



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

REFORMA DO CENTRO COMUNITÁRIO DO BAIRRO BOA VISTA EM CRICIÚMA – SC.

Criciúma, janeiro de 2026

INTRODUÇÃO

Este Estudo Técnico Preliminar será instruído de acordo com o Art. 18 § 1º, da Lei 14.133/2021, e terá como principais tópicos:

I - descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público;

II - demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração;

III - requisitos da contratação;

IV - estimativas das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala;

V - levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar;

VI - 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;

VII - descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso;

VIII - justificativas para o parcelamento ou não da contratação;

IX - demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis;

X - 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;



XI - contratações correlatas e/ou interdependentes;

XII - descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável;

XIII - posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina.

§ 2º O estudo técnico preliminar deverá conter ao menos os elementos previstos nos incisos I, IV, VI, VIII e XIII do § 1º deste artigo e, quando não contemplar os demais elementos previstos no referido parágrafo, apresentar as devidas justificativas.



1 - JUSTIFICATIVA

O Município de Criciúma enfrenta desafios estruturais relevantes no que se refere à oferta, à distribuição territorial e à qualidade dos espaços comunitários disponíveis à população residente em seus diversos bairros, especialmente em regiões com maior vulnerabilidade social e histórica carência de investimentos continuados em equipamentos públicos de convivência. Embora o Município venha promovendo intervenções pontuais de qualificação do espaço urbano, ainda se observa a insuficiência de estruturas comunitárias integradas, capazes de atender de forma permanente e adequada às demandas sociais, culturais, educativas e institucionais da população local.

No caso específico do Bairro Boa Vista, tal desafio apresenta contornos ainda mais sensíveis. Trata-se de uma área que, juntamente com o Bairro Renascer, é historicamente identificada como uma das regiões com maiores índices de violência no Município, o que reforça a necessidade de políticas públicas voltadas à ocupação qualificada do território, ao fortalecimento do convívio social e à promoção de ambientes seguros e inclusivos. A ausência ou precariedade de espaços comunitários adequadamente estruturados contribui para a fragilização dos vínculos sociais e limita a atuação de iniciativas comunitárias e institucionais capazes de mitigar contextos de vulnerabilidade.

Registra-se que, no ano de 2022, o Município promoveu a revitalização da praça do Bairro Boa Vista, contemplando a recuperação de duas quadras poliesportivas, a implantação de uma cancha de areia voltada ao público infantil, a instalação de playground, bancos, alambrado e luminárias, além da adequação das calçadas do entorno. Tal intervenção representou avanço relevante na qualificação do espaço público aberto e na ampliação das opções de lazer e prática esportiva para a comunidade local. Contudo, a referida ação não supre integralmente a demanda por



espaços comunitários fechados e multifuncionais, aptos a sediar reuniões, atividades sociais, ações educativas, programas de prevenção à violência, iniciativas culturais e projetos de fortalecimento comunitário ao longo de todo o ano, independentemente das condições climáticas.

Nesse contexto, a defasagem estrutural e funcional do Centro Comunitário do Bairro Boa Vista evidencia um descompasso entre os investimentos realizados em espaços abertos e a inexistência de infraestrutura adequada de apoio comunitário, comprometendo a efetividade das políticas públicas voltadas à inclusão social, à participação cidadã e à promoção da segurança comunitária. A ausência de um centro comunitário em condições adequadas limita a capacidade do Poder Público de articular ações integradas com a comunidade, associações de moradores e demais atores sociais, especialmente em um território que demanda atenção prioritária.

Assim, sob a perspectiva do interesse público, a reforma do Centro Comunitário do Bairro Boa Vista mostra-se necessária para complementar e potencializar as intervenções urbanas já realizadas, promover a ocupação qualificada do espaço público, fortalecer os vínculos comunitários e criar condições materiais para o desenvolvimento de ações contínuas de caráter social, educativo, cultural e preventivo, contribuindo para a melhoria da qualidade de vida da população e para a redução de fatores associados à violência e à exclusão social.

2 – ANÁLISE DE ALTERNATIVAS

Em atendimento ao disposto no art. 18 da Lei nº 14.133/2021, procede-se à análise comparativa das alternativas identificadas como tecnicamente razoáveis para enfrentamento do problema relacionado à inadequação do Centro Comunitário do Bairro Boa Vista, considerando, de forma transversal, as restrições orçamentárias do Município e a necessidade de implantação da solução em prazo reduzido, sem prejuízo



da funcionalidade e do atendimento ao interesse público.

a) Reforma e adequação do Centro Comunitário existente

Vantagens:

- Menor custo global de investimento quando comparada às alternativas que demandam novas edificações ou aquisição de imóveis, favorecendo a compatibilidade com cenários de recursos públicos limitados.
- Prazo de execução reduzido, uma vez que se apoia em infraestrutura já implantada, dispensando etapas como aquisição de terreno, estudos de implantação urbana extensivos e licenciamento complexo.
- Menor impacto urbanístico e social, com manutenção da referência territorial já reconhecida pela comunidade local.
- Possibilidade de execução por etapas, permitindo ajustes de escopo conforme disponibilidade orçamentária.

Desvantagens:

- Eventuais limitações físicas e estruturais do imóvel existente, que podem restringir a ampliação de usos ou a plena adequação às demandas atuais e futuras.
- Risco de surgimento de patologias construtivas não identificadas previamente, com potencial impacto em custos e cronograma.
- Necessidade de compatibilização das intervenções com a estrutura existente, o que pode limitar soluções arquitetônicas mais eficientes.

b) Construção de novo Centro Comunitário em área pública disponível no bairro

Vantagens:

- Possibilidade de concepção do equipamento de forma integralmente alinhada às necessidades atuais da comunidade, com layout funcional, acessibilidade plena e desempenho técnico adequado.



- Maior vida útil do empreendimento, com menor risco de intervenções corretivas no curto e médio prazo.
- Potencial de integração planejada com outros equipamentos públicos existentes no bairro, fortalecendo a estratégia de ocupação qualificada do território.

Desvantagens:

- Custo significativamente superior em relação à reforma de edificação existente, em função da execução integral da obra e da necessidade de projetos completos.
- Prazo de implantação mais elevado, considerando as etapas de projeto, licenciamento, contratação e execução, o que pode não atender à urgência social identificada.
- Maior complexidade administrativa e técnica, com maior exposição a riscos de atrasos e reprogramações orçamentárias.

c) Locação de imóvel urbano para funcionamento do Centro Comunitário

Vantagens:

- Rapidez na disponibilização do espaço, sobretudo quando identificado imóvel compatível no mercado local.
- Redução do investimento inicial, por não demandar execução imediata de obras de maior porte.
- Flexibilidade contratual, permitindo avaliação posterior da permanência ou não da solução adotada.

Desvantagens:

- Custo recorrente ao longo do tempo, com impacto permanente no orçamento municipal, sem geração de ativo público.
- Limitações quanto à adaptação do imóvel às necessidades específicas do uso comunitário, especialmente no que se refere à acessibilidade, segurança e



layout funcional.

- Dependência de condições de mercado e da disponibilidade de imóveis adequados na região do Bairro Boa Vista.
- Menor estabilidade institucional da solução, especialmente para políticas públicas de longo prazo.

d) Cessão ou compartilhamento de uso de edificação pública existente

Vantagens:

- Baixo custo de implantação, especialmente quando o imóvel já pertence ao patrimônio público municipal.
- Prazo potencialmente reduzido para início das atividades, caso o imóvel esteja em condições adequadas de uso ou demande apenas intervenções pontuais.
- Otimização do uso de ativos públicos existentes, em consonância com os princípios da eficiência e economicidade.

Desvantagens:

- Possível inadequação do imóvel quanto à localização, dimensão ou características funcionais para atendimento específico da comunidade do Bairro Boa Vista.
- Risco de conflitos de uso ou restrições operacionais decorrentes do compartilhamento com outras políticas públicas ou órgãos.
- Limitações para adequações físicas mais profundas, especialmente quando o imóvel possui destinação institucional específica ou restrições legais.

Após a análise comparativa das alternativas disponíveis para enfrentamento da problemática relacionada à inadequação do Centro Comunitário do Bairro Boa Vista, conclui-se que a reforma e adequação do Centro Comunitário existente configura-se como a solução mais vantajosa sob a ótica do interesse público, especialmente quando considerados, de forma integrada, os critérios de



economicidade, celeridade de implementação e mitigação de impactos urbanísticos e sociais, em consonância com os princípios que regem a Administração Pública e com o disposto no art. 18 da Lei nº 14.133/2021.

Sob o aspecto do menor custo global de investimento, a alternativa de reforma apresenta-se significativamente mais eficiente em relação às demais, na medida em que se apoia no aproveitamento de infraestrutura já implantada, reduzindo a necessidade de dispêndios associados à construção de nova edificação, aquisição de materiais em maior escala e execução integral de sistemas construtivos. Tal característica revela-se particularmente relevante em um cenário de restrição orçamentária, permitindo à Administração direcionar recursos públicos de forma mais racional e equilibrada, sem comprometer a qualidade do equipamento a ser disponibilizado à comunidade.

No que se refere ao prazo de execução, a reforma do imóvel existente demonstra clara vantagem competitiva, uma vez que elimina etapas preliminares típicas de empreendimentos de maior porte, como definição de novo local, estudos urbanísticos extensivos e processos de licenciamento mais complexos. A redução do escopo construtivo possibilita implantação mais célere da solução, atendendo à urgência social identificada no Bairro Boa Vista e viabilizando, em menor tempo, a retomada das atividades comunitárias e institucionais no espaço.

Adicionalmente, a alternativa de reforma implica menor impacto urbanístico e social, uma vez que mantém a ocupação do solo já consolidada e preserva a referência territorial do equipamento público junto à comunidade local. Tal aspecto reduz interferências na dinâmica urbana do bairro, minimiza transtornos durante a execução da obra e fortalece o vínculo da população com o espaço comunitário, que já é reconhecido como ponto de encontro e organização social. A preservação dessa identidade territorial contribui para a continuidade das ações comunitárias e para a efetividade das políticas públicas de convivência e inclusão social.

Dessa forma, a reforma e adequação do Centro Comunitário existente



revela-se a solução que melhor equilibra viabilidade técnica, eficiência econômica e efetividade social, atendendo de maneira proporcional e adequada às necessidades da população do Bairro Boa Vista, ao mesmo tempo em que observa as limitações orçamentárias e a necessidade de pronta resposta do Poder Público Municipal.

4 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA

4.1 – DESCRIÇÃO DO OBJETO

O objeto da contratação consiste na execução de obra de reforma e adequação do Centro Comunitário do Bairro Boa Vista, no Município de Criciúma/SC, compreendendo serviços de engenharia necessários à recuperação, requalificação funcional e adequação normativa da edificação existente, de modo a assegurar condições plenas de uso, segurança, acessibilidade, conforto e atendimento às finalidades comunitárias do equipamento público.

A contratação deverá contemplar, de forma obrigatória, a execução dos seguintes serviços e intervenções mínimas, sem prejuízo de outros que se revelem tecnicamente necessários para a completa funcionalidade da edificação:

1. Serviços preliminares e de preparação da obra, incluindo mobilização, instalações provisórias, proteção de áreas adjacentes, isolamento do canteiro e demolições necessárias à execução das intervenções previstas.
2. Reparos, reforços e adequações estruturais, quando identificados em laudo técnico ou projeto executivo, assegurando a estabilidade, a segurança e a durabilidade da edificação.
3. Adequações arquitetônicas e funcionais, incluindo reconfiguração de ambientes internos, recuperação ou substituição de revestimentos de pisos, paredes e tetos, adequação de esquadrias, portas e janelas, bem como a melhoria da ventilação



e iluminação natural e artificial dos espaços.

4. Adequação integral às normas de acessibilidade, em conformidade com a legislação vigente, abrangendo, no mínimo, rotas acessíveis, sanitários adaptados, sinalização tátil e visual, eliminação de barreiras arquitetônicas e demais elementos exigidos para o uso universal do equipamento.

5. Reforma e adequação das instalações elétricas, com substituição ou complementação de quadros, circuitos, dispositivos de proteção, pontos de iluminação e tomadas, assegurando conformidade com as normas técnicas aplicáveis e capacidade compatível com o uso comunitário previsto.

6. Reforma e adequação das instalações hidrossanitárias, incluindo redes de abastecimento de água, esgotamento sanitário, dispositivos de economia de água, louças e metais, garantindo pleno funcionamento e atendimento às normas técnicas vigentes.

7. Adequações de segurança contra incêndio e pânico, conforme exigências do Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina, incluindo rotas de fuga, sinalização, iluminação de emergência, corrimãos, guarda-corpos e demais dispositivos necessários à obtenção ou manutenção do respectivo alvará.

8. Execução de serviços de acabamento e pintura, interna e externa, com materiais compatíveis com o uso público intensivo, assegurando durabilidade, facilidade de manutenção e adequada apresentação do equipamento.

9. Adequações externas imediatas ao edifício, quando necessárias ao pleno funcionamento do Centro Comunitário, incluindo acessos, áreas de circulação, drenagem superficial e integração com o entorno imediato.

10. Limpeza final da obra e entrega do imóvel em condições plenas de uso, com todos os sistemas testados, operacionais e em conformidade com os projetos, especificações técnicas e normas aplicáveis.

A execução da obra deverá observar projetos técnicos previamente aprovados, memorial descritivo, especificações técnicas, orçamento e cronograma



físico-financeiro, bem como todas as normas técnicas da ABNT, legislações urbanísticas, ambientais e de segurança vigentes, sendo vedada qualquer flexibilização dos requisitos mínimos estabelecidos neste Estudo Técnico Preliminar.

4.2 – ESTIMATIVA DE QUANTIDADE E VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa das quantidades e do valor da contratação foi elaborada com base nos projetos técnicos desenvolvidos para a reforma e adequação do Centro Comunitário do Bairro Boa Vista, os quais definem de forma objetiva o escopo da intervenção, os serviços a serem executados e os respectivos quantitativos necessários para o atendimento integral da demanda identificada.

O levantamento de quantidades decorreu da compatibilização dos projetos arquitetônico, estrutural e complementares, considerando as intervenções previstas para recuperação, adequação funcional, acessibilidade, segurança, instalações prediais e acabamentos, de modo a assegurar a plena funcionalidade do equipamento comunitário. As quantidades foram apuradas de forma detalhada por meio de medições técnicas e memórias de cálculo, as quais integram o processo administrativo da contratação.

A estimativa de custos foi realizada a partir da elaboração do orçamento da obra, tomando como referência os sistemas oficiais de custos da Administração Pública, notadamente as tabelas SINAPI e SICRO, observando-se a data-base vigente à época da orçamentação, bem como a composição de preços unitários compatíveis com a natureza dos serviços e com a realidade local. Os custos indiretos, encargos sociais e demais componentes foram considerados conforme as diretrizes técnicas aplicáveis, resultando em valor global compatível com os preços de mercado praticados para obras de natureza e complexidade semelhantes.

Com base nesse procedimento, o valor global estimado da contratação para



a execução da reforma e adequação do Centro Comunitário do Bairro Boa Vista corresponde a **R\$ 780.887,44 (setecentos e oitenta mil, oitocentos e oitenta e sete reais e quarenta e quatro centavos)**. Tal valor reflete de forma fidedigna o escopo definido em projeto, os quantitativos levantados e os preços unitários adotados, configurando-se como parâmetro adequado para a deflagração do processo licitatório.

Ressalta-se que a estimativa apresentada atende ao disposto no art. 18 da Lei nº 14.133/2021, ao evidenciar a viabilidade econômica da contratação, bem como a aderência do valor estimado aos referenciais oficiais de custos, assegurando transparência, racionalidade no uso dos recursos públicos e condições para a obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração.

5 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para assegurar o pleno atingimento da finalidade pública associada à reforma e adequação do Centro Comunitário do Bairro Boa Vista, a contratação deverá observar, de forma objetiva, necessária e proporcional, os seguintes requisitos mínimos, os quais se mostram apropriados ao caso concreto e alinhados às boas práticas de planejamento da contratação pública:

1. Requisitos Técnicos do Objeto

- A contratação deverá contemplar a execução integral da obra de reforma e adequação, conforme projetos técnicos aprovados, memorial descritivo, especificações técnicas, orçamento e cronograma físico-financeiro.
- Todos os serviços deverão ser executados em conformidade com as normas técnicas da ABNT aplicáveis a obras de edificações públicas.
- Os materiais empregados deverão ser novos, de primeira qualidade e adequados ao uso público intensivo, atendendo às especificações técnicas do projeto e às normas vigentes.



- A edificação reformada deverá atender integralmente às normas de acessibilidade, assegurando uso seguro e autônomo por pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

- A edificação deverá atender integralmente às exigências de segurança contra incêndio e pânico, com condições para obtenção ou manutenção do respectivo alvará do Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina.

2. Requisitos de Prazo e Execução

- A execução da obra deverá ocorrer em prazo compatível com a natureza e o porte da intervenção, definido no cronograma físico-financeiro aprovado.

- A contratada deverá manter equipe técnica habilitada e permanentemente disponível para acompanhamento e execução dos serviços durante todo o período contratual.

- A obra deverá ser executada de forma a minimizar interferências na dinâmica do bairro, garantindo a segurança de usuários e do entorno imediato.

3. Requisitos de Qualificação Técnica da Contratada

- A contratada deverá comprovar capacidade técnico-operacional para execução de obras de reforma de edificações públicas ou de características equivalentes, mediante apresentação de atestados técnicos.

- A contratada deverá possuir responsável técnico legalmente habilitado, com registro ativo no conselho profissional competente, durante toda a execução contratual.

4. Requisitos de Sustentabilidade e Manutenção

- Os serviços deverão priorizar soluções construtivas duráveis, de fácil manutenção e com vida útil compatível com o uso comunitário.

- A execução deverá contemplar boas práticas de gestão de resíduos da construção civil, em conformidade com a legislação ambiental vigente.

- Os sistemas prediais reformados deverão assegurar eficiência no uso de recursos, especialmente energia elétrica e água.



5. Requisitos de Gestão e Fiscalização

- A contratada deverá permitir e facilitar a fiscalização técnica e administrativa por parte da Administração durante toda a execução da obra.
- A contratada deverá cumprir integralmente o cronograma físico-financeiro, sujeitando-se às sanções previstas em caso de descumprimento.
- A entrega da obra deverá ocorrer com todos os sistemas testados, operacionais e acompanhados da documentação técnica de encerramento, quando aplicável.

7 – RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação destinada à reforma e adequação do Centro Comunitário do Bairro Boa Vista tem como resultados pretendidos a maximização da eficiência na aplicação dos recursos públicos e o aprimoramento do aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis, em consonância com os princípios da economicidade, eficiência e interesse público previstos na Lei nº 14.133/2021.

Em termos de economicidade, a contratação visa ao reaproveitamento da edificação existente, reduzindo a necessidade de investimentos associados à construção de novo equipamento público e evitando dispêndios adicionais com aquisição de terrenos, execução integral de novas estruturas e implantação de sistemas prediais desde a origem. Essa estratégia permite a concentração dos recursos financeiros em intervenções estritamente necessárias à funcionalidade do equipamento, assegurando que os investimentos realizados estejam diretamente vinculados à recuperação, à adequação normativa e ao pleno uso do Centro Comunitário.

No que se refere ao aproveitamento dos recursos materiais, a reforma possibilita a atualização das instalações prediais e a recuperação dos elementos



construtivos existentes, promovendo a melhoria do desempenho da edificação, a ampliação de sua vida útil e a redução de custos futuros com manutenções corretivas. A adoção de soluções técnicas compatíveis com o uso público intensivo contribui para a durabilidade do investimento e para a racionalização do consumo de materiais, em alinhamento às boas práticas de gestão do patrimônio público.

Quanto ao aproveitamento dos recursos humanos, a disponibilização de um equipamento comunitário funcional, seguro e adequado permitirá a otimização da atuação de servidores, equipes técnicas e agentes públicos, viabilizando a execução integrada de ações sociais, culturais, educativas e institucionais em espaço apropriado. A centralização dessas atividades em ambiente adequado favorece a organização do trabalho, melhora as condições operacionais e potencializa os resultados das políticas públicas desenvolvidas no território.

Adicionalmente, a contratação tem como resultado institucional relevante o reforço da presença do Município em área caracterizada por maior vulnerabilidade social, ampliando a capacidade de atuação do Poder Público no fortalecimento do convívio comunitário, na promoção da inclusão social e na implementação de ações preventivas. A requalificação do Centro Comunitário contribui para a ocupação positiva do espaço urbano, para o fortalecimento dos vínculos entre a Administração e a comunidade local e para a ampliação do retorno social do investimento realizado.

Dessa forma, os resultados pretendidos evidenciam a relação direta entre a solução adotada e a melhoria da eficiência na utilização dos recursos públicos, assegurando que a contratação produza benefícios econômicos, operacionais e sociais compatíveis com a finalidade pública a que se destina.

9 – SUSTENTABILIDADE

A contratação destinada à reforma e adequação do Centro Comunitário do



Bairro Boa Vista deverá observar critérios de sustentabilidade socioambiental, de modo a mitigar impactos adversos decorrentes da execução da obra e a potencializar ganhos ambientais e sociais associados ao uso do equipamento público, em conformidade com os princípios da eficiência, do desenvolvimento sustentável e do interesse público.

No que se refere aos impactos ambientais potenciais, destaca-se, primeiramente, a geração de resíduos da construção civil, decorrente das atividades de demolição, substituição de revestimentos, adequação de instalações e demais intervenções previstas. Como medida mitigadora, a contratação deverá exigir da empresa executora a elaboração e execução de Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC), contemplando a segregação dos resíduos por classe, o acondicionamento adequado, o transporte por empresas licenciadas e a destinação final ambientalmente correta, com priorização da reutilização e da reciclagem, nos termos da legislação ambiental vigente.

Outro impacto relevante refere-se às emissões de poeira, ruído e transtornos temporários à vizinhança, inerentes à execução de obras em área urbana consolidada. Para mitigação desses efeitos, deverão ser exigidas medidas operacionais objetivas, tais como o controle de poeira por umidificação das áreas de trabalho, a limitação de horários para execução de serviços ruidosos, a manutenção adequada de equipamentos e máquinas, bem como a organização do canteiro de obras, de modo a reduzir interferências na circulação e garantir condições de segurança aos usuários do entorno.

Paralelamente, a contratação apresenta ganhos relevantes em termos de sustentabilidade socioambiental, destacando-se o reaproveitamento da edificação existente, o qual reduz significativamente o consumo de novos recursos naturais, minimiza a geração de resíduos e evita impactos ambientais associados à construção de novo equipamento público. Essa abordagem contribui para a racionalização do uso do solo urbano e para a ampliação da vida útil do patrimônio público municipal.



Adicionalmente, a reforma e requalificação do Centro Comunitário promovem o fortalecimento da função social do equipamento público, ao viabilizar sua utilização plena para atividades comunitárias, sociais, culturais e institucionais, especialmente em território caracterizado por maior vulnerabilidade social. A ocupação qualificada do espaço contribui para a inclusão social, para a melhoria da qualidade de vida da população local e para a promoção de uma relação mais sustentável entre o ambiente construído e a comunidade, reforçando o papel do Município na indução de práticas socialmente responsáveis e ambientalmente equilibradas.

10 – JUSTIFICATIVAS PARA O NÃO PARCELAMENTO

A análise quanto ao parcelamento da solução foi realizada à luz das diretrizes estabelecidas na Lei nº 14.133/2021 e das boas práticas de planejamento da contratação pública, considerando-se a natureza do objeto, a viabilidade técnica, a vantajosidade econômica e os impactos na gestão contratual. Concluiu-se que, para o caso concreto da reforma e adequação do Centro Comunitário do Bairro Boa Vista, o parcelamento da solução não se mostra técnica nem economicamente recomendável.

A solução a ser contratada caracteriza-se como uma obra de engenharia com escopo integrado, cujas atividades apresentam elevado grau de interdependência técnica e funcional. As intervenções previstas — envolvendo serviços preliminares, adequações arquitetônicas, atualizações de instalações prediais, requisitos de acessibilidade e segurança — compõem um conjunto indivisível, cujo resultado final depende da execução coordenada e contínua de todas as etapas. O eventual fracionamento do objeto em contratações distintas poderia comprometer a funcionalidade plena da edificação, além de gerar riscos relacionados à compatibilização técnica entre diferentes executores.



Sob a perspectiva da economicidade, o parcelamento tenderia a provocar perda de economia de escala, com potencial elevação dos custos globais da contratação. A multiplicidade de contratos implicaria repetição de custos indiretos, mobilizações de canteiro, encargos administrativos e sobreposição de atividades, o que não se revela vantajoso frente ao valor global estimado da obra. Ademais, os ganhos concorrenciais esperados com o parcelamento não compensariam o aumento da complexidade administrativa e dos custos de coordenação e fiscalização, conforme entendimento consolidado sobre o tema.

Do ponto de vista da gestão contratual e da responsabilidade técnica, a contratação de um único executor assegura a centralização da responsabilidade pela qualidade, desempenho e integridade da obra, reduzindo riscos de conflitos técnicos, divergências de execução e disputas quanto à atribuição de responsabilidades por eventuais vícios ou inconformidades. Em obras de reforma, especialmente, a fragmentação do objeto pode gerar dificuldades adicionais na identificação de causas de falhas construtivas e comprometer a responsabilização adequada.

Ressalta-se, ainda, que as etapas da obra não possuem funcionalidade autônoma isoladamente, de modo que a contratação parcial de serviços não atenderia ao interesse público de disponibilizar um equipamento comunitário plenamente operacional. A interrupção ou descontinuidade entre parcelas contratadas poderia acarretar paralisações, degradação de serviços executados e prejuízos à população usuária do equipamento.

Diante do exposto, resta tecnicamente fundamentada a opção pelo não parcelamento da solução, por se tratar da alternativa que melhor atende aos princípios da eficiência, economicidade, segurança técnica e interesse público, assegurando a entrega de um resultado final integrado, funcional e compatível com as necessidades da Administração e da comunidade beneficiária.



12 – POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

À vista dos elementos técnicos analisados no âmbito do presente Estudo Técnico Preliminar, conclui-se pela plena viabilidade da contratação destinada à reforma e adequação do Centro Comunitário do Bairro Boa Vista, por se tratar de solução tecnicamente adequada, economicamente vantajosa e compatível com o interesse público, nos termos do art. 18 da Lei nº 14.133/2021.

A alternativa proposta demonstra menor custo global de investimento quando comparada às soluções que envolvem a construção de novas edificações ou a aquisição de imóveis, uma vez que se fundamenta no reaproveitamento da edificação existente e na concentração dos recursos financeiros em intervenções estritamente necessárias à recuperação e à funcionalidade do equipamento público. Tal abordagem assegura a racionalização do gasto público, permitindo à Administração Municipal atender à demanda identificada sem comprometer o equilíbrio orçamentário e sem incorrer em dispêndios estruturais adicionais de maior magnitude.

Adicionalmente, a contratação apresenta prazo de execução reduzido, em razão da eliminação de etapas típicas de empreendimentos mais complexos, como implantação de nova infraestrutura, processos urbanísticos extensivos e licenciamentos mais onerosos. A execução da reforma possibilita resposta mais célere do Poder Público, viabilizando a disponibilização do Centro Comunitário em tempo compatível com a urgência social identificada no território, especialmente em área caracterizada por maior vulnerabilidade.

Dessa forma, a contratação mostra-se viável sob os aspectos técnico, econômico e operacional, atendendo de maneira proporcional e eficiente à necessidade pública a que se destina. O conjunto de análises desenvolvidas neste ETP evidencia que a solução proposta é a que melhor equilibra custo, prazo e efetividade social, justificando o prosseguimento do processo de contratação para a execução da



obra de reforma e adequação do Centro Comunitário do Bairro Boa Vista.

13 – ALINHAMENTO ENTRE PLANEJAMENTO E CONTRATAÇÃO

A presente contratação encontra-se plenamente alinhada às diretrizes e aos objetivos estratégicos estabelecidos no Plano Plurianual do Município de Criciúma – PPA 2026–2029, instituído pela Lei nº 8.840, de 10 de setembro de 2025, especificamente no **Programa 1017 – Criciúma Mais Desenvolvimento**, Ação 1074 – Edificações Públicas. Referida ação tem como finalidade a implantação, reforma, ampliação e requalificação de edificações públicas, com vistas à melhoria da infraestrutura urbana, ao fortalecimento dos serviços públicos e à qualificação dos espaços de uso coletivo.

No âmbito dessa ação, a reforma e adequação do Centro Comunitário do Bairro Boa Vista insere-se de forma direta e coerente, ao contemplar intervenção voltada à requalificação de equipamento público existente, destinado ao atendimento de demandas sociais, comunitárias e institucionais. A iniciativa contribui para a ampliação da capacidade de atendimento do Município, assegurando condições adequadas de uso, acessibilidade, segurança e funcionalidade, em consonância com as diretrizes de desenvolvimento urbano e social previstas no PPA.

A **Ação 1074 – Edificações Públicas** contempla, entre seus objetivos, a valorização do patrimônio público, a melhoria da qualidade dos espaços destinados à prestação de serviços à população e o fortalecimento da infraestrutura social, especialmente em áreas que demandam maior presença do Poder Público. Nesse contexto, a intervenção proposta atende diretamente às finalidades da ação, ao promover a recuperação e modernização de edificação pública voltada ao convívio comunitário e à implementação de políticas públicas de caráter social, cultural e educativo.



Além de atender às metas do PPA, a contratação está alinhada às diretrizes do planejamento urbano municipal e às políticas de promoção da inclusão social, da ocupação qualificada do espaço urbano e da melhoria da qualidade de vida da população. A requalificação do Centro Comunitário do Bairro Boa Vista reforça o compromisso da Administração Municipal com a manutenção e aprimoramento das edificações públicas, assegurando sua adequada funcionalidade e ampliando o retorno social do investimento público realizado.

Dessa forma, a contratação proposta materializa as ações previstas no PPA 2026–2029, promovendo a integração entre o planejamento estratégico municipal e a execução orçamentária, bem como garantindo a coerência entre os instrumentos de planejamento, a política pública setorial e a execução contratual, em observância aos princípios da eficiência, da efetividade e da continuidade administrativa na gestão das obras públicas municipais.

