

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INTRODUÇÃO

O presente Estudo Técnico Preliminar foi elaborado em conformidade com o art. 18 da Lei Federal nº 14.133/2021, visando subsidiar a tomada de decisão da Administração Pública quanto à viabilidade técnica, econômica e operacional da contratação, identificando a solução mais adequada para atendimento do interesse público.

A contratação decorre da necessidade de concluir a reforma da Academia da UDESC – Campus I, no Itacorubi, e promover as adequações necessárias para garantir condições de uso, segurança, funcionalidade e acessibilidade da edificação e de seus acessos.

2. INFORMAÇÕES GERAIS

2.1. Objeto de Contratação e SGPe

O objeto em questão trata da **Contratação de empresa especializada para finalização da reforma da Academia da UDESC – Itacorubi e adequação às normas de acessibilidade - com fornecimento de materiais**, vinculada ao SGPe UDESC 00050169/2025.

2.2. Localização da Obra ou Serviço de Engenharia

Servidão Caminho do Porto, s/n – Campus I – Itacorubi, Florianópolis/SC.

2.3. Natureza e Finalidade da Obra ou Serviço de Engenharia

Trata-se de obra de reforma e adequação de edificação existente, sem ampliação da área construída indicada nos documentos analisados, destinada à conclusão de serviços anteriormente interrompidos e à eliminação de inconformidades verificadas na vistoria técnica, especialmente aquelas relacionadas à acessibilidade.

A finalidade é restabelecer a plena utilização da Academia da UDESC, assegurando condições adequadas de segurança, funcionalidade, conservação e acessibilidade para alunos, servidores e demais usuários.

3. Requisitante da Contratação

Coordenadoria de Engenharia, Projetos e Obras – CEPO/UDESC.

Requisitante: Alberto Lohmann – Coordenador de Engenharia, Projetos e Obras.

4. Descrição da Necessidade da Contratação

A necessidade decorre da interrupção e não conclusão da reforma da Academia da UDESC, anteriormente contratada com a empresa J&A Construtora LTDA, situação registrada no Processo UDESC 00037122/2020 e caracterizada nos documentos de motivação como abandono de obra.

Conforme levantamento técnico informado pela CEPO, permaneceram serviços pendentes estimados em R\$ 35.545,52, incluindo a finalização da cobertura, instalação de portas e esquadrias, complementação de pinturas e revestimentos, limpeza geral e acabamentos. A permanência da edificação sem conclusão expõe o imóvel às intempéries e aumenta o risco de deterioração e de comprometimento dos investimentos já realizados.

A vistoria realizada em 10 de novembro de 2025 identificou, adicionalmente, diversas condições que impedem ou restringem a utilização adequada do espaço, especialmente quanto à acessibilidade, ao acesso externo e interno, ao estacionamento, às instalações prediais, à cobertura, às áreas externas e aos banheiros.

Entre as principais necessidades identificadas estão:

- adequação do acesso externo, incluindo calçada, portão de pedestres, rampa e escada em conformidade com a NBR 9050;
- implantação de caminho acessível entre o portão e a academia, com pavimento adequado, iluminação e eliminação de obstáculos e desníveis;
- adequação e demarcação do estacionamento, com previsão das vagas destinadas a pessoas com deficiência e idosos;
- adequação das áreas externas e do entorno, incluindo drenagem, caixas de passagem, cercamentos e elementos de segurança;
- revisão e conclusão da cobertura, com correção de pontos abertos, infiltrações, vedações e acabamentos;
- adequação dos banheiros, incluindo a implantação de banheiros acessíveis e correção das dimensões e acabamentos inadequados;
- verificação e adequação das instalações elétricas, incluindo identificação dos circuitos, correção de instalações fora de padrão e complementação de componentes;
- correção de infiltrações e umidade ascendente, bem como recomposição de revestimentos e pinturas;
- finalização de portas, esquadrias, revestimentos, pintura, limpeza e demais serviços remanescentes da reforma;
- elaboração/atualização dos projetos e da documentação técnica necessários à execução e regularização da intervenção.

O relatório de vistoria conclui que são necessários projetos para adequação dos espaços e instalações, de modo a viabilizar a reforma da academia e a conclusão do telhado, tornando novamente possível sua utilização.

5. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não foram identificadas, nos documentos analisados, contratações correlatas ou interdependentes indispensáveis à execução do objeto. Eventuais serviços ou aprovações complementares necessárias à regularização da edificação deverão ser compatibilizados pela CEPO e pela futura contratada conforme definido nos projetos e documentos da contratação.

6. Previsão de Contratação no Plano de Contratações Anual

A Lei Orçamentária Anual de 2026 contempla recursos para investimentos da Reitoria na ação orçamentária "Construção ou reforma de bens imóveis", com dotação destinada à execução de obras e reformas, na qual a intervenção da Academia está prevista.

7. Requisitos da Contratação

7.1. Documentações Necessárias

Deverão ser solicitadas as documentações específicas de qualificação técnica da empresa e do profissional dispostas na qualificação técnica do edital.

7.2. Normas Mínimas a Serem Respeitadas

Todos os procedimentos deverão seguir o preconizado nas normas técnicas aplicáveis vigentes da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

7.3. Aspectos de Sustentabilidade a Serem Considerados

Deverão ser observadas práticas de sustentabilidade compatíveis com a natureza da reforma, especialmente:

- gestão adequada dos resíduos da construção civil, com segregação, acondicionamento, transporte e destinação ambientalmente adequada;
- redução de desperdícios de materiais e racionalização do consumo de água e energia;
- preferência, quando tecnicamente viável, por materiais duráveis, de menor impacto ambiental e com possibilidade de manutenção e substituição;

- controle de poeira, ruídos e demais impactos durante a execução, considerando a proximidade com atividades do Campus I;
- manutenção da organização e limpeza do canteiro e do entorno da obra.

7.4. Prazo de Execução

O prazo de execução deverá ser definido no cronograma físico-financeiro da contratação, considerando os serviços preliminares, execução das adequações de acessibilidade, conclusão dos serviços remanescentes, acabamentos, limpeza e entrega.

7.5. Estimativas de Quantidades

A vistoria abrangeu a edificação da academia e seu entorno. O quantitativo está descrito nos Orçamentos, Sintéticos e Analíticos, realizados pela CEPO e gerados no SICOP. Entre os grupos de serviços a quantificar estão: acessos e calçadas; rampas e escadas; estacionamento; cercamentos e portões; drenagem e caixas de passagem; cobertura; impermeabilização e tratamento de umidade; banheiros acessíveis; instalações elétricas e hidráulicas; iluminação; climatização e respectivas tubulações; portas e esquadrias; revestimentos; pintura; demolições e remoções; limpeza e demais serviços necessários à entrega da edificação.

8. Análise de Alternativas de Mercado

Foram consideradas, a partir das condições verificadas e da finalidade da contratação, as seguintes alternativas:

- Finalizar os serviços restantes:
 - manutenção da academia sem condições adequadas de uso;
 - continuidade das inconformidades de acessibilidade e segurança;
- Realizar nova obra integral, desconsiderando os serviços já executados:
 - maior necessidade de recursos e prazo;
 - desconsideração dos investimentos já realizados;
 - maior impacto físico e operacional sobre a edificação existente.
- Concluir a reforma existente e executar as adequações de acessibilidade e demais correções identificadas na vistoria:
 - aproveitamento dos serviços e investimentos já realizados;
 - solução diretamente vinculada à necessidade identificada;
 - redução do risco de deterioração do imóvel;
 - possibilidade de restabelecer o uso da academia com segurança e acessibilidade.

A alternativa “c” mostra-se a mais adequada ao interesse público, pois enfrenta simultaneamente o passivo da obra interrompida e as inconformidades verificadas na vistoria, evitando a perda dos investimentos já realizados.

9. Descrição da Solução

A solução consiste na contratação de empresa especializada para concluir a reforma da Academia da UDESC e executar as adequações necessárias de acessibilidade, incluindo fornecimento de materiais, mão de obra, equipamentos e demais recursos necessários.

De forma preliminar, a solução deverá contemplar:

- conclusão da cobertura, incluindo telhas, calhas, rufos, vedações, acabamentos frontais e correção de pontos de infiltração;
- instalação e/ou conclusão de portas, esquadrias e respectivos acabamentos;
- adequação dos acessos externos, com calçada, portão de pedestres, rampa e escada acessíveis;
- implantação de rota/caminho acessível desde o acesso ao terreno até a academia;

- pavimentação e demarcação do estacionamento, incluindo vagas reservadas;
- adequação de cercamentos, portões, caixas de passagem e sistemas de drenagem;
- adequação dos banheiros e implantação de sanitários acessíveis;
- revisão das instalações elétricas, identificação de circuitos, correção de instalações fora de padrão e complementações;
- adequação da iluminação externa e demais instalações necessárias;
- correção de umidade e infiltrações, incluindo tratamento da parede com umidade ascendente e recomposição de revestimentos;
- adequação e proteção das tubulações aparentes de climatização;
- demolição e remoção dos elementos indicados na vistoria, incluindo abrigos desativados e entulhos;
- complementação de revestimentos, pinturas, acabamentos e limpeza geral;
- fornecimento de todos os materiais necessários;
- elaboração/compatibilização dos documentos técnicos, ARTs/RRTs e documentação necessária à regularização e entrega da edificação.

A definição final dos quantitativos, soluções construtivas e especificações deverá constar dos documentos técnicos que comporão a contratação, compatibilizados com a situação existente e com as normas vigentes.

10. Estimativa de Valor

O Ofício CEPO/ADM nº 155/2025 informa que, segundo levantamento técnico realizado pelo fiscal da obra, restavam R\$ 35.545,52 em serviços a executar, abrangendo a finalização da cobertura, instalação de portas e esquadrias, complementação de pinturas e revestimentos, limpeza geral e acabamentos.

Esse valor não representa, contudo, o custo total da nova contratação, pois a vistoria posterior identificou serviços adicionais de adequação de acessibilidade e correções em áreas externas, instalações e ambientes internos. Dessa forma, o valor está no orçamento elaborado.

11. Resultados Pretendidos

Com a contratação da solução proposta, espera-se:

- concluir a reforma da Academia da UDESC – Campus I;
- restabelecer a utilização do espaço para alunos, servidores e demais usuários;
- eliminar ou reduzir as barreiras arquitetônicas identificadas na vistoria;
- garantir rota acessível e condições adequadas de circulação e uso;
- corrigir inconformidades de cobertura, instalações, banheiros, revestimentos e demais componentes;
- preservar e aproveitar os investimentos públicos já realizados;
- reduzir o risco de deterioração da edificação e de surgimento de novas patologias;
- proporcionar condições adequadas de segurança, funcionalidade e acessibilidade.

12. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Não se recomenda o parcelamento da solução em contratações independentes, uma vez que os serviços de conclusão da reforma, adequações de acessibilidade, instalações, cobertura, acabamentos e intervenções externas são tecnicamente interdependentes e deverão ser executados de forma coordenada, garantindo compatibilidade entre as diferentes disciplinas e responsabilidade única pela entrega funcional da edificação.

13. Providências a serem adotadas pela Administração Previamente à Celebração do Contrato

Não é necessária nenhuma medida especial por parte da Administração, uma vez que os fiscais do contrato serão os próprios engenheiros da CEPO.

14. Impactos Ambientais e Medidas Mitigadoras

A intervenção poderá gerar impactos ambientais típicos de obras de reforma, principalmente geração de resíduos, poeira, ruído, consumo de água e energia e movimentação de materiais.

Como medidas mitigadoras, deverão ser adotadas:

- segregação e destinação adequada dos resíduos da construção civil, observada a legislação ambiental aplicável;
- retirada e destinação adequada dos entulhos já existentes no local;
- controle de poeira durante demolições, movimentação de materiais e circulação;
- planejamento das atividades ruidosas em horários compatíveis com o funcionamento do Campus;
- armazenamento adequado de materiais e manutenção da limpeza e segurança do canteiro;
- uso racional de água, energia e materiais;
- adoção de soluções duráveis e de fácil manutenção, quando tecnicamente viáveis.

15. Regime de Execução da Obra ou Serviço de Engenharia

Em razão da natureza da intervenção, caracterizada pela reforma e adequação de edificação existente, cujos quantitativos podem sofrer variações decorrentes das condições verificadas durante a execução, recomenda-se a adoção do regime de execução de empreitada por preço unitário, previsto no art. 6º, inciso XXVIII, da Lei Federal nº 14.133/2021. Tal regime proporciona maior segurança à Administração, permitindo que os pagamentos sejam efetuados conforme os quantitativos efetivamente executados e medidos, sendo o modelo tradicionalmente adotado para obras de reforma e requalificação de edificações públicas.

16. Previsão de Qualificação Técnica da Obra ou Serviço de Engenharia

As exigências de qualificação técnica foram definidas em conformidade com o art. 67 da Lei nº 14.133/2021, limitando-se às parcelas de maior relevância técnica e valor significativo da contratação. O item Qualificação Técnica do edital deverá apresentar o seguinte texto:

As empresas participantes da licitação deverão apresentar:

- Prova de registro da empresa no CREA ou CAU com jurisdição no Estado onde está sediada a empresa, com validade na data limite de entrega da documentação e das propostas. Caso a empresa não possua Sede em Santa Catarina, deverá apresentar o visto no CREA/SC até a data de assinatura do contrato. Para as empresas que respondam perante o CAU não há necessidade de visto, pois os registros são válidos em todo território nacional.

Capacitação Operacional: certidão de acervo técnico-operacional (CAO) ou atestado(s) ou certidão(s) fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado (diversa da empresa proponente), de que tenha executado serviço de características semelhantes ao do objeto desta licitação. Para esse processo licitatório, as parcelas de maior relevância e valor significativo são:

- Execução reformas em edificações, com área mínima de 230m².

- Execução de pavimentação em blocos intertravados, com área mínima de 340m².

Capacitação Técnico – Profissional: capacidade técnico-profissional de que a empresa proponente possui em seu quadro (conforme especificado nesse edital), na data prevista para a entrega da proposta, equipe técnica composta por Arquiteto(a) e Urbanista ou Engenheiro(a) Civil e/ou outro profissional habilitado, o(a) qual será responsável pela execução do objeto, cada um de acordo com a sua atribuição profissional. A comprovação do vínculo do profissional poderá ser realizada por meio de apresentação:

- De cópia da carteira de trabalho (CTPS);
- Do contrato social do licitante;
- Do contrato de prestação de serviço ou, ainda;
- De declaração de contratação futura do profissional detentor do atestado apresentado, desde que acompanhada de anuência desse.

Deverá ser apresentada a comprovação de acervo técnico, expedida pelo CREA ou conselho afim, de pessoa física para o profissional habilitado, comprovando ter prestado serviços de:

- Execução reformas em edificações, com área mínima de 230m².
- Execução de pavimentação em blocos intertravados, com área mínima de 340m².

Coordenação Técnica: documento informando o coordenador técnico designado pela empresa, que será o elemento de ligação entre a licitante vencedora e a Coordenadoria de Engenharia, Projetos e Obras (CEPO/UDESC) durante a execução do contrato. Tal documento deverá ser devidamente assinado pelo responsável da empresa.

Atestado de Visita: o atestado de visita ao local da obra fornecido pela Direção Administrativa ou outro servidor público da UDESC designado para tal, que comprove que a licitante tomou conhecimento de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto deste edital, ou declaração por parte das participantes do certame que conhecem todas as condições em que o serviço será prestado ou que conhecem o local da obra, bem como todas as informações necessárias contidas no edital para a completa execução do serviço. A empresa interessada deverá realizar agendamento da visita, podendo essa ser realizada até às 18 horas do dia anterior ao recebimento dos envelopes. Nesta visita prévia ao local do serviço, compete ao proponente efetuar minucioso estudo e verificação do memorial descritivo, orçamento, cronograma e demais detalhes fornecidos para a execução do serviço, devendo antes de apresentar a proposta indicar discrepâncias, omissões ou erros porventura observados, de forma a serem sanados quaisquer problemas que prejudiquem o correto desenvolvimento dos serviços. Omissão por parte do proponente implicará na aceitação da responsabilidade por eventuais necessidades de alterações nos serviços contratados.

17. Posicionamento Conclusivo sobre a Adequação da Contratação

Com base nos documentos analisados, conclui-se pela viabilidade e adequação da contratação de empresa especializada para finalização da reforma da Academia da UDESC – Campus I – Itacorubi e execução das adequações necessárias de acessibilidade.

A solução proposta aproveita a edificação e os investimentos já realizados, enfrenta os serviços remanescentes decorrentes da interrupção da obra e atende às condições identificadas na vistoria técnica, especialmente aquelas relacionadas à acessibilidade, cobertura, instalações, banheiros, acessos e áreas externas.

A vistoria técnica realizada em novembro de 2025 concluiu pela necessidade de projetos para adequação dos espaços e instalações e pela conclusão do telhado, de modo a tornar novamente viável a utilização da academia.

A contratação mostra-se, portanto, compatível com os princípios de planejamento, eficiência, economicidade e interesse público, condicionada à consolidação dos projetos, quantitativos, orçamento analítico, cronograma e demais documentos técnicos necessários à licitação.



Assinaturas do documento



Código para verificação: **9W325JRC**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



ALBERTO LOHMANN (CPF: 029.XXX.959-XX) em 24/08/2026 às 11:28:01

Emitido por: "SGP-e", emitido em 30/03/2018 - 12:47:44 e válido até 30/03/2118 - 12:47:44.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/VURFU0NfMTlwMjJfMDAwNTAxNjlfNTAyMDBfMjAyNV85VzMyNUpSQw==> ou o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **UDESC 00050169/2025** e o código **9W325JRC** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.