



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO DIGITAL nº 36748/2026

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA nº 62/2026

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

A presente demanda fundamenta-se na necessidade de promover a reforma integral da infraestrutura física do imóvel público situado na Rua Lourenço Cláudio Ferlin, Bairro São Francisco (onde opera o Abrigo Il Menino Jesus), com o fornecimento contínuo de materiais e mão de obra qualificada.

- **A Situação Atual e o Problema a Resolver:**

Atualmente, a edificação encontra-se com desgaste natural decorrente do tempo de uso, apresentando patologias construtivas (como infiltrações, comprometimento das instalações elétricas e hidráulicas e desgastes no revestimento), além de inconformidades técnicas relativas à acessibilidade e segurança. A manutenção da estrutura no estado em que se encontra resulta em degradação contínua do patrimônio público e inviabiliza a sua utilização de forma segura.

- **A Perspectiva do Interesse Público e Mudança de Destinação:**

Sob a perspectiva do interesse público, o problema transcende a simples recuperação patrimonial: a Administração Pública Municipal planeja o reordenamento da rede local de proteção social, visando à destinação do imóvel para a instalação de um Espaço de Acolhimento às Mulheres em Situação de Vulnerabilidade.

A transformação de uso do equipamento demanda intervenções de engenharia para adaptar o layout arquitetônico e os ambientes às necessidades de privacidade, acolhimento humanizado, proteção e segurança reforçada exigidas pelas diretrizes nacionais de atendimento à mulher.





- **A Necessidade da Contratação:**

A contratação de empresa especializada com fornecimento de material e mão de obra é a solução técnica indispensável para sanar as patologias prediais, adequar a edificação às normas técnicas e viabilizar a implantação da nova unidade de atendimento, assegurando a prestação contínua de serviços essenciais à dignidade humana e o aproveitamento eficiente dos bens imóveis municipais.

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 ABRIGO II MENINO JESUS, LOCALIZADO NA RUA LOURENÇO CLÁUDIO FERLIN, BAIRRO SÃO FRANCISCO, COM FORNECIMENTO DE MATERIAL E MÃO DE OBRA, CONFORME PROJETO BÁSICO.	BAIRRO SÃO FRANCISCO	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:

Para atender à necessidade de recuperação e adequação do imóvel visando à implantação da nova Unidade de Acolhimento à Mulher, foram avaliadas as seguintes alternativas de mercado:

- **Alternativa A: Execução direta pela própria Administração Pública (Mão de Obra Própria + Aquisição do Material via Licitação).**





- **Análise:** O município necessitaria adquirir insumos fracionados (materiais elétricos, hidráulicos, tintas, louças sanitárias, etc.) e empregar a equipe interna de manutenção/obras públicas.
 - **Inviabilidade:** A Administração não dispõe de corpo técnico e operacional dimensionado para executar reformas de média/alta complexidade no prazo demandado. Ademais, o parcelamento na compra de materiais geraria risco de descompasso na entrega dos insumos e descontinuidade dos trabalhos, inviabilizando o cumprimento de prazos e a garantia técnica global sobre a obra.
- **Alternativa B: Contratação de serviços de mão de obra pulverizados por especialidade com fornecimento de material pelo Município.**
 - **Análise:** Licitantes distintos para serviços elétricos, hidráulicos, pintura e adequação arquitetônica, com compra de materiais gerida pela Prefeitura.
 - **Inviabilidade:** Esta opção eleva substancialmente o custo administrativo de gestão e fiscalização de múltiplos contratos. A dispersão das atribuições prejudica a responsabilização técnica em caso de vícios ocultos ou falhas na execução, gerando complicações entre fornecedores de material e prestadores de serviço.
- **Alternativa C (Solução Escolhida): Contratação de empresa especializada em engenharia/construção civil para execução da reforma, com fornecimento integral de materiais e mão de obra (Empreitada Integral/Global).**
 - **Análise:** Contratação de um único fornecedor especializado responsável pela entrega do objeto pronto, abrangendo fornecimento de insumos, mão de obra qualificada, equipamentos e responsabilidade técnica perante o CREA/CAU.
- **Justificativa Técnica e Econômica da Escolha da Solução**

Unicidade de Responsabilidade Técnica: Ao centralizar a contratação em uma empresa especializada, a contratada responde de forma integral tanto pelo padrão dos materiais empregados quanto pela qualidade da mão de obra executada.

Adequação ao Reordenamento Social e Normas Específicas: A transformação do espaço em um Centro de Acolhimento à Mulher exige adequações arquitetônicas





rigorosas. Uma empresa especializada dispõe de know-how para atender ao Projeto Básico e garantir a pronta operacionalidade do equipamento público.

Garantia da Obra: Nos termos do Código Civil e da legislação de licitações, a responsabilidade por vícios, defeitos de construção e desempenho estrutural do imóvel recai sobre uma única figura jurídica contratada.

- **b) Justificativa Econômica:**

Economia de Escala e Desconto Global: A contratação conjunta de material e mão de obra em regime de empreitada por preço global resulta na diminuição de custos indiretos e do BDI administrativo. A empresa contratada obtém melhores preços de insumos em escala com o mercado fornecedor.

Redução de Custos de Gestão Pública: Minimiza o emprego de servidores públicos na fiscalização de diversos processos licitatórios e contratos simultâneos, reduzindo custos operacionais da Administração.

Prevenção de Atrasos e Custos Extraordinários: Evita paralisações por falta de insumos no canteiro de obras, reduzindo o tempo de transição do espaço e garantindo que o imóvel atinja rapidamente sua função social de acolhimento preventivo.

Conclusão: A **Alternativa C** (contratação de empresa especializada para execução da reforma com fornecimento de material e mão de obra) apresenta-se como a única solução técnica e economicamente viável para suprir com eficiência a demanda da Administração Pública Municipal.

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. Além disso, quando não foi possível encontrar nos referenciais citados,





elaborou-se composições próprias com a utilização de insumos presentes nos referenciais citados.

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 ABRIGO II MENINO JESUS, LOCALIZADO NA RUA LOURENÇO CLÁUDIO FERLIN, BAIRRO SÃO FRANCISCO, COM FORNECIMENTO DE MATERIAL E MÃO DE OBRA, CONFORME PROJETO BÁSICO.	BAIRRO SÃO FRANCISCO	R\$ 347.688,80

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:





A contratação pretendida visa alcançar uma série de benefícios diretos e indiretos para a Administração Pública Municipal, otimizando o emprego dos recursos públicos e garantindo a máxima eficácia na transição e funcionamento do novo Espaço de Acolhimento à Mulher em Situação de Vulnerabilidade.

- **Prevenção de Custos de Manutenção Reativa:** A reforma integral do imóvel eliminará manifestações patológicas recorrentes (como infiltrações, falhas elétricas e vazamentos), cujos reparos emergenciais e fracionados costumam ser substancialmente mais onerosos a médio e longo prazo do que uma intervenção planejada e definitiva.
- **Ganho por Ganho de Escala (BDI e Insumos):** Ao licitar a execução da reforma em lote único (com material e mão de obra), a Administração atrai empresas do ramo da engenharia civil que possuem capacidade de compra em escala, repassando valores mais competitivos para o Município e reduzindo o impacto de custos indiretos.
- **Otimização da Equipe de Engenharia e Fiscalização:** A centralização da execução em um único contrato reduz drasticamente a carga operacional do corpo técnico do Município, que precisará gerir e fiscalizar apenas um instrumento contratual e um cronograma físico-financeiro unificado, em vez de múltiplos contratos dispersos.
- **Aproveitamento e Segurança das Equipes Multidisciplinares:** Proporcionará um ambiente de trabalho salubre, seguro e funcional para os servidores e profissionais de assistência social, psicologia, direito e segurança que atuarão no local, eliminando riscos de acidentes do trabalho decorrentes de falhas estruturais e elevando a produtividade do atendimento.
- **Valorização e Preservação do Patrimônio Público:** Recupera um bem imóvel público que corria o risco de depreciação acelerada e abandono, reincorporando-o plenamente ao patrimônio ativo e funcional da municipalidade.
- **Maximização da Eficácia Social do Gasto Público:** Garante que o investimento financeiro atinja seu fim de maior relevância coletiva — o reordenamento rápido da rede de proteção social para criar um espaço seguro, humanizado e com o sigilo e a privacidade necessários à proteção de mulheres em situação de risco.





- **Garantia Técnica Estendida:** A contratação transfere para a empresa especializada o dever legal de garantia da obra por até 5 (cinco) anos (art. 618 do Código Civil), resguardando o Erário Municipal contra despesas de reparo provocadas por falhas de execução ou materiais defeituosos.

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 de empresa especializada para execução da reforma da edificação, constitui medida necessária, adequada e oportuna para o atendimento da demanda pública identificada.

A intervenção proposta não se limita a melhorias de caráter estético, mas configura-se como ação estruturante voltada à qualificação do ambiente, à promoção da segurança, à garantia de condições adequadas de salubridade e conforto.





Sob a perspectiva do interesse público, a execução integrada dos serviços assegura maior eficiência administrativa, melhor aplicação dos recursos públicos e entrega de solução durável e funcional, capaz de atender às necessidades atuais e futuras da edificação.

Assim, o presente Estudo Técnico Preliminar demonstra a viabilidade técnica e econômica da contratação pretendida, sendo esta a alternativa mais adequada para a consecução do objeto, qual seja, a contratação de empresa especializada para execução das melhorias estruturais, conforme condições e especificações estabelecidas neste ETP e no respectivo Projeto Básico.

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 e ART).



Assinado Eletronicamente por:
MONALISA KELLY
KIST:06561904931
Engenheira Civil
Secretaria de Planejamento
06/08/2026 14:17:34 -03:00

Monalisa Kist Ruschel, Engenheira Civil, Matrícula nº21349



Assinado Eletronicamente por:
LUIZ FERNANDO GARDINI
SECRETÁRIO DE OBRAS E
PROJETOS

06/08/2026 14:30:51 -03:00

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



Assinado Eletronicamente por:
KATIANI GUARACI DE MORAIS
DOS SANTOS
Secretária de Ação Social
Prefeitura Municipal de Videira
06/08/2026 14:24:27 -03:00

Katiani Guaraci De Moraes Dos Santos, Secretária de Assistência Social e Trabalho, Matrícula nº 17643

