

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

1.1. OBJETO: IMMIGRANTENPARK - SANITÁRIOS PÚBLICOS

1.2. ÁREA REQUISITANTE

A unidade requisitante do presente Estudo Preliminar é a Secretaria Municipal de Turismo, na figura do seu Ordenador de Despesa.

Responsáveis pela demanda: Jaqueline Marques de Souza

1.3. IDENTIFICAÇÃO DA DEMANDA

Necessidade de contratação de empresa especializada para fornecimento de materiais e execução de obra destinada à implantação de sanitários públicos junto ao Parque Turístico IMMIGRANTENPARK, empreendimento atualmente em fase de implementação e desenvolvido pela Associação dos Moradores do Bairro de Linha Santa Cruz – AMORLISC.

O parque tem como objetivo preservar, valorizar e difundir a herança cultural alemã, em razão da relevância histórica da colonização germânica na formação e desenvolvimento do município. O espaço está sendo concebido para receber visitantes, promover atividades culturais, educativas, de lazer e turísticas, bem como fortalecer a identidade local e regional.

Nesse contexto, a implantação de sanitários públicos constitui infraestrutura essencial para o adequado funcionamento do parque, garantindo condições de higiene, conforto, acessibilidade e atendimento às normas técnicas vigentes. A disponibilização dessa estrutura contribuirá para a qualificação do espaço turístico, proporcionando melhores condições de acolhimento aos visitantes e apoiando o desenvolvimento das atividades previstas para o empreendimento.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DE AQUISIÇÃO

A presente contratação decorre da necessidade de dotar o IMMIGRANTENPARK, atualmente em fase de implementação, de infraestrutura sanitária adequada para atendimento dos futuros visitantes e participantes das atividades culturais, educativas, de lazer e turísticas que serão desenvolvidas no local.

Considerando que o parque tem como finalidade preservar e promover a herança cultural alemã, em reconhecimento à importância dos colonizadores germânicos para a formação histórica, cultural e econômica do município, faz-se necessária a implantação de sanitários públicos que garantam condições adequadas de higiene, conforto, segurança e acessibilidade aos usuários.

A ausência dessa infraestrutura comprometeria a utilização plena do espaço, bem como a realização de eventos e atividades voltadas à valorização da cultura local e ao fortalecimento do turismo regional. Além disso, a disponibilização de sanitários públicos é requisito fundamental para a adequada recepção dos visitantes e para o atendimento das normas sanitárias, de acessibilidade e de interesse público aplicáveis.

Dessa forma, a contratação visa suprir uma necessidade essencial para a operacionalização e qualificação do empreendimento turístico, contribuindo para a consolidação do parque como espaço de lazer, cultura, educação e desenvolvimento turístico regional.

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O certame para contratação terá por fundamento legal a Lei n. 14.133/2021 e demais normas aplicáveis, para o qual será elaborado Projeto Básico com os elementos necessários e suficientes, com nível de precisão adequado para definir e dimensionar a obra, que assegure a viabilidade técnica e o adequado tratamento do impacto ambiental do empreendimento, de modo a subsidiar a avaliação do custo da obra e a definição dos métodos e do prazo de execução.

Serão especificados no projeto básico os materiais, técnicas construtivas e qualificação mínima da mão de obra a ser empregada na execução da obra objeto do contrato, sendo que a empresa contratada deverá observar a descrição desses e os critérios qualitativos e quantitativos detalhados na planilha orçamentária, nas memórias de cálculo e no memorial descritivo. A contratada se responsabilizará também pela gestão dos insumos, não se admitindo atraso na execução dos serviços por alegada ausência de materiais.

Os requisitos de habilitação técnica, jurídica, fiscal, trabalhista e econômico-financeira serão definidos no edital de licitação e seus anexos, observadas as disposições da Lei nº 14.133/2021.

Os serviços prestados pela empresa contratada deverão ainda fundamentar-se no uso racional de recursos e equipamentos, de forma a evitar o desperdício de insumos e material

consumidos, o desperdício de água e consumo excessivo de energia, bem como reduzir a geração de resíduos. Sempre que possível fazer uso de energia renovável.

A contratada deverá ter pleno conhecimento e se responsabilizar pelo trabalho seguro das pessoas envolvidas no manuseio de ferramentas, equipamentos e produtos inflamáveis, conforme legislação em vigor do Ministério do Trabalho. Esta também se responsabilizará por ações e/ou omissões sobre os resíduos e rejeitos sólidos, líquidos e derivados, nos locais da obra, removendo e promovendo a devida destinação, cumprindo devidamente o Plano de Gerenciamento de Resíduos, de maneira a garantir o correto descarte dos resíduos segundo sua classe.

4. LEVANTAMENTO DO MERCADO

O mercado da construção civil possui diversas empresas aptas à execução do objeto pretendido, permitindo ampla competitividade e possibilitando a obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração.

Assim, será elaborada por responsável técnico habilitado a planilha orçamentária detalhada, que integrará a documentação do certame, onde constarão os valores unitários estimados de todos os materiais e serviços necessários para a execução do contrato.

Os preços de referência serão obtidos a partir dos sistemas oficiais de custos de obras públicas, especialmente SINAPI e demais referências técnicas aplicáveis, observando a legislação vigente.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na contratação de empresa especializada na área de engenharia para a execução das obras e serviços necessários à implantação dos Sanitários Públicos, em regime que contemple a integralidade do objeto.

A contratação compreenderá a execução completa das obras civis, o fornecimento de materiais, equipamentos e insumos, bem como a instalação e a implementação de todos os sistemas necessários ao pleno funcionamento da edificação, em conformidade com as especificações técnicas do projeto, normas legais e regulamentares vigentes, incluindo aquelas relativas à acessibilidade, segurança, desempenho das edificações, sustentabilidade ambiental e eficiência energética.

A solução adotada visa assegurar maior integração entre as etapas de execução, promovendo a padronização dos serviços, o controle tecnológico da qualidade, a otimização de prazos e a previsibilidade dos custos, além da redução de interfaces e da mitigação de riscos inerentes à contratação fragmentada.

Dessa forma, a alternativa selecionada mostra-se a mais adequada para atendimento da necessidade pública identificada, observando os princípios do planejamento, da eficiência, da

economicidade e da vantajosidade, em consonância com as disposições do Estudo Técnico Preliminar e com as diretrizes dos órgãos de controle.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

Conforme exposto no item “LEVANTAMENTO DO MERCADO”, considerando tratar-se de obra civil que envolve múltiplos serviços e insumos, os quantitativos serão definidos com base no projeto básico a ser elaborado pela equipe técnica do Município.

A definição das quantidades decorrerá do programa de necessidades previamente estabelecido, aliado à realização de vistoria técnica no local de implantação, possibilitando o adequado dimensionamento da edificação, dos sistemas e dos elementos construtivos envolvidos.

O projeto básico contemplará todos os memoriais, especificações técnicas, planilhas orçamentárias e demais documentos necessários à caracterização completa do objeto, resultando no orçamento detalhado da obra, com a respectiva composição de custos e definição do valor de referência para a contratação.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Conforme anteriormente exposto no item “LEVANTAMENTO DO MERCADO”, os quantitativos e valores serão definidos com base na planilha elaborada pela equipe técnica do Município, inclusive com valor final de referência da contratação.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação será licitada sem parcelamento do objeto, com a execução da obra por uma única empresa, considerando a completitude do projeto e a sua média complexidade. O parcelamento não é recomendável para a presente contratação, do ponto de vista da eficiência técnica, visto que a fragmentação do objeto poderá comprometer a realização da obra, onde a centralização da responsabilidade e da garantia dos resultados numa única pessoa jurídica é considerada eficiente e com resultados satisfatórios para o acompanhamento de problemas e soluções, bem como por facilitar a verificação das suas causas e atribuição de responsabilidade, de modo a aumentar o controle sobre a execução do objeto licitado por parte da Administração.

Ademais, não há viabilidade técnica na divisão dos serviços, em sua maioria interdependentes, visto que o atraso em uma etapa construtiva implica atraso nas demais etapas, ocasionando aumento de custo e comprometimento dos marcos intermediários e da entrega da obra.

Entende-se também que não há viabilidade econômica, uma vez que a tendência é que o custo seja reduzido para obras maiores em função da diluição dos custos administrativos e lucro. A divisão gera perda de escala, não amplia a competitividade e não melhora o

aproveitamento do mercado, pois os serviços são executados por empresas de mesmo ramo de atividade.

Pelas razões expostas, recomendamos que a contratação não seja parcelada, por não ser vantajoso para a Administração ou por representar possível prejuízo ao conjunto do objeto a ser contratado.

9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Não existem contratações correlatas ou interdependentes em andamento que possam impactar o planejamento ou a execução do objeto.

10. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

Conforme Documento de Formalização da Demanda encaminhado pela Secretaria de Turismo, a presente contratação CONSTA no Plano Anual de Contratações – PAC 2026 ID 595 – Implantação do PARQUE REGIONAL DO IMIGRANTE – VOLKSPARK.

11. RESULTADOS PRETENDIDOS

Com o presente processo licitatório, busca-se assegurar a seleção da proposta mais vantajosa, em estrita observância aos princípios da isonomia e da ampla competitividade. Pretende-se evitar contratações com sobrepreço, preços manifestamente inexequíveis ou riscos de superfaturamento na execução contratual.

Pretende-se proporcionar infraestrutura sanitária adequada aos visitantes do parque, ampliando o conforto, a acessibilidade, a segurança e as condições de uso do espaço, contribuindo para o fortalecimento do turismo cultural e para a valorização da herança germânica do município.

Adicionalmente, espera-se que a contratação resultante deste certame observe e promova boas práticas de sustentabilidade, contribuindo para a racionalização e a otimização do uso de recursos públicos, bem como para a redução dos impactos ambientais associados à prestação dos serviços.

12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

Previamente à contratação, será elaborado o Projeto Básico e demais documentos técnicos necessários à caracterização da solução pretendida, contemplando os elementos indispensáveis para a adequada definição do objeto, orçamento, especificações técnicas e condições de execução dos serviços.

Também serão promovidas as providências administrativas necessárias à instrução do processo licitatório, definição das condições de fiscalização e gestão contratual, verificação da disponibilidade orçamentária e demais atos exigidos pela legislação vigente.

Além disso, serão obtidas as aprovações, autorizações e licenças eventualmente necessárias para a execução da obra, bem como realizadas as análises técnicas pertinentes, visando assegurar a viabilidade da contratação, a compatibilidade da solução com os objetivos do empreendimento e o atendimento às normas técnicas, sanitárias, ambientais e de acessibilidade aplicáveis.

Tais providências têm por finalidade garantir o adequado planejamento da contratação, a eficiência da aplicação dos recursos públicos e a correta implantação da infraestrutura sanitária destinada ao IMMIGRANTENPARK.

13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E TRATAMENTOS

A contratação pretendida caracteriza-se como obra de engenharia, cuja execução poderá implicar na geração de resíduos da construção civil, bem como em impactos ambientais pontuais e temporários, inerentes às atividades construtivas, tais como movimentação de solo, consumo de recursos naturais, emissão de ruídos e geração de poeira.

Diante desse cenário, caberá à futura CONTRATADA adotar medidas destinadas à prevenção, redução, reutilização e correta destinação dos resíduos, em conformidade com a legislação ambiental vigente, em especial as normas aplicáveis aos resíduos da construção civil, priorizando práticas que minimizem a geração de resíduos e os impactos ao meio ambiente.

Os resíduos de inevitável produção deverão receber destinação ambientalmente adequada, observadas as exigências legais, incluindo o correto acondicionamento, transporte e destinação final por meio de locais e operadores devidamente licenciados.

Compete à CONTRATANTE, por intermédio do fiscal do contrato formalmente designado, exigir e acompanhar o estrito cumprimento da legislação ambiental e das normas de proteção ao meio ambiente durante toda a execução da obra, inclusive quanto à adoção de boas práticas construtivas e ao atendimento das condicionantes eventualmente estabelecidas pelos órgãos competentes, de modo a mitigar riscos ambientais e assegurar a regularidade da execução contratual.

14. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Com base nas justificativas apresentadas, nas especificações técnicas e nas diretrizes constantes neste Estudo Técnico Preliminar, bem como em experiências anteriores da Administração Pública em empreendimentos de natureza semelhante, conclui-se que a contratação pretendida é tecnicamente, economicamente e operacionalmente viável, apresentando elevada probabilidade de alcance dos resultados esperados.

Diante do exposto, e considerando as condições, premissas e especificações estabelecidas neste Estudo Técnico Preliminar, bem como aquelas a serem detalhadas no Projeto Básico, é possível posicionar-se, de forma fundamentada, pela VIABILIDADE e

RAZOABILIDADE da contratação do objeto, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021 e com as orientações dos órgãos de controle externo.

15. ANEXOS

LEI Nº 9.298, DE 13 DE JUNHO DE 2023, a qual Autoriza o Poder Executivo a ceder o uso de fração de imóvel à Associação de Moradores do Bairro Linha Santa Cruz, e dá outras providências, e que diz: Art. 8º Fica o Poder Executivo autorizado a aplicar recursos/investimentos para a implementação do Parque Temático, bem como para a manutenção e conservação do imóvel.

16. RESPONSÁVEIS

Conforme Documento de Formalização de Demanda, foi indicado pela SETUR a servidora Lisandra Faccin, matrícula 6.489, e pela SEPLAN a servidora Cláudia Silva Babick, arquiteta e urbanista, matrícula 14.288, endereço de e-mail claudia.babick@santacruz.rs.gov.br, para elaboração deste estudo, e coordenar a Elaboração do Projeto Básico que subsidiará a licitação.

Santa Cruz do Sul, 06 de abril de 2026.

São responsáveis pela elaboração do presente, os seguintes servidores:

SERVIDOR	FUNÇÃO	MATRÍCULA	ASSINATURA
Cláudia Silva Babick	Arquiteta e Urbanista	14.288	 CLAUDIA SILVA BABICK:00850962021 Assinado de forma digital por CLAUDIA SILVA BABICK:00850962021 Dados: 2026.06.22 16:40:49 -03'00'
Lisandra Faccin	Assessora de Gestão	6.489	 Documento assinado digitalmente LISANDRA FACIN Data: 23/06/2026 15:47:38-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br

DESPACHO DA AUTORIDADE SUPERIOR

Com base nas informações apresentadas neste Estudo Técnico Preliminar, autorizo a licitação da obra de construção do Projeto Padrão Centro de Referência Especializado para Pessoas em Situação de Rua (Centro POP).

Santa Cruz do Sul, 06 de abril de 2026.

VANIR RAMOS DE AZEVEDO Assinado de forma digital por VANIR
RAMOS DE AZEVEDO
Dados: 2026.06.26 09:36:00 -03'00'

VANIR RAMOS DE AZEVEDO

Secretário Municipal De Planejamento e Mobilidade Urbana

Matrícula nº41.933