

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA – COMPLEXO NOVALE

OBJETO:

Processo licitatório para contratação de empresa especializada na prestação de serviços de reparo de fissuras, lavagem e pintura para manutenção preventiva da edificação do complexo NOVALE, situado na Rua 1070 – Cesare Valentini, nº 200, Bairro Três Rios do Sul, Jaraguá do Sul/SC. (SEI 0500010200.000023/2026-55)

Sector Requisitante: Secretaria Municipal do Desenvolvimento Econômico e Inovação - SEDEIN

Data do início do ETP: 23/03/2026

Responsável(is) pelo planejamento da contratação:

Caroline Dall' Agnol - id128770@jaraguadosul.sc.gov.br

INTRODUÇÃO

Este documento trata de estudo técnico preliminar, visando o seguinte objeto: Processo licitatório para contratação de empresa especializada na prestação de lavagem, reparo de fissuras e pintura para manutenção preventiva da edificação do complexo NOVALE, situado na Rua 1070 – Cesare Valentini, nº 200, Bairro Três Rios do Sul, Jaraguá do Sul/SC.

Tal estudo consiste na primeira etapa do planejamento de uma contratação, de modo a assegurar a viabilidade e embasar o termo de referência, conforme previsto na Lei 14.133/2021, art. 18º.

I - NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO

Fundamentação: Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público. (Inciso I do §1º do art. 18 da Lei n. 14.133/2021).

O NOVALE Hub - Centro de Inovação Jaraguá do Sul foi oficialmente inaugurado em junho de 2018, representando um marco na estratégia de diversificação econômica da região, com foco em tecnologia e empreendedorismo. Embora sua inauguração tenha ocorrido em meados de 2018, foi a partir de janeiro de 2019 que o espaço passou a abrigar efetivamente as primeiras operações e empresas residentes.

Considerando o uso contínuo da edificação ao longo dos anos, torna-se fundamental a adoção de um plano de manutenção periódico e estruturado, com a realização de inspeções regulares em intervalos

compatíveis com a criticidade de cada sistema, em conformidade com as normas técnicas vigentes e recomendações dos fabricantes.

Nesse contexto, a execução de manutenção corretiva na Novale justifica-se pela necessidade de preservar as condições adequadas de uso, segurança, salubridade e apresentação institucional da edificação. A ausência dessas intervenções pode acarretar o agravamento das patologias existentes, resultando em danos de maior complexidade, elevação dos custos de reparo e eventuais interrupções das atividades.

Atualmente, observam-se manifestações patológicas na edificação, tais como acúmulo de sujidades nas fachadas e áreas externas, bem como a presença de fissuras e trincas em paredes. Tais ocorrências, se não tratadas de forma adequada, podem evoluir para problemas mais severos, comprometendo o desempenho dos elementos construtivos. Além disso, a ausência de manutenção periódica contribui para a redução da vida útil dos revestimentos, favorecendo a ocorrência de infiltrações, proliferação de mofo e deterioração precoce das superfícies.

Diante do exposto, a execução dos serviços de lavação, reparo de fissuras e pintura predial mostra-se necessária para:

- Garantir a conservação do patrimônio público;
- Prevenir danos estruturais decorrentes de infiltrações e umidade;
- Assegurar condições adequadas de segurança aos usuários e colaboradores;
- Manter a estética e a adequada imagem institucional do Centro de Inovação;
- Atender às normas técnicas de manutenção predial e às boas práticas de gestão patrimonial.

Destaca-se que a contratação inclui o fornecimento de materiais, assegurando padronização, qualidade na execução e melhor custo-benefício para a Administração, evitando aquisições fragmentadas e reduzindo riscos de incompatibilidade técnica entre insumos e serviços.

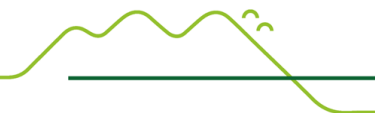
Dessa forma, a contratação mostra-se indispensável para garantir a funcionalidade, conservação e valorização do imóvel, além de resguardar o interesse público na adequada manutenção dos bens sob responsabilidade da Administração.

Após análises, considera-se que a execução desta obra apresentará padrão de acabamento simples, estando disponível orçamento para a sua realização.

Nos termos do art. 23, §1º, da Lei Federal nº 14.133/2021, o parcelamento do objeto licitado constitui regra, devendo a licitação ser realizada por itens sempre que o objeto for divisível e o fracionamento não comprometer a funcionalidade, a economicidade ou a competitividade do certame.

No presente caso, contudo, não se recomenda o parcelamento da contratação, dada a natureza técnica e integrada do objeto, já que o parcelamento aumentaria substancialmente os recursos despendidos pela Administração na elaboração, gestão e fiscalização de múltiplos contratos, além de elevar custos pela perda de escala na aquisição de materiais.

A execução por meio de uma única empresa especializada garante melhor rastreabilidade, uniformidade de diretrizes, facilidade de comunicação com a Administração e maior controle sobre prazos e entregas. Dessa forma, a contratação deverá ocorrer de forma global, englobando a execução integral por um único prestador de serviço, configurando a opção mais vantajosa para a Administração e compatível com os princípios de eficiência, economicidade, segurança técnica e interesse público.



II - PREVISÃO NO PCA

Fundamentação: 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. (Inciso II do §1º do art. 18 da Lei n. 14.133/2021).

A contratação desta obra está respaldada pelo Plano de Contratações Anual (PCA) de 2026 da Prefeitura Municipal de Jaraguá do Sul, elaborado pela Diretoria de Compras, Licitações e Contratos, em conformidade com o Art. 18, §1º, inciso II da Lei Federal nº 14.133/2021. A Secretaria da Administração integrou a demanda ao PCA, sob o item nº 2 e 3 da Planilha Consolidada, classificando-a como "OBRAS EM ANDAMENTO". O Elemento de Despesa e Detalhamento correspondente é o 3.3.90.39.16, conforme informações a seguir:

- Classificação funcional programática 41.001.19.572.1260.4205;
- Projeto/atividade Gestão do distrito de inovação;
- Descrição da natureza da despesa 3.3.90;
- Dotação orçamentária 592;
- Recurso: 1.500.0000.0080.

A contratação também está vinculada ao projeto/atividade "manutenção e conservação de bens imóveis", conforme previsto na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) 2026 e na Lei Orçamentária Anual (LOA) 2026, com dotação orçamentária específica assegurada para esse fim.

III – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação: Requisitos da contratação. (Inciso III do §1º do art. 18 da Lei n. 14.133/2021).

A contratação ocorrerá por concorrência, com julgamento pelo menor preço, sob o regime de execução por empreitada por preço unitário, conforme a justificativa a seguir:

A seleção do regime de Empreitada por Preço Unitário, prevista no Artigo 46, I, da Lei Federal nº 14.133/2021, representa a opção mais prudente e flexível para o empreendimento em questão. Caracteriza-se pela contratação da execução da obra ou serviço a preço certo por unidades determinadas, com pagamento baseado nas quantidades efetivamente apuradas mediante medição. A relevância da escolha reside na possibilidade de ajustes finos nas quantidades de serviços e materiais ao longo da execução, sem renegociação dos preços unitários, que permanecem fixos e pré-estabelecidos no contrato.

Será aplicado o tipo de julgamento por preço global com as especificações que seguem:

O critério de julgamento por menor preço global está alinhado ao Artigo 33, I, da Lei Federal nº 14.133/2021, que o estabelece como regra geral para contratações de bens e serviços comuns, incluindo serviços de engenharia cujos padrões de desempenho e qualidade possam ser objetivamente definidos. Assim, a opção pelo menor preço revela-se vantajosa para a Administração, na medida em que a qualidade e o desempenho dos serviços já encontram-se assegurados pelas especificações técnicas e pelos projetos detalhados, cabendo ao mercado ofertar o valor mais competitivo para a execução integral, conforme o contratado.

Nesse estudo, alguns requisitos foram levantados, como segue:

1 - Manutenção:

A fim de assegurar a longevidade das intervenções, especialmente quanto à intervenção na edificação do complexo NOVALE, deverão ser adotadas soluções técnicas que não exijam manutenção frequente e/ou de alto custo. Além disso, deverá ser estabelecido um plano de manutenção periódica da edificação.

2- Realização de visita técnica:

A avaliação prévia do local de execução do serviço é imprescindível para o conhecimento pleno das condições e peculiaridades do objeto a ser contratado, sendo assegurado ao interessado o direito de realização de vistoria prévia, acompanhado por servidor designado para esse fim.

O prazo para a vistoria, mediante prévio agendamento, iniciar-se-á no primeiro dia útil seguinte ao da publicação do Edital, estendendo-se até o dia útil anterior à data prevista para a abertura da sessão pública, no horário das 8:00 às 11:00 e das 13:00 às 16:00, no seguinte endereço: Rua 1070 – Cesare Valentini, nº 200, Bairro Três Rios do Sul, Jaraguá do Sul/SC. A vistoria deverá ser previamente agendada junto à Secretaria de Planejamento e Urbanismo, Gerência de Projetos e Fiscalização de Obras, por meio do telefone (47) 2106 8768 ou por meio do e-mail id128770@jaraguadosul.sc.gov.br.

A vistoria deverá ser realizada pelo representante legal da empresa ou responsável técnico, devendo este estar devidamente identificado, apresentando documento de identidade civil e documento expedido pela empresa comprovando sua habilitação para a realização da vistoria, e será acompanhada por servidor público do Município de Jaraguá do Sul. A declaração comprobatória da vistoria efetuada, que deverá ter sido preferencialmente elaborada com antecedência pelo interessado em conformidade com o modelo fornecido, será assinada por servidor do Município e deverá ser entregue juntamente com a habilitação. Caso o licitante opte por não realizar a vistoria prévia do local, deverá apresentar declaração formal assinada pelo responsável técnico deste acerca do conhecimento pleno das condições e peculiaridades da contratação, conforme modelo fornecido, e deverá ser entregue juntamente com a habilitação.

A não realização da vistoria não poderá embasar posteriores alegações de desconhecimento das instalações, dúvidas ou esquecimentos de quaisquer detalhes dos locais da prestação do serviço, devendo o contratado assumir os ônus dos serviços decorrentes.

3 – Qualificação técnica

Em se tratando de obra/serviço de engenharia, é relevante a exigência de certidão ou atestado de capacidade técnica, emitidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, expedidas pelo CREA ou CAU, em nome da empresa licitante, comprovando a experiência em atividades compatíveis com as características da obra, nos termos da Resolução CONFEA nº 1.025/2009 e normas correlatas.

*Após a definição e detalhamento da melhor alternativa para a necessidade descrita, bem como apontamento das parcelas de maior relevância técnica e financeira, fica estabelecido que, para fins de **comprovação da capacidade técnico-operacional**, a licitante deve comprovar que já tenha executado os seguintes serviços, nas respectivas quantidades mínimas:*

a) Pintura $A = 751,55m^2$

*Para fins de **capacidade técnico-profissional** será exigido, através de acervo técnico devidamente registrado no CREA e/ou CAU, comprovante de que a licitante possui em seu quadro permanente na data prevista para a entrega das propostas, profissional de nível superior, com acervo técnico para os mesmos serviços listados acima, porém, sem a exigência de quantidades mínimas.*

4 – Prazos:

O prazo de execução da obra será de 30 (trinta) dias corridos, contado do primeiro dia útil seguinte ao recebimento da respectiva Ordem de Serviço. O prazo de vigência da contratação terá início no primeiro dia útil subsequente à assinatura do contrato no Sistema Eletrônico de Informações (SEI) ou à emissão da autorização de fornecimento, encerrando-se 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias após o término da execução dos serviços, podendo ser prorrogado nos termos dos arts. 105, 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021. A Ordem de Serviço deverá ser emitida em até 30 (trinta) dias após a assinatura do contrato, podendo ser prorrogada por igual período, devidamente justificado no processo licitatório. Poderá haver prorrogação do prazo de execução e de vigência do contrato, devidamente justificada, conforme exigência da alínea a do inciso XXIII do art. 6º da Lei n.º 14.133/2021

O prazo para recebimento provisório após a comunicação da contratada será de 10 dia(s) e o prazo definitivo se dará em 90 (noventa) dias, a contar do recebimento provisório.

5 – Outros requisitos:

- Estudo de impacto de vizinhança: *dispensável*
- Gestão de riscos e mapa de riscos: *dispensável*

- Serviço ou obra especial de engenharia: *não*
- Garantia da proposta: *dispensável*
- Garantia da execução da obra: *sim, limitado a 5% do valor do contrato*
- Atende normas de acessibilidade: *não aplicável*
- Permissão para consórcio ou subcontratação: *não, em razão da baixa complexidade dos serviços, considerando que as empresas que atuam no mercado têm condições de prestar o serviço de forma independente*

Deverão ser apresentados estudos, anteprojetos, projetos básicos e projetos executivos, conforme descrito a seguir:

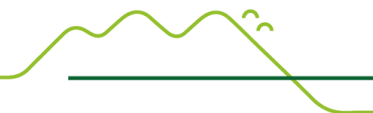
O conjunto de intervenções para manutenção preventiva da edificação do complexo NOVALE deve basear-se no arquivo anexo à licitação, mantendo, sempre que possível, o método construtivo e a tipologia dos materiais aplicados, com vistas a evitar custos com remoções e substituições e a manter as características originais da estrutura. A contratação deve manter o padrão da edificação existente. Não será exigida a entrega de material e corpo técnico pela contratada para fins de habilitação, e a execução não exigirá, necessariamente, atendimento às normas de acessibilidade nem exigência de matriz de riscos.

Existem normas, regulamentos ou especificações de serviço a serem observados, tomando por referência as seguintes normas:

- NBR 11702: Estabelece a classificação, requisitos e tipos de tintas, vernizes, texturas e complementos para edificações não industriais.
- NBR 13245: Estabelece diretrizes essenciais para a preparação de superfícies e execução de pinturas em edificações não industriais.
- NBR 15079: Define os requisitos mínimos de desempenho para tintas látex nas cores claras em edificações não industriais.
- NBR 15348: Estabelece critérios mínimos de desempenho para tintas utilizadas em edificações.
- ABNT NBR 16524 – Pintura imobiliária – Classificação e requisitos de desempenho.
- ABNT NBR 5674 – Manutenção de edificações – Requisitos para o sistema de gestão de manutenção.
- ABNT NBR ISO 14001 – Gestão ambiental.
- NR 06: Equipamentos de Proteção Individual (EPI).
- NR 18: Segurança e Saúde no Trabalho na Indústria da Construção.
- NR 35: Trabalho em altura.

O desenvolvimento do objeto contratado – manutenção preventiva da edificação do complexo NOVALE – será dividido nas seguintes etapas mínimas e obrigatórias, a serem cumpridas integralmente pela contratada:

a) Levantamento de dados preliminares: análise de informações constantes nos documentos, consulta às bases cartográficas, imagens de satélite e cadastro técnico municipal (GeoJaraguá), para



contextualização da área, e avaliação prévia de peças técnicas, como projetos e orçamento.

b) Vistoria técnica in loco: vistorias nas áreas de intervenção e registro de pontos relevantes, registro fotográfico e conferência de medidas, conferência quanto ao previsto no projeto e orçamento.

c) Planejamento executivo: determinação dos serviços e tempo estimado, análise do dimensionamento da força de trabalho para o prazo contratual, definição de cronograma executivo, observando a logística de deslocamento da equipe e fornecimento de materiais.

d) Execução dos serviços: Serviços iniciais e serviços técnicos (mobilização de equipe e equipamentos, sinalização, placa de obra, verificação de água e energia, se necessário); limpeza e lavagens (limpeza e lavagem dos substratos a receberem a devida pintura, bem como das esquadrias de vidros (portas e janelas); consertos, tratamentos e reparos (reparos de pontos de fissura, descolamento de cerâmica e falta de selante nas juntas das soleiras); pintura (pintura das alvenarias das fachadas da edificação, paredes internas da caixa d'água, suas edificações anexas (casa do gás, lixeira, guarita e subestação), das coberturas metálicas (marquise bicicletário e alpendre da entrada) e aplicação de verniz nos decks de madeira) e Serviços finais (limpeza, destinação de entulho, remoção de placa e sinalização, desmobilização).

e) Outros cuidados no decorrer do contrato: divergências entre projeto/orçamento e a situação verificada no local devem ser discutidas previamente com a Fiscalização; acompanhar o cumprimento do cronograma executivo, com ajustes necessários; registrar ocorrências em Diário de Obras e comunicar à Fiscalização. Reuniões periódicas para atualização do andamento dos serviços podem ser estabelecidas pelas partes.

Não será admitida a participação de empresas em consórcio para este objeto, devido à baixa complexidade dos serviços, que podem ser prestados de forma independente pelas empresas atuantes no mercado.

Por fim, importante listar os requisitos gerais que devem nortear a escolha da melhor solução para atendimento da necessidade apontada:

- Atendimento à normativas vigentes, em especial da ABNT;
- Adoção de solução compatível com as opções disponíveis no mercado e com as necessidades da municipalidade;
- Durabilidade e sustentabilidade dos materiais empregados, considerando a vida útil;
- Baixa necessidade de manutenção, e, quando necessário, que seja facilitada mediante emprego de soluções adequadas neste sentido;
- Possibilidade de reposição de material, oferta de mercado;
- Facilidade e disponibilidade de mão de obra, ou seja, que não se requeira mão de obra cuja especialização seja um “entrave” à execução e posteriores manutenções;
- Investimento financeiro;
- Eficiência técnica da solução.

IV - ESTIMATIVA/QUANTITATIVOS

Fundamentação: Estimativa 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. (Inciso IV do §1º do art. 18 da Lei n. 14.133/2021).

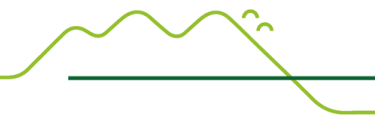
As quantidades para a contratação foram estimadas com base nos levantamentos realizados em março de 2026. Serão necessários serviços de lavação e pintura de todas as fachadas e forros externo da edificação e suas construções anexas, reparo de fissuras e tratamento de juntas de soleiras em granito. Devido ao lapso temporal até a data efetiva da execução, poderá ser verificada eventual situação diversa, quando da efetiva execução dos serviços, requerendo ajustes quantitativos. Todos os serviços necessários ao atendimento da demanda foram listados e agrupados da seguinte maneira:

- Serviços iniciais e serviços técnicos: São os serviços que devem ser executados previamente à efetiva realização dos serviços listados. Envolve a instalação de placa de obra, sinalização de segurança provisória, instalação de linha de vida e mobilização de equipe;
- Limpeza e lavações: Para que se efetive a manutenção, faz-se necessária a limpeza e lavação dos substratos a receberem a devida pintura, bem como das esquadrias de vidros (portas e janelas) existentes na edificação;
- Consertos, tratamentos e reparos: São serviços de reparos de pontos de fissura, descolamento de cerâmica e falta de selante nas juntas das soleiras, existentes na edificação;
- Pintura: É o efetivo cumprimento da demanda. São previstos serviços de pintura das alvenarias das fachadas da edificação, paredes internas da caixa d'água, suas edificações anexas (casa do gás, lixeira, guarita e subestação) com borracha líquida base água, monocomponente (impertech 3 em 1 ou similar), das coberturas metálicas (marquise bicicletário e alpendre da entrada) com borracha líquida modificada monocomponente (HM rubber 7 em 1 ou similar) e aplicação de verniz nos decks de madeira;
- Serviços finais: São serviços que devem ser executados em complemento ao objeto principal ou após a sua execução. Envolvem a carga, manobra, transporte e descarte de todo o entulho resultante da obra.

As quantidades levantadas são apresentadas a seguir:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID.	QUANT.
1	SERVIÇOS INICIAIS E SERVIÇOS TÉCNICOS		
1.1	Mobilização e desmobilização da equipe (da empresa contratada)	un	1,00
1.2	Sinalização de segurança provisória (c/ cones e fitas e/ou cavaletes, telas de proteção, barreiras, epc's) p/ isolamento das áreas de trabalho	m	150,00
1.3	Linha de vida instalada com cabo de aço galvanizado, esticadores, grampos e manilhas	m	80,00
1.4	Plataformas de trabalho: andaimes em aço tubular apoiada no solo - altura até 8 m (utilização até 100x, fornecimento, instalação e retirada) ou locação de plataforma elevatória articulada elétrica (girafa) para acessos mais difíceis de alcançar (tetos do térreo).	m3	64,00
1.5	Placa de obra em chapa de aço galvanizado ou lona plástica impressa - padrão PMJS	m²	4,00

2	PRÉDIO PRINCIPAL		
2.1	LIMPEZAS E REMOÇÕES		
2.1.1	Limpeza/lavação de esquadrias (janelas, portas, porta-janelas de vidro com caixilhos, venezianas/brises e guarda-corpos).	m²	727,70
2.1.2	Limpeza/lavação de todas as fachadas (revestimento cerâmico, alvenaria, concreto) e soleiras de granito, utilizando detergente neutro, escovação manual e lava-jato. Utilizar hipoclorito se necessário.	m²	1.387,20
2.1.3	Limpeza de forros de gesso externos e tetos de lajes externas (sacadas), com pano úmido.	m²	624,20
2.2	CONSERTOS / TRATAMENTOS / REPAROS		
2.2.1	Conserto / tratamento de microfissuras e/ou juntas de dilatação com massa tapa trinca e/ou poliuretano e selante PU (pisos e paredes)	m	20,00
2.2.2	Tratamento de juntas nas soleiras/peitoris de granito com selante à base de silicone e/ou PU (largura dos granitos de 10 e 27cm. Juntas a cada 1,5m)	m	26,00
2.2.3	Conserto/reparo de peças cerâmicas do piso da sacada (tipo tijolinho), recolocando melhor elas com argamassa colante AC III e colocar novo rejunte. Somente em 2 pontos da sacada.	m²	3,00
2.3	PINTURAS		
2.3.1	Pintura de paredes externas (fachadas) com borracha líquida impertech 3 em 1 ou similar (borracha líquida base água, monocomponente. Forma uma membrana elástica flexível, impermeabilizante, acetinado), cor cinza, 2 demãos.	m²	573,10
2.3.2	Pintura de tetos externos das sacadas e térreo, com borracha líquida impertech 3 em 1 ou similar (borracha líquida base água, monocomponente. Forma uma membrana elástica flexível, impermeabilizante, acetinado), cor branca, 2 demãos.	m²	624,20
2.3.3	Pintura verniz (incolor) alquídico em madeira, uso externo (deck de madeira nas sacadas), 2 demãos (somente na parte desgastada que pega sol).	m²	81,60
3	ANEXOS (CASA DO GÁS, LIXEIRA, GUARITA E SUBESTAÇÃO)		
3.1	LIMPEZAS E REMOÇÕES		
3.1.1	Limpeza/lavação de todas as fachadas (esquadrias, alvenaria e concreto), utilizando detergente neutro, escovação manual e lava-jato. Utilizar hipoclorito se necessário.	m²	100,40
3.2	PINTURAS		
3.2.1	Pintura de paredes externas com borracha líquida impertech 3 em 1 ou similar (borracha líquida base água, monocomponente. Forma uma membrana elástica flexível, impermeabilizante, acetinado), cor cinza, 2 demãos.	m²	86,40
3.2.2	Pintura de tetos (lajes/beirais) externos, com borracha líquida impertech 3 em 1 ou similar (borracha líquida base água, monocomponente. Forma uma membrana elástica flexível, impermeabilizante, acetinado), cor branco, 2 demãos.	m²	24,20
4	COBERTURAS METÁLICAS (MARQUESE BICICLETÁRIO E ALPENDRE DA ENTRADA)		
4.1	LIMPEZAS / LAVAÇÕES		
4.1.1	Limpeza/lavação de todas as superfícies metálicas, utilizando detergente neutro, escovação manual e lava-jato. Utilizar hipoclorito se necessário.	m²	113,60
4.1.2	Lixamento manual de todas as superfícies metálicas	m²	113,60
4.2	PINTURAS		
4.2.1	Pintura de superfícies metálicas (estrutura e telhas), com borracha líquida hm rubber 7 em 1 ou similar (borracha líquida modificada monocomponente. Membrana elástica flexível, proteção anticorrosiva, acetinado), cor branca, 2 demãos.	m²	113,60
5	SERVIÇOS FINAIS E GERAIS		



5.1	Remoção de entulho classe b (latas/baldes vazios, todo o tipo de material de pintura e limpeza). Acondicionamento final em caçamba (bota fora adequado).	m³	5,00
5.2	Transporte com caminhão basculante de 6 m³, em via urbana pavimentada, dmt até 15 km (unidade: m3xkm).	m3xkm	90,00

V - LEVANTAMENTO DE MERCADO

Fundamentação: Levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar. (Inciso V do §1º do art. 18 da Lei n. 14.133/2021).

A presente demanda exige a seleção da solução mais vantajosa para a Administração Pública, diante da necessidade de elaboração de projeto e sua respectiva execução.

Nesse sentido, foi realizado levantamento de mercado com o objetivo de identificar as alternativas disponíveis, avaliar sua viabilidade técnica, os custos envolvidos, os benefícios operacionais e a aderência das soluções às necessidades do Município. A prospecção incluiu análise de contratações similares realizadas por outros entes públicos.

Inicialmente, avaliou-se a vantajosidade de fracionar a demanda em duas etapas: a etapa de projeto e a etapa de execução, uma vez que são objetos distintos, com requisitos diferentes. A partir disso, foram consideradas três possibilidades:

- (i) execução interna com equipe técnica própria da Administração;
- (ii) contratação de empresa especializada por meio de processo licitatório;
- (iii) contratação direta por dispensa de licitação, nos termos do art. 75 da Lei Federal nº 14.133/2021.

A primeira alternativa só é possível se houver o fracionamento da demanda, pois, por óbvio, a municipalidade não possui mão-de-obra, equipamentos, maquinários e tampouco expertise para execução deste serviço. Não é este o objetivo da Administração, que deve focar em atividades gerenciais, de planejamento e de fiscalização, e não executivas, no seu sentido literal. Assim, a execução das futuras obras/serviços devem ser contratados mediante processo licitatório, podendo caber, aos técnicos da equipe interna, a elaboração do projeto.

Esta possibilidade (de elaboração de projeto) envolve serviços prévios, como realização de vistorias e levantamentos, além da elaboração de projeto e orçamento de execução, propriamente dita, os quais o Município possui meios de executar internamente, sendo inclusive, mais vantajoso, pelos seguintes motivos:

- Os levantamentos podem ser feitos por técnicos em edificações e desenhistas, com orientação e supervisão de engenheiro ou arquiteto, por tratar-se de serviço de baixa complexidade, sendo que o Município dispõe de tais profissionais;
- É possível rever procedimentos e níveis de detalhamento de projeto, a depender das necessidades verificadas ao longo do processo de vistorias e levantamentos;

- É mais célere e otimiza os recursos humanos e financeiros do que comparado a uma contratação de empresa para realização deste serviço, pois não requer elaboração de termo de referência, edital, processo licitatório, fiscalização, etc.

Pelo exposto, concluiu-se pela **vantajosidade da elaboração de projeto e orçamento através da equipe interna do Município**, restando pendente a definição quanto à parte executiva dos serviços.

Para esta etapa da demanda, qual seja, de execução dos serviços, a segunda e terceira alternativas foram avaliadas em conjunto, já que ambas se referem à contratação de empresa para realização dos trabalhos. A terceira alternativa, correspondente à contratação direta com base em dispensa de licitação, embora mais célere, se mostrou inadequada neste caso, tendo em vista o valor estimado da contratação. Além disso, a opção por processo licitatório tradicional, em comparação à dispensa, garante a ampla competitividade e consequente, a seleção da proposta mais vantajosa, além do que, assegura maior transparência e legitimidade à contratação, sendo muito mais apropriada.

Diante do exposto, **entendemos que a solução mais vantajosa é a alternativa (ii) contratação de empresa especializada por meio de processo licitatório para a manutenção preventiva da edificação do complexo NOVALE, situado na Rua 1070 – Cesare Valentini, nº 200, Bairro Três Rios do Sul, Jaraguá do Sul/SC.**

VI - ESTIMATIVA/VALORES

Fundamentação: 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. (Inciso VI do §1º do art. 18 da Lei n. 14.133/2021).

Para a definição do valor de referência da contratação, após ultrapassada a fase de levantamentos e elaboração de projeto, com extração de quantitativos, foi realizada consulta de preços às planilhas do Sinapi – Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil.

A adoção de planilhas referenciais oficiais na determinação de preços máximos para os serviços de engenharia, além de assegurar um parâmetro confiável e compatível com os preços praticados no setor público para serviços semelhantes, converge com as orientações dos Tribunais de Contas sobre a elaboração de planilhas orçamentárias, sendo esta a fonte de pesquisa prioritária, sempre que possível.

Com base nos referenciais de preço contidos na tabela Sinapi para Florianópolis/SC, com data referencial de 02/2026, emitida em março/2026, e cotações/composições próprias de mesma data-base, considerando ainda a aplicação de percentual relativo a Benefícios e Despesas Indiretas - BDI de 28,59%, estimamos que esta contratação tenha o valor máximo de **R\$ 112.871,30 (cento e doze mil, oitocentos e setenta e um reais e trinta centavos)**, estando assim distribuída

- Serviços Iniciais e Serviços Técnicos: R\$ 13.689,45
- Limpezas e lavagem (Prédio principal): R\$ 15.047,01

- Consertos, tratamentos e reparos (Prédio principal): R\$ 3.892,37
- Pinturas (Prédio principal): R\$ 61.483,99
- Limpezas e lavação (Edificações anexas): R\$ 651,60
- Pinturas (Edificações anexas): R\$ 5.882,63
- Limpezas e lavação (Coberturas metálicas): R\$ 2.440,12
- Pinturas (Coberturas metálicas): R\$ 8.481,38
- Serviços finais e gerais: R\$ 1.302,75

A planilha orçamentária final, bem como cronograma físico-financeiro, detalhamento do cálculo do BDI, das cotações e composições próprias de preço, fazem parte da documentação técnica desta contratação e estão destacados em documentos próprios.

VII - SOLUÇÃO COMO UM TODO

Fundamentação: Descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso. (Inciso VII do §1º do art. 18 da Lei n. 14.133/2021).

A empresa contratada deverá dispor de mão de obra e qualificada, o que inclui acompanhamento técnico de responsável devidamente habilitado, conforme requisito exigido por ocasião da comprovação de qualificação, bem como de estrutura operacional, equipamentos e ferramentas compatíveis com os serviços. Será exigido acompanhamento permanente durante a vigência contratual, com apresentação de relatórios, registros fotográficos e reuniões técnicas, sempre que solicitado pela Administração.

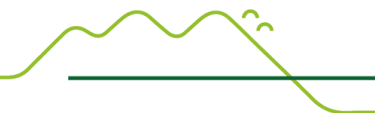
A execução dos serviços deverá ser pautada pela boa técnica construtiva e observância do que está especificado nos projetos, orçamento e demais peças técnicas do processo licitatório. Toda e qualquer dúvida deve ser previamente esclarecida junto à Fiscalização. As ocorrências relevantes ao contrato deverão ser anotadas em registro próprio (Diário de Obras), a ser validado pelo responsável técnico da Executora e pela Fiscalização.

A solução proposta está alinhada aos princípios da legalidade, eficiência, economicidade e interesse público, garantindo que os recursos municipais sejam aplicados com responsabilidade e que as intervenções futuras tenham embasamento técnico adequado para sua execução segura e duradoura.

VIII - JUSTIFICATIVA/PARCELAMENTO

Fundamentação: Justificativas para o parcelamento ou não da contratação. (Inciso VIII do §1º do art. 18 da Lei n. 14.133/2021).

Nos termos do art. 23, §1º, da Lei Federal nº 14.133/2021, o parcelamento do objeto licitado constitui regra, devendo a licitação ser realizada por item sempre que o objeto for divisível e o



fracionamento não comprometer a funcionalidade, a economicidade ou a competitividade do certame.

No presente caso, contudo, não se recomenda o parcelamento da contratação, considerando a natureza técnica e integrada do objeto, conforme já abordado no item relativo a Levantamento de Mercado. O parcelamento do objeto aumentaria consideravelmente os recursos dispendidos pela Administração na elaboração e gestão dos vários processos, e, posteriormente, na fiscalização e gestão de cada contrato. Além disso, a segmentação elevaria os custos, pois perde-se a possibilidade de compra de materiais em maior escala.

A execução por uma única empresa especializada garante, ainda, melhor rastreabilidade, uniformidade nas diretrizes, facilidade de comunicação com a Administração Pública e maior controle sobre prazos e entregas.

Dessa forma, a contratação deverá ocorrer de forma global, englobando execução integral por um mesmo prestador de serviço, sendo esta a forma mais vantajosa para a Administração e a mais compatível com os princípios da eficiência, economicidade, segurança técnica e interesse público.

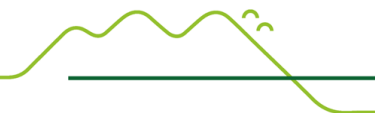
IX - RESULTADOS PRETENDIDOS

Fundamentação: Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis. (Inciso IX do §1º do art. 18 da Lei n. 14.133/2021).

A presente licitação tem por objetivo viabilizar a contratação de empresa especializada na prestação de lavagem, reparo de fissuras e pintura para manutenção preventiva da edificação do complexo NOVALE, com fornecimento de materiais e mão de obra, visando assegurar soluções técnicas seguras, eficientes e economicamente viáveis.

Pretende-se, com isso:

- Conformidade com a Lei nº 14.133/2021, demais normas legais e regulamentares vigentes aplicáveis ao objeto;
- Adoção de solução compatível com os padrões, especificações técnicas e condições existentes na infraestrutura;
- Garantia de durabilidade, desempenho estrutural e sustentabilidade dos materiais empregados;
- Exigência de baixa manutenção, com fácil conservação ao longo do ciclo de vida;
- Manutenções de fácil execução, respaldadas pela disponibilidade de materiais de reposição e pela oferta de mercado;
- Condições de disponibilidade e qualificação da mão de obra necessária;
- Otimização do custo-benefício, equilibrando investimentos, custos operacionais e resultados técnicos.



X - PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS

Fundamentação: 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 ou adequação do ambiente da organização. (Inciso X do §1º do art. 18 da Lei n. 14.133/2021).

Por se tratar de obras com “pequenos consertos ou reparos em prédios em que não se alterem ou modifiquem os elementos geométricos e sistema estrutural”, a referida reforma fica dispensada da emissão de alvará de reforma, conforme previsto no Art. 6º da Lei 1184/1988 – Código de Obras de Jaraguá do Sul.

O local de intervenção está inserido numa edificação pública, bem por isso, não há necessidade de adequações físicas para viabilizar a obra, tampouco de disponibilização de infraestrutura por parte da Administração para o desenvolvimento das atividades da contratada.

Ainda assim, a Administração compromete-se a fornecer apoio institucional sempre que necessário, especialmente no que se refere à liberação de acesso aos locais de intervenção, bem como no fornecimento de eventuais informações técnicas adicionais, como plantas, croquis ou documentos.

Cabe à Administração, previamente à execução contratual, garantir a formalização tempestiva do instrumento contratual, a publicação do extrato no Diário Oficial e a comunicação oficial à empresa contratada acerca dos prazos, obrigações e cronograma de execução.

Cabe ainda a formalização da designação dos servidores para acompanhamento e fiscalização do contrato, nos termos do artigo 117 da Lei Federal nº 14.133/2021, assegurando o controle e a conformidade da execução com as especificações estabelecidas no Termo de Referência, conforme segue:

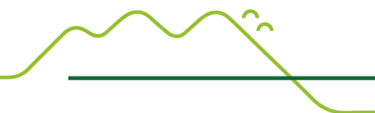
- Fiscal do Contrato: Dalton Uhlendorf, Matrícula 9561, lotada na Semplu
- Gestão do Contrato: Daniel Peach, Matrícula: 9124, lotada na Sedein

XI - CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Fundamentação: Contratações correlatas e/ou interdependentes. (Inciso XI do §1º do art. 18 da Lei n. 14.133/2021).

Não foram identificadas contratações que guardem relação ou afinidade técnica, operacional ou econômica com o objeto da presente contratação, seja no âmbito de contratações anteriores, em curso ou previstas para o futuro.

Trata-se, portanto, de uma contratação autônoma, cuja execução é viável de forma independente, sendo suficiente, por si só, para atender à demanda da Administração Pública.



XII - IMPACTOS AMBIENTAIS

Fundamentação: 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. (Inciso XII do §1º do art. 18 da Lei n. 14.133/2021).

A contratação de empresa especializada na prestação de lavagem, reparo de fissuras e pintura para manutenção preventiva da edificação do complexo NOVALE apresenta impactos ambientais de natureza mínima, por situar-se em área urbana consolidada.

Todos os serviços serão executados observando os princípios da precaução, da prevenção e da mínima intervenção, em conformidade com as normas ambientais vigentes.

Dessa forma, verifica-se que a contratação atende aos princípios da responsabilidade socioambiental e da sustentabilidade, conforme art. 11, inciso IV, da Lei Federal nº 14.133/2021, promovendo soluções seguras e ambientalmente adequadas para áreas de risco, sem causar danos ao meio ambiente.

XIII - POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Fundamentação: Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina. (Inciso XIII do §1º do art. 18 da Lei n. 14.133/2021).

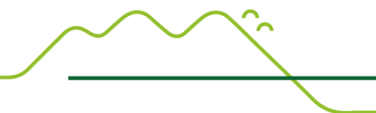
Com base na análise detalhada realizada neste Estudo Técnico Preliminar (ETP), conclui-se pela viabilidade, razoabilidade e adequada contratação de empresa especializada para a lavagem, reparo de fissuras e pintura para manutenção preventiva da edificação do complexo NOVALE, situado na Rua 1070 – Cesare Valentini, nº 200, Bairro Três Rios do Sul, Jaraguá do Sul.

A solução proposta foi avaliada sob os aspectos técnicos, operacionais, econômicos e legais, demonstrando compatibilidade com os objetivos institucionais, com os recursos disponíveis e com o interesse público. A contratação por meio de licitação configura, neste contexto, a alternativa mais eficiente e transparente, assegurando ampla competitividade, qualidade técnica e a melhor relação custo-benefício para a Administração.

Dessa forma, a presente contratação revela-se plenamente justificada e viável, constituindo a alternativa mais segura e vantajosa para atender à necessidade identificada pelo Município.

XIV - DATA DA ELABORAÇÃO DO ESTUDO

Jaraguá do Sul, 06 de maio de 2026.



XV - RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO

Documento assinado digitalmente
 CAROLINE DALL AGNOL
Data: 17/09/2026 08:37:16-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Caroline Dall' Agnol
Eng^a Civil - CREA 198440-3
Matrícula 128770

XVI - APROVAÇÃO

Documento assinado digitalmente
 DANIEL JORGE FONSECA
Data: 17/09/2026 10:32:04-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Daniel Jorge Fonseca
Diretor de Desenvolvimento Econômico e Inovação
Matrícula 127842

XVIII - APÊNDICES

- a) Projeto executivo*
- b) Memorial descritivo*
- c) Planilha orçamentária*
- d) Cronograma físico-financeiro*
- e) Detalhamento do cálculo do BDI*
- f) Composições de preços*