



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO DIGITAL nº 33935/2026

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA nº 49/2026

1. Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público:

A necessidade da presente contratação fundamenta-se na premente obrigação da Administração Pública em garantir a segurança, a integridade física e o bem-estar da população, associada ao dever de preservar o patrimônio público municipal.

O Problema a ser Resolvido: O Ginásio de Esportes Lauro Ribeiro “Cigano” apresenta, atualmente, um estado de desgaste acentuado em suas instalações decorrente do uso contínuo, da ação do tempo e da falta de intervenções estruturais recentes. Esse cenário de deterioração reflete-se em patologias construtivas que limitam a plena utilização do espaço e geram riscos potenciais à segurança de atletas, servidores e espectadores. A permanência do imóvel nessas condições configura omissão na manutenção de um ativo do Município, o que inevitavelmente resultará em danos estruturais mais severos e na elevação dos custos de futuras intervenções corretivas.

A Perspectiva do Interesse Público: Sob a ótica do interesse coletivo, o ginásio cumpre uma função social indispensável no Bairro Santa Gema, atuando como polo de descentralização do esporte, lazer, saúde e integração comunitária. Permitir a interrupção ou a degradação das atividades ali realizadas priva a comunidade local de um equipamento público essencial para o desenvolvimento social e para o fomento de políticas públicas de inclusão e esporte de base.

Portanto, a contratação de empresa especializada para a execução da reforma qualifica-se como medida de manifesto interesse público, visto que visa reverter o processo de depreciação do imóvel e assegurar a restituição de um espaço totalmente





seguro, salubre, moderno e adequado às normas de acessibilidade vigentes, garantindo a continuidade e a dignidade do atendimento prestado à população.

2. 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:

Em consulta ao Plano de Contratações Anual do ano de 2026 da Prefeitura Municipal de Videira/SC, não verificou a previsão da contratação do objeto. Dessa forma, estará inserida a solução apresentada pelo presente Estudo Técnico Preliminar, considerando o interesse público demonstrado na solução, bem como a justificativa em anexo.

3. Requisitos da Contratação:

Os serviços serão prestados por empresa especializada no ramo, devidamente regulamentada e autorizada pelos órgãos competentes, em conformidade com a legislação vigente e padrões de sustentabilidade exigidos nesse instrumento e no futuro termo de referência.

Para a presente contratação foi elaborado Projeto Básico com todos os elementos necessários e suficientes, com níveis de precisão adequados para definição e dimensionamento da obra, assegurando a viabilidade técnica, possibilitando a avaliação do custo da obra e a definição dos métodos e do prazo de execução.

4. 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:

A estimativa das quantidades foi resultado do programa de necessidades estabelecido, além do levantamento detalhado dos serviços a serem realizados e quantitativos dos mesmos, juntamente com a elaboração dos projetos detalhados e





memoriais descritivos elaborados por equipe técnica devidamente capacitada, resultando no orçamento completo da obra a ser executada, inclusive com valor final de referência da contratação.

Entende-se necessária a contratação dos seguintes itens e quantitativo conforme tabela a seguir:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	LOCAL	UNIDADE	QUANTIDADE
01	CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA EXECUÇÃO DE REFORMA DO GINÁSIO DE ESPORTES LAURO RIBEIRO “CIGANO”, LOCALIZADO NA RUA ESPIRITO SANTO, BAIRRO SANTA GEMA, COM FORNECIMENTO DE MATERIAL E MÃO DE OBRA, CONFORME PROJETO BÁSICO.	BAIRRO SANTA GEMA	SERVIÇO	01

5. Levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar:

Na fase de planejamento desta contratação, a Administração Pública avaliou as alternativas disponíveis no mercado para alcançar o objetivo de revitalização do Ginásio de Esportes Lauro Ribeiro “Cigano”, buscando a modelagem que garantisse maior eficiência, menor risco e melhor uso dos recursos públicos. Foram consideradas as seguintes opções:

Alternativa A: Execução direta por equipes próprias do Município.

Esta opção mostrou-se inviável devido à indisponibilidade de corpo técnico operacional permanente e especializado em quantidade suficiente nas secretarias





municipais para absorver uma reforma global (envolvendo serviços complexos de engenharia, instalações hidrossanitárias e coberturas). Além disso, a compra fracionada de materiais geraria morosidade incompatível com o cronograma da demanda.

Alternativa B: Contratação de empresa especializada para execução global (Empreitada por Preço Unitário/Global), com fornecimento integral de material e mão de obra.

Esta alternativa consolida a responsabilidade técnica e civil em um único executor. A empresa contratada assume o gerenciamento da cadeia de suprimentos, o cronograma físico-financeiro e a garantia integral do objeto, restando ao Município o papel fiscalizador e gerencial.

Diante do levantamento realizado, a Administração optou pela **Alternativa B** (Execução por empresa especializada com fornecimento de material e mão de obra), com fulcro nas seguintes justificativas:

Centralização da Responsabilidade Técnica (Garantia do Objeto): Ao centralizar o fornecimento e a aplicação dos materiais em uma única empresa, mitiga-se o risco de discussões jurídicas e técnicas sobre a culpa por eventuais patologias pós-obra. A contratada responde integralmente pela qualidade do material e pela perfeição da execução.

Agilidade e Sincronismo Operacional: O cronograma de uma reforma de ginásio exige alta previsibilidade. O fornecimento conjunto garante que os materiais específicos (pisos, tintas, telhamento, etc.) cheguem ao canteiro de obras exatamente no momento de sua aplicação, otimizando o ritmo dos serviços e evitando a paralisação da mão de obra.

Economia de Escala e Poder de Barganha do Setor Privado: Empresas de engenharia possuem canais de compras diretos e maior agilidade comercial que a Administração Pública para negociar insumos em grande escala. O BDI (Benefício e Despesas Indiretas) cobrado pela empresa é compensado pela eficiência e velocidade na entrega da obra.

Redução de Custos Indiretos de Gestão: Licitar, estocar, conferir e gerenciar a logística de dezenas de insumos geraria um custo administrativo invisível e elevado para a estrutura de compras do Município. Transferir essa logística ao particular reduz





o custo operacional da máquina pública e foca os esforços do corpo técnico municipal estritamente na fiscalização do contrato.

6. 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:

A estimativa de preços da contratação foi compatível com os quantitativos levantados no projeto básico e com os preços do referencial SINAPI - Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil, que são os principais referenciais utilizados no orçamento de obras em geral, de acordo com o último boletim de referência publicado, mantida pela Caixa Econômica Federal, que informa os custos e índices da Construção Civil no Brasil; referencial ORSE – Orçamento de Obras de Sergipe.

Os custos de execução, apresentados em planilha orçamentária, foram elaborados por equipe técnica devidamente capacitada, que resultou no orçamento completo da obra a ser executada, inclusive com valor final de referência da contratação, que compõe a documentação do Projeto Básico e Termo de Referência conforme descrito abaixo:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	LOCAL	VALOR
01	CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA EXECUÇÃO DE REFORMA DO GINÁSIO DE ESPORTES LAURO RIBEIRO “CIGANO”, LOCALIZADO NA RUA ESPIRÍTO SANTO, BAIRRO SANTA GEMA, COM FORNECIMENTO DE MATERIAL E MÃO DE OBRA, CONFORME PROJETO BÁSICO.	BAIRRO SANTA GEMA	R\$ 699.014,53

Vale ressaltar que o custo poderá ser reduzido tendo em vista a concorrência.





7. Descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso:

Diante das alternativas possíveis, para a satisfação e economicidade do interesse público, e conforme o que prevê o Art. 6º, inciso XXXVIII da Lei nº 14.133/2021: “concorrência: modalidade de licitação para contratação de bens e serviços especiais e de obras e serviços comuns e especiais de engenharia”.

Ou seja, entende-se que a concorrência seja a melhor solução para o atendimento das necessidades descritas.

Ainda, destaca-se que o referido objeto pode ser considerado como obra comum, visto que a implantação abrange componentes amplamente conhecidos, possuindo especificações técnicas e padrões estabelecidos permitindo uma definição clara e objetiva do projeto. Ou seja, os requisitos técnicos para a referida obra são bem definidos e padronizados, englobando práticas de engenharia e arquitetura comuns. A similaridade com outras obras de infraestrutura torna o projeto mais previsível e menos sujeito a inovações técnicas disruptivas.

Por fim, o mercado de construção possui ampla experiência em projetos similares, com variedade de fornecedores. Sendo assim, a natureza modular e padronizada dessas atividades permite que o projeto seja tratado como uma obra comum.

8. Justificativas para o parcelamento ou não da contratação:

O parcelamento da solução não é recomendável, do ponto de vista técnico, considerando que unindo a contratação, o gerenciamento da obra permanecerá sobre a gestão de um único contratado, resultando num maior nível de controle da execução dos serviços por parte da administração, concentrando a responsabilidade da obra e a garantia dos resultados numa única empresa.

Entende-se também que não há viabilidade econômica, uma vez que a tendência é que o custo seja reduzido para obras maiores em função da diluição dos custos administrativos e lucro. A divisão gera perda de escala, não amplia a competitividade e não melhora o aproveitamento do mercado, pois os serviços são executados por empresas de mesmo ramo de atividade, além de indicar o fracionamento do objeto.





Então, pelas razões expostas, recomendamos que a contratação não seja parcelada, por não ser vantajoso para a administração ou por representar possível prejuízo ao conjunto do objeto a ser contratado.

9. Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis:

Os resultados pretendidos com a presente contratação alinham-se ao princípio constitucional da eficiência e buscam a otimização dos ativos e recursos do Município sob três pilares fundamentais.

Prevenção do Efeito Multiplicador de Danos: A intervenção imediata e global na estrutura do ginásio estanca o processo de degradação física do imóvel. Sob a perspectiva financeira, o investimento focado em uma reforma planejada evita que patologias simples (como pequenas infiltrações ou fissuras) evoluam para sinistros estruturais graves, cujos custos de recuperação seriam drasticamente superiores aos valores investidos nesta contratação.

Previsibilidade Orçamentária e Redução de Aditivos: A adoção do regime de execução com base em um Projeto Básico detalhado mitiga o risco de surpresas orçamentárias. Ao centralizar o escopo em uma empresa especializada, reduz-se a necessidade de manutenções corretivas emergenciais e fragmentadas, as quais costumam ser financeiramente desvantajosas para o erário.

Garantia Quinquenal contra Defeitos: Conforme estabelecido na legislação civil, a empresa contratada responderá pela solidez e segurança da obra pelo prazo de 5 (cinco) anos. Isso desonera financeiramente o Município de arcar com reparos decorrentes de falhas construtivas ou de materiais durante esse período.

Otimização do Fluxo de Caixa (Desembolso por Desempenho): Os recursos financeiros disponíveis serão despendidos de forma estritamente proporcional ao cronograma físico-financeiro da obra. As medições e os pagamentos ocorrerão somente após a efetiva comprovação técnica da execução e qualidade de cada etapa, assegurando que o capital público seja aplicado com liquidez e correspondência real ao avanço físico da reforma.





10. 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:

Não serão necessárias providências previamente à celebração do contrato.

11. Contratações correlatas e/ou interdependentes:

Inicialmente, não existem em andamento contratações correlatas ou interdependentes, para o local do objeto, que venham a interferir ou merecer maiores cuidados no planejamento da futura contratação.

12. 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:

Para este empreendimento não serão necessárias licenças ambientais.

13. Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina:

Diante do diagnóstico técnico apresentado, conclui-se que a contratação da obra de substituição da cobertura, é a medida indispensável e inadiável para o atendimento da necessidade pública.

A intervenção não se limita a uma melhoria estética, mas configura-se como uma ação de segurança pública e preservação patrimonial.

Assim, este estudo técnico, mostra-se viável a obtenção do objeto, sendo ele a contratação de empresa para execução de revitalização das escadarias públicas, segundo as condições e especificações previstas neste ETP.

14. Documentos anexos ao ETP:

- ✓ Anexo 1 – Formalização de Demanda;
- ✓ Anexo 2 – Termo de Referência;





- ✓ Anexo 3 – Projeto Básico (projeto arquitetônico, planilha orçamentária, BDI, ART).

Monalisa Kelly Kist Ruschel, Engenheira Civil, Matrícula nº 21349

Luiz Fernando Gardini, Secretário de Obas e Projetos, Matrícula nº 21475

