanitárias adequadas;
 6. Infraestrutura elétrica e lógica compatível com as demandas atuais.
- iii. O resultado pretendido é garantir maior funcionalidade, organização interna e eficiência no desempenho das atribuições institucionais.
- iv. Segurança estrutural e patrimonial - A obra permitirá a adequação do imóvel às normas técnicas vigentes, proporcionando segurança estrutural, instalações adequadas ao Poder Legislativo, e ainda condições seguras para servidores, vereadores e munícipes, pois um local adequado melhora o desempenho funcional trazendo maior eficiência administrativa. A segurança patrimonial também será fortalecida, protegendo documentos públicos, equipamentos e bens permanentes.
- v. Atendimento às normas de acessibilidade e inclusão - A obra de reforma buscará garantir conformidade com normas de acessibilidade, promovendo:
1. Inclusão de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;
 2. Adequação de sanitários e circulações;
 3. Melhoria no atendimento ao cidadão.
- vi. Tal resultado fortalece o princípio da dignidade da pessoa humana e amplia o acesso da população às atividades do Poder Legislativo.
- vii. Fortalecimento institucional do Poder Legislativo - A sede própria e estruturada representa maior autonomia institucional, melhorando a imagem institucional do Poder Legislativo, perante a comunidade. A existência de sede própria adequada simboliza organização, responsabilidade e compromisso com a boa gestão pública.

14. Providências para a adequação do ambiente do órgão

- a. Logística:
 - i. Todas as adequações constam no projeto básico.
- b. Infraestrutura tecnológica:
 - i. Não há necessidade de adequação na infraestrutura tecnológica.
- c. Infraestrutura elétrica:
 - i. Todas as adequações da infraestrutura elétrica, constam no projeto básico;
- d. Espaço físico:
 - i. Considerando que se trata de obra de reforma em imóvel destinado a sediar a Câmara Municipal de Jandaia, faz-se necessária a adoção de providências prévias por parte da Administração, com o objetivo de garantir condições adequadas para o início da execução contratual, prevenir riscos e assegurar a continuidade das atividades institucionais, tais como:
 1. Desocupação e organização do espaço
 - a. Antes do início da obra, será necessária:
 - i. A desocupação integral ou parcial do imóvel;
 - ii. A retirada de móveis, equipamentos e documentos;



- iii. O remanejamento provisório de setores administrativos, se necessário;
 - iv. A proteção de bens permanentes que permanecerem no local.
 - b. A desocupação evita danos ao patrimônio público, reduz riscos de acidentes e proporciona ambiente adequado para execução dos serviços.
- 2. Licenças, autorizações e alvarás
 - a. Previamente ao início dos serviços, deverá ser verificada a necessidade de:
 - i. A Administração verificará, previamente ao início da execução, a necessidade de emissão de Alvará de Reforma ou Comunicação de Obra, conforme exigências do Código de Obras Municipal. Ainda que se trate de obra executada por ente público, serão observadas as normas urbanísticas vigentes, garantindo a regularidade formal da intervenção e prevenindo eventuais questionamentos administrativos;
 - ii. Comunicação aos órgãos competentes;
 - iii. Atendimento às exigências do Corpo de Bombeiros, se aplicável;
 - iv. Regularização junto ao CREA/CAU com apresentação de ART/RRT.
 - b. A regularidade formal da obra previne autuações, embargos e paralisações que poderiam gerar prejuízo ao erário.
- 3. Implantação de canteiro de obras
 - a. Será necessária a definição de área para:
 - i. Instalação de container sanitário;
 - ii. Armazenamento de materiais;
 - iii. Depósito temporário de resíduos;
 - iv. Acesso de veículos e caçambas.
 - b. A organização prévia do canteiro reduz interferências externas, melhora a logística e aumenta a segurança da execução.
- 4. Sinalização e isolamento da área
 - a. Antes do início da obra, deverá ocorrer:
 - i. Isolamento físico das áreas em reforma;
 - ii. Instalação de sinalização preventiva;
 - iii. Proteção de acessos
 - b. Trata-se de medida essencial para garantir segurança de servidores, vereadores e terceiros, prevenindo acidentes.
- 5. Planejamento de gestão de resíduos
 - a. A Administração deverá prever:

- i. Local para colocação de caçambas;
 - ii. Controle de retirada de entulho;
 - iii. Acompanhamento da destinação ambientalmente adequada.
- b. A reforma envolve demolição manual e remoções, sendo necessária organização prévia para evitar acúmulo de resíduos e impactos ambientais.
- c. As providências acima elencadas demonstram que a Administração realizou avaliação prévia das condições físicas e operacionais do imóvel, assegurando que o início da obra ocorra de forma organizada, segura e planejada, minimizando riscos técnicos, operacionais e jurídicos.

6. Impacto ambiental

- a. A empresa deverá prezar pelo zelo e critérios socioambientais vigentes decorrentes das alterações de características originais do local de pavimentação. Na execução de serviços como movimentação de terra, supressão de vegetação e pavimentação, a adoção de práticas sustentáveis é fundamental para minimizar o impacto ambiental e promover a sustentabilidade. Isso inclui separar e reciclar materiais como aço, madeira e concreto, além de reutilizar materiais recuperados em novas construções ou reformas.
- b. Durante esses serviços, é importante reduzir a poluição através do uso de equipamentos que emitam menos poluentes e controlem a geração de poeira e ruído.
- c. Estas práticas, além de contribuir para a proteção do meio ambiente, podem também oferecer benefícios econômicos, sendo essencial que os profissionais e empresas estejam conscientes e treinados para implementá-las eficazmente.

15. Critérios e práticas de sustentabilidade, se cabível

- a. As práticas de sustentabilidade devem ser observadas pela contratada:
 - i. Comprovar, como condição prévia à assinatura do contrato e durante a vigência contratual, sob pena de rescisão contratual, o atendimento das seguintes condições:
 - 1. Não possuir inscrição no cadastro de empregadores flagrados explorando trabalhadores em condições análogas às de escravo, instituído pela Portaria Interministerial MTE/SDH nº 2, de 12 de maio de 2011;
 - 2. Não ter sido condenada, a contratada ou seus dirigentes, por infringir as leis de combate à discriminação de raça ou de gênero, ao trabalho infantil e ao trabalho escravo, em afronta a previsão aos artigos 1º e 170 da Constituição Federal de 1988; do artigo 149 do Código Penal Brasileiro; do Decreto nº 5.017, de 12 de março de 2004 (promulga o Protocolo de Palermo) e das Convenções da OIT nos 29 e 105.

16. Critérios e práticas de acessibilidade, se cabível

- a. Se adequar aos requisitos de acessibilidade descritos em projeto e memorial descritivos, quanto aos acessos propostos, quando expostos em projetos. Caso venha a ocorrer alguma divergência entre as peças gráficas e memoriais, é de extrema importância a comunicação por parte da contratada junto à fiscal de Obras do Município ou Responsável pela execução do Projeto Base, para que sejam acertados em comum acordo os possíveis ajustes.

- b. Durante a obra, é necessário garantir que a acessibilidade não seja comprometida. Para isso, realizar a criação de acessos temporários adequados e seguros para pessoas com deficiência, especialmente se as entradas e saídas habituais estiverem obstruídas ou inacessíveis. Desta forma, utilizar sinalização temporária para orientar os usuários sobre alterações realizadas.

17. Contratações correlatas e/ou interdependentes

- a. Não se verifica contratações correlatas nem interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda.

18. Viabilidade ou não da contratação

- a. Os estudos preliminares evidenciam que a contratação da solução ora descrita, ou seja, de contratação de mão de obra executora, através da modalidade de ampla concorrência, para atender às necessidades Câmara Municipal de Jandaia do Sul, na execução da obra de reforma da nova sede, mostra-se **tecnicamente possível e fundamentadamente necessária**.
- b. A viabilidade deste objeto verifica-se pela economia no valor da contratação em função do ganho de escala, na eficiência com a diminuição dos custos administrativos em função da redução da fragmentação de processos licitatórios e efetividade com padronização dos serviços. Além disso, frisa-se que a presente contratação atende adequadamente as demandas, os benefícios a serem alcançados são adequados, os custos previstos são compatíveis e caracteriza uma economicidade, os riscos envolvidos são administráveis.
- c. Considerando as informações do presente Estudo Técnico Preliminar, entende-se que a presente contratação se configura **tecnicamente viável**.

Diante de todo o exposto, declara-se ser viável a contratação pretendida.

Jonadson Coes Pedroso
Agente de Contratação

Adriana da Cruz Jaime Silva
Presidente

Carlos Henrique Muraro Mendes
Gestor de Contrato

Andrea Aparecida Zani
Fiscal de Contrato