ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Unidade demandante: Secretaria de Assistência Social
Objeto: Reforma de sala comercial.
Responsável Técnico: Edgar de Souza – Arquiteto e Urbanista;
Autoridade Competente: Ana Paula de Oliveira

INTRODUÇÃO

O presente estudo técnico preliminar tem como objetivo a contratação de empresa especializada para o fornecimento de material e a execução de obra de reforma, no município de Maravilha (SC), conforme documentos anexos atendendo às normas técnicas estabelecidas pela ABNT, além das exigências previstas no art. 18, §1º, incisos I a XIII, da Lei Federal nº 14.133/2021, que trata das diretrizes para contratações públicas.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A reforma se trata de obrigação contratual para efetivar a devolução de imóvel locado pelo Executivo municipal. Os serviços de reforma compreendem, de modo geral, a remoção de instalações elétricas sobrepostas, o fechamento de furos nas superfícies de teto, paredes e piso, a remoção de elementos de comunicação visual das paredes e esquadrias da fachada, tal como a repintura interna de paredes e forro.

2. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A presente contratação não está prevista no Plano de Contratações Anual (PCA), tendo em vista que o Município ainda não o instituiu formalmente, encontrando-se em fase de planejamento para sua elaboração e implementação.
Entretanto, a contratação decorre de necessidade administrativa devidamente justificada pela Secretaria demandante e possui previsão na Lei Orçamentária Anual, estando em conformidade com o planejamento orçamentário do Município e com o interesse público, observados os princípios e disposições da Lei Federal nº 14.133/2021.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Trata-se de uma obra comum de arquitetura e engenharia, pois os serviços a serem realizados são comumente encontrados no rol de qualquer empresa construtora local, não demandando de mão de obra específica ou de difícil contratação.

Os materiais deverão apresentar conformidade com as normas técnicas estabelecidas pela ABNT e demais órgãos federais regulamentadores, atendendo as necessidades e característica técnicas descritas em projeto, memorial e demais documentos técnicos.

A entrega dos produtos e a realização dos serviços deverá ocorrer no endereço descrito pela Contratante. A empresa Contratada deverá indicar um preposto que ficará responsável para viabilizar a comunicação com o Município.
A execução do objeto contratado deverá ocorrer de acordo com os projetos de arquitetura, memoriais, orçamentos e quantitativos, utilizando o emprego de materiais de primeira qualidade, mão de obra devidamente qualificada, utilização de práticas de sustentabilidade ambiental, social e econômica, observando o emprego de equipamentos individuais e coletivos para segurança do trabalho, seguindo em todos os âmbitos as legislações e normativas técnicas vigentes.

A empresa contratada deverá manter, durante toda a execução contratual, as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação, responsabilizando-se pela emissão da ART ou RRT de execução da obra antes do início dos serviços, bem como pelo cumprimento das normas de segurança do trabalho, legislação ambiental, normas técnicas da ABNT e demais disposições legais aplicáveis.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

As quantidades foram estimadas com base em projeto básico, realizado pela equipe técnica de engenharia e arquitetura do Município. A previsão do quantitativo total para cada item que compõe o serviço relacionado, está especificada nos arquivos PLANILHA ORÇAMENTÁRIA e MEMORIAL DESCRITIVO, em anexo.
Por se tratar de obra com diversidade e quantidade de itens, estes não serão discriminados neste documento, podendo ser consultados na referida planilha orçamentária, em anexo. A quantidade de cada item a ser contratada é a necessária para execução do serviço, considerando-se as especificações contidas no projeto e memorial descritivo.

Descrição	Quantidade
Fornecimento de materiais e execução de obra de reforma em sala comercial	01

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Diante das necessidades apontadas neste estudo, mesmo se tratando de obra comum, em alvenaria tradicional, sem exigência técnica avançada, o atendimento

à solução exige a contratação de empresa especializada cujo ramo de atividade seja compatível com o objeto pretendido.

Logo, por se tratar de obra de engenharia, para a formulação da planilha orçamentária elencando quantitativos e custos obtidos conforme especificações constantes em projeto de engenharia, os levantamentos de valores referenciais decorrem da tabela SINAPI (referencial oficial).
Considerando que se trata de obra de engenharia e que, apesar de serviços com especificações diferentes - mas que possuem a mesma natureza, foram encontradas diferentes empresas locais que poderiam executar o objeto deste ETP, verificando-se então a ampla disponibilidade de construtoras aptas à contratação, conforme os requisitos estabelecidos neste documento.
Foram identificadas diversas empresas do ramo da construção civil aptas à execução do objeto, demonstrando a existência de mercado competitivo e suficiente para atendimento da demanda.

6. ESTIMATIVA DO VALOR

A estimativa de valor da contratação apresentada neste Estudo Técnico Preliminar, visando a melhor solução técnica e aplicação dos recursos, tendo como base o projeto de arquitetura e engenharia e a formação de valores através da tabela SINAPI, totalizou o valor de **R$ 6.379,85** (seis mil, trezentos e setenta e nove reais e oitenta e cinco centavos) para execução da obra referida. Os custos foram elaborados utilizando como referência prioritária a tabela SINAPI, observando-se o disposto no art. 23 da Lei Federal nº 14.133/2021 e na legislação correlata aplicável às obras e serviços de engenharia.
Os valores referenciais para o presente processo de contratação estarão discriminados, juntamente com as memórias de cálculo nos seguintes documentos que o compõe:

a) Planilha Orçamentária;
b) Planilha de Benefícios e Despesas Indiretas - BDI;
c) Planilha de Cronograma Físico e Financeiro.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

O presente estudo, demonstrou que a solução que se mostrou mais vantajosa, refere-se à contratação de empresa especializada em serviços e obras de engenharia para reforma de edificações.
A empresa a ser contratada será responsável pela execução como um todo, empenhando mão de obra qualificada, equipamentos necessários, materiais de primeira qualidade, seguindo condições e especificações constantes nos projetos e memoriais descritivos que estão disponibilizados em anexo.

Trata-se como exigência, devido ao nível de obra a ser realizada, o fornecimento por parte da empresa, de garantia quinquenal para a obra, conforme disposto no artigo 618 do Código Civil.

Salienta-se a necessidade de que a empresa contratada execute todas as etapas necessárias para a conclusão do serviço objeto deste ETP dentro do prazo estabelecido no **cronograma de 7 (sete) dias a partir da emissão da Ordem de Serviço.**

8. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Optou-se pelo não parcelamento do objeto, tendo em vista que a execução integrada dos serviços por uma única empresa proporciona maior eficiência, padronização dos serviços, compatibilidade técnica entre as etapas da reforma e definição clara da responsabilidade pela execução da obra, reduzindo riscos de atrasos, incompatibilidades e aumento dos custos administrativos.
Destaca-se que não haverá prejuízos técnicos ou econômicos devido a escolha da modalidade de lote único.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Os resultados pretendidos visam o atendimento aos princípios da economicidade, eficiência, eficácia, melhor aproveitamento de recursos humanos e materiais, além da melhoria aos serviços prestados à sociedade.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

A Contratante indicará com precisão o local a ser executada o serviço, já tendo analisado todos os fatores condicionantes que possam abranger o seu desenvolvimento.
Caberá ao Município a designação de servidor técnico para a fiscalização do serviço. Durante a execução do mesmo, o fiscal acompanhará os serviços, realizará exigências e até mesmo solicitará alterações quando estas forem necessárias. Também será elaborado diário de obras e relatório fotográfico detalhado a fim de comprovar a execução conforme cronograma físico-financeiro.
Antes do início dos serviços será emitida a Ordem de Serviço e conferida a apresentação da ART ou RRT de execução da obra, bem como da documentação relativa às condições de segurança do trabalho, quando aplicável.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Não há contratações correlatas ou interdependentes ao presente processo. Contudo, caso necessário, poderá ocorrer novas contratações conforme demanda verificada durante a realização dos serviços.

12 – IMPACTOS AMBIENTAIS

Será dada preferência à aquisição de materiais construtivos com certificação ambiental, materiais recicláveis e que possibilitem logística reversa para o descarte e reciclagem ao final do uso, minimizando impactos ambientais, caso existam.

Além disso, a presente contratação visa gerar impactos ambientais positivos, uma vez que haverá previsão da responsabilidade ambiental da futura contratada, que todo o material e equipamento a ser fornecido deverá considerar a composição, características ou componentes sustentáveis. Salientando ainda, a responsabilidade que será pactuada pela empresa pelo destino correto dos resíduos de construção que serão gerados no período.

A contratada deverá promover a adequada segregação, acondicionamento, transporte e destinação final dos resíduos da construção civil, observando a legislação ambiental vigente e as normas aplicáveis.

13. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

O Estudo Técnico Preliminar evidencia que a contratação da execução obra de reforma é tecnicamente possível, economicamente vantajosa e necessária para a manutenção dos serviços prestados à população no atendimento ao interesse social envolvido.

A presente contratação é viável, adequada e necessária para atender às demandas da Prefeitura de Maravilha (SC), cumprindo os objetivos institucionais e o interesse público, com base nos estudos técnicos e pesquisas de mercado realizadas. A obra não possui complexidade de aspecto técnico especial e há diversas empresas na região aptas a execução do objeto. O imóvel objeto da reforma encontra-se regularmente locado pelo Município, sendo a execução da reforma necessária para atender às obrigações contratuais de devolução do bem ao proprietário. Há equipe técnica, nos diversos setores da Administração, para dar encaminhamento às atividades de contratação e execução, com os adequados procedimentos de gestão contratual e fiscalização técnica do objeto.

Portanto, diante do exposto, entende-se que a contratação nos presentes termos, é pertinência e atende aos requisitos exigidos na Legislação em vigor, bem como atende às necessidades da Secretaria de Assistência Social, no que tange às demandas específicas.

14. RESPONSABILIDADE TÉCNICA

O profissional responsável emitirá a respectiva ART ou RRT referente à elaboração dos projetos, memoriais, planilhas orçamentárias, cronograma físico-financeiro e demais atividades técnicas desenvolvidas, documento que integrará os anexos do processo.

Maravilha, 14 de julho de 2026.

ANA PAULA DE OLIVEIRA:08594930917

Assinado de forma digital por ANA PAULA DE OLIVEIRA:08594930917
Dados: 2026.07.21 14:46:02 -03'00'

ANA PAULA DE OLIVEIRA
Secretária de Assistência Social