



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

1. INTRODUÇÃO

O presente Estudo Técnico Preliminar tem por finalidade demonstrar a necessidade, a viabilidade técnica e a adequação da contratação de empresa especializada para execução da reforma da Casa Lar, equipamento público destinado ao acolhimento institucional e à moradia provisória de usuários em situação de vulnerabilidade social.

A edificação necessita de intervenções de engenharia voltadas à recuperação, adequação e melhoria de suas condições de segurança, funcionalidade, salubridade, acessibilidade e conforto, de modo a garantir ambiente digno aos acolhidos e melhores condições de trabalho aos profissionais que atuam no local.

O estudo observa as diretrizes da Lei Federal nº 14.133/2021, do Decreto Municipal nº 1.695/2023 e demais normas técnicas aplicáveis à execução de obras e serviços de engenharia, servindo de fundamento para a continuidade da fase preparatória do processo licitatório, na modalidade concorrência.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A necessidade da contratação decorre do desgaste natural da edificação da Casa Lar, resultante do uso contínuo, bem como da identificação de intervenções necessárias em elementos construtivos e sistemas prediais. A permanência da situação atual pode comprometer a qualidade do acolhimento, a segurança dos usuários e servidores, além de gerar custos futuros mais elevados com manutenções corretivas.

Conforme a demanda formalizada, há necessidade de reforma geral da instituição de acolhimento, abrangendo serviços preliminares, terraplanagem, infraestrutura, sistema hidrossanitário, piso, pintura e revestimentos, telhado, esquadrias, instalações de gás e instalações elétricas.

A execução desses serviços exige atuação técnica especializada, planejamento de etapas, responsabilidade técnica profissional, observância das normas da ABNT, cumprimento das normas de segurança do trabalho e controle de qualidade durante toda a obra. Por essa razão, não se mostra adequada a realização direta pela Administração com recursos próprios ou de forma fragmentada, sendo necessária a contratação de empresa do ramo de obras e serviços de engenharia.

3. ALINHAMENTO AO PLANEJAMENTO

A reforma da Casa Lar está alinhada ao planejamento municipal voltado à manutenção, recuperação e melhoria dos prédios públicos, especialmente aqueles destinados à prestação de serviços essenciais de assistência social e proteção de pessoas em situação de vulnerabilidade.

A contratação guarda relação com os instrumentos de planejamento governamental e orçamentário do Município, como o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e a Lei Orçamentária Anual, considerando a previsão de recursos para reforma de prédios da Assistência Social e a indicação de disponibilidade orçamentária constante no Documento de Formalização da Demanda.



A intervenção também atende aos objetivos de eficiência, economicidade, planejamento e preservação do patrimônio público, uma vez que busca corrigir patologias construtivas, prevenir agravamento dos problemas existentes, reduzir custos futuros e assegurar a continuidade adequada dos serviços prestados na Casa Lar.

4. LEVANTAMENTO E JUSTIFICATIVA DAS ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO

Foram analisadas alternativas aptas a atender à necessidade identificada, considerando a natureza do objeto, a complexidade técnica da reforma, a necessidade de responsabilidade técnica unificada e a adequada aplicação dos recursos públicos.

4.1. Alternativas analisadas

Solução 1 – Execução direta pela Administração com aquisição separada de materiais: consiste na compra dos insumos necessários e execução com equipe própria ou apoio pontual. Embora possa aparentar menor custo inicial, exige disponibilidade de mão de obra, gestão de estoque, controle técnico permanente e coordenação de diversas etapas construtivas, o que aumenta o risco de atrasos, retrabalho, ausência de responsabilidade técnica centralizada e comprometimento da qualidade final.

Solução 2 – Contratação fragmentada por etapas ou especialidades: consiste na contratação separada de serviços específicos, como elétrica, hidrossanitária, cobertura, pintura, pisos e esquadrias. Essa alternativa pode facilitar a contratação de determinados serviços isolados, porém não é a mais adequada para a presente demanda, pois dificulta a integração das etapas, aumenta a necessidade de gestão e fiscalização, amplia o risco de incompatibilidades entre serviços e pode comprometer o cronograma da obra.

Solução 3 – Contratação de empresa especializada para execução global da reforma: consiste na contratação de empresa do ramo de engenharia/construção civil para execução integral do objeto, com fornecimento de materiais, mão de obra, equipamentos, ferramentas, transporte, encargos, responsabilidade técnica e demais meios necessários à completa execução da obra, conforme projeto básico, memorial descritivo, planilha orçamentária e demais documentos técnicos.

4.2. Justificativa da solução escolhida

A solução mais adequada é a contratação de empresa especializada para execução global da reforma da Casa Lar, por permitir maior coordenação técnica, controle de qualidade, cumprimento do cronograma, responsabilidade técnica unificada e melhor gestão dos riscos inerentes à obra.

Essa alternativa apresenta maior segurança administrativa e operacional, pois transfere à contratada a responsabilidade pela execução integrada dos serviços, sem afastar a fiscalização da Administração. Também favorece a economicidade ao longo do ciclo de vida da edificação, considerando a redução de retrabalhos, a compatibilização das etapas construtivas e a maior durabilidade das intervenções realizadas.

4.3. DA ESCOLHA PELA CONCORRÊNCIA

Considerando que o objeto da presente contratação consiste na execução de reforma da Casa Lar, caracterizando-se como obra/serviço de engenharia, a modalidade licitatória adequada é a Concorrência, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.



A escolha pela Concorrência justifica-se pela natureza do objeto, que demanda execução técnica especializada, observância de projeto, planilha orçamentária, memorial descritivo, cronograma físico-financeiro, normas técnicas aplicáveis, responsabilidade técnica por profissional habilitado e acompanhamento por fiscal técnico designado pela Administração.

Diferentemente das aquisições de bens ou serviços comuns, a reforma da Casa Lar envolve intervenções integradas na edificação, abrangendo serviços preliminares, terraplanagem, infraestrutura, instalações hidrossanitárias, piso, pintura e revestimentos, telhado, esquadrias, instalações de gás e instalações elétricas, conforme quantitativos e valores estimados constantes nos documentos técnicos do processo.

Dessa forma, a adoção da modalidade Concorrência mostra-se mais adequada para garantir ampla competitividade, seleção da proposta mais vantajosa, segurança jurídica, qualificação técnica compatível com a complexidade da obra e adequada fiscalização da execução contratual, em observância aos princípios da legalidade, planejamento, eficiência, economicidade, competitividade e interesse público.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Poderão participar do certame empresas cujo ramo de atividade seja compatível com a execução de obras e serviços de engenharia, especialmente reformas de edificações, desde que atendam aos requisitos de habilitação previstos na Lei Federal nº 14.133/2021, no edital e nos documentos técnicos da contratação.

Sem prejuízo de outros documentos previstos no edital, recomenda-se exigir:

- habilitação jurídica, fiscal, social, trabalhista e econômico-financeira, conforme a legislação aplicável;
- registro ou inscrição da empresa no CREA e/ou CAU, conforme a natureza dos serviços executados;
- indicação de responsável técnico devidamente habilitado, com registro profissional regular no conselho competente;
- comprovação de vínculo do responsável técnico com a licitante, nos termos admitidos pela legislação e pelo edital;
- atestado(s) de capacidade técnico-operacional em nome da empresa, demonstrando experiência compatível com reforma ou execução de obra em edificação;
- certidão(ões) de acervo técnico – CAT, quando cabível, acompanhada(s) de atestado(s), em nome do responsável técnico, relativas a serviços de características semelhantes;
- comprovação de aptidão para execução das parcelas de maior relevância técnica, tais como serviços de cobertura/telhado, instalações elétricas, instalações hidrossanitárias, pisos, revestimentos, pintura, esquadrias e demais intervenções previstas na planilha;
- declaração de pleno conhecimento das condições locais de execução da obra, podendo a visita técnica ser facultativa, substituível por declaração formal de ciência;
- compromisso de emissão da ART ou RRT de execução antes do início da obra;
- observância das normas de segurança do trabalho, especialmente NR-18, NR-10 quando houver intervenção elétrica, uso de EPIs, sinalização e isolamento das áreas de trabalho;
- responsabilidade pela destinação adequada dos resíduos da construção civil, com apresentação de comprovantes quando exigido pela fiscalização;
- manutenção das condições de habilitação durante toda a execução contratual.



A contratada deverá executar os serviços em conformidade com o projeto básico, memorial descritivo, planilha orçamentária, cronograma físico-financeiro, normas da ABNT, orientações da fiscalização e demais disposições previstas no edital e no contrato.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na contratação de empresa especializada para execução da reforma geral da Casa Lar, localizada na Rua Laurentino R. Teixeira, nº 50, Bairro Adolfo Correia da Silva, Santa Cecília/SC, CEP 89540-000.

A obra compreenderá a execução dos serviços previstos nos documentos técnicos do processo, abrangendo serviços preliminares, terraplanagem, infraestrutura, hidrossanitário, piso, pintura e revestimento, telhado, esquadrias, instalações de gás e instalações elétricas, além de demais intervenções necessárias à adequada conclusão do objeto.

A execução deverá ocorrer de forma planejada, integrada e segura, com fornecimento de todos os materiais, mão de obra, equipamentos, ferramentas, transporte, encargos, administração local, responsabilidade técnica e demais meios necessários à completa entrega da reforma em condições de uso.

6.1. Da execução dos serviços

A execução terá início após a assinatura do contrato, emissão da Ordem de Serviço e apresentação da ART ou RRT correspondente, observando o cronograma físico-financeiro aprovado pela Administração.

Os serviços deverão ser executados conforme projeto básico, memorial descritivo, planilha orçamentária, normas técnicas aplicáveis e determinações da fiscalização. A contratada deverá manter organização do canteiro, isolamento das áreas de intervenção, sinalização adequada, controle de acesso, limpeza permanente e adoção de medidas preventivas para reduzir riscos aos usuários, servidores e trabalhadores.

As medições ocorrerão conforme etapas efetivamente executadas e aceitas pela fiscalização, observando os critérios de medição e pagamento definidos no Termo de Referência, no edital, no contrato e na planilha orçamentária. Serviços executados em desacordo com as especificações deverão ser corrigidos pela contratada, sem ônus adicional à Administração.

6.2. Das obrigações da contratada

- a) executar integralmente a reforma da Casa Lar conforme projeto básico, memorial descritivo, planilha orçamentária, cronograma e demais documentos contratuais;
- b) fornecer materiais novos, de qualidade e compatíveis com as especificações técnicas, observadas as normas da ABNT e demais regulamentações aplicáveis;
- c) disponibilizar mão de obra qualificada, equipamentos, ferramentas, EPIs, transporte e demais meios necessários à execução dos serviços;
- d) emitir e apresentar ART ou RRT de execução antes do início dos trabalhos;
- e) manter responsável técnico acompanhando a obra e disponível para esclarecimentos à fiscalização;
- f) cumprir as normas de segurança do trabalho, mantendo canteiro organizado, sinalizado e isolado;



- g) corrigir, refazer ou substituir, às suas expensas, serviços ou materiais rejeitados pela fiscalização;
- h) preservar as áreas não abrangidas pela intervenção, responsabilizando-se por danos causados ao imóvel, à Administração ou a terceiros;
- i) manter diário de obra ou registros equivalentes, quando exigido pela fiscalização;
- j) destinar adequadamente resíduos e entulhos decorrentes da execução, mantendo o local limpo e seguro;
- k) manter comunicação formal com a Administração e atender às solicitações da fiscalização dentro dos prazos estabelecidos;
- l) manter as condições de habilitação e qualificação exigidas durante toda a vigência contratual.

6.3. Das obrigações da contratante

- a) emitir a Ordem de Serviço após a formalização contratual e cumprimento das condições prévias ao início da obra;
- b) disponibilizar à contratada os documentos técnicos necessários à execução, tais como projeto básico, memorial descritivo, planilha orçamentária e cronograma;
- c) acompanhar e fiscalizar a execução contratual por meio de servidor ou profissional designado;
- d) registrar ocorrências, solicitar correções e adotar as providências administrativas cabíveis em caso de descumprimento contratual;
- e) realizar medições dos serviços efetivamente executados e aceitos;
- f) efetuar os pagamentos devidos conforme as condições previstas no contrato, após regular liquidação e atesto;
- g) proceder ao recebimento provisório e definitivo da obra, nos termos contratuais e legais, após verificação da conformidade dos serviços.

7. ESTIMATIVA DA CONTRATAÇÃO

A estimativa da contratação foi elaborada com base nos documentos técnicos e orçamentários que instruem o processo, considerando os serviços necessários à reforma geral da Casa Lar. O valor estimado global da contratação é de R\$ 441.985,63 (quatrocentos e quarenta e um mil, novecentos e oitenta e cinco reais e sessenta e três centavos).

Item	Descrição	Valor total
1	SERVIÇOS PRELIMINARES	R\$ 4.177,61
2	TERRAPLANAGEM	R\$ 1.545,00
3	INFRAESTRUTURA	R\$ 50.184,99
4	HIDROSSANITÁRIO	R\$ 28.237,18
5	PISO	R\$ 53.068,71
6	PINTURA E REVESTIMENTO	R\$ 128.109,74
7	TELHADO	R\$ 127.534,46
8	ESQUADRIA	R\$ 33.120,28
9	INSTALAÇÕES DE GÁS	R\$ 312,41
10	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	R\$ 15.695,38
	VALOR GLOBAL ESTIMADO	R\$ 441.985,63



Os quantitativos e valores deverão ser consolidados no orçamento estimativo, na planilha orçamentária, no memorial descritivo e no cronograma físico-financeiro da obra, observando o art. 23 da Lei Federal nº 14.133/2021 e, quando aplicável, bases oficiais de custos, composições próprias justificadas e demais parâmetros técnicos pertinentes.

7.1. Descrição técnica dos principais serviços

A reforma deverá ser executada em conformidade com as normas técnicas da ABNT e demais regulamentações aplicáveis, com especial atenção aos seguintes serviços e diretrizes:

- Serviços preliminares: mobilização, organização do canteiro, isolamento das áreas, sinalização, demolições e preparações necessárias, com observância da ABNT NBR 16280, quando aplicável às intervenções de reforma em edificações;
- Terraplanagem e infraestrutura: execução conforme projeto, condições do solo, estabilidade e segurança da edificação, com acompanhamento técnico adequado;
- Instalações hidrossanitárias: adequações de água fria, esgoto sanitário e demais sistemas, observando as normas ABNT NBR 5626 e ABNT NBR 8160, quando aplicáveis;
- Pisos, revestimentos e pintura: execução com preparo adequado das superfícies, qualidade de aderência, acabamento, durabilidade e compatibilidade com o uso institucional da edificação;
- Telhado/cobertura: recuperação ou substituição dos elementos previstos, garantindo estanqueidade, proteção contra intempéries, segurança e desempenho adequado;
- Esquadrias: instalação ou recuperação de portas, janelas e demais elementos conforme especificações, garantindo funcionamento, vedação e durabilidade;
- Instalações de gás: execução por profissional habilitado e conforme normas técnicas aplicáveis, assegurando estanqueidade e segurança;
- Instalações elétricas: execução conforme ABNT NBR 5410 e demais normas pertinentes, com adequado dimensionamento, proteção e segurança dos usuários;
- Acessibilidade e segurança: sempre que previsto nos documentos técnicos, as adequações deverão observar a ABNT NBR 9050 e as condições de uso seguro da edificação.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

A contratação deverá ser realizada em lote único, sem parcelamento, em razão da natureza integrada da reforma e da necessidade de coordenação técnica entre as diversas etapas construtivas.

O parcelamento por itens ou por especialidades poderia gerar incompatibilidade entre serviços, dificuldade de responsabilização por falhas, conflitos de cronograma, aumento dos custos de fiscalização e risco de prejuízo à qualidade final da obra. A execução global por uma única empresa permite maior controle técnico, responsabilidade unificada, melhor gestão do prazo e redução de retrabalho.

Desse modo, a contratação em lote único mostra-se tecnicamente adequada e economicamente mais vantajosa para a Administração, sem prejuízo da ampla competitividade, desde que as exigências de habilitação sejam proporcionais ao objeto e às parcelas de maior relevância técnica.



9. RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a execução da reforma da Casa Lar, pretende-se recuperar e modernizar a infraestrutura física do imóvel, corrigindo patologias construtivas e melhorando as condições de segurança, funcionalidade, salubridade, acessibilidade e conforto.

Espera-se proporcionar ambiente mais digno e acolhedor aos usuários do serviço, bem como melhores condições de trabalho aos profissionais que atuam na unidade. A reforma também deverá contribuir para a continuidade e qualificação dos serviços de acolhimento institucional, preservando o patrimônio público e reduzindo a necessidade de manutenções corretivas futuras.

Além disso, busca-se assegurar a correta aplicação dos recursos públicos, com execução planejada, fiscalização adequada, responsabilidade técnica e entrega da obra em conformidade com os documentos técnicos e normas aplicáveis.

10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Para viabilizar a contratação, deverão ser adotadas as providências necessárias à conclusão da fase preparatória e à realização da licitação na modalidade concorrência, incluindo:

- conferência e consolidação do projeto básico, memorial descritivo, planilha orçamentária, cronograma físico-financeiro e demais documentos técnicos;
- elaboração do Termo de Referência/Projeto Básico e da minuta do edital e contrato;
- verificação da disponibilidade orçamentária e autorização da autoridade competente;
- análise jurídica prévia dos documentos do processo;
- publicação e divulgação do edital pelos meios oficiais;
- realização do certame, julgamento, habilitação, adjudicação e homologação, conforme a Lei Federal nº 14.133/2021 e o Decreto Municipal nº 1.695/2023;
- assinatura do contrato, apresentação da ART/RRT, emissão da Ordem de Serviço e início da execução conforme cronograma;
- designação e atuação da fiscalização e gestão contratual durante toda a execução da obra.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes indispensáveis à execução do objeto principal. Os documentos técnicos necessários à reforma, tais como projeto básico, memorial descritivo, planilha orçamentária e cronograma físico-financeiro, integram a instrução do próprio processo e deverão orientar a execução contratual.

Caso, durante a execução, sejam constatadas necessidades supervenientes não contempladas no escopo original, estas deverão ser formalmente avaliadas pela fiscalização e pela autoridade competente, observando-se a legislação aplicável e os limites contratuais.

12. MEDIDAS DE SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL, ECONÔMICA E SOCIAL

A contratação deverá observar medidas de sustentabilidade compatíveis com a natureza da obra, buscando reduzir impactos ambientais, otimizar o uso de recursos públicos e garantir benefícios sociais decorrentes da melhoria da infraestrutura da Casa Lar.

Dimensão ambiental



- uso racional de materiais, evitando desperdícios e perdas durante a execução;
- destinação adequada dos resíduos da construção civil, entulhos e embalagens, com segregação e comprovação quando exigida pela fiscalização;
- adoção de medidas para controle de poeira, ruídos e demais impactos no entorno da unidade;
- priorização, quando tecnicamente possível, de materiais com maior durabilidade, eficiência e menor necessidade de manutenção.

Dimensão econômica

- execução integrada da reforma para reduzir retrabalhos, custos indiretos e conflitos entre etapas;
- adoção de planilha orçamentária e cronograma físico-financeiro como instrumentos de controle dos gastos;
- preservação do patrimônio público e redução de custos futuros com manutenções corretivas emergenciais.

Dimensão social

- melhoria das condições de acolhimento, segurança, conforto e dignidade dos usuários da Casa Lar;
- melhoria das condições de trabalho dos profissionais que atuam na unidade;
- redução de riscos aos usuários, servidores e visitantes, com ambientes mais adequados, funcionais e seguros;
- possibilidade de geração de empregos diretos e indiretos durante a execução da obra.

13. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

Após a análise da necessidade, das alternativas disponíveis, dos requisitos técnicos e da estimativa de custos, conclui-se que a contratação de empresa especializada para execução global da reforma da Casa Lar é viável, adequada e necessária ao atendimento do interesse público.

A solução escolhida atende à demanda formalizada, contribui para a segurança e a funcionalidade da edificação, preserva o patrimônio público e assegura melhores condições de acolhimento aos usuários. Considerando tratar-se de obra/serviço de engenharia com escopo definido, recomenda-se a continuidade do processo licitatório na modalidade concorrência, sem adoção do Sistema de Registro de Preços, com contratação em lote único e execução conforme projeto básico, memorial descritivo, planilha orçamentária e demais documentos técnicos.

Santa Cecília (SC), 02 de julho de 2026.

Cristian Júnior Gabriel
SECRETÁRIO DE PLANEJAMENTO