

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

### VINCULADO AO DFD Nº33/2026

**OBJETO:** Contratação de empresa de engenharia para melhoria e pintura externa na EMEB Dom Daniel Hostin no município de Lages/SC, com fornecimento de mão de obra e material.

### 1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A necessidade de intervenção na EMEB Dom Daniel Hostin decorre do avançado estado de desgaste natural acumulado desde 1987, ano em que a unidade foi estabelecida. Atualmente, a estrutura física padece com a ação do tempo, evidenciada pela porosidade dos tijolos aparentes que, sem a proteção devida do verniz, tornaram-se vulneráveis à absorção de umidade e à proliferação de fungos, colocando em risco a integridade das paredes. Externamente, a pintura encontra-se desbotada e descascada em diversos setores, o que elimina a camada de proteção contra o sol e a chuva, acelerando a deterioração dos rebocos e acabamentos.

No ambiente interno, a carência de manutenção em pontos específicos compromete a funcionalidade das salas e a experiência dos usuários. Existe uma demanda imediata pela instalação de pontos de chuveiro em sala específica, uma adequação técnica indispensável para suprir necessidades de higiene e cuidado direto com os alunos que hoje não são plenamente atendidas pela configuração original da década de 80. Somam-se a isso diversos pontos de reparo necessários em portas, janelas e revestimentos que sofreram com o uso intenso e as poucas reformas realizadas ao longo das décadas. Essa combinação de fatores gera um cenário de obsolescência que exige uma correção imediata para restabelecer os padrões de salubridade, segurança e acolhimento exigidos para o pleno funcionamento de uma instituição de ensino.

### 2. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

Em consulta ao Plano de Contratações Anual do ano de 2026, não se constatou a sua previsão, o qual restará inserida a solução apresentada pelo presente Estudo Técnico Preliminar, considerando o interesse público demonstrado na

solução, bem como a justificativa apresentada no Documento de Formalização de Demanda.

### 3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

#### 3.1. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

Comprovar, mediante certidão, o registro e a regularidade da empresa e do (s) responsável (is) técnico (s) expedida pelo CREA/CAU, com jurisdição no Estado em que está sediada, em vigor na data estabelecida para a abertura das propostas.

- 3.1.1.** Caso a empresa não esteja sediada no Estado de Santa Catarina, a mesma deve possuir visto do conselho competente para executar obras no Estado.

#### 3.2. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA OPERACIONAL

Comprovar através de atestado (s) passado (s) por Pessoa Jurídica de Direito Público ou Privado, em nome do Licitante, acompanhado da respectiva Certidão de Acervo Técnico (CAT) emitida pelo CREA/CAU, a execução do(s) serviços/obra de características equivalentes ou superiores ao objeto, referente às parcelas considerada(s) de maior relevância técnica e de valor significativo, quais sejam:

- a)      Execução de pintura; 464,5m<sup>2</sup>;**

O atestado ou certidão deverá comprovar o solicitado acima em conjunto ou separadamente, ou seja, deverá ser apresentado um atestado/certidão para cada serviço descrito acima, ou um mesmo atestado/certidão apresentado, deverá constar a totalidade do quantitativo exigido na respectiva alínea;

#### 3.3. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA-PROFISSIONAL

Comprovar possuir em seu quadro permanente de pessoal, na data prevista para a entrega da proposta, 01 (um) profissional de nível superior da área de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo ou Técnico em edificações/construção, devendo apresentar:

Prova de registro dos seus responsáveis técnicos junto aos respectivos Conselhos.

Comprovação de vínculo do Responsável Técnico com a empresa, podendo ser na seguinte forma:

- A. Cópia autenticada do Contrato Social da empresa, em se tratando de sócio; ou
- B. Cópia autenticada CTPS, em se tratando de empregado da empresa; ou
- C. Cópia autenticada do Contrato de Prestação de Serviço em se tratando de Prestador.

Comprovação da capacidade do corpo técnico por meio de atestado(s) ou certidão(s) de responsabilidade técnica emitido(s) por pessoa(s) jurídica(s) de direito público ou privado, acompanhado(s) do(s) respectiva(s) Certidão(ões) de Acervo Técnico (CAT), emitido pelo CREA/CAU competente, que comprove(m) ter o profissional responsável técnico executado ou participado de execução de obra ou serviço(s) equivalentes/semelhantes ao objeto da presente licitação, cujas Parcelas de Maior Relevância citadas no item 3.2.

### **3.4. DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO**

- a) Certidão Negativa de Falência ou Concordata, expedida pelo (s) Distribuidor (es) da Justiça do domicílio da sede da empresa, expedida há, no máximo, 90 (noventa) dias da data da entrega das propostas;
- b) Balanço Patrimonial e Demonstrações Contábeis do último exercício social, já exigíveis e apresentados na forma da Lei, que comprovem a boa situação financeira da empresa, vedada sua substituição por balancetes ou balanços provisórios, podendo ser atualizados por índices oficiais quando encerrados há mais de 3 (três) meses da data de apresentação da proposta;
- c) Para as empresas que não são obrigadas a apresentar as demonstrações contábeis pelo SPED, deve ser anexada à



documentação econômico-financeira do licitante documento que comprove tal situação.

- d) A exigência do item anterior não se aplica às pessoas jurídicas optantes pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional), de que trata a Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006.
- e) Apresentar os cálculos dos seguintes índices, para avaliação da boa situação financeira da empresa: Índices de Liquidez Geral – LG (não inferior a 1,0), Solvência Geral – SG (maior ou igual a 1,0) e Liquidez Corrente – LC (não inferior a 1,0), resultantes da aplicação das seguintes fórmulas:

$$\text{LIQUIDEZ GERAL: } \frac{AC + ARLP}{PC + PELP} = \text{índice mínimo: 1,00}$$

$$\text{SOLVÊNCIA GERAL: } \frac{AT}{PC + PELP} = \text{índice mínimo: 1,00}$$

$$\text{LIQUIDEZ CORRENTE: } \frac{AC}{PC} = \text{índice mínimo: 1,00}$$

Onde:

- ✓ AC = Ativo Circulante;
- ✓ ARLP = Ativo Realizável a Longo Prazo;
- ✓ AT = Ativo Total;
- ✓ PC = Passivo Circulante;
- ✓ PELP = Passivo Exigível a Longo Prazo.

A Exigência dos índices tem por finalidade precípua apurar a saúde econômica financeira da empresa que pretende contratar com o município em diversos segmentos e particularidades que cercam os compromissos que

assumirá com a celebração do contrato para que não se incorra em risco durante sua execução, consoante se demonstra:

- **Índice de Liquidez Geral (ILG)** indica quanto a empresa possui em disponibilidades, bens e direitos realizáveis no curso do exercício seguinte para liquidar suas obrigações, com vencimento neste mesmo período.
- **Índice de Liquidez Corrente (ILC)** indica quanto a empresa possui em recursos disponíveis, bens e direitos realizáveis a curto prazo, para fazer face ao total de suas dívidas de curto prazo.
- **Índice de Solvência Geral** expressa o grau de garantia que a empresa dispõe em Ativos (totais), para pagamento do total de suas dívidas.

A empresa que apresentar resultado igual ou menor que 1,00 em qualquer dos índices referidos, deverá comprovar que possui Patrimônio Líquido equivalente ou superior a **10% (dez por cento)** do valor global estimado, ficando tecnicamente inabilitada a licitante que não atender uma dessas prerrogativas.

### **3.5. GARANTIA DE EXECUÇÃO**

Será exigido garantia de 5% (cinco por cento) do valor inicial da contratação.

### **3.6. CONSÓRCIO**

Está vedada a aplicação de consórcio, pois o serviço a ser licitado não apresentará grande complexidade que justifique a participação de empresas nesse tipo de agrupamento.

### **3.7. SUBCONTRATAÇÃO**

Não será permitida a subcontratação na presente licitação.

### **3.8. OUTRAS OBRIGAÇÕES**

- Ressarcir ou indenizar os prejuízos causados à PML, propriedades ou a terceiros, em decorrência da execução dos serviços, às expensas do licitante, sem quaisquer ônus à Prefeitura;
- Manter sempre disponibilizado e atualizado o diário de obra, onde deverão estar anotadas todas as atividades do dia, bem como



alterações realizadas pela fiscalização – os diários poderão ser encaminhados por e-mail a cada semana – [obras@educacaolages.sc.gov.br](mailto:obras@educacaolages.sc.gov.br);

- Apresentar, nas solicitações de medições, a planilha com os serviços e quantidades a serem medidos e relatório fotográfico da execução dos serviços que não sejam visíveis no momento da vistoria;
- Garantir a segurança da obra até o momento da sua entrega à Secretaria Municipal da Educação;

#### **4 ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES**

O objeto compreende a execução de pintura externa da fachada, esquadrias e pilares e vigas, com área total de 929m<sup>2</sup>; a execução de revestimento interno em piso cerâmico em alguns banheiros, com área de 15 m<sup>2</sup>; colocação de ponto de chuveiro para berçário além de serviços complementares.

#### **5 LEVANTAMENTO DE MERCADO**

Para a elaboração do Levantamento de Mercado, o foco deve estar na coleta de orçamentos que contemplem tanto os materiais específicos para construções antigas quanto a mão de obra qualificada. Este levantamento visa garantir o melhor uso do recurso público, buscando o equilíbrio entre durabilidade e custo-benefício.

O estudo de mercado deve considerar a aquisição de verniz acrílico de alto desempenho para tijolos aparentes, garantindo que a porosidade do material seja selada de forma definitiva. Para a pintura externa, a pesquisa de preços deve priorizar tintas emborrachadas ou de linha premium, que possuem maior elasticidade e resistência às variações climáticas, minimizando o surgimento de novas fissuras. No que diz respeito à instalação dos pontos de chuveiro, o levantamento deve incluir materiais hidráulicos de alta resistência e equipamentos de aquecimento que suportem o uso coletivo, além de prever a mão de obra para as adequações de tubulação e escoamento em salas que originalmente não possuíam essa infraestrutura.

Além dos insumos, é fundamental que o levantamento de mercado avalie prestadores de serviço com experiência em manutenção predial preventiva e corretiva. Como a escola possui poucas intervenções históricas, a mão de obra deve ser capaz de realizar reparos pontuais em rebocos e esquadrias de forma integrada, evitando desperdícios e garantindo que as melhorias internas e externas tenham um acabamento uniforme. Esta análise comparativa de preços e fornecedores servirá como base para assegurar que a revitalização da EMEB Dom Daniel Hostin seja executada com materiais de primeira linha, prolongando o intervalo entre futuras manutenções e otimizando o investimento realizado.

## **6 ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

A estimativa do valor da contratação é de R\$ 54.808,98 (Cinquenta e quatro mil, oitocentos e oito reais e noventa e oito centavos), conforme quantitativos de serviços estimados a partir do projeto básico e executivo elaborado, em anexo.

Foi utilizado para estipular o valor dos itens que não constam na SINAPI, a planilha do DEINFRA mais atualizada, do ano de 2021, acrescida do Índice Nacional de Custo da Construção (INCC-M) para atualização. Bem como a planilha do SICRO, com o valor total do serviço. Foi utilizado também, composições próprias compostas por valores da SINAPI-I, conforme consta em planilha específica.

## **7 DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

### **7.1 GENERALIDADES**

As generalidades deste projeto compreendem os aspectos amplos e as diretrizes que norteiam a execução das melhorias na EMEB Dom Daniel Hostin, estabelecendo os critérios de qualidade e as normas que devem ser seguidas. Este item reforça que todas as intervenções, desde a aplicação do verniz até as adequações hidráulicas, devem observar rigorosamente as normas técnicas de segurança e acessibilidade vigentes, garantindo que a modernização do prédio não descaracterize sua identidade, mas eleve seu padrão de uso.

A execução dos serviços deverá ser planejada de forma a minimizar o impacto no calendário escolar, priorizando a organização e a limpeza das áreas de trabalho para não comprometer a rotina dos alunos e profissionais. As

generalidades estabelecem ainda que todos os materiais empregados devem ser de primeira linha, com certificação de qualidade, visando a máxima eficiência e durabilidade das correções. Além disso, fica definido que a manutenção não se limita apenas à correção visual, mas abrange o tratamento de patologias estruturais leves e a atualização funcional de pontos críticos internos, assegurando que a escola retome sua plena capacidade operacional em um ambiente renovado, seguro e esteticamente harmonioso.

## **8 JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO**

Entende-se que não é técnica e economicamente viável o parcelamento do objeto, tendo em vista que apesar de ser possível a divisão do mesmo em itens, não seria vantajoso principalmente do ponto de vista técnico, sendo que todos os itens são dependentes entre si, ou seja, para que se tenha um bom andamento da obra necessita-se da intercalação de setores dos serviços, comunicação constantes entres os executores de cada serviço e remanejamento rápido quando em caso de atrasos. Essa rápida resposta, comunicação constante e planejamento central é melhor executado quando existe uma única empresa executora.

## **9 RESULTADOS PRETENDIDOS**

Os Resultados Pretendidos com a execução desta revitalização concentram-se na recuperação da dignidade estrutural e na funcionalidade plena da EMEB Dom Daniel Hostin. Espera-se, primeiramente, a interrupção do processo de degradação da fachada por meio da impermeabilização com verniz e nova pintura, o que resultará na eliminação de infiltrações e na preservação da alvenaria original. Visualmente, a escola deixará de transmitir o aspecto de abandono decorrente das décadas de poucas intervenções, passando a projetar uma imagem de cuidado e renovação que impacta positivamente a autoestima de alunos, professores e da comunidade local.

No âmbito prático e pedagógico, o resultado esperado é a otimização do atendimento escolar através da nova infraestrutura interna. Com a instalação dos pontos de chuveiro e os reparos nas salas, a unidade ganhará em salubridade e capacidade de acolhimento, permitindo que as rotinas de higiene sejam

realizadas com privacidade e conforto. Ao final das intervenções, pretende-se entregar um prédio tecnicamente atualizado, com custos de manutenção reduzidos para os próximos anos e um ambiente físico que favoreça o aprendizado, o zelo pelo patrimônio público e o bem-estar coletivo.

#### **10 PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS**

Os servidores deverão ser capacitados e treinados periodicamente para a aplicação da nova lei de licitações e do decreto municipal regulamentador.

#### **11 CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES**

Não se vislumbra contratações correlatas e/ou interdependentes para o referido objeto.

#### **12 DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS**

Nesta obra estima-se que serão gerados resíduos de construção civil de classe A, que são resultado de construção, demolição, reformas e reparos de pavimentação e de outras obras de infraestrutura, inclusive solos provenientes de terraplanagem.

De acordo com a resolução do CONAMA nº307 de 2002, os geradores de resíduos sólidos da construção civil devem ter como objetivo prioritário a não geração de resíduos e, secundariamente, a redução, a reutilização, a reciclagem, o tratamento dos resíduos sólidos e a disposição final ambientalmente adequada dos rejeitos.

#### **13 ANÁLISE DE RISCO**

O mapa de risco consta em anexo com esses documentos.

#### **14 POSICIONAMENTO CONCLUSIVO**

Com base nas informações levantadas ao longo do ETP, declaramos a viabilidade de contratação da solução: melhoria e pintura externa na EMEB Dom Daniel Hostin no município de Lages/SC, visando melhor técnica para execução em menor tempo e com menor preço.

#### **15 RESPONSÁVEIS**

Esse documento foi elaborado por:

Nome: Milene Ap. da Silva Ampessan

Cargo: Técnico em Edificações

Matrícula: 30905-3



---

Lages (SC), 09 de abril de 2026.