



## MUNICÍPIO DE LAGOA DOS TRÊS CANTOS - RS

Rua Ervino Petry, 100 – CEP 99495-000

Fone (54) 3392-1082 / 1083 / 1084



# ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

**SETOR REQUISITANTE:** Secretaria do Desenvolvimento Econômico.

**RESPONSÁVEL:** AIRTON OSCAR BOHN.

**PRIORIDADE:** Médio.

## I. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A presente demanda tem por objetivo a construção de um Centro de Atendimento ao Turista no município de Lagoa dos Três Cantos, Estado do Rio Grande do Sul, com área construída estimada em 223,60 m<sup>2</sup>.

A necessidade decorre da inexistência de um espaço físico adequado para recepção, orientação e acolhimento de visitantes, bem como para a prestação de informações turísticas sobre o município e a região.

A ausência de tal estrutura compromete a qualidade do atendimento, a organização das atividades turísticas e a promoção do patrimônio cultural local.

O novo centro permitirá a centralização de informações sobre roteiros turísticos, eventos culturais, atrativos naturais e serviços disponíveis, além de oferecer suporte logístico aos visitantes.

A infraestrutura planejada deverá contemplar áreas de recepção, atendimento, espaço para exposições, sanitários, áreas de descanso e ambientes administrativos, garantindo conforto e acessibilidade.

O não atendimento desta demanda implica na manutenção de um cenário de atendimento improvisado, com limitações de espaço, ausência de infraestrutura adequada e menor capacidade de promoção turística.

Isso pode resultar em perda de oportunidades de desenvolvimento econômico e cultural, redução da atratividade turística e impacto negativo na imagem institucional do município.

A construção do Centro de Atendimento ao Turista contribuirá para o fortalecimento da cultura e do turismo local, ampliando a capacidade de acolhimento e a qualidade dos serviços prestados.





## MUNICÍPIO DE LAGOA DOS TRÊS CANTOS - RS

Rua Ervino Petry, 100 – CEP 99495-000

Fone (54) 3392-1082 / 1083 / 1084



A obra se insere no contexto de políticas públicas voltadas ao desenvolvimento sustentável do turismo, com potencial de gerar benefícios diretos e indiretos para a comunidade e para os visitantes.

## II. ALINHAMENTO COM PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

Esclarece-se que o Plano de Contratações Anual – PCA ainda está em fase de elaboração pelo Município, razão pela qual este objeto não pôde ser vinculado ao referido instrumento de planejamento.

A inexistência do PCA decorre do fato de que o Município se encontra em fase de implantação gradativa dos instrumentos previstos pela Lei nº 14.133/2021, especialmente no que se refere à estruturação dos processos de governança, planejamento e gestão das contratações públicas.

Nos termos do art. 12 da Lei nº 14.133/2021, a Administração deve elaborar o PCA como ferramenta de consolidação das necessidades anuais de contratação; contudo, enquanto o Município conclui sua estruturação interna para atender plenamente ao dispositivo legal, as contratações essenciais e urgentes seguem sendo devidamente justificadas no processo administrativo, como ocorre no presente caso.

Assim, a ausência momentânea do PCA não impede a realização da contratação, desde que haja motivação adequada — a qual está formalizada neste Estudo Técnico Preliminar/Termo de Referência — garantindo-se o atendimento do interesse público, a continuidade das políticas públicas e o cumprimento das atividades administrativas essenciais.

## III. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A execução da construção do Centro de Atendimento ao Turista com área construída estimada em 223,60 m<sup>2</sup> conforme definido no Projeto Básico, Memorial Descritivo, Planilha Orçamentária e Cronograma Físico-Financeiro elaborados pelo Departamento de Engenharia e aprovados pela Administração;





## MUNICÍPIO DE LAGOA DOS TRÊS CANTOS - RS

Rua Ervino Petry, 100 – CEP 99495-000

Fone (54) 3392-1082 / 1083 / 1084



– Atendimento integral às normas técnicas vigentes de construção civil, segurança, acessibilidade e prevenção contra incêndios;

– Fornecimento de materiais e mão de obra qualificada, conforme especificações constantes no Memorial Descritivo;

– Garantia mínima de 5 (cinco) anos para as estruturas fixas.

– Planejamento e execução das obras de forma a minimizar impactos no uso público dos espaços, conforme diretrizes do Cronograma de Execução das obras.

### **IV. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES DA CONTRATAÇÃO**

Para atender plenamente à demanda, será necessária a construção de uma edificação de 223,60 m<sup>2</sup>, contemplando ambientes internos e externos conforme requisitos funcionais e normativos.

Serão necessários materiais de construção compatíveis com padrão de acabamento institucional, equipamentos de iluminação e climatização, mobiliário para atendimento e áreas de descanso, além de recursos humanos especializados para execução da obra, incluindo engenheiros, mestres de obras, pedreiros, eletricitas e instaladores hidráulicos.

O detalhamento técnico das quantidades, dos serviços e dos materiais encontra-se expressamente definido no Projeto Básico, Memorial Descritivo e na planilha orçamentária e cronograma físico-financeiro, os quais prevalecerão para fins de execução contratual

### **V. LEVANTAMENTO DE MERCADO**

Para atendimento da necessidade identificada, foi analisada a solução disponível no mercado consistente na contratação de empresa especializada para execução integral de obra de engenharia, sob regime de empreitada por preço global.

#### **a) Execução por empreitada global (empresa especializada)**

Quem executa: terceiro especializado

Forma de acesso: contratação mediante licitação

Descrição da solução: A solução consiste na contratação de empresa especializada para execução integral da obra do Centro de Atendimento ao Turista, contemplando o





## MUNICÍPIO DE LAGOA DOS TRÊS CANTOS - RS

Rua Ervino Petry, 100 – CEP 99495-000

Fone (54) 3392-1082 / 1083 / 1084



fornecimento de materiais, mão de obra, equipamentos e gestão da obra, com responsabilidade técnica pela execução de todas as etapas construtivas.

A execução deverá ocorrer em conformidade com o Projeto Básico, Memorial Descritivo, Planilha Orçamentária e Cronograma Físico-Financeiro, elaborados pelo Departamento de Engenharia e aprovados pela Administração.

A empresa contratada será responsável pela entrega da obra concluída, em condições de pleno funcionamento, observadas as normas técnicas aplicáveis, especialmente aquelas relativas à segurança, acessibilidade e qualidade construtiva.

Componentes da solução: Execução de fundações, estrutura e cobertura; Instalações elétricas, hidrossanitárias e demais sistemas; Execução de acabamentos internos e externos; Serviços complementares, incluindo paisagismo e limpeza final; Fornecimento de materiais e equipamentos necessários; Execução e responsabilidade técnica da obra.

### **Responsabilidades:**

**Administração:** fiscalização, acompanhamento e aprovação das etapas da obra.

**Contratada:** execução integral do objeto, observância às especificações técnicas e cumprimento dos prazos estabelecidos.

**Estimativa de custos:** A estimativa foi elaborada com base em referenciais oficiais de custos da construção civil (SINAPI), considerando os quantitativos definidos no projeto.

Custo unitário estimado: R\$ 2.213,48/m<sup>2</sup>

Área estimada: 223,60 m<sup>2</sup>

**Custo total estimado: R\$ 510.428,55**

Os valores incluem todos os custos diretos e indiretos necessários à execução da obra, tais como materiais, mão de obra, encargos sociais, equipamentos, mobilização e BDI.

**Prazo estimado:** Prazo de execução: 5 (cinco) meses

O prazo considera a execução sequencial e integrada das etapas construtivas, conforme cronograma físico-financeiro.

Análise técnica da solução: A contratação por empreitada global apresenta-se como a solução mais adequada sob os aspectos técnico, econômico e operacional, pelos seguintes motivos:





## MUNICÍPIO DE LAGOA DOS TRÊS CANTOS - RS

Rua Ervino Petry, 100 – CEP 99495-000

Fone (54) 3392-1082 / 1083 / 1084



Integração das etapas construtivas, evitando incompatibilidades técnicas entre serviços

Centralização de responsabilidades, facilitando a gestão contratual e a apuração de eventuais falhas

Maior previsibilidade de custos, reduzindo riscos de aditivos e desequilíbrios contratuais

Ganho de escala, com otimização de recursos, logística e processos construtivos

Redução de riscos operacionais, especialmente quanto a atrasos e retrabalhos

Além disso, a execução por empresa especializada transfere ao contratado a responsabilidade pela coordenação técnica da obra, reduzindo a necessidade de estrutura administrativa complexa por parte da Administração.

### **Riscos e mitigação:**

Os principais riscos associados à solução são:

Atraso na execução: mitigado por cronograma físico-financeiro e aplicação de penalidades contratuais

Variação de custos: mitigada pela adoção do regime de empreitada por preço global

Falhas construtivas: mitigadas pela exigência de qualificação técnica e garantia contratual

A alocação dos riscos observa a capacidade de gestão de cada parte, sendo atribuídos à contratada os riscos inerentes à execução da obra.

**Conclusão:** A solução de contratação por empreitada global demonstra-se tecnicamente adequada e economicamente vantajosa, apresentando compatibilidade com a natureza do objeto, menor risco operacional e maior eficiência na execução.

Dessa forma, conclui-se que a referida solução atende plenamente ao interesse público, em conformidade com os princípios da eficiência, economicidade e planejamento previstos na Lei nº 14.133/2021.

## **VI. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO**

A estimativa de preço foi obtida pelo departamento de engenharia, conforme a planilha orçamentária anexa.





## MUNICÍPIO DE LAGOA DOS TRÊS CANTOS - RS

Rua Ervino Petry, 100 – CEP 99495-000

Fone (54) 3392-1082 / 1083 / 1084



O valor unitário estimado é de R\$ 2.213,48/m<sup>2</sup>, aplicado à área total de 223,60 m<sup>2</sup>, resultando em custo global estimado de R\$ 510.428,55.

Portanto, o valor global para execução integral da obra é de R\$ 510.428,55, conforme pesquisa de preço realizada pelo departamento de engenharia conforme a planilha orçamentária.

## VII. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na contratação de empresa especializada para a execução integral da obra de construção do Centro de Atendimento ao Turista, sob regime de empreitada por preço global, contemplando o fornecimento de materiais, mão de obra, equipamentos e responsabilidade técnica pela execução.

A contratação não abrange a elaboração de projetos, tendo em vista que o Município já dispõe de Projeto Básico, Memorial Descritivo, Planilha Orçamentária e Cronograma Físico-Financeiro, os quais deverão ser integralmente observados pela contratada.

A execução compreenderá todas as etapas necessárias à conclusão da obra, incluindo fundações, estrutura, cobertura, instalações elétricas e hidrossanitárias, acabamentos e serviços complementares, conforme especificações técnicas definidas nos documentos que integram o processo.

O modelo adotado visa assegurar a execução integrada e coordenada dos serviços, com centralização de responsabilidades, maior controle da qualidade, previsibilidade de custos e cumprimento dos prazos estabelecidos, em conformidade com os princípios da eficiência, economicidade e planejamento previstos na Lei nº 14.133/2021.

## VIII. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

**Não se recomenda o parcelamento da contratação no âmbito da obra**, uma vez que, individualmente considerada, possui serviços interdependentes e tecnicamente integrados, cuja execução coordenada é indispensável para garantir a qualidade, a funcionalidade e a adequada compatibilidade entre as etapas construtivas.





## MUNICÍPIO DE LAGOA DOS TRÊS CANTOS - RS

Rua Ervino Petry, 100 – CEP 99495-000

Fone (54) 3392-1082 / 1083 / 1084



**O critério de adjudicação deverá ser global**, assegurando que um único fornecedor seja responsável pela execução integral da obra, o que preserva a competitividade, facilita a gestão contratual e mantém a adequada segregação de responsabilidades

## **IX. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS**

Espera-se que a construção do Centro de Atendimento ao Turista resulte em melhoria significativa na qualidade do atendimento aos visitantes, fortalecimento da imagem institucional do município e incremento da atividade turística.

A centralização dos serviços e informações permitirá maior eficiência operacional, melhor aproveitamento dos recursos humanos e otimização dos investimentos públicos, gerando impacto positivo na economia local e na valorização cultural.

Espera-se, com a execução da obra, a implantação de infraestrutura adequada e qualificada para o acolhimento ao turista, bem como a ampliação da capacidade de atendimento à população e aos visitantes, proporcionando maior segurança, acessibilidade e conforto aos usuários.

As intervenções contribuirão diretamente para a valorização dos espaços públicos, promovendo sua ocupação ordenada e contínua, além de potencializar a utilização desses locais como instrumentos de integração social, lazer e promoção cultural.

Ademais, a melhoria da infraestrutura urbana tende a gerar impactos positivos na economia local, estimulando o turismo, o comércio e a prestação de serviços, com reflexos no desenvolvimento socioeconômico do Município.

A execução integral por empresa especializada, observado o Projeto Básico, Memorial Descritivo e demais documentos técnicos, e as normas técnicas aplicáveis, assegura maior eficiência operacional, racionalização dos prazos e melhor controle da qualidade, reduzindo riscos de retrabalho, atrasos e custos adicionais. Tal modelo de contratação favorece a economicidade e o adequado aproveitamento dos





## MUNICÍPIO DE LAGOA DOS TRÊS CANTOS - RS

Rua Ervino Petry, 100 – CEP 99495-000

Fone (54) 3392-1082 / 1083 / 1084



recursos públicos, ao concentrar responsabilidades, facilitar a fiscalização e garantir maior previsibilidade orçamentária, em consonância com os princípios da eficiência, do planejamento e do interesse público.

## X. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Para a contratação pretendida não haverá necessidade de providências prévias no âmbito da Administração.

A Secretaria de Desenvolvimento Econômico indicará servidores para atuarem como gestor e fiscal do contrato.

Ademais, para que a pretendida contratação tenha sucesso, é preciso que outras etapas sejam concluídas, quais sejam:

- a) elaboração de minuta do edital;
- b) realização de certificação de disponibilidade orçamentária;
- c) elaboração de minuta do contrato;
- d) encaminhamento do processo para análise jurídica;
- e) análise da manifestação jurídica e atendimento aos apontamentos constantes no parecer, mediante Nota Técnica com os ajustes indicados;
- f) publicação e divulgação do edital e anexos;
- g) resposta a eventuais pedidos de esclarecimentos e/ou impugnação, caso aplicável;
- h) realização do certame, com suas respectivas etapas;
- i) realização de empenho;

## XI. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

A demanda não está vinculada à necessidade de contratações correlatas imediatas, uma vez que as obras contemplam a entrega de infraestrutura completa e funcional, apta ao uso regular pela Administração e pela comunidade, conforme o projeto Básico, Memorial Descritivo e demais documentos técnicos.





## MUNICÍPIO DE LAGOA DOS TRÊS CANTOS - RS

Rua Ervino Petry, 100 – CEP 99495-000

Fone (54) 3392-1082 / 1083 / 1084



As atividades rotineiras de limpeza, conservação e utilização dos espaços revitalizados serão absorvidas pela estrutura administrativa já existente, mediante os contratos de serviços continuados e rotinas operacionais atualmente em vigor, não sendo necessária a celebração de novos ajustes específicos para garantir o pleno funcionamento das áreas.

Dessa forma, a execução das obras não gera dependência direta de futuras contratações complementares, assegurando maior autonomia da solução proposta e reforçando a viabilidade técnica, operacional e administrativa da intervenção, em consonância com os princípios do planejamento, da eficiência e da economicidade.

## XII. IMPACTOS AMBIENTAIS

A execução da obra poderá gerar impactos ambientais temporários, tais como emissão de poeira, geração de resíduos sólidos e ruídos.

Como medidas mitigadoras, deverão ser adotadas:

- a) destinação adequada dos resíduos gerados, conforme legislação ambiental vigente;
- b) controle de poeira e ruídos durante a execução;
- c) utilização, sempre que possível, de materiais sustentáveis;
- d) atendimento às normas dos órgãos ambientais competentes.

As medidas adotadas visam minimizar impactos e assegurar a execução da obra em conformidade com os princípios do desenvolvimento sustentável.

## XIII. MAPA DE RISCOS

A presente matriz de riscos tem por finalidade identificar, analisar e alocar os principais riscos inerentes à contratação, especialmente aqueles relacionados à execução da obra de engenharia, de modo a promover maior previsibilidade, segurança jurídica e eficiência na gestão contratual.

A definição prévia dos riscos e de suas respectivas responsabilidades busca assegurar o adequado equilíbrio entre as partes, prevenir conflitos durante a execução e orientar a





## MUNICÍPIO DE LAGOA DOS TRÊS CANTOS - RS

Rua Ervino Petry, 100 – CEP 99495-000

Fone (54) 3392-1082 / 1083 / 1084



adoção de medidas

mitigadoras, em consonância com os princípios do planejamento, da eficiência e da gestão por resultados previstos na Lei nº 14.133/2021.

A alocação dos riscos observa a capacidade de cada parte em gerenciá-los, atribuindo à contratadas aqueles relacionados à execução, qualidade e cumprimento dos prazos, e à Administração aqueles vinculados à fiscalização, pagamentos e eventuais alterações contratuais, sem prejuízo das hipóteses de compartilhamento quando a natureza do risco assim exigir.

A matriz constitui instrumento de apoio à gestão e fiscalização do contrato, devendo ser considerada na análise de eventuais ocorrências durante a execução, inclusive para fins de verificação de responsabilidade e eventual reequilíbrio econômico-financeiro, nos termos da legislação vigente.

<b>Risco</b>	<b>Descrição</b>	<b>Probabilidade</b>	<b>Impacto</b>	<b>Alocação</b>	<b>Medidas Mitigadoras</b>
<b>Atraso na execução</b>	Descumprimento do cronograma físico-financeiro	Média	Alto	Contratada	Cronograma detalhado, fiscalização e penalidades contratuais
<b>Variação de preços</b>	Oscilação de insumos e mão de obra	Média	Médio	Compartilhado	Uso de referências públicas e previsão de reequilíbrio econômico-financeiro
<b>Incompatibilidade técnica</b>	Divergência entre projeto e execução	Baixa	Alto	Contratada	Responsabilidade técnica da contratada pela execução da obra
<b>Condições do local</b>	Interferências ou características não previstas	Média	Médio	Compartilhado	Vistoria prévia e comunicação formal de divergências
<b>Falhas na execução</b>	Problemas de qualidade construtiva	Baixa	Alto	Contratada	Exigência de qualificação técnica, fiscalização e garantia.





## MUNICÍPIO DE LAGOA DOS TRÊS CANTOS - RS

Rua Ervino Petry, 100 – CEP 99495-000

Fone (54) 3392-1082 / 1083 / 1084



<b>Atraso de pagamento</b>	Demora na liberação de recursos ou medições	Média	Alto	Administração	Planejamento financeiro, controle das medições e fluxo orçamentário
<b>Alterações de projeto</b>	Modificações solicitadas pela Administração durante a execução	Baixa	Médio	Administração	Planejamento adequado e formalização de termos aditivos
<b>Condições climáticas adversas</b>	Chuvas ou eventos naturais que impactem a obra	Média	Médio	Compartilhado	Ajuste de cronograma e registro formal das ocorrências
<b>Acidentes de trabalho</b>	Ocorrência de acidentes no canteiro de obras	Baixa	Alto	Contratada	Cumprimento das normas de segurança (NRs) e uso de EPIs
<b>Descontinuidade da contratada</b>	Abandono da obra ou incapacidade financeira	Baixa	Alto	Contratada	Exigência de qualificação econômico-financeira
<b>Inadimplência trabalhista</b>	Descumprimento de obrigações trabalhistas	Média	Alto	Contratada	Fiscalização contratual e exigência de regularidade
<b>Problemas com fornecedores</b>	Atrasos na entrega de materiais	Média	Médio	Contratada	Planejamento logístico e gestão de suprimentos

Documento assinado digitalmente em 01/04/2026 15:03:08  
Acesse o endereço: <https://sl.cidade360.cloud/igsTc> para verificar a autenticidade.

O presente mapa de risco deverá ser observado durante toda a execução contratual, servindo como instrumento de apoio à fiscalização e à análise de eventuais ocorrências, inclusive para fins de apuração de responsabilidade e eventual reequilíbrio econômico-financeiro do contrato.

### XIV. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação é tecnicamente e economicamente viável, atendendo plenamente à necessidade identificada.

A opção por execução integral por empresa especializada garante qualidade, segurança e cumprimento de prazos, representando a solução mais vantajosa para o interesse público.





## MUNICÍPIO DE LAGOA DOS TRÊS CANTOS - RS

Rua Ervino Petry, 100 – CEP 99495-000

Fone (54) 3392-1082 / 1083 / 1084



Lagoa dos Três

Cantos/RS, 16 de janeiro de 2026.



Nome: Airton Oscar Bohn  
CPF: \*\*\*.987.780-\*\*

Assinado com certificado digital avançado

---

**AIRTON OSCAR BOHN**

Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico

### VIABILIDADE DECLARADA PELA AUTORIDADE SUPERIOR:



Nome: Sergio Antonio Lasch  
CPF: \*\*\*.369.560-\*\*

Assinado com certificado digital avançado

---

**PREFEITO**

