

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. Descrição da necessidade da contratação (problema a ser resolvido)

Considerando a relevante destinação do Centro de Tradições Gaúchas – CTG para a preservação e difusão da cultura gaúcha, a valorização das tradições locais, a promoção de eventos culturais e comunitários e o fortalecimento da identidade histórica do Município de Princesa, sendo bem municipal integrante do patrimônio público e vocacionado à realização de atividades de interesse coletivo, havendo cessão de uso à ASSOCIAÇÃO CENTRO DE TRADIÇÕES GAÚCHAS PRINCESA, formalizada pela Lei Municipal nº 1.271/2023, que vinculou o imóvel à implementação e manutenção de espaço adequado para o desenvolvimento dessas atividades, impõe-se ao Poder Público o dever de assegurar condições materiais compatíveis com a finalidade cultural e comunitária estabelecida em lei.

Embora já exista estrutura física construída e em uso como centro de eventos, a experiência prática demonstrou que a infraestrutura atualmente disponível é insuficiente para atender, com segurança, conforto e regularidade, o conjunto de atividades que vêm sendo realizadas no local, em especial aquelas típicas de um CTG. Verificam-se carências de ambientes de apoio e de áreas específicas para o desenvolvimento das ações tradicionalistas e dos eventos comunitários, como sanitários em número e padrão compatíveis com o público atendido, espaços adequados para preparo e manuseio de alimentos, área coberta apropriada para práticas esportivo-tradicionalistas como a bocha, bem como melhorias nas circulações, na cobertura, na drenagem e nos sistemas de instalações e de segurança. Essa insuficiência compromete o conforto dos usuários, a organização dos eventos, o atendimento às normas técnicas aplicáveis e a plena fruição do bem público cedido. Nesse contexto, a necessidade que fundamenta a contratação decorre justamente da inadequação da infraestrutura hoje existente frente às exigências legais, técnicas e funcionais para o uso do imóvel como CTG e centro de eventos comunitários. Faz-se necessário complementar e adequar a estrutura física já implantada, por meio da conclusão da etapa prevista em projeto, com a implantação e melhoria de áreas de apoio, sanitários, sala de carnes e churrasqueira, espaços cobertos para atividades tradicionalistas, circulações e demais elementos construtivos e de instalações, de modo a viabilizar o uso pleno, seguro e qualificado do imóvel cedido em favor da Associação. Atender a essa necessidade significa garantir que o bem municipal, cedido em uso pela Lei nº 1.271/2023, cumpra integralmente sua função social e cultural, consolide o CTG como



referência de convivência e identidade local e fortaleça a política pública de valorização das tradições gaúchas em Princesa.

2. Área requisitante

Secretaria de Administração, Planejamento e Fazenda;

3. Equipe responsável pelo estudo

Gilson Loga Lisboa

4. Descrição dos requisitos necessários e suficientes à escolha da solução

Os requisitos necessários e suficientes para a solução pretendida dizem respeito, em essência, à complementação e adequação da estrutura física já existente do Centro de Eventos / CTG, de forma a permitir o uso pleno, seguro e confortável do imóvel cedido para as atividades cultural-tradicionalistas. A intervenção a ser adotada será detalhada em projeto técnico próprio, contemplando, no mínimo, a organização funcional dos ambientes, a definição dos sistemas construtivos, das instalações e dos acabamentos, em consonância com a destinação do espaço como equipamento público de uso coletivo.

A solução deverá prever a existência de sanitários em número e padrão compatíveis com o porte dos eventos, incluindo sanitário acessível, área coberta adequada para práticas tradicionalistas e esportivas, como a cancha de bocha, sala de carnes e área de churrasqueira em condições adequadas de uso, circulação interna e externa organizada, pontos de apoio para a realização de eventos, bem como sistemas de drenagem, instalações elétricas e hidrossanitárias e medidas de prevenção contra incêndio proporcionais à ocupação prevista. Todos esses elementos deverão ser concebidos e dimensionados em projeto de forma articulada com a edificação já existente, evitando interferências indevidas, garantindo a estabilidade e a durabilidade do conjunto e assegurando o atendimento às normas técnicas aplicáveis.

No que se refere aos padrões mínimos de qualidade, a execução futura deverá observar, de maneira estrita, o projeto arquitetônico e demais projetos técnicos, o memorial descritivo e a planilha orçamentária que integrarão o processo de contratação, não se admitindo materiais ou serviços em



desacordo com as especificações neles estabelecidas. Os materiais a serem empregados deverão ser adequados ao uso em equipamento público de grande circulação, com boa resistência, facilidade de manutenção e desempenho condizente com o regime de utilização típico de um centro de eventos e CTG, especialmente em relação a revestimentos, estruturas de madeira e metálicas, sistemas de cobertura e fechamento, instalações, drenagem e dispositivos de segurança.

A solução a ser escolhida deverá ainda garantir que a execução seja conduzida sob responsabilidade de profissional habilitado, com observância das boas práticas de engenharia e arquitetura, assegurando a compatibilização entre as intervenções novas e a estrutura existente. As quantidades de serviços e insumos necessários serão estimadas com base no projeto e na planilha orçamentária a serem adotados como referência, contemplando as interdependências entre fundações, estruturas, alvenarias, acabamentos, instalações e elementos complementares. Esses documentos técnicos, uma vez consolidados, serão suficientes para caracterizar a solução pretendida e permitir, em momento oportuno, a definição do modelo de contratação mais adequado e vantajoso ao interesse público, desde que respeitados os requisitos de segurança, funcionalidade, qualidade e aderência à finalidade cultural do CTG.

5. Levantamento de mercado (prospecção e análise das alternativas possíveis de soluções)

Considerando tratar-se de execução de obra de engenharia, voltada à complementação e adequação da estrutura física do Centro de Eventos / CTG, o Município de Princesa não possui estrutura própria suficiente para realizar diretamente todos os serviços necessários, seja em termos de equipe técnica especializada, seja em relação a mão de obra operacional, equipamentos e organização de canteiro em padrões compatíveis com as exigências técnicas e normativas aplicáveis. Em razão dessa limitação estrutural, e tendo em vista a natureza e o porte da intervenção pretendida, torna-se necessária a contratação de empresa especializada para sua execução, não restando, sob a ótica da legalidade e da economicidade, alternativa viável que não seja a instauração de procedimento licitatório, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021 e do Decreto Municipal nº 1.694/2023.

Foram consideradas, em tese, outras possibilidades, como a execução direta com incremento pontual de mão de obra, a celebração de convênios ou parcerias para que terceiros assumissem a



realização da obra ou ainda a fragmentação de pequenos serviços para tentativa de execução isolada. Todas essas alternativas, contudo, se mostram inadequadas ou incompatíveis com o interesse público, seja porque não superam a carência estrutural e técnica do Município, seja porque não asseguram o nível de controle, de responsabilidade técnica e de qualidade exigido para obra em equipamento público de uso coletivo. Ademais, diante da existência de mercado regional consolidado de empresas de construção civil aptas à execução de obras de porte e complexidade semelhantes, a licitação surge como o meio mais adequado para selecionar a proposta mais vantajosa, garantindo isonomia, competitividade e transparência.

Nesse contexto, a solução identificada como tecnicamente adequada e juridicamente exigível consiste na contratação, mediante licitação, de empresa especializada para execução da etapa necessária à plena utilização do CTG, observadas as especificações técnicas do projeto, os memoriais e as demais peças da fase de planejamento, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

6. Descrição da solução, acompanhada das justificativas técnica e econômica da escolha do tipo de solução*

A solução pretendida consiste, em linhas gerais, na conclusão e adequação da estrutura física já existente do centro de eventos destinado ao funcionamento do Centro de Tradições Gaúchas – CTG Princesa do Oeste, por meio da execução de obra de engenharia que complemente os ambientes hoje disponíveis e supra as carências identificadas para o uso pleno do imóvel. Busca-se estruturar, em etapa única e de forma integrada, os espaços de apoio e de uso coletivo necessários ao desenvolvimento das atividades cultural-tradicionistas e dos eventos comunitários, tais como sanitários em quantidade e padrão adequados (incluindo unidade acessível), área coberta apropriada para práticas típicas do CTG, a exemplo da bocha, sala de carnes e área de churrasqueira em condições adequadas de preparo e manipulação de alimentos, circulações internas e externas organizadas, pontos de apoio para eventos, além das respectivas instalações elétricas e hidrossanitárias, drenagem de águas pluviais e medidas de segurança e prevenção contra incêndio.

Do ponto de vista técnico, trata-se de solução que aproveita a edificação existente, evitando demolições desnecessárias e buscando complementar o programa de necessidades de maneira compatível com a arquitetura e a estrutura já implantadas. A obra deverá empregar sistemas



construtivos correntes na construção civil, amplamente dominados pelo mercado regional, garantindo facilidade de execução, disponibilidade de materiais e mão de obra, bem como manutenção simplificada ao longo da vida útil do equipamento. A concepção dos novos ambientes deverá observar as normas técnicas aplicáveis à segurança das edificações, à acessibilidade, à salubridade e à prevenção contra incêndio, de modo a assegurar que o conjunto funcione como um espaço seguro, confortável e adequado ao fluxo de pessoas típico de um centro de eventos e CTG.

Sob a perspectiva econômica, a opção pela conclusão e adequação do centro de eventos já existente, com a implantação dos ambientes complementares em área contígua, mostra-se mais vantajosa do que alternativas como a construção de novo equipamento em outro local ou a adoção de soluções provisórias e dispersas (locações, estruturas desmontáveis, adaptações precárias). Essa escolha permite o aproveitamento de investimentos públicos já realizados na estrutura atual, reduz custos com novas infraestruturas e fundações e evita a duplicidade de equipamentos. Além disso, ao concentrar em uma única intervenção todos os elementos necessários ao funcionamento integral do CTG, obtém-se maior racionalidade na execução, melhor controle técnico e possibilidade de economia de escala na contratação, favorecendo a obtenção de proposta mais vantajosa na licitação.

Em síntese, a solução escolhida – conclusão e adequação da estrutura existente, com criação de sanitários adequados, área coberta para atividades tradicionalistas, sala de carnes, churrasqueira e demais espaços de apoio, acompanhados das instalações e sistemas necessários – apresenta coerência com a destinação cultural do imóvel, compatibilidade com a realidade física atual e equilíbrio entre funcionalidade, segurança e custo, configurando-se como a alternativa tecnicamente adequada e economicamente mais racional para viabilizar o uso pleno do CTG Princesa do Oeste.

7. 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*

As quantidades de serviços e materiais a serem contratadas foram estimadas a partir de levantamento técnico realizado pela equipe de engenharia do Município, considerando o programa de necessidades definido para o Centro de Tradições Gaúchas, a área a ser ampliada e adequada e os sistemas construtivos previstos para a conclusão da etapa em análise. Esse levantamento resultou em planilha orçamentária



detalhada, na qual estão discriminados os principais grupos de serviços de obra de engenharia, tais como movimentação de terra, fundações, estrutura, alvenarias, coberturas, revestimentos, instalações hidrossanitárias e elétricas, drenagem, elementos de prevenção contra incêndio e serviços complementares. As memórias de cálculo utilizadas para dimensionar essas quantidades decorrem das medições em planta, dos critérios de projeto e dos coeficientes de consumo usualmente adotados para cada tipo de serviço, estando consolidadas na referida planilha.

Para suporte da estimativa, foram adotados referenciais oficiais de custos da construção civil, com destaque para a tabela SINAPI, que embasa a maior parte das composições e insumos, complementada, quando necessário, por referências de outros sistemas oficiais e por cotações de mercado local para itens específicos não contemplados diretamente nas tabelas. Esses parâmetros foram aplicados às quantidades levantadas, permitindo obter uma estimativa consistente do esforço de obra e do valor de referência, sem prejuízo de ajustes pontuais que possam ocorrer na fase de orçamento definitivo ou de execução, desde que mantida a solução técnica aprovada.

As quantidades foram dimensionadas de modo a contemplar a totalidade da etapa de obra necessária à plena utilização do CTG, evitando o fracionamento injustificado de serviços e possibilitando que a futura contratação se dê de forma integrada, em um único conjunto, o que favorece a economia de escala, a melhor coordenação técnica e a responsabilidade unitária pela execução. Eventuais contratações futuras relativas a mobiliário, equipamentos de som, utensílios ou outros bens móveis não interferem diretamente nas quantidades de obra aqui estimadas, sendo tratadas, quando necessárias, em processos próprios, sem prejuízo da funcionalidade do espaço físico a ser concluído.

8. 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*

Quantidade	Objeto	Valor estimado (R\$)
	Execução de obra de engenharia para conclusão e ampliação da estrutura física do Centro Cultural de Eventos do Município de Princesa/SC. Localização: https://maps.app.goo.gl/JsQPjUhwvnb5CXxf8	469.171,26

9. Justificativas para o parcelamento ou não da solução, se aplicável*

Não se entende como vantajoso o parcelamento da solução, uma vez que se trata de obra única e integrada, em que os serviços de conclusão e ampliação do Centro Cultural de Eventos são interdependentes entre si. O fracionamento em múltiplas contratações poderia gerar dificuldades de coordenação entre diferentes executores, aumento de custos, conflitos de responsabilidade



sobre eventuais vícios e comprometimento do cronograma. Assim, a execução em contrato único favorece a economia de escala, a unidade técnica do empreendimento e a responsabilização clara pela integralidade da obra.

10. Contratações correlatas e/ou interdependentes

Não se identificam contratações correlatas ou interdependentes necessárias à viabilização da presente solução, uma vez que todos os serviços de obra referentes à conclusão e ampliação do Centro Cultural de Eventos serão contemplados em um único contrato.

11. Demonstração do alinhamento entre a contratação e o planejamento do órgão ou entidade, identificando a previsão no Plano Anual de Contratações ou, se for o caso, justificando a ausência de previsão*

O Município de Princesa visa a contratação deste serviço, havendo previsão sob o código de intenção Nº 104, no plano de contratações anual, (PCA).

12. Resultados pretendidos, em termos de efetividade e de desenvolvimento nacional sustentável;

Pretende-se, com a conclusão e ampliação do Centro Cultural de Eventos do Município de Princesa/SC, disponibilizar à comunidade um espaço público seguro, funcional e adequado para a realização de eventos culturais, tradicionalistas e comunitários, ampliando o acesso da população a atividades de lazer, cultura e convivência social. Em termos de desenvolvimento nacional sustentável, busca-se a utilização racional de recursos, com adoção de soluções construtivas duráveis e de fácil manutenção, observância às normas de acessibilidade e segurança, possibilidade de uso mais eficiente da infraestrutura já existente e estímulo à economia local, tanto na fase de execução da obra (giro de empregos e contratação de insumos) quanto na fase de uso do equipamento, pela atração de eventos que movimentem o comércio e os serviços do Município.

13. 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

“A Administração deverá, previamente à celebração do contrato, assegurar a existência de dotação orçamentária suficiente, aprovar o projeto de engenharia e a planilha orçamentária que servirão de referência à licitação, bem como verificar a compatibilidade da contratação com o Plano Anual de Contratações. Deverá ainda designar formalmente o gestor e o fiscal do contrato, promovendo, se necessário, a capacitação quanto às rotinas de acompanhamento de obras, medições e registros.



Compete também ao Município providenciar a liberação da área para implantação do canteiro de obras e, quando cabível, as licenças e autorizações exigidas pelos órgãos competentes, de forma a criar condições adequadas para o início e o regular desenvolvimento da execução contratual.”

14. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas de tratamento

Trata-se de intervenção em área já antropizada, com edificação existente e uso consolidado como espaço de eventos, não se prevendo supressão de vegetação relevante ou alteração significativa de curso d'água, de modo que os impactos ambientais esperados são pontuais e restritos basicamente à fase de obras, como geração de resíduos de construção civil, poeira, ruídos e possível risco de contaminação pontual do solo por manuseio inadequado de materiais. Como medidas de tratamento, deverão ser adotadas a correta segregação, acondicionamento, transporte e destinação final ambientalmente adequada dos resíduos, em local licenciado; a organização do canteiro de obras de forma a evitar disposição irregular de entulhos e materiais; o controle de poeira e de ruídos dentro de horários compatíveis com a vizinhança; bem como o cuidado com o armazenamento de tintas, solventes, óleos e demais insumos que possam causar contaminação, evitando derramamentos e promovendo o descarte adequado de embalagens. Recomenda-se, sempre que viável, o uso de materiais e soluções construtivas que favoreçam a durabilidade, a eficiência no uso de recursos e a redução de retrabalho, em atenção aos princípios da sustentabilidade.

15. Declaração de viabilidade*

Declaramos, considerando todo o exposto neste Estudo Preliminar, que a contratação:

☒ [X] é viável ☐ [] não é viável

16. Há necessidade de classificar os Estudos Preliminares como **sigiloso**, nos termos da Lei nº 12.527/2011? **Caso negativo, estes Estudos Preliminares devem ser anexos do TR/PB.**

Não há necessidade de manter documentos sob sigilo. E os anexos podem ser disponibilizados.

Princesa SC, 17 de novembro de 2025.

Assinatura dos membros da Equipe de Planejamento da Contratação, e dos fiscais de contratos que participaram da elaboração dos EP:



Assinado eletronicamente por:
GILSON LOGA LISBOA
105.841.949-86
17/11/2025 14:17:27

Assinatura digital avançada com certificado digital não ICP-Brasil.

