



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO DIGITAL nº 37541/2026

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA nº 64/2026

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

O problema central a ser enfrentado pela Administração Pública consiste na situação atual de desuso e abandono do imóvel público correspondente à Capela Mortuária, localizada na Rua José Bonaldo, no Bairro Farroupilha.

Sem utilização ativa para a sua finalidade original, a edificação sofre com o processo natural de degradação física e intempéries, resultando no comprometimento de elementos estruturais, vedações, revestimentos e instalações elétricas e hidrossanitárias.

A permanência do imóvel no estado em que se encontra gera diversos impactos desfavoráveis à Administração e à coletividade:

- **Ineficiência na Gestão Patrimonial:** Manutenção de um bem público ocioso, gerando custos indiretos de fiscalização sem contrapartida de utilidade social para a população;
- **Riscos à Segurança e à Saúde Pública:** Edificações abandonadas tendem a se transformar em focos de proliferação de vetores e pragas urbanas, além de apresentarem risco de invasões, atos de vandalismo ou sinistros;
- **Prejuízo à Paisagem Urbana do Bairro:** O aspecto de degradação do prédio impacta negativamente o entorno do Bairro Farroupilha, gerando sensação de insegurança nos moradores da região.

Sob a perspectiva do interesse público, a solução para o problema não se limita à mera conservação física do patrimônio público, mas sim ao seu reaproveitamento funcional estritamente voltado às políticas públicas de Assistência Social.





A reforma e adequação do prédio permitirão à Administração Municipal otimizar a infraestrutura existente, transformando um espaço ocioso em um equipamento público ativo e vocacionado ao atendimento e acolhimento da comunidade local.

Dessa forma, a contratação de empresa especializada em engenharia/construção civil para a execução da reforma integral do prédio (com fornecimento de materiais e mão de obra) apresenta-se como a medida necessária, razoável e vantajosa para sanar a degradação do imóvel e devolvê-lo à sociedade em forma de serviço público relevante.

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 DA CAPELA MORTUÁRIA, LOCALIZADA NA RUA JOSÉ BONALDO, BAIRRO FARROUPILHA, COM FORNECIMENTO DE MATERIAL E MÃO DE OBRA, CONFORME PROJETO BÁSICO.	BAIRRO FARROUPILHA	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 destinação social do imóvel público localizado na Rua José Bonaldo, Bairro Farroupilha, a Administração analisou as seguintes alternativas viáveis no mercado:





- **Alternativa A: Construção de uma nova edificação do zero em outro terreno.**
 - *Análise:* Demandaria desapropriação ou afetação de novo terreno municipal, elaboração de projetos do zero e custos expressivamente elevados de infraestrutura/fundação, além do descarte do patrimônio já edificado no local.
- **Alternativa B: Locação de imóvel privado para abrigar as atividades da Assistência Social.**
 - *Análise:* Geraria uma despesa contínua e recorrente (custo operacional permanente) ao erário, sem agregar valor ao patrimônio imobiliário do Município, mantendo o imóvel público da Rua José Bonaldo degradado e sem uso.
- **Alternativa C: Reforma e readequação funcional do prédio público existente (Solução Escolhida).**
 - *Análise:* APROVEITA a infraestrutura física já consolidada (fundações, estrutura e alvenarias), promovendo a recuperação do patrimônio municipal e adequando o espaço às necessidades da Assistência Social com menor custo relativo por metro quadrado.

A opção pela reforma integral com fornecimento de material e mão de obra (Alternativa C) consolida-se como a mais vantajosa para o interesse público pelos seguintes fundamentos:

1. **Vantagem Econômica e Orçamentária:** A reforma da estrutura existente apresenta custo significativamente inferior ao de uma edificação nova de porte equivalente. Evita-se também o desperdício de recursos associado ao abandono de um bem que integra o ativo patrimonial do Município.
2. **Eficiência Técnica e Unicidade de Responsabilidade:** A contratação de empresa especializada em engenharia para a execução completa (material + mão de obra) assegura a unidade técnica da intervenção. Evitam-se problemas de compatibilização entre materiais fornecidos e serviços executados, garantindo prazo, garantia legal da obra e observância das normas da ABNT e acessibilidade.
3. **Sustentabilidade e Reabilitação Urbana:** O reaproveitamento da estrutura alinha-se ao princípio da sustentabilidade no setor público (redução da geração de resíduos de demolição) e promove a revitalização direta da paisagem do Bairro Farroupilha.





A solução técnica a ser adotada consiste na Contratação de empresa de engenharia, tendo como balizador o Projeto Básico, planilhas orçamentárias (referenciadas em sistemas oficiais como SINAPI) e memoriais descritivos.

O mercado do ramo da construção civil na região apresenta ampla competitividade e oferta de empresas capacitadas para a execução do objeto, demonstrando a plenitude de viabilidade mercadológica para o certame.

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 DA CAPELA MORTUÁRIA, LOCALIZADA NA RUA JOSÉ BONALDO, BAIRRO	BAIRRO FARROUPILHA	R\$ 260.769,51





	FARROUPILHA, COM FORNECIMENTO DE MATERIAL E MÃO DE OBRA, CONFORME PROJETO BÁSICO.		
--	--	--	--

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 resultados práticos de interesse público fundamentados na economicidade, eficiência operacional e otimização dos recursos disponíveis pela Administração Municipal, conforme detalhado a seguir:

- **Valorização do Patrimônio e Redução de Passivo:** A recuperação do imóvel impede a perda total do investimento público já aplicado na estrutura original do prédio, mitigando os custos significativamente maiores que seriam decorrentes de uma eventual demolição, reconstrução do zero ou desapropriação.
- **Eliminação de Custos com Imóveis de Terceiros:** O reaproveitamento de prédio próprio do Município para atividades da Assistência Social evita a necessidade de celebração de novos contratos de locação de imóveis privados, gerando economia direta e recorrente aos cofres públicos.
- **Custo-Benefício no Modelo de Contratação:** Ao optar pela adjudicação global (material e mão de obra) por menor preço, a Administração obtém ganhos de escala nas propostas de mercado e previne aditivos decorrentes da incompatibilidade na compra isolada de insumos.





- **Otimização do Atendimento da Assistência Social:** A alocação das equipes de atendimento em uma estrutura adequada, acessível e segura otimiza a rotina das equipes técnicas (assistentes sociais, psicólogos e administrativos), reduzindo deslocamentos e melhorando a qualidade do serviço prestado à população vulnerável.
- **Redução da Demanda de Fiscalização Preventiva:** A reativação do espaço reduz a necessidade de deslocamento constante de equipes de fiscalização e agentes de segurança para monitorar um prédio ocioso sujeito a atos de vandalismo e depredação.
- **Reabilitação e Extensão da Vida Útil da Edificação:** A intervenção corretiva restabelece o desempenho estrutural e operacional dos componentes do imóvel (cobertura, instalações elétricas/hidráulicas e revestimentos), garantindo durabilidade e reduzindo drasticamente custos com manutenções corretivas emergenciais a curto e médio prazos.
- **Aproveitamento da Conectividade Urbana:** A utilização de uma edificação já integrada à malha urbana do Bairro Farroupilha aproveita as redes públicas existentes de água, energia e pavimentação, sem a exigência de investimentos complementares em infraestrutura urbana básica.

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 das análises técnicas, econômicas e mercadológicas desenvolvidas no presente Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação de empresa especializada em engenharia para a execução das obras de reforma da edificação pública situada na Rua José Bonaldo, Bairro Farroupilha, com fornecimento de material e mão de obra, afigura-se como a solução mais adequada, viável, razoável e vantajosa para o atendimento da necessidade pública identificada.

A adequação da medida fundamenta-se nos seguintes pontos norteadores:

- **Adequação Técnica:** O escopo definido em Projeto Básico aborda de forma cirúrgica os pontos de degradação da estrutura, restabelecendo as condições sanitárias, estruturais e de segurança necessárias para o uso do imóvel;
- **Conformidade com o Interesse Público:** Transforma um bem patrimonial em estado de abandono e ocioso em um equipamento público ativo e funcional, vocacionado ao fortalecimento dos serviços da rede de Assistência Social no Município;
- **Economicidade e Eficiência:** Aproveita o investimento público pré-existente na edificação, apresentando custo inferior à construção de uma nova estrutura e eliminando potenciais despesas recorrentes com aluguéis de imóveis privados;
- **Viabilidade de Mercado:** O ramo da construção civil local/regional possui ampla competitividade e oferta de empresas capacitadas para a execução do objeto sob o regime pactuado.

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, projeto elétrico planilha orçamentária, BDI, ART e ART).

Monalisa Kist Ruschel, Engenheira Civil, Matrícula nº21349



Assinado Eletronicamente por:
MONALISA KELLY
KIST:06561904931
Engenheira Civil
Secretaria de Planejamento
11/08/2026 16:49:09 -03:00

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



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

11/08/2026 16:52:07 -03:00

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



Assinado Eletronicamente por:
KATIANI GUARACI DE MORAIS
DOS SANTOS
Secretária de Ação Social
Prefeitura Municipal de Videira
11/08/2026 22:34:05 -03:00

