

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

CONTRUÇÃO DE CENTROS COMUNITÁRIOS EM CRICIÚMA – SC.

Criciúma, 16 de julho de 2025

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR DA CONTRATAÇÃO

INTRODUÇÃO

Este Estudo Técnico Preliminar será instruído de acordo com o Art. 18, da Lei 14.133/2021, e terá como principais tópicos:

I - a descrição da necessidade da contratação fundamentada em estudo técnico preliminar que caracterize o interesse público envolvido;

II - a definição do objeto para o atendimento da necessidade, por meio de termo de referência, anteprojeto, projeto básico ou projeto executivo, conforme o caso;

III - a definição das condições de execução e pagamento, das garantias exigidas e ofertadas e das condições de recebimento;

IV - o orçamento estimado, com as composições dos preços utilizados para sua formação;

(...)

VII - o regime de fornecimento de bens, de prestação de serviços ou de execução de obras e serviços de engenharia, observados os potenciais de economia de escala;

VIII - a modalidade de licitação, o critério de julgamento, o modo de disputa e a adequação e eficiência da forma de combinação desses parâmetros, para os fins de seleção da proposta apta a gerar o resultado de contratação mais vantajoso para a Administração Pública, considerado todo o ciclo de vida do objeto;

IX - a motivação circunstanciada das condições do edital, tais como justificativa de exigências de qualificação técnica, mediante indicação das parcelas de maior relevância técnica ou valor significativo do objeto, e de qualificação econômico-financeira, justificativa dos critérios de pontuação e julgamento das propostas técnicas, nas licitações com julgamento por melhor técnica ou técnica e preço, e justificativa das regras pertinentes à participação de empresas em consórcio;

X - a análise dos riscos que possam comprometer o sucesso da licitação e a boa execução contratual;

XI - a motivação sobre o momento da divulgação do orçamento da licitação, observado o art. 24 desta Lei.

1 - JUSTIFICATIVA

O Município de Criciúma, em Santa Catarina, enfrenta desafios significativos em relação à oferta e qualidade dos espaços comunitários disponíveis para a população residente nos seus diversos bairros. Nesse contexto, torna-se imprescindível a criação e adequação desses espaços, visando atender às demandas e promover o bem-estar da comunidade local. A justificativa para tal iniciativa é multifacetada e se sustenta em diversos aspectos fundamentais para o interesse público.

Em primeiro lugar, a carência de espaços comunitários adequados compromete a coesão social e o senso de pertencimento dos moradores aos seus respectivos bairros e à cidade como um todo. A ausência de locais destinados ao encontro e à interação social contribui para o isolamento e a fragmentação das comunidades, dificultando a construção de relações interpessoais sólidas e a promoção do convívio comunitário. Assim, a criação e adequação de espaços comunitários se apresenta como uma medida essencial para fortalecer os laços de solidariedade e colaboração entre os cidadãos, promovendo a inclusão e a integração social.

Além disso, a oferta insuficiente de espaços comunitários compromete o desenvolvimento de atividades culturais, esportivas e de lazer na cidade. A falta de locais apropriados para a prática de atividades recreativas e culturais limita as opções de entretenimento e recreação disponíveis para a população, especialmente para crianças, jovens e idosos. Isso pode resultar em uma qualidade de vida reduzida e em um aumento dos índices de sedentarismo e isolamento social. Portanto, investir na criação e adequação de espaços comunitários é fundamental para estimular a participação em atividades saudáveis e promover o bem-estar físico e mental da comunidade.

Outro ponto relevante é o potencial dos espaços comunitários como catalisadores do desenvolvimento econômico local. A existência de praças, parques, áreas de convivência e outros espaços públicos atrativos pode contribuir para

valorizar os bairros, atrair investimentos imobiliários e fomentar o comércio local. Além disso, a promoção de eventos e atividades nos espaços comunitários pode impulsionar o turismo e fortalecer a economia da cidade como um todo, gerando empregos e oportunidades de negócios para os moradores locais.

Diante desses argumentos, fica evidente a necessidade urgente de investir na criação e adequação de espaços comunitários em Criciúma, visando promover a coesão social, o desenvolvimento humano e econômico, e o bem-estar geral da população. Essa iniciativa não apenas atende aos interesses imediatos da comunidade, mas também contribui para a construção de uma cidade mais inclusiva, sustentável e vibrante para as gerações presentes e futuras.

2 – ANÁLISE DE ALTERNATIVAS

Para resolver o problema da carência de espaços comunitários em Criciúma, existem diversas alternativas que podem ser exploradas no mercado. Algumas delas incluem:

1. Construção de Novos Centros Comunitários:

Essa alternativa envolve a construção de novos espaços comunitários em áreas estratégicas da cidade, de acordo com as necessidades identificadas pela administração pública e as demandas da comunidade.

A construção de novos centros comunitários permite a criação de espaços modernos e adaptados às demandas atuais, oferecendo infraestrutura adequada para a realização de atividades sociais, culturais, esportivas e educativas.

Essa opção pode demandar um investimento inicial significativo por parte do Município, mas proporciona a oportunidade de projetar espaços sob medida para as necessidades específicas da comunidade e promover o desenvolvimento urbano sustentável.

2. Aluguel de Espaços para a Comunidade:

Uma alternativa mais flexível e de menor custo inicial seria o aluguel de espaços já existentes para a comunidade. Isso poderia incluir locais como salões de

festas, galpões industriais, espaços comerciais subutilizados, entre outros.

O aluguel de espaços para a comunidade oferece a vantagem da rápida disponibilidade de locais para a realização de atividades comunitárias, sem a necessidade de construção ou grandes investimentos em infraestrutura.

No entanto, essa opção pode apresentar limitações em termos de adaptação dos espaços alugados às necessidades específicas da comunidade, além de depender da disponibilidade e da acessibilidade dos locais no mercado imobiliário.

3. Reforma de Centros Comunitários Já Existentes:

Uma terceira alternativa seria a reforma e revitalização de centros comunitários já existentes na cidade. Isso envolveria a atualização da infraestrutura, reparos estruturais, melhorias na acessibilidade e modernização dos espaços.

A reforma de centros comunitários já existentes permite aproveitar a infraestrutura e o potencial de espaços subutilizados, revitalizando áreas já consolidadas na comunidade e promovendo a preservação do patrimônio local.

Além disso, essa opção pode ser mais econômica e sustentável do que a construção de novos espaços, aproveitando recursos já investidos e reduzindo o impacto ambiental associado à construção.

Em resumo, a construção de novos centros comunitários, o aluguel de espaços para a comunidade e a reforma de centros comunitários já existentes são alternativas para resolver o problema da carência de espaços comunitários em Criciúma. Cada opção apresenta vantagens e desafios específicos, que dependerá das necessidades locais.

Assim, se faz necessário analisar as vantagens e desvantagens de cada uma das alternativas apresentadas, conforme segue tabela comparativa a seguir:

| | VANTAGENS | DESVANTAGENS |
|--|--|---|
| Construção de Novos Centros Comunitários | Personalização: Permite projetar e construir espaços sob medida para as necessidades específicas da comunidade, garantindo que atendam às demandas locais. | Custo Inicial Elevado: Demandam investimentos significativos em construção, terrenos e infraestrutura, podendo representar um desafio financeiro para o Município. |
| | Infraestrutura Moderna: Oferece a oportunidade de criar espaços com infraestrutura moderna e adaptada às exigências atuais, proporcionando um ambiente confortável e funcional para os usuários. | Tempo de Implementação: O processo de projeto e construção de novos espaços pode ser demorado, o que pode resultar em atrasos na entrega e na disponibilidade dos espaços para a comunidade. |
| | Potencial de Desenvolvimento: Contribui para o desenvolvimento urbano da região, incentivando o crescimento econômico e social e valorizando o entorno. | Espaço Limitado: Dependendo da disponibilidade de terrenos e recursos, pode ser difícil encontrar locais adequados para a construção de novos centros comunitários em áreas urbanas consolidadas. |
| Aluguel de Espaços para a Comunidade | Rapidez na Disponibilidade: Oferece uma solução rápida e prática, permitindo que a comunidade tenha acesso imediato a espaços para realização de atividades comunitárias. | Limitações de Infraestrutura: Os espaços alugados podem não estar adequadamente equipados para atender às necessidades específicas da comunidade, exigindo adaptações e investimentos adicionais. |
| | Custos Reduzidos Iniciais: Não requer investimentos significativos em construção ou infraestrutura, reduzindo os custos iniciais para o Município. | Dependência de Terceiros: O aluguel de espaços está sujeito à disponibilidade e às condições estabelecidas pelos proprietários, podendo haver limitações de uso e restrições contratuais. |
| | Flexibilidade: Permite adaptar-se às demandas variáveis da comunidade, uma vez que diferentes espaços podem ser alugados conforme a necessidade e disponibilidade. | Falta de Continuidade: Os contratos de aluguel podem ser temporários ou sujeitos a renovações, o que pode gerar incerteza quanto à disponibilidade dos espaços a longo prazo. |
| Reforma de Centros Comunitários Já Existentes | Aproveitamento de Recursos: Permite aproveitar infraestrutura e recursos já existentes, reduzindo custos e maximizando o uso eficiente do patrimônio público. | Limitações Estruturais: Espaços comunitários existentes podem apresentar limitações estruturais e de infraestrutura que dificultam a adequação às necessidades atuais da comunidade, exigindo investimentos em reformas mais complexas. |
| | Preservação do Patrimônio: Contribui para a preservação do patrimônio histórico e cultural da comunidade, revitalizando espaços já consolidados e valorizados pelos moradores. | Interferências durante as Obras: As reformas podem interferir na disponibilidade e no uso dos espaços comunitários durante o período de obras, causando transtornos e inconvenientes para os usuários. |
| | Menor Impacto Ambiental: A reforma de espaços existentes tende a gerar menos resíduos e impactos ambientais do que a construção de novos espaços, contribuindo para a sustentabilidade urbana. | Custos Ocultos: As reformas podem revelar problemas estruturais ou imprevistos que não foram inicialmente identificados, aumentando os custos e o tempo necessário para conclusão dos trabalhos. |

Cada uma das alternativas apresentadas possui suas vantagens e desvantagens, e a escolha entre elas dependerá das características específicas do contexto local, das demandas da comunidade e dos recursos disponíveis para investimento. Em muitos casos, uma abordagem integrada que combine diferentes estratégias pode ser a mais eficaz para atender às necessidades de forma abrangente e sustentável.

Diante da escassez de imóveis para locação e das possibilidades de construção de novos centros comunitários e reforma dos já existentes, justificamos que a construção e reforma de centros comunitários emergem como a melhor solução para atender às necessidades da comunidade de Criciúma.

Em primeiro lugar, a escassez de imóveis para locação impõe limitações significativas às opções disponíveis para o Município de Criciúma. A dependência de espaços alugados pode gerar incertezas quanto à disponibilidade contínua desses locais, além de impor restrições quanto à adaptação dos espaços às necessidades específicas da comunidade. Nesse sentido, a construção e reforma de centros comunitários oferecem uma alternativa mais sustentável e confiável, garantindo a disponibilidade de espaços sob controle direto da administração pública e possibilitando a adaptação dos ambientes de acordo com as demandas locais.

Além disso, a viabilidade de construção de novos centros comunitários e reforma dos já existentes representa uma oportunidade única para promover o desenvolvimento urbano e social de Criciúma. A construção de novos espaços permite a criação de locais modernos e adaptados às necessidades atuais da comunidade, proporcionando infraestrutura adequada para a realização de uma ampla gama de atividades sociais, culturais e esportivas. Ao mesmo tempo, a reforma de centros comunitários já existentes valoriza o patrimônio local, preserva a identidade histórica da cidade e aproveita recursos e infraestrutura já disponíveis, garantindo uma abordagem sustentável e econômica para atender às demandas da comunidade.

Além disso, a construção e reforma de centros comunitários fortalecem os laços de solidariedade e coesão social entre os moradores de Criciúma, proporcionando espaços de encontro e convivência que promovem o bem-estar e a

integração comunitária. Esses espaços desempenham um papel fundamental na construção de uma cidade mais inclusiva, participativa e acolhedora, onde todos os cidadãos têm a oportunidade de se envolver e contribuir para o desenvolvimento local.

Portanto, considerando a escassez de imóveis para locação, bem como a viabilidade de construção de novos centros comunitários e reforma dos já existentes, concluímos que a construção e reforma de centros comunitários representam a melhor solução para atender às necessidades da comunidade de Criciúma, proporcionando espaços adequados e sustentáveis para o encontro, a participação e o desenvolvimento comunitário.

3 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

O Município de Criciúma enfrenta desafios significativos relacionados à escassez de espaços comunitários adequados para atender às necessidades da população local. Diante desse cenário, a solução proposta consiste na construção de novos centros comunitários e na reforma dos já existentes, visando oferecer infraestrutura moderna e adaptada para promover o bem-estar, a integração social e o desenvolvimento local.

A construção de novos centros comunitários permitirá a criação de espaços modernos e funcionais, projetados de acordo com as necessidades específicas da comunidade. Esses novos locais serão projetados levando em consideração as demandas por espaços para atividades sociais, culturais, esportivas e educativas, proporcionando ambientes acessíveis e inclusivos para todos os cidadãos de Criciúma.

Além disso, a reforma dos centros comunitários já existentes contribuirá para revitalizar espaços subutilizados e preservar o patrimônio histórico e cultural da cidade. Esses locais serão modernizados e adaptados para atender às demandas atuais da comunidade, garantindo a disponibilidade de espaços com infraestrutura adequada para a realização de uma ampla gama de atividades comunitárias.

No que diz respeito à manutenção e assistência técnica dos centros comunitários, é importante ressaltar que a Lei estipula exigências específicas a serem cumpridas pela administração pública. De acordo com a legislação vigente, a manutenção e a assistência técnica dos espaços comunitários devem ser realizadas de forma regular e sistemática, visando garantir a segurança, a funcionalidade e a durabilidade das instalações.

Para cumprir essas exigências legais, o Município de Criciúma deverá implementar um plano de manutenção preventiva e corretiva, que inclua atividades como limpeza, conservação, reparos estruturais e substituição de equipamentos. Além disso, será necessário disponibilizar equipe técnica qualificada para realizar inspeções periódicas, identificar possíveis problemas e garantir a pronta intervenção em caso de necessidade.

Por fim, é fundamental garantir a transparência e a participação da comunidade na gestão e na manutenção dos centros comunitários, promovendo a criação de conselhos consultivos e mecanismos de prestação de contas que envolvam os moradores locais na tomada de decisões e no acompanhamento das ações realizadas.

Em resumo, a construção e reforma de centros comunitários em Criciúma representam uma solução abrangente e sustentável para atender às demandas da comunidade, proporcionando espaços adequados e bem cuidados para promover o desenvolvimento local e o bem-estar de todos os cidadãos. Mediante a observância das exigências legais relacionadas à manutenção e assistência técnica, será possível garantir a qualidade e a durabilidade desses espaços, contribuindo para uma cidade mais inclusiva, participativa e acolhedora para todos.

4 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA

4.1 – DESCRIÇÃO DO OBJETO

a) Localização e Dimensionamento:

O Centro Comunitário será localizado em área estratégica, de fácil acesso para a comunidade, preferencialmente próxima a áreas residenciais e de interesse público. O dimensionamento do espaço será definido de acordo com a demanda da comunidade, levando em consideração a densidade populacional, as atividades a serem realizadas e as diretrizes urbanísticas locais.

b) Infraestrutura:

O Centro Comunitário contará com salas multiuso, espaços para reuniões e eventos, área de convivência, sanitários adaptados para pessoas com deficiência, cozinha e áreas externas. A infraestrutura deverá ser projetada visando a acessibilidade universal, com rampas de acesso, corredores amplos, sinalização adequada e demais adaptações necessárias.

c) Equipamentos e Mobiliário:

Serão fornecidos equipamentos e mobiliário adequados para as atividades a serem desenvolvidas, incluindo mesas, cadeiras, equipamentos de áudio e vídeo, utensílios de cozinha, entre outros. Os equipamentos e mobiliário deverão ser de qualidade e durabilidade, garantindo o conforto e a segurança dos usuários do Centro Comunitário.

d) Segurança e Prevenção de Incêndios:

O projeto deverá contemplar medidas de segurança contra incêndios, incluindo sistemas de detecção, alarme e extinção de incêndios, saídas de emergência e sinalização adequada. Serão adotadas medidas de segurança física, como iluminação adequada, controle de acesso e vigilância, visando garantir a integridade dos usuários e do patrimônio.

e) Sustentabilidade e Eficiência Energética:

O Centro Comunitário será projetado visando a sustentabilidade ambiental e a eficiência energética, com o uso de materiais e tecnologias sustentáveis, como sistemas de captação de água da chuva, energia solar, iluminação LED, entre outros. Serão implementadas medidas de gestão de resíduos sólidos e de conservação de recursos naturais, promovendo a redução do impacto ambiental das atividades realizadas no local.

f) Manutenção e Assistência Técnica:

Será elaborado um plano de manutenção preventiva e corretiva, contemplando atividades como limpeza, conservação, reparos estruturais e substituição de equipamentos. Será disponibilizada equipe técnica qualificada para realizar inspeções periódicas, identificar possíveis problemas e garantir a pronta intervenção em caso de necessidade.

g) Participação Comunitária e Transparência:

Serão promovidos mecanismos de participação comunitária na gestão e no funcionamento do Centro Comunitário, por meio da criação de conselhos consultivos e realização de assembleias e audiências públicas. Serão adotadas práticas transparentes na gestão dos recursos e na prestação de contas, garantindo a participação ativa da comunidade na tomada de decisões e no acompanhamento das ações realizadas.

Essas especificações visam atender às demandas da comunidade de Criciúma, proporcionando um Centro Comunitário completo e funcional, que promova o desenvolvimento local, o bem-estar dos cidadãos e a integração social.

4.2 – ESTIMATIVA DE QUANTIDADE

A estimativa de quantidade para a construção e reforma de centros comunitários em Criciúma foi realizada com base em um minucioso Levantamento das Necessidades da comunidade local. Esse processo envolveu uma análise detalhada das demandas e expectativas dos moradores, visando garantir que os novos espaços atendam efetivamente às necessidades da população.

O levantamento das necessidades foi conduzido por meio de pesquisas de opinião, consultas a líderes comunitários e identificação de demandas específicas da população. Essa abordagem permitiu uma compreensão abrangente das prioridades e desafios enfrentados pela comunidade, orientando o planejamento e dimensionamento dos novos centros comunitários.

Com base nas informações obtidas durante o levantamento das

necessidades, foi possível definir os requisitos e especificações técnicas dos centros comunitários, contemplando aspectos como infraestrutura física, equipamentos, mobiliário, segurança, sustentabilidade e acessibilidade, onde se obteve a seguinte lista de bairros a serem atendidos:

| | BAIRRO | TIPO DE OBRA | ÁREA INTERVENÇÃO |
|----------|--------------------------|---------------------|-------------------------|
| 1 | VERA CRUZ | CONSTRUÇÃO PORTE I | 200,00 |
| 2 | RECANTO VERDE | REFORMA | 660,00 |
| 3 | LINHA BATISTA | REFORMA | 200,00 |
| 4 | JARDIM MARISTELA | REFORMA | 455,00 |
| 5 | JARDIM ESTEVES | CONSTRUÇÃO PORTE I | 200,00 |
| 6 | PRIMEIRA LINHA | CONSTRUÇÃO PORTE I | 200,00 |
| 7 | IMPERATRIZ (LOT. MELLER) | REFORMA | 136,33 |
| 8 | SÃO LUIZ | REFORMA | 450,00 |

A estimativa de quantidade considerou não apenas os aspectos materiais e financeiros, mas também as necessidades sociais, culturais e comunitárias da população de Criciúma. O objetivo final é proporcionar espaços comunitários inclusivos, acolhedores e funcionais, que promovam o desenvolvimento local, o bem-estar dos cidadãos e a integração social.

Com essa abordagem orientada pelas necessidades da comunidade, a estimativa de quantidade para construção e reforma de centros comunitários em Criciúma se fundamenta em uma análise abrangente e participativa, visando atender às demandas reais e contribuir para o fortalecimento do tecido social e comunitário da cidade.

5 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Visando garantir a eficácia e qualidade na execução do projeto de construção e reforma de centros comunitários em Criciúma, é fundamental

estabelecer requisitos apropriados para a contratação. Abaixo estão os principais requisitos a serem considerados:

1. **Atendimento às Normas Técnicas:** Todos os trabalhos de construção e reforma devem atender integralmente às normas técnicas vigentes, garantindo segurança, qualidade e durabilidade das instalações.

2. **Experiência e Capacidade Técnica:** A empresa contratada deve possuir comprovada experiência e capacidade técnica na execução de projetos similares de construção e reforma de espaços comunitários, demonstrando conhecimento e expertise no setor.

3. **Qualificação da Equipe:** A equipe responsável pela execução dos trabalhos deve ser qualificada e capacitada, incluindo engenheiros, arquitetos, mestres de obras e demais profissionais necessários para o bom andamento do projeto.

4. **Prazos de Execução:** Deve ser estabelecido um cronograma detalhado de execução, com prazos claros e realistas para cada etapa do projeto, garantindo o cumprimento dos prazos estipulados e a entrega dentro do prazo previsto.

5. **Orçamento Detalhado:** A empresa contratada deve apresentar um orçamento detalhado e transparente, discriminando todos os custos envolvidos no projeto, incluindo materiais, mão de obra, equipamentos, serviços adicionais e despesas administrativas.

6. **Garantia de Qualidade:** Deve ser garantida a qualidade dos materiais e serviços utilizados na construção e reforma, com a adoção de padrões de qualidade elevados e a realização de inspeções periódicas para garantir a conformidade com os requisitos estabelecidos.

7. **Sustentabilidade Ambiental:** O projeto deve incluir medidas de sustentabilidade ambiental, como o uso de materiais eco-friendly, sistemas de captação de água da chuva, energia renovável e práticas de gestão de resíduos, visando minimizar o impacto ambiental das obras.

8. **Acessibilidade Universal:** Todos os espaços construídos ou reformados devem ser acessíveis a pessoas com deficiência ou mobilidade

reduzida, atendendo às normas de acessibilidade estabelecidas pela legislação vigente.

9. Transparência e Prestação de Contas: A empresa contratada deve operar de forma transparente e prestar contas regularmente sobre o andamento do projeto, fornecendo relatórios de progresso, documentos fiscais e demais informações solicitadas pelo contratante.

10. Garantia e Assistência Técnica: Deve ser oferecida uma garantia mínima para os serviços prestados, bem como assistência técnica pós-obra, para eventuais correções de defeitos ou falhas identificadas após a entrega do projeto.

Esses requisitos são essenciais para assegurar a qualidade, eficácia e sustentabilidade do projeto de construção e reforma de centros comunitários em Criciúma, garantindo o melhor aproveitamento dos recursos públicos e o atendimento adequado às necessidades da comunidade.

6 – ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado da contratação deverá ser compatível com os valores praticados pelo mercado, considerados os preços constantes de bancos de dados públicos e as quantidades a serem contratadas, observadas a potencial economia de escala e as peculiaridades do local de execução do objeto.

Durante o desenvolvimento de um projeto de reforma, é comum encontrar condições inesperadas no local da obra, tais como problemas estruturais não identificados previamente, infiltrações ou a necessidade da substituição de materiais. Essas descobertas podem acarretar modificações no escopo do projeto e, consequentemente, um aumento nos custos previstos inicialmente.

Assim, para estimar o custo da construção de um centro comunitário novo ou reforma de um centro comunitário existente, será utilizado o Custo Unitário Básico de Construção (CUB/m²) do estado de Santa Catarina para o mês de referência JUNHO/2025, no valor de R\$ 3.216,66/m² (PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS R-1), conforme tabela abaixo.

Projetos-Padrão Residenciais - Normal

| Item | R1-N | PP-4-N | R8-N | R16-N |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Materiais | 1.065,24 | 1.051,26 | 945,54 | 926,99 |
| Mão de Obra | 2.052,81 | 1.816,11 | 1.629,89 | 1.566,58 |
| Despesas Administrativas | 98,27 | 117,84 | 54,37 | 44,99 |
| Equipamentos | 0,34 | 0,06 | 6,50 | 6,20 |
| Total | 3.216,66 | 2.985,27 | 2.636,30 | 2.544,76 |

Por se tratar de uma estimativa de custos, a margem de precisão do orçamento é devida primordialmente a variações nos quantitativos de serviços e a imprecisões nas estimativas de preços unitários, fazendo com que o valor do orçamento real varie, para mais ou para menos, em relação ao originalmente estimado para a realização da obra. Assim por se tratar de uma estimativa de custos onde o projeto está em fase de estudo preliminar, conforme a Orientação Técnica 004/2012 do Ibraop, deve se considerar a faixa de precisão de $\pm 30\%$. Segue tabela abaixo com a estimativa do valor total para as obras em centros comunitários:

| | BAIRRO | TIPO DE OBRA | ÁREA INTERVENÇÃO | ÁREA INTERVENÇÃO EXTERNA APROX. | ÁREA TOTAL | ESTIMATIVA DE CUSTO |
|---|--------------------------|--------------------|------------------|---------------------------------|------------|-------------------------|
| 1 | VERA CRUZ | CONSTRUÇÃO PORTE I | 200,00 | 100,00 | 300,00 | R\$ 964.998,00 |
| 2 | RECANTO VERDE | REFORMA | 660,00 | 0,00 | 660,00 | R\$ 2.122.995,60 |
| 3 | LINHA BATISTA | REFORMA | 200,00 | 0,00 | 200,00 | R\$ 643.332,00 |
| 4 | JARDIM MARISTELA | REFORMA | 455,00 | 0,00 | 455,00 | R\$ 1.463.580,30 |
| 5 | JARDIM ESTEVES | CONSTRUÇÃO PORTE I | 200,00 | 100,00 | 300,00 | R\$ 964.998,00 |
| 6 | PRIMEIRA LINHA | CONSTRUÇÃO PORTE I | 200,00 | 100,00 | 300,00 | R\$ 964.998,00 |
| 7 | IMPERATRIZ (LOT. MELLER) | REFORMA | 136,33 | 27,88 | 164,21 | R\$ 528.207,74 |
| 8 | SÃO LUIZ | REFORMA | 450,00 | 0,00 | 450,00 | R\$ 1.447.497,00 |
| | | | | | | R\$ 9.100.606,64 |

Portanto, estima-se que, o custo para a contratação de construção e reforma de Centros Comunitários com custo do CUB/m² de R\$ 3.216,66/m², acrescidos da margem de precisão do orçamento, seja de **R\$ 11.830.788,63**.

7 – RESULTADOS PRETENDIDOS

A iniciativa de construção e reforma de centros comunitários em Criciúma tem como objetivo principal alcançar resultados significativos em termos de economicidade e melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis. Ao promover investimentos estratégicos nessas infraestruturas comunitárias, espera-se obter os seguintes resultados:

- **Otimização dos Recursos Financeiros:** A construção e reforma dos centros comunitários serão realizadas de forma planejada e criteriosa, visando otimizar o uso dos recursos financeiros disponíveis. Isso inclui a elaboração de um orçamento detalhado, a busca por alternativas econômicas na escolha de materiais e equipamentos, bem como a realização de um controle eficiente dos custos ao longo do projeto.

- **Redução de Desperdícios:** A adoção de práticas sustentáveis e eficientes durante a construção e reforma dos centros comunitários contribuirá para a redução de desperdícios de materiais e recursos. Isso inclui o uso racional de água e energia, a gestão adequada de resíduos e a escolha de materiais ecológicos e de baixo impacto ambiental.

- **Aproveitamento dos Recursos Humanos:** A contratação de empresas qualificadas e experientes na execução de projetos similares garantirá o melhor aproveitamento dos recursos humanos disponíveis. Profissionais qualificados serão encarregados das tarefas específicas, garantindo a eficiência e a qualidade da mão de obra empregada.

- **Racionalização do Tempo e dos Processos:** A elaboração de um cronograma detalhado de execução e a definição clara de responsabilidades permitirão a racionalização do tempo e dos processos envolvidos na construção e reforma dos centros comunitários. Isso contribuirá para a conclusão do projeto dentro dos prazos estabelecidos e para a otimização do uso do tempo dos envolvidos.

- **Incremento da Produtividade:** O planejamento cuidadoso e a execução eficiente do projeto resultarão em um incremento da produtividade durante todas as

etapas da construção e reforma dos centros comunitários. Isso se refletirá em um melhor aproveitamento dos recursos materiais e humanos, bem como em uma maior eficácia na utilização dos recursos financeiros disponíveis.

- **Impacto Social Positivo:** Além dos aspectos econômicos, a construção e reforma dos centros comunitários terão um impacto social positivo, promovendo o desenvolvimento local, o fortalecimento dos vínculos comunitários e a melhoria da qualidade de vida dos moradores de Criciúma. Esses resultados são fundamentais para a construção de uma cidade mais inclusiva, participativa e sustentável.

Em resumo, os resultados pretendidos em termos de economicidade e melhor aproveitamento dos recursos em Criciúma serão alcançados por meio de uma gestão eficiente e sustentável dos recursos financeiros, humanos e materiais disponíveis, garantindo a eficácia e a qualidade do projeto de construção e reforma dos centros comunitários. Esses resultados não apenas promoverão o desenvolvimento urbano e social da cidade, mas também contribuirão para o bem-estar e a prosperidade da comunidade como um todo.

8 – PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO

A Administração deverá realizar um levantamento detalhado dos terrenos disponíveis na região, levando em consideração sua localização, dimensões, acessibilidade, infraestrutura disponível nas proximidades e conformidade com as normas urbanísticas e de zoneamento.

Para cada terreno identificado, deverão ser realizados estudos de viabilidade para avaliar sua adequação para a construção e reforma dos centros comunitários. Isso inclui análises técnicas, ambientais, urbanísticas e jurídicas para verificar se o terreno atende aos requisitos do projeto.

Caso o terreno escolhido não esteja regularizado, será necessário tomar as providências para regularizar a situação fundiária, incluindo a obtenção de documentos, licenças e autorizações necessárias para garantir a posse e o uso legal do terreno.

Com o terreno assegurado, a Administração deverá iniciar a elaboração dos projetos arquitetônicos e complementares para a construção e reforma dos centros comunitários, considerando as características do terreno e as necessidades da comunidade.

Devido à alta demanda de obras, a Administração deverá analisar a viabilidade da contratação de mais fiscais para monitorar a execução das obras. Esses profissionais verificarão a conformidade com os planos, a qualidade dos materiais e da mão de obra, e assegurarão a aderência aos cronogramas. A elaboração de um cronograma detalhado de implementação organizará todas as etapas de execução, desde a preparação do terreno até a instalação final dos equipamentos.

A Administração deverá adotar estas providências previamente à celebração do contrato, sendo fundamental que todas as etapas sejam realizadas de forma cuidadosa e em conformidade com as leis e regulamentações aplicáveis, visando garantir o sucesso e a eficácia do projeto.

9 – SUSTENTABILIDADE

A construção e reforma dos centros comunitários em Criciúma irá inevitavelmente gerar uma quantidade significativa de resíduos sólidos, com potencial impacto ambiental se não forem adequadamente gerenciados. Esses resíduos, que incluem entulhos de construção, sobras de materiais e embalagens, podem causar poluição do solo, contaminação de recursos hídricos e impactos visuais na paisagem urbana.

Para mitigar os impactos negativos decorrentes da geração de resíduos durante as obras, serão implementadas medidas mitigadoras específicas, visando a redução, reutilização e reciclagem dos materiais, bem como a destinação adequada dos resíduos. Algumas das medidas mitigadoras pertinentes incluem:

- **Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos (PGRS):** Será

elaborado um PGRS detalhado, contemplando todas as etapas do processo construtivo, desde a seleção de materiais até a disposição final dos resíduos. Esse plano identificará as fontes de geração de resíduos, estabelecerá procedimentos para segregação e armazenamento adequado dos materiais e definirá as estratégias de reciclagem e disposição final.

- **Logística Reversa:** Será implementado um sistema de logística reversa para o descarte responsável de resíduos perigosos, como tintas, solventes e produtos químicos utilizados durante as obras. Esses materiais serão coletados e encaminhados para tratamento adequado, evitando a contaminação do solo e de recursos hídricos.

Ao adotar essas medidas mitigadoras, visamos reduzir os impactos ambientais associados à geração de resíduos durante a construção e reforma dos centros comunitários em Criciúma, promovendo a sustentabilidade ambiental e contribuindo para o desenvolvimento urbano responsável e integrado.

10 – JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO

A escolha entre construir um centro comunitário novo ou reformar um centro comunitário existente é uma decisão estratégica que deve ser cuidadosamente ponderada pela Administração, levando em consideração diversos fatores, tais como as necessidades da comunidade, as condições do local, os recursos disponíveis e os objetivos do projeto. Ambas as opções apresentam vantagens e desafios específicos, e a decisão final dependerá de uma análise criteriosa das circunstâncias individuais de cada caso.

A construção de um centro comunitário novo oferece a oportunidade de projetar uma infraestrutura sob medida para atender às demandas atuais e futuras da comunidade. Isso permite a implementação de tecnologias modernas e sustentáveis, a incorporação de características arquitetônicas inovadoras e a criação de espaços multifuncionais que atendam a uma variedade de atividades e

necessidades comunitárias. Além disso, um novo centro comunitário pode representar um marco simbólico de progresso e desenvolvimento para a região, fortalecendo o sentimento de pertencimento e identidade local.

Por outro lado, a reforma de um centro comunitário existente pode ser uma opção mais econômica e sustentável em termos de recursos, aproveitando a estrutura já existente e minimizando o impacto ambiental associado à construção de uma nova edificação. Além disso, a revitalização de um centro comunitário histórico ou emblemático pode preservar a memória e a identidade cultural da comunidade, valorizando o patrimônio local e promovendo o senso de continuidade e tradição.

Diante dessa complexidade de fatores, é possível que a solução adotada seja parcelada, com a Administração optando por construir um centro comunitário novo em determinadas situações e reformar um centro comunitário existente em outras. Essa abordagem parcelada permite uma maior flexibilidade e adaptação às necessidades específicas de cada contexto, possibilitando a maximização dos benefícios e a otimização dos recursos disponíveis.

Independentemente da escolha entre construir um novo centro comunitário ou reformar um existente, é essencial que a decisão seja embasada em estudos técnicos e consulta à comunidade, garantindo que a solução adotada esteja alinhada com os interesses e aspirações dos moradores de Criciúma. Afinal, o objetivo final é proporcionar espaços comunitários inclusivos, funcionais e sustentáveis que contribuam para o bem-estar e a qualidade de vida de toda a população.

11 – FORMA DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

Considerando o Art. 29 da Lei 14.133/2021, que estabelece a possibilidade de realização de contratações por meio de Concorrência Eletrônica, a Administração Municipal de Criciúma optará por este modal para a contratação do objeto referente à construção e reforma dos centros comunitários. A escolha por essa modalidade de licitação se fundamenta na busca por maior celeridade,

transparência e eficiência no processo de seleção da empresa executora do projeto, alinhando-se aos princípios da modernização da gestão pública e da utilização de meios tecnológicos para otimização dos procedimentos licitatórios.

A Concorrência Eletrônica oferece diversas vantagens em relação aos modelos tradicionais de licitação, uma vez que permite a realização de todo o processo de forma digital, por meio de plataformas eletrônicas especializadas. Isso proporciona maior agilidade na divulgação do edital, na recepção e análise das propostas, na realização de lances e na adjudicação do contrato. Além disso, a utilização de ferramentas eletrônicas permite um controle mais efetivo dos procedimentos, garantindo a integridade e a transparência do processo licitatório.

Ao optar pela Concorrência Eletrônica, a Administração Municipal de Criciúma visa assegurar a participação ampla e equitativa de potenciais licitantes, promovendo a competitividade e a obtenção de propostas vantajosas para o poder público. Além disso, essa modalidade de licitação se mostra especialmente adequada para contratações de obras e serviços de engenharia, proporcionando uma gestão mais eficiente e ágil dos recursos públicos.

Portanto, a escolha pela Concorrência Eletrônica como modalidade de contratação para a construção e reforma dos centros comunitários reflete o compromisso da Administração Municipal de Criciúma com a modernização dos processos licitatórios e a busca por uma gestão pública mais transparente, eficiente e alinhada com as melhores práticas de governança.

12 – POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Diante dos desafios enfrentados pelo Município de Criciúma, em Santa Catarina, no que tange à oferta e qualidade dos espaços comunitários para a população residente em seus diversos bairros, a viabilidade da contratação para a construção e reforma de centros comunitários se mostra como uma medida imprescindível e estratégica.

A justificativa para tal iniciativa é ampla e multifacetada, baseando-se em

diversos aspectos essenciais para o interesse público. Em primeiro lugar, a carência de espaços comunitários adequados compromete a coesão social e o senso de pertencimento dos moradores aos seus respectivos bairros e à cidade como um todo. A ausência de locais destinados ao encontro e à interação social contribui para o isolamento e a fragmentação das comunidades, dificultando a construção de relações interpessoais sólidas e a promoção do convívio comunitário. Assim, a criação e adequação de espaços comunitários se apresentam como uma medida essencial para fortalecer os laços de solidariedade e colaboração entre os cidadãos, promovendo a inclusão e a integração social.

Além disso, a oferta insuficiente de espaços comunitários compromete o desenvolvimento de atividades culturais, esportivas e de lazer na cidade. A falta de locais apropriados para a prática de atividades recreativas e culturais limita as opções de entretenimento e recreação disponíveis para a população, especialmente para crianças, jovens e idosos. Isso pode resultar em uma qualidade de vida reduzida e em um aumento dos índices de sedentarismo e isolamento social. Portanto, investir na criação e adequação de espaços comunitários é fundamental para estimular a participação em atividades saudáveis e promover o bem-estar físico e mental da comunidade.

Outro ponto relevante é o potencial dos espaços comunitários como catalisadores do desenvolvimento econômico local. A existência de praças, parques, áreas de convivência e outros espaços públicos atrativos pode contribuir para valorizar os bairros, atrair investimentos imobiliários e fomentar o comércio local. Além disso, a promoção de eventos e atividades nos espaços comunitários pode impulsionar o turismo e fortalecer a economia da cidade como um todo, gerando empregos e oportunidades de negócios para os moradores locais.

Diante desses argumentos, é evidente a necessidade urgente de investir na criação e adequação de espaços comunitários em Criciúma, visando promover a coesão social, o desenvolvimento humano e econômico, e o bem-estar geral da população. Essa iniciativa não apenas atende aos interesses imediatos da comunidade, mas também contribui para a construção de uma cidade mais inclusiva, sustentável e vibrante para as gerações presentes e futuras.

Portanto, a viabilidade da contratação para a construção e reforma de centros comunitários em Criciúma é indiscutível, sendo uma medida essencial para atender às necessidades da comunidade e promover o desenvolvimento local de forma integral e sustentável.

13 – ALINHAMENTO ENTRE PLANEJAMENTO E CONTRATAÇÃO

A circulação viária, nas cidades é o principal meio de crescimento urbano e econômico de uma região. Portanto é fundamental o desenvolvimento de melhores condições de mobilidade urbana. A cidade precisa desenvolver espaços de circulação bem planejados e adequados ao futuro crescimento e executá-los de maneira a prover seus habitantes de melhores condições de circulação urbana, tanto ao nível rodoviário, quanto ao nível do pedestre nas vias locais. A cidade não é só construída de espaços de circulação e edificações, mas também de espaços de lazer e contemplação, como parques, praças e áreas de preservação, onde os habitantes podem ter garantidos áreas de esporte e lazer e o contato com a natureza. Portanto, o desenvolvimento das cidades, além de prover o crescimento econômico e consequentemente o social, deve promover espaços e políticas que tragam os aspectos naturais ao desenvolvimento urbano.

A contratação está prevista no orçamento Plurianual do Município de Criciúma, de acordo com a Lei Municipal nº 7.966/2021, no programa 1017 - Avançar Criciúma que faz previsão para melhorias nos espaços públicos de interesse da coletividade e na circulação viária, e são objetivos do programa:

- Elaborar projetos arquitetônicos, urbanísticos e geométricos (rodoviários) de espaços públicos;
- Revisar e regulamentar constantemente a legislação urbanística do Plano Diretor;
- Executar obras de edificações e espaços públicos de interesse da coletividade;

- Garantir o desenvolvimento econômico do município por meio de execução de obras significativas ao crescimento urbano;
- Tornar à cidade mais humanizada, bonita e agradável de se viver, sempre em conformidade com o novo Plano Diretor do Município.

O alinhamento entre o planejamento e a contratação está de acordo com as diretrizes da Lei 14.133/2021.

14 – APROVAÇÃO E ASSINATURA

O Estudo Técnico Preliminar foi aprovado e assinado pelos Integrantes Técnicos e Requisitantes e pela autoridade máxima da Secretaria de Infraestrutura e Obras, conforme listagem abaixo:

| INTEGRANTE TÉCNICO | INTEGRANTE REQUISITANTE |
|--|--|
| <hr/> Eng. Civil Joice Martignago de Medeiros Matrícula: 45434 | <hr/> João Paulo Casagrande da Rosa Matrícula: 66063 |
| SECRETÁRIO DE INFRAESTRUTURA E OBRAS | |
| <hr/> Claudio Rosso Netto Matrícula: 64527 | |