



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PALHOÇA
Av. Hilza Terezinha Pagani, 280 - Parque Residencial Pagani, Palhoça/SC.
FONE: 3220-0300 – CNPJ: 82.892.316/0001-08 – CEP: 88 130-900
site: palhoca.atende.net

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

Trata-se de Estudo Técnico Preliminar destinado a verificar a viabilidade técnica e econômica para a contratação de empresa especializada para execução de reforma e adequação da edificação da Secretaria Executiva de Saneamento – SAMAE, contemplando a substituição da cobertura, substituição da guarita existente, substituição dos pisos, execução de pintura e recuperação estrutural de elementos da platibanda, além dos demais serviços necessários à adequada execução da intervenção.

A contratação tem por finalidade promover a recuperação, adequação e melhoria das condições de segurança, funcionalidade, conservação, durabilidade e utilização da edificação, mediante intervenção nos elementos construtivos que apresentam desgaste, deterioração, comprometimento funcional ou necessidade de adequação.

2. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A edificação da Secretaria Executiva de Saneamento – SAMAE apresenta diferentes manifestações de deterioração decorrentes do tempo de utilização, exposição às intempéries, desgaste natural dos materiais e necessidade de manutenção e recuperação de elementos construtivos. Diante desse cenário, torna-se necessária a execução de uma reforma abrangente, visando restabelecer as condições adequadas de segurança, funcionalidade, conservação e utilização da edificação.

Entre os principais elementos que demandam intervenção encontra-se a cobertura, que apresenta telhas com sinais de desgaste, danos e desalinhamentos, além de diversos pontos de infiltração. As condições atualmente verificadas já ocasionaram o



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PALHOÇA
Av. Hilza Terezinha Pagani, 280 - Parque Residencial Pagani, Palhoça/SC.
FONE: 3220-0300 – CNPJ: 82.892.316/0001-08 – CEP: 88 130-900
site: palhoca.atende.net

surgimento de diversas patologias relacionadas à presença de umidade no interior da edificação, comprometendo o desempenho e a conservação de seus elementos construtivos.

As infiltrações existentes têm provocado manifestações patológicas nos ambientes internos, incluindo sinais de umidade, bolor e deterioração de revestimentos e pinturas. A continuidade da entrada de água tende a agravar progressivamente esses problemas, podendo atingir elementos construtivos e instalações existentes, além de comprometer as condições de salubridade e utilização dos ambientes.

Dessa forma, a intervenção na cobertura não se caracteriza apenas como uma melhoria estética ou preventiva, mas como uma medida necessária para interromper a origem de patologias já existentes na edificação. A substituição dos elementos de vedação comprometidos, associada ao aproveitamento dos componentes estruturais que ainda apresentem condições adequadas e à recuperação ou substituição daqueles que necessitem de intervenção, mostra-se necessária para restabelecer a estanqueidade, segurança e durabilidade da cobertura.

A presença prolongada de umidade também contribui para a deterioração dos revestimentos internos e para o aparecimento de bolor, tornando necessária a recuperação das superfícies afetadas e a execução de nova pintura após o adequado tratamento das áreas comprometidas e a correção das causas relacionadas às infiltrações.

Também foi identificada a necessidade de substituição da guarita existente. A atual guarita é constituída em fibra, apresenta elevado tempo de utilização e encontra-se desatualizada em relação às necessidades atuais de operação. Suas características construtivas e dimensões não proporcionam condições adequadas para a permanência e o desempenho das atividades do funcionário responsável pelo controle e vigilância do



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PALHOÇA
Av. Hilza Terezinha Pagani, 280 - Parque Residencial Pagani, Palhoça/SC.
FONE: 3220-0300 – CNPJ: 82.892.316/0001-08 – CEP: 88 130-900
site: palhoca.atende.net

local, especialmente quanto às condições de segurança, conforto, espaço e funcionalidade.

Além disso, a estrutura existente em fibra possui características construtivas distintas da nova solução proposta, que será executada em estrutura de concreto armado. Considerando a diferença entre os sistemas construtivos, especialmente quanto ao peso próprio e às cargas transmitidas ao solo, não se mostra tecnicamente adequado o aproveitamento da base atualmente existente para a nova edificação.

Assim, será necessária a remoção completa da guarita existente, incluindo sua base, com execução de nova fundação, incluindo brocas e demais elementos estruturais necessários, dimensionados de acordo com as características e cargas da nova estrutura.

A nova guarita será projetada e executada de modo a proporcionar melhores condições de segurança, conforto, funcionalidade e durabilidade para o funcionário que desempenha suas atividades no local. A nova estrutura também terá altura ligeiramente superior à guarita existente, proporcionando melhores condições de visibilidade e ampliando o campo de visão para o controle dos acessos e das áreas de circulação.

A substituição da guarita permitirá ainda a adequada implantação das instalações elétricas, iluminação, tomadas, interruptores, esquadrias, cobertura e demais componentes necessários ao funcionamento do espaço, proporcionando melhores condições para a execução das atividades e maior segurança ao funcionário e aos usuários da edificação.

Outro aspecto que demanda intervenção refere-se aos pisos internos da edificação. O revestimento existente apresenta pontos de deslocamento decorrentes do desgaste e de diferentes fatores relacionados ao uso e às condições existentes. Além



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PALHOÇA
Av. Hilza Terezinha Pagani, 280 - Parque Residencial Pagani, Palhoça/SC.
FONE: 3220-0300 – CNPJ: 82.892.316/0001-08 – CEP: 88 130-900
site: palhoca.atende.net

dos danos localizados, o piso atual é antigo e apresenta características, padrão e acabamento que não se mostram compatíveis com a solução prevista para a reforma.

A substituição apenas dos pontos danificados resultaria na utilização simultânea de revestimentos com diferentes características, tonalidades, padrões e níveis de desgaste, comprometendo a uniformidade estética e funcional dos ambientes.

Dessa forma, a substituição integral dos pisos mostra-se mais adequada, permitindo a padronização dos ambientes, a melhoria das condições de uso e a obtenção de acabamento uniforme.

Na parte externa da edificação, especificamente na região inferior das vigas que sustentam os beirais da platibanda, foram identificados pontos de deslocamento do concreto, com desprendimento de material e possibilidade de queda de fragmentos. Essa condição apresenta risco à segurança dos usuários e requer intervenção para remoção dos materiais deteriorados, tratamento das áreas afetadas e recomposição dos elementos comprometidos.

A recuperação desses elementos deverá ser executada de forma adequada, com remoção das partes deterioradas e sem aderência, preparação das superfícies e recomposição das áreas afetadas com materiais e procedimentos compatíveis com os elementos existentes, restabelecendo suas condições de segurança, conservação e durabilidade.

Diante das condições identificadas, a intervenção proposta mostra-se necessária para corrigir as patologias existentes, evitar seu agravamento, reduzir a necessidade de manutenções corretivas futuras e garantir melhores condições de segurança, funcionalidade, conservação e utilização da edificação da Secretaria Executiva de Saneamento – SAMAE.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PALHOÇA
Av. Hilza Terezinha Pagani, 280 - Parque Residencial Pagani, Palhoça/SC.
FONE: 3220-0300 – CNPJ: 82.892.316/0001-08 – CEP: 88 130-900
site: palhoca.atende.net

Assim, a contratação pretende promover uma intervenção integrada, contemplando a substituição da cobertura, a substituição da guarita de fibra por uma nova estrutura em concreto armado, a substituição integral dos pisos, a execução de pintura e a recuperação estrutural dos pontos comprometidos da platibanda.

3. ALINHAMENTO AO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A presente contratação encontra-se alinhada às necessidades de manutenção, conservação, recuperação e adequação do patrimônio público municipal, visando garantir a continuidade da utilização segura e eficiente da edificação da Secretaria Executiva de Saneamento – SAMAE.

A intervenção está relacionada à manutenção preventiva e corretiva da infraestrutura existente, contribuindo para a preservação do patrimônio público, melhoria das condições de trabalho dos servidores, segurança dos usuários e continuidade das atividades desenvolvidas no local.

A contratação também está alinhada aos princípios de eficiência, planejamento, economicidade, sustentabilidade e interesse público, na medida em que busca recuperar os elementos construtivos comprometidos e prolongar a vida útil da edificação, evitando a necessidade de intervenções de maior vulto no futuro.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A empresa contratada para execução da obra deverá ser selecionada por meio da realização de procedimento de licitação, na modalidade concorrência, sob a forma eletrônica, modo de disputa: aberto e fechado, com adoção do critério de julgamento pelo menor preço global.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PALHOÇA
Av. Hilza Terezinha Pagani, 280 - Parque Residencial Pagani, Palhoça/SC.
FONE: 3220-0300 – CNPJ: 82.892.316/0001-08 – CEP: 88 130-900
site: palhoca.atende.net

A empresa contratada para execução da obra deverá comprovar sua habilitação jurídica, fiscal, social e trabalhista, qualificação econômico-financeira e técnica, atendendo os requisitos do Edital e Termo de Referência.

O projeto básico será desenvolvido pela equipe técnica da Secretaria de Infraestrutura e Saneamento.

Os projetos e obras deverão propor soluções que atendam e potencializem a sustentabilidade, visando à prevenção, redução significativa e/ou compensação de impactos ambientais, incluindo os causados pela geração de resíduos sólidos.

Os projetos e obras também deverão adotar alternativas tecnológicas que permitam não só a celeridade na execução desta obra, mas também que garantam eficiência e economia na fase de operação e manutenção.

Os demais requisitos da contratação deverão constar pormenorizados no Edital, Termo de Referência e demais anexos.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES PARA CONTRATAÇÃO

Os quantitativos necessários à execução da contratação serão definidos a partir dos levantamentos realizados pela equipe técnica, projetos, memoriais descritivos e demais documentos técnicos integrantes do processo.

A intervenção contempla, de forma geral, os seguintes serviços:

- a) substituição dos elementos de vedação comprometidos da cobertura, com aproveitamento parcial da estrutura existente e execução de reparos, reforços ou substituições pontuais quando necessários;
- b) remoção da guarita existente, constituída em fibra, incluindo sua base, e execução de nova guarita em estrutura de concreto armado, com nova fundação, incluindo brocas e demais elementos necessários;



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PALHOÇA
Av. Hilza Terezinha Pagani, 280 - Parque Residencial Pagani, Palhoça/SC.
FONE: 3220-0300 – CNPJ: 82.892.316/0001-08 – CEP: 88 130-900
site: palhoca.atende.net

- c) substituição integral dos pisos existentes, em razão da antiguidade do revestimento, dos pontos de deslocamento e da necessidade de padronização dos ambientes;
- d) execução de pintura interna e externa, incluindo a preparação e tratamento das superfícies comprometidas;
- e) recuperação estrutural dos pontos de deslocamento existentes na parte inferior das vigas que sustentam os beirais da platibanda;
- f) execução dos demais serviços auxiliares, complementares e necessários à adequada conclusão da reforma.

Os quantitativos detalhados dos serviços, incluindo fornecimento de materiais e mão de obra, estarão apresentados nas planilhas orçamentárias, projetos, memoriais e demais anexos que integrarão o processo de contratação.

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

De acordo com o levantamento realizado, foram identificadas alternativas técnicas para atendimento das necessidades da edificação, considerando os principais elementos que demandam intervenção.

6.1 COBERTURA

- 6.1.1. Solução 01: Substituição parcial da cobertura, com utilização do mesmo elemento de vedação e aproveitamento parcial da estrutura existente;
- 6.1.2. Solução 02: Substituição parcial da cobertura, com utilização de novo elemento de vedação e aproveitamento parcial da estrutura existente;
- 6.1.3. Solução 03: Substituição completa da cobertura, com novo elemento de vedação e execução de nova estrutura.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PALHOÇA
Av. Hilza Terezinha Pagani, 280 - Parque Residencial Pagani, Palhoça/SC.
FONE: 3220-0300 – CNPJ: 82.892.316/0001-08 – CEP: 88 130-900
site: palhoca.atende.net

6.1.4. Justificativa técnico-econômica: A **Solução 02**, que prevê a substituição parcial da cobertura, com utilização de novo elemento de vedação e aproveitamento parcial da estrutura existente, apresenta-se como a alternativa mais adequada sob os aspectos técnico e econômico. A adoção de um novo elemento de vedação permitirá substituir as telhas existentes que apresentam desgaste e/ou comprometimento de seu desempenho, proporcionando melhores condições de estanqueidade, resistência e durabilidade à cobertura. O aproveitamento parcial da estrutura existente mostra-se tecnicamente e economicamente vantajoso, desde que os elementos mantidos apresentem condições adequadas de conservação, resistência e estabilidade. Dessa forma, evita-se a substituição integral da estrutura, reduzindo serviços de demolição, geração de resíduos, consumo de materiais e custos relacionados à mão de obra. Nas áreas em que forem identificadas deficiências ou elementos que não apresentem condições satisfatórias, deverão ser realizados os reparos, reforços ou substituições necessários, de modo a garantir a estabilidade e segurança da cobertura. A Solução 01 não proporciona a mesma melhoria de desempenho e durabilidade, uma vez que mantém o elemento de vedação existente, podendo resultar na continuidade de problemas relacionados ao desgaste, infiltrações e necessidade de manutenção. Já a Solução 03 apresenta custo superior em razão da necessidade de remoção e reconstrução completa da estrutura, além do maior consumo de materiais, mão de obra e geração de resíduos. Considerando que parte da estrutura existente apresenta condições de aproveitamento, a substituição integral não se mostra necessária ou economicamente vantajosa. Assim, a Solução 02 apresenta o melhor equilíbrio entre desempenho, durabilidade, segurança e custo de execução, permitindo a renovação dos elementos de vedação comprometidos e o aproveitamento dos componentes estruturais que ainda apresentam condições adequadas.

6.2 GUARITA



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PALHOÇA
Av. Hilza Terezinha Pagani, 280 - Parque Residencial Pagani, Palhoça/SC.
FONE: 3220-0300 – CNPJ: 82.892.316/0001-08 – CEP: 88 130-900
site: palhoca.atende.net

6.2.1. Solução 01: Reforma e adequação da guarita existente, mantendo sua estrutura e fundação atuais;

6.2.2. Solução 02: Substituição da guarita existente por uma nova edificação, com aproveitamento parcial da fundação e dos elementos existentes;

6.2.3. Solução 03: Remoção completa da guarita existente, constituída em fibra, incluindo sua base, e construção de uma nova guarita em estrutura de concreto armado, com execução de nova fundação, incluindo brocas e demais elementos estruturais necessários.

6.2.4. Justificativa técnico-econômica: A **Solução 03** mostra-se como a alternativa mais adequada, considerando que a guarita atualmente existente é constituída em fibra, apresenta elevado tempo de utilização e não proporciona condições adequadas para a permanência e o desempenho das atividades do funcionário responsável pelo controle e vigilância do local. A estrutura atual possui características construtivas distintas da nova solução proposta, que será executada em concreto armado. Em razão da diferença entre os sistemas construtivos e das cargas transmitidas ao solo, não se mostra tecnicamente recomendável o aproveitamento da fundação existente. Assim, será necessária a remoção completa da guarita existente e de sua base, com execução de nova fundação dimensionada para as características e cargas da nova estrutura. A Solução 01 não atende adequadamente às necessidades da intervenção, considerando as características, limitações e elevado tempo de utilização da atual guarita em fibra. A Solução 02 também não se mostra adequada, uma vez que pressupõe o aproveitamento parcial da fundação ou dos elementos existentes, incompatíveis com a nova estrutura em concreto armado. A nova guarita proporcionará melhores condições de segurança, conforto, funcionalidade e durabilidade para o funcionário que desempenha suas atividades no local. Sua altura ligeiramente superior também permitirá melhores condições de visibilidade, facilitando o controle dos acessos e a observação das áreas de



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PALHOÇA
Av. Hilza Terezinha Pagani, 280 - Parque Residencial Pagani, Palhoça/SC.
FONE: 3220-0300 – CNPJ: 82.892.316/0001-08 – CEP: 88 130-900
site: palhoca.atende.net

circulação. Embora a Solução 03 apresente custo inicial superior, sua adoção se justifica pela necessidade de implantação de uma estrutura compatível com a nova concepção construtiva, proporcionando melhores condições de segurança, durabilidade, funcionalidade e operação.

6.3 PISOS E PINTURA

6.3.1. Solução 01: Execução de pintura localizada, com manutenção do piso existente e realização de reparos pontuais nos locais que apresentam deslocamento;

6.3.2. Solução 02: Execução de pintura completa, com tratamento das áreas afetadas por bolor e umidade, e substituição parcial dos pisos que apresentam deslocamento ou comprometimento;

6.3.3. Solução 03: Execução de pintura completa, com tratamento das áreas afetadas por bolor e umidade, e substituição integral dos pisos existentes por novo revestimento.

6.3.4. Justificativa técnico-econômica: A **Solução 03** apresenta-se como a alternativa mais adequada sob os aspectos técnico, funcional, de conservação e econômico. As áreas internas apresentam sinais de bolor e deterioração da pintura, associados principalmente às infiltrações provenientes da cobertura. A nova pintura deverá ser precedida pelo tratamento adequado das superfícies e pela correção das causas relacionadas à umidade, garantindo melhores condições de aderência e durabilidade do novo acabamento. Quanto aos pisos, além dos pontos de deslocamento, o revestimento existente é antigo e apresenta características e padrão de acabamento que não são compatíveis com a solução prevista para a reforma. A substituição apenas dos pontos danificados resultaria na utilização simultânea de revestimentos com diferentes características, tonalidades, padrões e níveis de desgaste. A substituição integral dos pisos permitirá a padronização dos ambientes, proporcionando maior uniformidade estética e funcional, além de possibilitar a renovação geral das áreas de



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PALHOÇA
Av. Hilza Terezinha Pagani, 280 - Parque Residencial Pagani, Palhoça/SC.
FONE: 3220-0300 – CNPJ: 82.892.316/0001-08 – CEP: 88 130-900
site: palhoca.atende.net

circulação e utilização da edificação. A Solução 01 não atende adequadamente às necessidades da intervenção, pois mantém elementos antigos e deteriorados. A Solução 02 representa melhoria, porém a substituição parcial dos pisos não se mostra adequada em razão da antiguidade do revestimento existente e da dificuldade de compatibilização entre revestimentos novos e antigos. Dessa forma, a Solução 03 proporciona uma renovação mais completa dos ambientes, permitindo a recuperação das superfícies internas e a substituição integral do piso antigo, garantindo maior uniformidade, funcionalidade e qualidade do acabamento.

6.4 RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL – PLATIBANDA

6.4.1. Solução 01: Execução de reparos pontuais na parte inferior das vigas que sustentam os beirais da platibanda, contemplando a remoção dos trechos de concreto que apresentam deslocamento e a recomposição localizada das áreas comprometidas;

6.4.2. Solução 02: Recuperação parcial dos elementos estruturais da platibanda, contemplando a remoção dos trechos deteriorados, tratamento das áreas afetadas e recomposição das partes comprometidas das vigas que sustentam os beirais;

6.4.3. Solução 03: Recuperação completa dos elementos estruturais da platibanda, com intervenção integral nas vigas que sustentam os beirais, incluindo remoção dos concretos deteriorados, tratamento das superfícies e recomposição integral dos elementos.

6.4.4. Justificativa técnico-econômica: A Solução 02 apresenta-se como a alternativa mais adequada sob os aspectos técnico, de segurança e econômico, permitindo concentrar a intervenção nos pontos que efetivamente apresentam manifestações de deterioração. Na parte externa da edificação, especificamente na região inferior das vigas que sustentam os beirais da platibanda, foram identificados pontos de deslocamento do concreto, com desprendimento de material e possibilidade de queda



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PALHOÇA
Av. Hilza Terezinha Pagani, 280 - Parque Residencial Pagani, Palhoça/SC.
FONE: 3220-0300 – CNPJ: 82.892.316/0001-08 – CEP: 88 130-900
site: palhoca.atende.net

de fragmentos. Essa condição requer intervenção para eliminar os elementos deteriorados e restabelecer as condições adequadas de segurança, integridade e durabilidade dos componentes. A recuperação deverá contemplar a remoção dos trechos de concreto sem aderência ou deteriorados, a preparação adequada das superfícies e a recomposição das áreas comprometidas com materiais e procedimentos compatíveis com os elementos existentes. A Solução 01 limita a intervenção aos pontos mais evidentes de deterioração, podendo não contemplar integralmente áreas que apresentem comprometimento. A Solução 03 prevê a recuperação completa dos elementos estruturais da platibanda, independentemente do grau de comprometimento de cada trecho, implicando custos superiores e intervenções em elementos que ainda podem apresentar condições satisfatórias.

Dessa forma, a Solução 02 apresenta melhor equilíbrio entre segurança, desempenho e custo, permitindo direcionar os recursos aos pontos que efetivamente necessitam de recuperação, reduzindo o risco de desprendimento e queda de fragmentos e preservando os elementos construtivos da platibanda.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Diante da solução técnico-econômica considerada, para fundamentar a estimativa de valores da contratação, recorre-se a utilização dos custos unitários de referência do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SNIAPI, em função dos serviços essencialmente previstos para a realização da substituição da cobertura.

Assim, para estimativa de custos deve-se considerar que todos os elementos de vedação serão substituídos por telhas onduladas e que inclusive a estrutura existente deverá ser adaptada para as novas telhadas, devendo-se remover-se a estrutura de caibros e ripas



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PALHOÇA
Av. Hilza Terezinha Pagani, 280 - Parque Residencial Pagani, Palhoça/SC.
FONE: 3220-0300 – CNPJ: 82.892.316/0001-08 – CEP: 88 130-900
site: palhoca.atende.net

existentes. Quanto a estrutura pontaletada e terças, considerou-se uma previsão de substituição de 20% das peças existentes.

Desta forma, chegou-se ao valor estimado da obra de R\$ 253.980,98 (duzentos e cinquenta e três mil, novecentos e oitenta reais e noventa e oito centavos), conforme os quantitativos e custos apresentados na planilha orçamentária que integra os documentos da contratação.

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução técnica adotada consiste na execução de reforma e adequação geral da edificação da Secretaria Executiva de Saneamento – SAMAE, contemplando intervenções na cobertura, guarita, pisos, pintura e elementos estruturais da platibanda.

Na cobertura, serão substituídos os elementos de vedação comprometidos, com aproveitamento parcial da estrutura existente que apresentar condições adequadas de resistência e conservação. Após a remoção das telhas, deverá ser realizada inspeção da estrutura, possibilitando a identificação de elementos que necessitem de reparo, reforço ou substituição.

A nova cobertura deverá ser executada de acordo com as especificações do projeto e recomendações do fabricante dos materiais empregados, garantindo condições adequadas de estanqueidade, resistência, durabilidade e drenagem das águas pluviais.

Quanto à guarita, será realizada a remoção da estrutura existente em fibra e de sua base, uma vez que a nova solução será executada em estrutura de concreto armado e demandará fundação compatível com suas cargas. Será executada nova fundação, incluindo brocas e demais elementos necessários, seguida da construção da nova guarita.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PALHOÇA
Av. Hilza Terezinha Pagani, 280 - Parque Residencial Pagani, Palhoça/SC.
FONE: 3220-0300 – CNPJ: 82.892.316/0001-08 – CEP: 88 130-900
site: palhoca.atende.net

A nova guarita deverá proporcionar melhores condições de segurança, resistência e durabilidade, além de apresentar altura ligeiramente superior à existente, permitindo melhor campo de visão e condições mais adequadas para o controle e vigilância do local.

Nos ambientes internos, será realizada a substituição integral dos pisos existentes, considerando a antiguidade do revestimento, os pontos de deslocamento e a necessidade de padronização dos ambientes. A execução deverá contemplar a remoção do revestimento antigo, preparação das superfícies e instalação do novo revestimento conforme projeto e especificações técnicas.

A pintura interna e externa será executada após a adequada preparação das superfícies. Nas áreas internas que apresentam bolor e sinais de umidade, deverá ser realizado tratamento prévio, bem como deverão ser corrigidas as causas relacionadas às infiltrações provenientes da cobertura antes da aplicação dos novos revestimentos.

Na parte externa, será realizada a recuperação estrutural dos pontos comprometidos das vigas que sustentam os beirais da platibanda. Os trechos de concreto deteriorados ou sem aderência deverão ser removidos, as superfícies preparadas e as áreas comprometidas recompostas, de modo a restabelecer as condições adequadas de segurança, integridade e durabilidade.

A solução como um todo busca promover a recuperação dos elementos efetivamente comprometidos, preservar aqueles que ainda apresentam condições adequadas e substituir os componentes que, em razão de sua idade, desgaste ou características construtivas, não atendem mais às necessidades atuais.

Dessa forma, a intervenção permitirá melhorar as condições de segurança, funcionalidade, durabilidade, conservação e utilização da edificação, além de reduzir a



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PALHOÇA
Av. Hilza Terezinha Pagani, 280 - Parque Residencial Pagani, Palhoça/SC.
FONE: 3220-0300 – CNPJ: 82.892.316/0001-08 – CEP: 88 130-900
site: palhoca.atende.net

possibilidade de agravamento das manifestações patológicas e a necessidade de intervenções corretivas futuras.

9. PARCELAMENTO DA CONTRATAÇÃO

Como regra geral, deve ser considerado o parcelamento do objeto sempre que isso se mostrar tecnicamente e economicamente viável.

No presente caso, considerando a natureza integrada dos serviços de reforma e as características da edificação, entende-se que a execução conjunta das intervenções é tecnicamente adequada.

Os serviços de cobertura, recuperação estrutural, pintura, pisos e substituição da guarita possuem relação direta com a recuperação e adequação geral da edificação. A execução integrada permite melhor coordenação das etapas, compatibilização entre os serviços, planejamento conjunto da obra e definição mais clara das responsabilidades pela execução.

O desmembramento do objeto em diferentes contratações poderá ocasionar dificuldades de coordenação, interferências entre as etapas e maior complexidade na fiscalização, especialmente considerando que a execução da cobertura interfere diretamente nas condições internas da edificação e nos serviços de pintura e recuperação dos ambientes.

Além disso, a contratação de diferentes empresas poderá dificultar a definição de responsabilidades em situações em que eventuais problemas decorram da interface entre serviços executados por contratadas distintas.

Assim, considerando as características do objeto e a necessidade de execução coordenada das intervenções, entende-se que a contratação conjunta apresenta-se



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PALHOÇA
Av. Hilza Terezinha Pagani, 280 - Parque Residencial Pagani, Palhoça/SC.
FONE: 3220-0300 – CNPJ: 82.892.316/0001-08 – CEP: 88 130-900
site: palhoca.atende.net

como alternativa tecnicamente adequada, desde que preservadas as condições de competitividade e economicidade do certame.

10. RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a execução da reforma e adequação da edificação da Secretaria Executiva de Saneamento – SAMAE, pretende-se promover a recuperação e melhoria das condições de estanqueidade, segurança e durabilidade da cobertura, corrigindo as patologias de infiltração existentes e reduzindo a possibilidade de surgimento de novas manifestações decorrentes da entrada de água. A intervenção também proporcionará melhores condições de segurança e estabilidade dos elementos da cobertura, bem como a recuperação dos elementos estruturais comprometidos da platibanda, reduzindo o risco de desprendimento e queda de fragmentos.

A substituição da atual guarita em fibra por uma nova estrutura em concreto armado proporcionará maior resistência, durabilidade e segurança, além de melhores condições de trabalho, conforto, funcionalidade e visibilidade para o funcionário responsável pelo controle e vigilância do local. A substituição integral dos pisos antigos e comprometidos permitirá maior uniformidade, funcionalidade e qualidade de acabamento dos ambientes, enquanto a execução de nova pintura contribuirá para a recuperação das superfícies internas e externas, incluindo o tratamento adequado das áreas afetadas por bolor e umidade.

De forma geral, a intervenção proporcionará melhores condições de conservação, segurança, conforto e utilização da edificação, contribuindo para a redução da necessidade de manutenções corretivas recorrentes e para o prolongamento da vida útil dos elementos construtivos. A solução também permitirá a preservação do patrimônio público e a utilização racional dos recursos disponíveis, mediante o aproveitamento dos elementos que ainda apresentem condições adequadas e a recuperação ou substituição daqueles que efetivamente necessitem de intervenção.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PALHOÇA
Av. Hilza Terezinha Pagani, 280 - Parque Residencial Pagani, Palhoça/SC.
FONE: 3220-0300 – CNPJ: 82.892.316/0001-08 – CEP: 88 130-900
site: palhoca.atende.net

11. PROVIDÊNCIAS A SEREM TOMADAS PELA ADMINISTRAÇÃO

11.1. Para essa finalidade, a equipe técnica entende que não há necessidade para realização de plano de ação específico para fins de treinamento sobre fiscalização de contratos.

11.2. Deverão ser indicados para a fiscalização e gestão do contrato, servidores do quadro de funcionários do Município, devidamente capacitados e habilitados para a execução da atividade para qual foi nomeado, obedecidas as regras para segregação das funções.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

12.1 No momento, não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes indispensáveis à execução do objeto.

13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

13.1. GERAÇÃO DE RESÍDUOS DA CONSTRUÇÃO CIVIL

13.1.2. Possíveis impactos: Produção de resíduos durante a construção.

Medidas mitigadoras: Adotar práticas de construção sustentável, como a separação de resíduos para reciclagem, adotando diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil estabelecidos na Lei nº 12.305, de 2010 – Política Nacional de Resíduos Sólidos, Resolução nº 307, do Conselho Nacional de Meio Ambiente – CONAMA, e Instrução Normativa SLTI/MPOG nº 1.

13.2. CONSUMO DE RECURSOS NATURAIS

13.2.1. Possíveis impactos: consumo de água, madeira, materiais cimentícios, metais, revestimentos, tintas e demais insumos necessários à execução da reforma.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PALHOÇA
Av. Hilza Terezinha Pagani, 280 - Parque Residencial Pagani, Palhoça/SC.
FONE: 3220-0300 – CNPJ: 82.892.316/0001-08 – CEP: 88 130-900
site: palhoca.atende.net

13.2.2. Medidas mitigadoras: Deverão ser priorizados materiais de qualidade e, quando aplicável, provenientes de fontes legalizadas e sustentáveis, bem como deverão ser adotadas medidas para evitar desperdícios e promover o uso racional dos recursos

13.3. GERAÇÃO DE POEIRA, RUÍDO E OUTROS IMPACTOS TEMPORÁRIOS

13.3.2. Possíveis impactos: geração de poeira, ruídos, resíduos e movimentação de materiais durante os serviços de demolição, remoção e execução da reforma.

13.3.3. Medidas mitigadoras: Deverão ser adotadas medidas de controle e organização do canteiro, isolamento das áreas de intervenção, limpeza periódica e utilização adequada de equipamentos de proteção individual e coletiva, visando reduzir os impactos sobre usuários, servidores e áreas adjacentes.

13.4. DESTINAÇÃO DE MATERIAIS REMOVIDOS

13.4.1. Os materiais provenientes da remoção da cobertura, pisos, guarita e demais elementos deverão receber destinação adequada, observando-se a legislação ambiental e as normas específicas aplicáveis a cada tipo de resíduo.

14. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Com base nos levantamentos realizados e na análise das alternativas disponíveis, conclui-se que a contratação para execução da reforma e adequação da edificação da Secretaria Executiva de Saneamento – SAMAE é técnica e economicamente viável e necessária para o atendimento do interesse público.

As intervenções propostas permitirão melhorar as condições de segurança, funcionalidade, conservação, durabilidade e utilização da edificação, além de corrigir as patologias de infiltração já existentes, reduzir os riscos associados à deterioração dos revestimentos e eliminar condições de risco decorrentes do deslocamento de elementos estruturais.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PALHOÇA
Av. Hilza Terezinha Pagani, 280 - Parque Residencial Pagani, Palhoça/SC.
FONE: 3220-0300 – CNPJ: 82.892.316/0001-08 – CEP: 88 130-900
site: palhoca.atende.net

A solução também busca promover a utilização racional dos recursos públicos, mediante o aproveitamento dos elementos construtivos que ainda apresentem condições adequadas e a substituição ou recuperação daqueles que efetivamente necessitam de intervenção.

Dessa forma, entende-se que a contratação é necessária e adequada para preservar o patrimônio público, proporcionar melhores condições de segurança e utilização aos servidores e usuários e garantir a continuidade das atividades desenvolvidas na edificação da Secretaria Executiva de Saneamento – SAMAE.

Palhoça/SC, 12 de Agosto de 2026.

SERGIO MATIOLA

Secretaria Executiva de Saneamento