



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. Informações Básicas

Entidade Contratante: Município de Bandeirante - SC

Setor requisitante: Secretaria Municipal de Esporte, Cultura e Turismo

Nome do Projeto: Reforma e Ampliação do Centro de Múltiplo Uso Edgar Frohlich

Tipo de contratação: Contratação de obras e serviços de engenharia

2. Descrição de necessidade

O Centro de Múltiplo Uso Edgar Frohlich desempenha um papel fundamental no atendimento às demandas sociais, esportivas, culturais e de lazer da população do município de Bandeirante/SC. Contudo, a edificação atualmente apresenta deficiências significativas em sua infraestrutura física, comprometendo tanto a funcionalidade dos espaços quanto a segurança e o conforto dos usuários. Entre os principais problemas verificados, destacam-se o desgaste de elementos construtivos, a insuficiência de espaços para as atividades propostas e a inadequação dos ambientes às normas vigentes de acessibilidade e segurança.

A ausência de melhorias tem limitado a capacidade do espaço em acolher adequadamente os eventos e serviços municipais, restringindo o desenvolvimento de atividades voltadas à comunidade e prejudicando a inclusão de públicos diversos, especialmente pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida. Além disso, têm-se registrado dificuldades na manutenção da salubridade e conservação dos ambientes, resultando em riscos potenciais à saúde dos frequentadores e obstáculos ao pleno uso do imóvel.

O cenário identificado demonstra a necessidade de intervenção na edificação, visando não apenas o atendimento à legislação e às normas técnicas, mas, principalmente, a garantia da adequada prestação de serviços públicos e a promoção do bem-estar coletivo. Tal necessidade se agrava frente ao aumento da demanda por espaços qualificados que viabilizem a realização de diferentes



atividades comunitárias, culturais e esportivas, fundamentais ao desenvolvimento social e humano do município.

Portanto, a situação atual do Centro de Múltiplo Uso Edgar Frohlich exige uma resposta efetiva do poder público, a fim de restaurar, aprimorar e ampliar suas condições de uso, permitindo que a infraestrutura atenda dignamente à população, proporcione maior eficiência às ações administrativas e contribua para a valorização do patrimônio público municipal.

3. Requisitos da contratação

Diante do problema apresentado e visando à satisfação do interesse público, a conclusão deste Estudo Técnico Preliminar é de que se mostra mais adequada a contratação de obra de reforma e ampliação do Centro de Múltiplo Uso Edgar Frohlich, contemplando o fornecimento de materiais, mão de obra, equipamentos e todos os insumos necessários para a execução integral, conforme projetos e demais documentos técnicos. Para a adequada prestação do serviço, são requisitos da contratação: observância rigorosa aos projetos, memoriais, especificações técnicas, planilha orçamentária e cronograma físico-financeiro; atendimento às normas da ABNT, legislação local e normas de segurança do trabalho; utilização de materiais novos, de qualidade compatível com a finalidade da obra e em conformidade com as especificações; execução por empreitada global, vedada a execução parcial ou em desconformidade.

Será exigida a execução dos seguintes serviços e padrões mínimos: serviços preliminares e administrativos, demolições e adequações da estrutura existente, reforma de elementos construtivos, ampliação da edificação conforme projetos, adequações integrais para acessibilidade (NBR 9050), execução de sanitários – inclusive acessíveis, cozinhas e áreas de apoio conforme necessário, ambientes administrativos e de atendimento, instalações elétricas e hidrossanitárias em conformidade com as respectivas normas técnicas, incluindo a ABNT NBR 5410 para as instalações elétricas, adequação do sistema de cobertura, execução de revestimentos, pintura interna e externa, instalação de



esquadrias, e limpeza final da obra.

Considerando a natureza e a complexidade dos serviços previstos, será exigida comprovação de capacidade técnico-operacional da licitante e de capacidade técnico-profissional de seu responsável técnico, mediante apresentação de atestados e demais documentos pertinentes, conforme detalhamento a ser estabelecido no Termo de Referência e no instrumento convocatório.

Para fins de qualificação técnico-operacional, serão consideradas como parcelas de maior relevância técnica a execução de estruturas em concreto armado, abrangendo elementos de fundação e/ou estruturais; a execução de instalações hidrossanitárias prediais; e a execução de instalações elétricas prediais de baixa tensão, por corresponderem a serviços relevantes integrantes do escopo da contratação.

A exigência tem por finalidade assegurar que a futura contratada demonstre experiência prévia compatível com a natureza e a complexidade da obra, admitindo-se a comprovação por meio de um ou mais atestados, sem necessidade de identidade entre o objeto anteriormente executado e a presente contratação, desde que comprovada experiência em serviços de complexidade técnica equivalente ou superior.

Os serviços deverão observar práticas de sustentabilidade: destinação adequada de resíduos, respeito às normas ambientais e incentivo ao uso de materiais com menor impacto ambiental sempre que possível. O prazo de execução deverá ser compatível com o cronograma definido, sendo a entrega realizada no local objeto da intervenção e em condições plenas de uso. A execução ocorre uma única vez (não continuada), justificada pela demanda excepcional de ampliação e adequação da edificação, permitindo o pleno atendimento à comunidade.

Os requisitos definitivos e detalhados constarão do Termo de Referência, garantindo isonomia na competição, objetividade e clareza nas exigências aos licitantes.



4. Levantamento de mercado

O levantamento de mercado realizado para atendimento da necessidade de reforma e ampliação do Centro de Múltiplo Uso Edgar Frohlich contemplou uma análise detalhada das alternativas disponíveis para a Administração Municipal de Bandeirante/SC. Dentre as opções consideradas, descartou-se a manutenção da edificação nas condições atuais, por não solucionar as limitações de acessibilidade, conforto e funcionalidade, e também a execução de reparos pontuais, insuficiente para promover a readequação global do espaço. A locação de imóvel alternativo mostrou-se pouco viável em razão da inexistência de prédios adequados e do custo continuado, enquanto a construção de nova edificação demandaria maior volume de recursos e maior prazo de execução, tornando-se menos vantajosa economicamente.

Neste contexto, a alternativa de reforma e ampliação da estrutura existente mostrou-se a mais apropriada sob os aspectos técnico, econômico e administrativo. A solução permite aproveitar a infraestrutura já implantada, corrigir deficiências identificadas, ampliar a capacidade de uso e modernizar os ambientes, entregando à população um espaço adequado às normas vigentes e às demandas atuais do município. A escolha dessa alternativa também proporciona maior eficiência do gasto público, ao evitar dispêndios excessivos com obras novas ou com locações, e garante um retorno mais rápido do investimento, bem como a valorização do patrimônio público.

A contratação será fundamentada em orçamento detalhado, baseado em quantitativos extraídos de projetos e memoriais, com referências orçamentárias oficiais como o SINAPI, assegurando que os valores praticados estejam em conformidade com o mercado local da construção civil. Além disso, há disponibilidade de empresas capacitadas para realização do serviço, o que viabiliza a seleção pelo regime de empreitada por preço global e em lote único, dado o caráter integrado dos trabalhos a serem realizados. Assim, a contratação de empresa especializada para execução da reforma e ampliação do Centro de



Múltiplo Uso Edgar Frohlich representa a solução mais vantajosa e eficiente para o atendimento do interesse público, promovendo melhorias na infraestrutura municipal e otimizando o uso dos recursos públicos.

5. Descrição da Solução como um todo

A solução proposta consiste em uma intervenção abrangente e coordenada na edificação do Centro de Múltiplo Uso Edgar Frohlich, visando restaurar, modernizar e ampliar sua infraestrutura, de modo a eliminar as deficiências de segurança, acessibilidade, higiene e funcionalidade identificadas. O escopo prevê a realização da reforma dos ambientes existentes, por meio de obras de recuperação de elementos estruturais e acabamentos deteriorados, atualização das instalações elétricas e hidrossanitárias, substituição ou adequação de portas, janelas e revestimentos, e tratamento das patologias construtivas identificadas. Simultaneamente, será promovida a ampliação do edifício, conforme projeto arquitetônico e complementares aprovados, com criação de novos ambientes adequados às demandas sociais, administrativas e de apoio, observando padrões de conforto, ventilação, iluminação, acessibilidade universal e segurança.

As soluções técnicas previstas compreendem a implementação dos requisitos normativos (especialmente ABNT NBR 9050 e ABNT NBR 5410), sistemas e métodos construtivos atualizados e uso de materiais de qualidade, assegurando durabilidade, baixo custo de operação e fácil manutenção futura. Todo o processo da obra será executado por uma única empresa, contratada para entrega global do objeto, favorecendo a integração dos serviços, a padronização de componentes e a responsabilidade unificada sobre o resultado final, evitando sobreposições, lacunas e atrasos.

O modelo técnico-econômico de empreitada por preço global propicia precisão no planejamento, controle financeiro e celeridade na execução, assegurando racionalidade, previsibilidade e transparência para a Administração e para os órgãos de controle. A centralização dos serviços em um lote único



viabiliza maior eficiência na gestão contratual, fiscalização e garantia da integridade técnica das intervenções, eliminando conflitos de interface e assegurando o cumprimento do cronograma e do padrão de qualidade.

Com a execução integral das etapas definidas em projetos detalhados e a adoção de práticas de sustentabilidade, a solução resultará em um espaço público renovado, seguro, funcional e acessível, pronto para melhor atender as diferentes demandas da população e contribuir para a valorização do patrimônio municipal.

6. Estimativa de Quantitativo e do Valor

LOTE 1			
Nome do Item	Quantidade Estimada	Preço Unitário	Preço Total
Execução de obra de reforma e ampliação do Centro de Múltiplo Uso Edgar Frohlich	1	R\$228.168,72	R\$228.168,72
Preço global do lote R\$ 228.168,72			

Preço global da contratação **R\$228.168,72**

7. Parcelamento do objeto

Considerando que a presente contratação visa à execução de obra de reforma e ampliação do Centro de Múltiplo Uso Edgar Frohlich, observa-se que o objeto é composto por um conjunto de serviços e fornecimentos interdependentes, cujas etapas técnicas, materiais, mão de obra, equipamentos e demais insumos estão integrados de modo a assegurar a unidade, a funcionalidade e a qualidade da intervenção pretendida. O parcelamento deste objeto em lotes ou etapas isoladas comprometeria a coordenação e a compatibilidade entre os diferentes sistemas construtivos, elevando os riscos de



falhas, retrabalhos, sobreposição de atividades e dificuldades de responsabilização, além de potencialmente aumentar os custos e o prazo de execução, tendo em vista a necessidade de múltiplas mobilizações e gestões de contrato.

Dessa forma, a opção pela contratação por empreitada por preço global, em lote único, se justifica pela natureza indivisível do objeto em razão de requisitos técnicos e econômicos, conforme disposto na Lei nº 14.133/2021, e observando ainda as orientações de melhores práticas da engenharia. Tal modalidade assegura maior eficiência e economia para a Administração Pública, garantindo o adequado sequenciamento dos serviços, uniformidade tecnológica, padronização de materiais e processos, bem como centralização das responsabilidades, fatores essenciais para o êxito da obra e para o atendimento aos objetivos do projeto em sua totalidade.

8. Contratações correlatas e/ou Interdependentes

Após detalhada análise das necessidades e externalidades envolvidas na presente contratação, cuja finalidade é a execução integral de obra de reforma e ampliação do Centro de Múltiplo Uso Edgar Frohlich, verifica-se que o escopo abrange todos os serviços e insumos necessários – desde a mobilização até a entrega final da edificação em plenas condições de uso – sem depender de fornecimentos ou execuções oriundos de outros contratos municipais vigentes ou programados pelo Município de Bandeirante/SC. O objeto está adequadamente consolidado, de forma autônoma e completa, sendo que as atividades nele previstas são totalmente autossuficientes e restritas à unidade e local mencionados, não havendo interfaces obrigatórias ou interdependências com contratações paralelas, tais como fornecimento de materiais, locação de equipamentos, serviços especializados ou cessão de mão de obra terceirizada já contratada pelo município, tampouco interferências relacionadas a obras distintas ou futuras no entorno imediato ou correlatas à administração pública local. Em



razão disso, não há risco de sobreposição, duplicidade, conflito de escopo ou necessidade de coordenação com outros processos licitatórios da municipalidade, estando a presente contratação plenamente justificada como demanda independente, sem que outras contratações possam ser diretamente afetadas, prejudicadas ou influenciar sua execução, planejamento, cronograma, qualidade, segurança ou funcionalidade.

9. Plano de Contratações Anual (PCA)

A ausência da previsão da contratação para a execução da obra de reforma e ampliação do Centro de Múltiplo Uso Edgar Frohlich no Plano de Contratações Anual deve-se ao fato de que a necessidade dessa intervenção surgiu somente após a elaboração do Plano de Contratações Anual. Durante o exercício, foram identificadas mudanças relevantes nas demandas de infraestrutura do município, especialmente em função do aumento das atividades desenvolvidas no referido Centro e do consequente impacto positivo junto à população usuária do espaço, tornando urgente a melhoria da edificação. Dessa forma, não foi possível contemplar a contratação pretendida previamente, sendo sua inclusão justificada pela necessidade de atendimento imediato às novas exigências administrativas e funcionais identificadas ao longo do exercício.

Cabe ressaltar que a decisão pela realização desta contratação extraordinária fundamenta-se na busca constante pelo aprimoramento da prestação de serviços públicos e no atendimento das normas de acessibilidade, segurança, salubridade e conforto. Diante desse contexto, e na impossibilidade de previsão da demanda no planejamento inicial, justifica-se a ausência de previsão da reforma e ampliação do Centro no Plano de Contratações Anual, motivo pelo qual a presente solicitação passou a integrar o processo licitatório apenas após a reavaliação das necessidades da Administração Municipal.

10. Demonstrativos dos resultados pretendidos



A contratação para a reforma e ampliação do Centro de Múltiplo Uso Edgar Frohlich, no Município de Bandeirante/SC, tem por objetivo primordial garantir a máxima economicidade e o melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis. Ao optar pelo regime de empreitada por preço global, o Município pretende assegurar um controle rigoroso dos custos, evitando aditivos e variações orçamentárias inesperadas durante a execução da obra, além de promover maior transparência e previsibilidade na gestão dos recursos públicos. A contratação contempla ainda o fornecimento completo de materiais, mão de obra, equipamentos, administração e demais insumos necessários, visando a integral execução dos serviços de acordo com os projetos técnicos, memoriais descritivos e demais documentos do processo.

Além do aspecto econômico, espera-se potencializar o uso eficiente dos recursos humanos e materiais, à medida que a obra permitirá adequações e ampliações essenciais para o funcionamento pleno do Centro de Múltiplo Uso. A padronização das especificações técnicas, a obrigatoriedade de uso de materiais novos e de primeira qualidade, bem como a observância das normas de segurança e acessibilidade, garantirão a durabilidade e a facilidade de manutenção do imóvel no médio e longo prazo, reduzindo custos futuros com reparos. O adequado gerenciamento dos resíduos, a proteção das áreas existentes e a execução coordenada de todas as etapas da obra contribuirão, ainda, para evitar desperdícios e retrabalhos, otimizando o tempo e a energia despendidos pelos profissionais envolvidos.

Com a conclusão da reforma e ampliação, o Município de Bandeirante pretende alcançar os seguintes resultados:

- Melhoria significativa da infraestrutura física do Centro, possibilitando o amplo e seguro desenvolvimento das atividades sociais, culturais, esportivas e de lazer;
- Otimização da utilização dos espaços, ampliando a capacidade de atendimento à comunidade e promovendo a inclusão de todos os públicos,



especialmente pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;

- Redução de custos operacionais e de manutenção, em razão da modernização das instalações e do atendimento às normas técnicas vigentes;
- Valorização do patrimônio público municipal e maior preservação dos investimentos realizados;
- Elevação da eficiência administrativa, à medida que a obra será executada dentro dos prazos e padrões de qualidade exigidos, evitando a paralisação de serviços e a necessidade de futuras intervenções emergenciais;
- Maximização dos benefícios sociais advindos do uso qualificado do espaço, promovendo o bem-estar coletivo e fortalecendo o desenvolvimento humano do município.

Dessa forma, a intervenção planejada consolidará um modelo de gestão responsável dos recursos públicos, pautado por princípios de eficiência, economicidade e atendimento pleno das demandas comunitárias.

11. Providências prévias a serem adotadas

Para a contratação da obra de reforma e ampliação do Centro de Múltiplo Uso Edgar Frohlich, foram previamente adotadas as providências técnicas e administrativas necessárias à adequada instrução do processo licitatório.

Os projetos, memoriais descritivos, planilhas orçamentárias, composições de custos, cronograma físico-financeiro, documentos de responsabilidade técnica e demais elementos que integram a contratação encontram-se devidamente elaborados, revisados e compatibilizados entre si, de forma a assegurar a adequada caracterização do objeto e a coerência das soluções técnicas previstas.

Também foram verificadas as condições necessárias ao regular prosseguimento da contratação, não sendo identificadas pendências técnicas, documentais ou administrativas que impeçam a continuidade do procedimento.

Dessa forma, considera-se que a fase preparatória se encontra



adequadamente instruída e compatibilizada, dispondo dos elementos suficientes para subsidiar a licitação e a posterior execução do objeto com segurança técnica e administrativa.

12. Possíveis impactos ambientais

A execução da reforma e ampliação do Centro de Múltiplo Uso Edgar Frohlich poderá gerar impactos ambientais relacionados à geração de resíduos sólidos da construção civil, consumo intensivo de recursos naturais (água e energia), ruídos, poeira e risco de descarte inadequado de materiais e entulhos. Eventuais intervenções estruturais e demolições podem afetar o entorno imediato, gerando transtornos à vizinhança e potencialmente impactando áreas verdes urbanas caso não haja o correto isolamento e proteção. Além disso, o trânsito de máquinas e veículos pode contribuir para o aumento temporário de emissões atmosféricas e riscos de acidentes.

Como medidas mitigadoras, será exigido o adequado gerenciamento e destinação dos resíduos, preferencialmente com ações de reutilização, reciclagem e logística reversa, conforme previsto na legislação ambiental e diretrizes municipais, evitando a deposição irregular em áreas não autorizadas. Deverão ser adotadas práticas de redução do consumo de água e energia durante a obra, bem como especificados materiais e tecnologias construtivas que favoreçam a eficiência energética e a sustentabilidade operacional do imóvel, incluindo o uso de equipamentos de baixo consumo e sistemas de iluminação eficiente. O controle de poeira e ruídos deverá ser garantido com barreiras físicas e horários restritos de operação, minimizando os impactos à comunidade local. Serão ainda observadas todas as normas de segurança e proteção coletiva, assegurando a integridade dos trabalhadores e usuários. O Termo de Referência detalhará as obrigações ambientais específicas, bem como as exigências de desempenho ambiental a serem atendidas durante a execução dos serviços, em conformidade com a legislação vigente e as melhores práticas de



responsabilidade socioambiental.

13. Conclusão

Em face da análise realizada neste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação pretendida, referente à execução de obra de reforma e ampliação do Centro de Múltiplo Uso Edgar Frohlich, localizada na Rua João Batista Bataglin, nº 1074, Centro, no Município de Bandeirante/SC, mostra-se adequada e plenamente justificável diante das necessidades identificadas, abrangendo a totalidade dos serviços, materiais, mão de obra e demais insumos indispensáveis à completa execução dos serviços especificados nos projetos técnicos e documentos relacionados. Considerando-se a relevância das melhorias propostas para a infraestrutura, funcionalidade, acessibilidade, segurança e condições gerais de uso da edificação, bem como o atendimento à população usuária, é favorável o prosseguimento do processo de contratação, nas condições e exigências estabelecidas, por empreitada por preço global, observando-se integralmente as normas técnicas, legais e administrativas pertinentes.

Documento assinado digitalmente
gov.br TAYNAN JUNIOR ZIMMERMANN
Data: 01/10/2026 08:10:51-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Taynan Junior Zimmermann

Engenheiro Civil

MARINES
AMARAL
NASCIMENTO:376³
00631873

Assinado de forma digital
por MARINES AMARAL
NASCIMENTO:3760063187
Dados: 2026.10.01
08:07:50 -03'00'

Marines Nascimento

Secretária Municipal de Esporte, Cultura e Turismo