



## **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

### **Contratação de empresa para construção de praça em São Gotardo em Flores da Cunha/RS**

Município de Flores da Cunha – Secretaria de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente  
Departamento de Projetos e Planejamento Urbano

#### **1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE**

O presente Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo justificar e caracterizar a necessidade de contratação de empresa especializada para construção de uma praça em São Gotardo localizada no Município de Flores da Cunha/RS. A intervenção abrange a área pública localizada na Rua Rimini, nº 152, em São Gotardo visando a requalificação urbana, segurança dos usuários e valorização do patrimônio público.

As praças públicas desempenham papel essencial na vida da população, por se constituírem em espaços de convivência, lazer e integração social acessíveis a todos. Esses ambientes favorecem o bem-estar físico e mental dos cidadãos, ao oferecer áreas para atividades recreativas, práticas esportivas e descanso, além de estimular o contato social e o fortalecimento dos vínculos comunitários. Além disso, contribuem para a valorização paisagística da cidade e na promoção de uma ocupação mais humana e inclusiva do espaço público.

A contratação tem por finalidade atender à necessidade de reestruturação da área de convivência e lazer do bairro, que atualmente se encontra subutilizada, mediante a implantação de novas instalações elétricas destinadas à iluminação pública, pavimentação de passeios, execução de quadra de areia, instalação de novos mobiliários urbanos, bem como a implantação de parque infantil, academia ao ar livre e serviços de paisagismo.

Adicionalmente, o bairro São Gotardo possui densidade populacional significativa e concentra número expressivo de famílias, incluindo crianças, adolescentes e idosos, públicos diretamente beneficiados com as melhorias paisagísticas e do mobiliário urbano. A intervenção proposta atende, portanto, a uma demanda social concreta, identificada por meio de levantamentos técnicos e manifestações da comunidade local.

Desta forma, o presente estudo técnico preliminar tem como objetivo identificar soluções de mercado que possam atender a demanda da Administração, subsidiando a tomada de



decisão, tanto tecnicamente como financeiramente, inclusive quanto ao processo de contratação.

## **2. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL**

Há previsão de aquisição/contratação no plano anual, despesa será suportada pela dotação orçamentária anual de manutenção dos espaços públicos, com a rubrica 15.452.5161.2432.0000 - Conservar e Melhorar Praças de Lazer

## **3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

### **Requisitos Legais da Solução**

A solução adotada neste documento deve orientar-se e respeitar as seguintes normatizações:

- Lei Federal nº 14.133/2021, que trata das normas gerais sobre licitações e contratos administrativos;
- Lei Complementar nº 123/2006, que estabelece normas gerais relativas ao tratamento diferenciado e favorecido a ser dispensado às microempresas e empresas de pequeno porte atualizada;

### **Requisitos de Habilitação do fornecedor**

Além dos documentos de habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista, e qualificação econômico-financeira previstos no art. 62 da Lei nº 14.133/2021, deverão ser exigidos da licitante vencedora os seguintes documentos e compromissos relativos à qualificação técnica, nos termos do art. 67 e art. 69 da referida legislação:

- **Registro ativo e regular no Conselho de Arquitetura (CAU) ou de Engenharia (CREA)**, com apresentação da certidão de registro da empresa e dos responsáveis técnicos, em conformidade com a legislação profissional vigente;
- **Emissão de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART/RRT)** específica para cada projeto ou serviço executado, devidamente quitada, garantindo a vinculação legal e a rastreabilidade da responsabilidade técnica;
- **Atestado da capacidade técnico operacional**, devidamente registrado no CREA ou CAU, acompanhado da Certidão de Acervo Técnico, fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado, de que entregou, satisfatoriamente, objeto compatível em características com o objeto da contratação;
- **Apresentar comprovação de vinculação em seu quadro permanente**, na data prevista para a entrega da proposta, profissional de nível superior, devidamente



registrado junto ao CREA ou CAU, detentor de acervo técnico mínimo exigido para esta contratação;

A vinculação desse profissional com a empresa licitante deverá ser comprovada com:

- Se empregado: cópia da Carteira de Trabalho e Previdência Social;
- Se sócio: Contrato social, com todas as alterações, devidamente registradas no órgão competente;
- Se autônomo ou subcontratado: ART ou RRT com indicação dos serviços prestados à licitante ou cópia do contrato de prestação de serviços entre o profissional e o licitante ou declaração de contratação futura do profissional acompanhada de sua anuência.
- Declaração formal de ciência das condições do local e dos serviços a serem executados, firmada por representante legal ou responsável técnico da empresa, atestando o pleno conhecimento das condições e exigências da obra, bem como o compromisso de seguir todas as diretrizes estabelecidas nos documentos anexos;

A contratada deverá possuir capacidade técnica e operacional comprovada para execução dos serviços descritos. Entre os principais requisitos para execução dos serviços, destacam-se:

- **Reunião prévia obrigatória**, de forma presencial entre o responsável técnico da contratada e os fiscais designados pela Administração Pública antes do início dos serviços, para alinhamento das etapas, responsabilidades, cronograma e eventuais ajustes operacionais;
- Cumprimento das normas técnicas da ABNT aplicáveis a obras de infraestrutura urbana e elétrica;
- Observância às condições de segurança do trabalho, com responsabilidade da contratada por EPIs, sinalização e controle de acesso ao canteiro;
- Utilização de materiais de primeira qualidade, conforme as especificações do projeto e memorial descritivo;
- Responsabilidade pelo destino ambientalmente adequado dos resíduos e materiais provenientes de demolições e remoções;
- Instalação de mobiliário e equipamentos seguindo os pontos indicados em projeto e condicionada à aprovação da equipe técnica da Prefeitura.

### **Requisitos de Negócio da Solução**

A contratação tem por objetivo solucionar problemas decorrentes da subutilização do local, os quais comprometem a segurança, o conforto e a atratividade do espaço de



convivência urbana. Atualmente, a área apresenta vegetação desordenada, mobiliário urbano danificado, iluminação insuficiente e ausência de pavimentação adequada, fatores que reduzem a qualidade do ambiente urbano e restringem seu uso pela comunidade.

Diante desse cenário, a presente contratação busca promover a requalificação do espaço público, garantindo a implantação de uma área de convivência adequada às necessidades da população, com melhorias funcionais, estéticas e ambientais, de modo a favorecer o uso seguro, contínuo e democrático do espaço urbano.

Os principais objetivos a serem alcançados com a execução dos serviços são:

- Melhoria da infraestrutura e da segurança urbana, por meio da execução de pavimentação de passeios, sistemas de drenagem, implantação de iluminação pública e construção de quadra esportiva;
- Instalação de mobiliário urbano, parque infantil e academia ao ar livre, visando à adequada ocupação dos espaços, com garantia de conforto, funcionalidade e durabilidade;
- Promoção da apropriação social dos espaços públicos, incentivando o convívio comunitário, a recreação e a prática de atividades culturais e esportivas.

### **Subcontratação e Garantia contratual**

Veda-se a subcontratação total, sendo permitida de forma parcial em casos específicos, desde que com a devida autorização expressa e prévia da Administração, conforme previsto no art. 72 da Lei nº 14.133/2021. Neste caso, o subcontratado será responsável, junto com a licitante, pelas obrigações decorrentes do objeto do Contrato, inclusive as atinentes à licitante, quanto aos aspectos tributários, sociais, previdenciários e trabalhistas, nos limites da subcontratação, sendo-lhe aplicável, assim como a seus sócios, as limitações convencionais e legais; Serão aplicados os mesmos critérios aplicados à contratada para habilitação da possível subcontratada (habilitação jurídica, técnica, econômica, financeira, fiscal e trabalhista);

A contratada será responsável por todos os serviços que fazem parte do objeto deste Edital, inclusive os que possivelmente venha a subcontratar, como também pela compatibilização dos mesmos.

Considerando a natureza do objeto, que envolve a execução de obra de engenharia, bem como os riscos inerentes à execução contratual, tais como atrasos, falhas na execução e a necessidade de correções, entende-se adequada a exigência de garantia contratual,



como forma de resguardar o interesse público e assegurar o fiel cumprimento das obrigações assumidas pela contratada.

A exigência de garantia contratual, no percentual de até 5% (cinco por cento) do valor do contrato, mostra-se proporcional e compatível com o porte e a complexidade do objeto, contribuindo para a mitigação de riscos durante a execução da obra, sem comprometer a competitividade do certame. As modalidades admitidas, bem como os critérios específicos para sua prestação, serão definidas no instrumento convocatório e no contrato, em conformidade com a legislação vigente.

Será permitida a participação de consórcios;

Será concedido o direito de preferência às micro e pequenas empresas previstos na Lei Complementar 123/06.

#### **4. LEVANTAMENTO DE MERCADO**

Considerando que a intervenção no bairro São Gotardo está alinhada às diretrizes municipais de desenvolvimento urbano sustentável, fortalecimento da convivência comunitária e ampliação das áreas públicas de lazer, promovendo qualidade de vida e bem-estar à população e que a escolha técnica para revitalização da praça em questão considerou critérios de necessidade, oportunidade, impacto social e racionalidade administrativa, evidenciando o atendimento ao interesse público e à função social do espaço urbano, em observância ao princípio do planejamento previsto no art. 11 da Lei nº 14.133/2021, foi realizado levantamento preliminar de mercado com o objetivo de identificar parâmetros técnicos e econômicos que subsidiem o atendimento da demanda. A definição das prioridades e dos equipamentos a serem implantados na praça do bairro São Gotardo, no Município de Flores da Cunha, decorreu de análise técnica que considerou o perfil demográfico da população residente, as características urbanísticas do entorno e as demandas sociais identificadas pela Administração.

O bairro apresenta significativa presença de famílias, com diversidade etária que abrange jovens, adultos e idosos, além de vocação comunitária voltada à convivência em espaços abertos. Nesse contexto, entre outras ações de paisagismo e instalação de mobiliário urbano, decidiu-se que a implantação de academia ao ar livre mostra-se adequada por atender especialmente ao público adulto e idoso, promovendo a prática regular de atividade física, a prevenção de doenças crônicas e o estímulo à convivência social. Trata-se de equipamento de baixo custo de manutenção, acessível gratuitamente à população e compatível com áreas residenciais, contribuindo para a melhoria da qualidade de vida e para a ocupação saudável do espaço público.



Para complementar as atividades esportivas que poderão ser realizadas no local, entendeu-se necessário a criação de uma quadra de areia, que por sua vez, relaciona-se ao interesse da população jovem e adulta por atividades esportivas recreativas, como vôlei e futevôlei, modalidades amplamente praticadas em ambientes comunitários. A quadra de areia apresenta ainda vantagens técnicas relevantes, como menor custo de implantação em comparação a quadras poliesportivas convencionais, maior permeabilidade do solo — favorecendo a drenagem pluvial — e menor impacto estrutural na área disponível.

Sob o ponto de vista urbanístico, ambos os equipamentos são compatíveis com o espaço existente e permitem uso multifuncional da área, estimulando a permanência das famílias na praça, fortalecendo vínculos comunitários e promovendo maior vitalidade urbana. A combinação de atividades voltadas à saúde, ao lazer e ao esporte atende de forma equilibrada às diferentes faixas etárias do bairro, ampliando o potencial de utilização contínua do espaço ao longo do dia.

Posto isso, para atendimento de todas as melhorias planejadas, foram avaliadas as seguintes alternativas:

**a) Execução direta pela Prefeitura:** Considerada inviável devido à ausência de equipe técnica e operacional com disponibilidade para execução dos serviços necessários no espaço.

**b) Contratação de múltiplas empresas por lote ou etapa:** Descartada, pois fragmentaria o controle técnico, aumentaria o tempo de execução e os custos administrativos, além de comprometer a padronização estética e construtiva.

**c) Contratação de empresa única por empreitada por preço unitário:** Definida como a alternativa mais adequada, pois permite controle preciso dos custos, execução conforme medições e padronização de qualidade, além de facilitar a fiscalização técnica municipal.

A contratação de empresa única especializada assegura maior economicidade, transparência e competitividade, conforme os princípios da Lei nº 14.133/2021. A opção pela execução por preço unitário é justificada pela diversidade de serviços previstos e pela necessidade de medições precisas conforme o avanço das frentes de trabalho.

Foram analisadas contratações similares formalizadas por outros órgãos e entidades, por meio de consultas ao sistema Painel de Preços do Portal de Compras do Governo Federal e no Licitacon/RS, com objetivo de identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendessem às necessidades da Administração, e as que foram identificadas foram incorporadas na contratação em análise.



Ressalta-se que, após levantamento de mercado, foram identificadas diversas empresas aptas a prestar o serviço, não havendo, portanto, qualquer fator que comprometa a competitividade do certame. A ampla concorrência contribuirá para a obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública.

A contratação seguirá os parâmetros definidos no projeto e Memorial Descritivo, elaborado com base nos levantamentos técnicos e nas necessidades reais de cada praça, observando-se as especificações dos serviços e os critérios objetivos de julgamento. A adoção do processo licitatório representa a alternativa mais adequada para assegurar a transparência, a isonomia entre os licitantes e o atendimento eficaz da demanda pública.

## **5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

Os serviços compreendem, entre outros:

- Execução de pavimentação com blocos de concreto intertravado e meio-fio para delimitação da área e travamento;
- Execução de piso de concreto para instalação de academia ao ar livre;
- Construção de quadra de areia de 11x19 metros, cercada com alambrado e viga de base, com portão duplo de 1,50x2,50m cada e instalação de conjunto esportivo para vôlei com postes metálicos galvanizados e redes em polietileno;
- Execução de fundações para fixação de mobiliário urbano e equipamentos esportivos;
- Instalação de academia ao ar livre contendo: placa orientativa, alongador com três alturas, multiexercitador com 6 funções, surf duplo, simulador de caminhada duplo, esqui duplo, simulador de cavalgada dupla.
- Instalação de mobiliário urbano, incluindo bancos e lixeiras, todos fixados por chumbamento em sapatas de concreto;
- Execução de caixa de areia com implantação de playground infantil (tamanho aproximado 4,30x9,30m);
- Execução de paisagismo, com plantio de árvores, arbustos e gramíneas nativas, além de irrigação inicial;
- Instalação de postes e luminárias LED, quadros de comando e sistema de aterramento, conforme normas da concessionária de energia;

Considerando que a presente contratação se enquadra como obra, todas as especificações técnicas e demais diretrizes necessárias à sua execução estão detalhadas no memorial descritivo, na planilha orçamentária e nos demais documentos técnicos elaborados por profissionais legalmente habilitados (Engenheiro e/ou Arquiteto) vinculados ao quadro da Administração Pública, que integram este processo — os quais deverão ser rigorosamente seguidos, em conformidade com as normas legais e técnicas vigentes. Será de responsabilidade da contratada o fornecimento de toda mão de obra, materiais, equipamentos e transporte necessários.



O regime de execução será de empreitada por preços unitários, abrangendo o fornecimento de materiais e mão de obra, pelo período inicial de **três meses** podendo ser prorrogada nos termos do artigo 111 da Lei 14.133/2021.

A contratação deverá ocorrer mediante a publicação de uma licitação, na modalidade concorrência eletrônica, com o critério de julgamento de menor preço global.

Considerando a natureza do objeto que pretendemos contratar visando a ampla competição entre os inúmeros fornecedores disponíveis no mercado, entendemos que a contratação deva se dar através de processo licitatório, na modalidade concorrência eletrônica, permitindo o julgamento objetivo das propostas pelo critério de menor preço global.

## **6. ESTIMATIVA DO QUANTITATIVO**

A estimativa de quantidades foi realizada no local através de vistoria e também com base no projeto específico desenvolvido. A planilha orçamentária apresenta as quantidades a serem contratadas e seus respectivos valores. A estimativa das quantidades da contratação, acompanhada dos documentos que lhe dão suporte são baseadas no Art. 18, § 1º, inciso IV da Lei nº 14.133/2021.

## **7. ESTIMATIVA DE PREÇO**

A estimativa de preços foi elaborada com base na SINAPI, em conformidade com o disposto nos Art. 23 da Lei nº 14.133/2021, que estabelecem a obrigatoriedade de levantamento prévio de preços para assegurar a seleção da proposta mais vantajosa à Administração. Como parâmetro principal, adotou-se o Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI), mantido pela Caixa Econômica Federal e pelo IBGE, referência oficial de custos utilizada pela Administração Pública. Para os valores não encontrados no SINAPI, adotaram-se como referência os valores praticados em licitações recentes de municípios do Estado do Rio Grande do Sul, conforme registros disponíveis na base Licitacon/RS, com características e escopo semelhantes ao objeto deste processo. Os valores estimados foram compostos utilizando os preceitos dispostos no artigo 23 da Lei 14.133/2021. Como metodologia adotou-se a média dos valores obtidos na pesquisa de mercado, conforme planilha em anexo. O total estimado para a execução destes serviços é de **R\$ 419.863,25 (quatrocentos e dezenove mil, oitocentos e sessenta e três reais e vinte e cinco centavos).**

O valor estimado contempla:

- **Custos diretos:** remuneração da hora técnica do engenheiro eletricista, elaboração de projetos, memoriais, laudos e documentos complementares;



- **Custos indiretos:** deslocamentos para turnos presenciais obrigatórias, encargos sociais, tributos incidentes, despesas administrativas e emissão de ARTs.

A estimativa apresentada revela-se compatível com a realidade de mercado, garantindo equilíbrio econômico-financeiro ao futuro contrato e observando os princípios da economicidade, transparência e eficiência, previstos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

## **8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO DA SOLUÇÃO**

No presente caso a Administração fará jus a exceção prevista no artigo 40, § 3º optando pelo agrupamento em lote único tendo em vista que, pela natureza dos serviços, a contratação isolada em itens prejudicará a gestão dos contratos exigindo maior dedicação e envolvimento de servidores na fiscalização.

Além do mais, os serviços contratados compõem um sistema único e integrado e sua contratação em separado, com o envolvimento de mais de uma empresa, poderá prejudicar o conjunto do objeto, bem como seu resultado, gerando transtornos quanto à eventual responsabilização por sinistros ocorridos. Elementos como playground, mobiliário urbano, equipamentos de academia ao ar livre e demais estruturas fixas, embora possam ser adquiridos separadamente, demandam serviços de instalação diretamente vinculados à execução das obras civis, incluindo sapatas de chumbamento e acabamentos complementares. Por esse motivo, a contratação integrada e centralizada mostra-se a alternativa mais eficiente, garantindo a integridade técnica do objeto, a rastreabilidade documental e a otimização da gestão pública em todas as fases do contrato. Ressalta-se, contudo, que o agrupamento não prejudicará a etapa competitiva.

## **9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INDEPENDENTES**

A presente contratação possui caráter autônomo, não estando condicionada a outros processos licitatórios ou contratações específicas, possuindo plena independência administrativa e financeira. O objeto que pretendemos contratar produzirá seus efeitos independentemente de outras contratações.

## **10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS**

Com a execução integral dos serviços, espera-se alcançar os seguintes resultados:

- Melhoria da qualidade urbanística e paisagística do espaço público;
- Requalificação das áreas de lazer, esporte e convivência;
- Redução de custos de manutenção futura, com materiais mais duráveis e eficientes;
- Ampliação da segurança pública e horas para ocupação do espaço público com a nova iluminação;
- Fortalecimento do senso de pertencimento da comunidade e melhoria da qualidade de vida.



## **11. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CONTRATAÇÃO**

Para a adequada formalização desta contratação, a Administração deverá adotar previamente as seguintes providências, em conformidade com os princípios do planejamento, legalidade, transparência e eficiência previstos na Lei nº 14.133/2021:

- Designar os servidores responsáveis pela fiscalização do contrato, em conformidade com o art. 117 da Lei nº 14.133/2021, assegurando a efetiva supervisão da execução contratual;
- Realizar reunião com a empresa contratada previamente ao início da execução da obra com intuito de realizar alinhamentos necessários especialmente quanto a fiscalização técnica e administrativa.

O cumprimento dessas providências é condição indispensável para assegurar a legalidade, a transparência e a segurança jurídica da contratação, garantindo que o processo atenda integralmente aos ditames da nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos.

## **12. IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGATÓRIAS**

O desenvolvimento sustentável deverá ser observado em todas as etapas do processo de contratação, em suas dimensões econômica, social, ambiental e cultural, assegurando que os serviços contratados contribuam para a preservação ambiental e para o uso racional dos recursos públicos.

Durante a execução das atividades, deverão ser adotadas medidas mitigatórias e boas práticas de engenharia e manutenção, de modo a reduzir os impactos ambientais decorrentes da obra. São exemplos de ações e requisitos a serem observados:

- Utilização de materiais com baixo impacto ambiental, priorizando produtos recicláveis, de origem certificada ou de fornecedores locais;
- Adoção de requisitos de baixo consumo de recursos naturais, especialmente de água e energia;
- Implementação de logística reversa para resíduos e sobras de materiais, conforme previsto na Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei nº 12.305/2010);
- Reciclagem e destinação ambientalmente adequadas dos resíduos gerados nas etapas de execução e limpeza das praças, com transporte até local devidamente licenciado pelos órgãos competentes;
- Proteção e conservação das espécies vegetais existentes que não interfiram na execução dos serviços, garantindo a integridade do paisagismo consolidado;



- Adoção de medidas de controle de poeira e ruído, conforme as normas ambientais e de segurança aplicáveis;
- Garantia de que todos os produtos utilizados (tintas, vernizes, desmoldantes, solventes, etc.) atendam aos padrões de segurança ambiental e não contenham substâncias tóxicas ou poluentes.

Essas ações visam minimizar os impactos ambientais e sociais negativos, reforçando o compromisso da Administração com a sustentabilidade e a gestão responsável do espaço público.

### **13. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO**

A presente contratação revela-se **viável e necessária** para o Município de Flores da Cunha e justifica-se pela relevância social e urbana das intervenções, que visam revitalizar os espaços de convivência e lazer, promovendo bem-estar, segurança e sustentabilidade ambiental para a população.

Tendo em vista o exposto no Presente Estudo Preliminar e considerando que:

- Os requisitos legais foram preenchidos;
- A escolha dos serviços demonstrou-se a mais adequada para solução do problema enfrentado pelo município;
- Houve a demonstração da compatibilidade da previsão dos recursos orçamentários com o compromisso assumido;
- Há no mercado empresas capazes de executar os serviços gerando competitividade;

Entendemos como viável a contratação eis que as decisões aqui debatidas são as que melhor atendem ao interesse público envolvido.

Flores da Cunha, 30 de março de 2026.

Documento assinado digitalmente  
**gov.br** NATIELE FERRARI PAGLIARINI  
Data: 08/04/2026 13:40:30-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

**Natiele Ferrari Pagliarini**  
Eng. Civil – CREA RS 225534