



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

### VINCULADO AO DFD Nº 001/2026/SICOI

**OBJETO:** Contratação de empresa de engenharia/arquitetura para execução de obra civil com fornecimento de materiais e mão de obra para reforma e manutenção das dependências do Órion Parque Tecnológico, no bairro São Francisco, em Lages/SC.

#### 1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A contratação se faz necessária para viabilizar a execução de serviços de reforma e manutenção em áreas internas e externas do Órion Parque Tecnológico, abrangendo ambientes e planos diversos que demandam intervenções com a finalidade de conservar e manter a integridade da edificação.

Além disso, incluem-se na necessidade a construção de novas calçadas no entorno da edificação e a adequação dos acessos, de modo a assegurar melhores condições de segurança, funcionalidade, acessibilidade e preservação da infraestrutura existente. A intervenção visa manter o pleno funcionamento do espaço, atender às normas vigentes e garantir a adequada circulação de usuários e visitantes.

A manutenção e reforma de edificações são cruciais para garantir a segurança, funcionalidade, durabilidade e preservação do patrimônio, sendo ainda mais essenciais em prédios públicos, que atendem a um grande número de pessoas e são regidos por normas específicas.

A razão mais importante é a segurança de funcionários e cidadãos que frequentam esses espaços. A manutenção preventiva ajuda a evitar acidentes graves, como incêndios, curtos-circuitos, quedas de elevadores, desabamentos e problemas causados por falhas estruturais ou sistemas de prevenção de incêndio inoperantes. Edifícios públicos abrigam serviços essenciais. A manutenção garante que sistemas vitais (elétrico, hidráulico, climatização, etc.) funcionem sem interrupções, assegurando a continuidade dos serviços e um ambiente de trabalho e atendimento adequado, higiênico e confortável.

A manutenção regular previne a degradação acelerada dos edifícios. Pequenos problemas, como infiltrações, podem evoluir para danos estruturais graves e irreversíveis se não forem tratados precocemente. O cuidado contínuo aumenta a longevidade da construção, protegendo o investimento público. A manutenção preventiva é significativamente mais barata do que a manutenção corretiva (reparos de emergência após uma falha). Investir em inspeções e reparos planejados evita gastos muito maiores com reformas extensas ou reconstruções.

A gestão eficiente dos recursos públicos exige que os bens sejam bem conservados. A falta de manutenção é um desperdício de dinheiro público, pois leva à deterioração prematura de bens que deveriam servir à população por muitas décadas. Um ambiente bem conservado e funcional motiva os funcionários e melhora a qualidade do serviço prestado à população. Problemas estruturais ou de



infraestrutura (falta de luz, água, etc.) prejudicam a produtividade e a motivação. Em resumo, a manutenção e as reformas em edificações públicas não são apenas uma questão de estética, mas sim uma obrigação legal e moral para garantir a segurança, a eficiência dos serviços e a preservação do patrimônio da sociedade.

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

Não houve previsão de inclusão.

## **3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

Requisitos a serem cumpridos pela Contratada, no que se refere às etapas de prestação de serviço:

- Fornecimento, entrega e instalação de materiais;
- Fornecimento de mão de obra para demolições, remoções, carga, manobra, transporte e descarte de resíduos;
- Fornecimento de mão de obra para execução das etapas de construção;
- Fornecimento de mão de obra para execução de infraestrutura;
- Fornecimento de mão de obra para execução de instalações e equipamentos;
- Fornecimento de mão de obra para execução de passeios;
- Fornecimento de mão de obra para serviços finais de limpeza e entrega de obra.

Além disso, a contratada deverá atender as determinações contidas no Termo de Referência no que diz respeito aos requisitos ambientais que deverão ser observados na execução do objeto.

## **4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES**

A obra abrange a reforma e manutenção de áreas internas e externas, em ambientes e planos variados do Órion Parque Tecnológico, além da construção de novas calçadas do entorno e acesso da edificação, totalizando uma área de intervenção estimada de 4.087,12m<sup>2</sup>.

## **5. LEVANTAMENTO DE MERCADO**

Considerando os requisitos definidos e as opções disponíveis no mercado, foram analisados aspectos de economicidade, eficácia, eficiência e padronização. Dessa forma, a solução escolhida atende ao objetivo esperado de maneira otimizada.

Para tanto, através do programa de necessidades elaborado para a reforma e ampliação da edificação em questão, visando atender plenamente suas funções, foi montado orçamento baseado em tabelas oficiais (SINAPI) que representam o mercado da construção civil. A Tabela SINAPI (Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil) é um sistema de referência oficial que

Estudo Técnico Preliminar – Lei 14.133/21  
Versão: janeiro/2026



fornece dados de custos e índices da construção civil no Brasil. Ela é utilizada como parâmetro obrigatório para a elaboração de orçamentos de obras públicas, por possuir um vasto banco de dados que inclui insumos, mão de obra e equipamentos. Tendo assim, como objetivo principal garantir a padronização, a transparência e a economicidade nos gastos públicos com construção civil.

## 6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Estima-se o valor de R\$ 1.270.082,93 (Um milhão, duzentos e setenta mil, oitenta e dois reais e noventa e três centavos) para a contratação, limite máximo aceitável para contratação, orçado com base nos sistemas de custos federais e estaduais oficiais, bem como em pesquisas de preço complementares.

## 7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Contratação de empresa de engenharia/arquitetura para execução de obra civil com fornecimento de materiais e mão de obra para reforma e manutenção das dependências do Órion Parque Tecnológico, no bairro São Francisco, em Lages/SC, contemplando:

- Serviços preliminares e iniciais de obra – administração local, placa de obra, organização, limpezas, demolições e descartes;
- Intervenções nas áreas internas – remoção de argamassa, remoção de revestimentos cerâmicos, remoção de forro de gesso, reparos estruturais e superficiais, limpezas gerais, aplicação de novos revestimentos;
- Intervenções nas coberturas – remoção de argamassa, remoção de revestimentos cerâmicos, reparos estruturais e superficiais, reparos em estruturas metálicas, impermeabilização de lajes e platibandas, limpezas gerais, troca de cobertura por cobertura metálica, aplicação de novos revestimentos;
- Intervenções nas áreas externas – remoção de argamassa, remoção de revestimentos, remoção de brises, reparos estruturais e superficiais, limpezas gerais, aplicação de novos revestimentos, instalação de novos brises, manutenção da fachada glazing;
- Execução de calçadas externas com acessibilidade (piso podotátil);  
Serviços finais – limpeza de obra, manobra, transporte e descartes, instalações finais e entrega de obra

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

Após análise da sequência de execução e a naturalidade do objeto, entende-se que, por se tratar de um objeto que possui interdependência do conjunto de serviços específicos, torna-se prejudicial o parcelamento do objeto.



Entende-se que, o parcelamento causaria dispêndios ao conjunto, uma vez que, tanto o procedimento de execução dos serviços quanto a qualidade dos materiais empregados, impactam no resultado final pretendido. Assim, o objeto exige dimensionamento e especificações correspondentes desde a fase projetual até a fase executiva.

Por conseguinte, o parcelamento do objeto, através de distintas contratações, pode vir a acarretar divergências que, mesmo que ínfimas, ocasionariam em prejuízos tanto técnicos quanto econômicos para a Administração, caso surja a necessidade de correções.

Portanto, opta-se pelo NÃO PARCELAMENTO/DIVISÃO do objeto de contratação. Desta forma, a execução das atividades deverá ser realizada por única empresa, como forma de garantir a compatibilização das soluções técnicas adotadas no desenvolvimento das mesmas.

## **9. RESULTADOS PRETENDIDOS**

- Maior oferta de serviços a população;
- Melhorias estéticas e paisagísticas;
- Melhorias nas condições de segurança;
- Melhorias nos sistemas de infraestrutura da edificação;
- Maior incentivo ao uso dos espaços;
- Maior economia com manutenção periódica;
- Maior durabilidade dos materiais empregados.

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

Trata-se de contratação realizada habitualmente pela Administração, não havendo, no momento, necessidade de adequação do ambiente da instituição e também necessidade de capacitação de servidores para atuarem na contratação e fiscalização dos serviços, de acordo com as especificidades do objeto. No entanto, faz necessário o aviso prévio dos colaboradores, bem como dos usuários rotineiros do espaço, quanto ao início da obra, visto que, por se tratar de reforma as atividades típicas da instituição continuarão ocorrendo durante o período previsto para execução dos serviços.

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

Contratação independente.

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

- Solução proposta com maior vida útil e menor custo de manutenção do bem e da obra –  
Impacto positivo;



- Geração de resíduos da construção civil – Impacto negativo – Contratada deverá aplicar gestão de resíduos.

A empresa Contratada deverá utilizar durante a execução as boas práticas de sustentabilidade ambiental, respeitando-se os critérios indicados abaixo:

- Uso de produtos de limpeza e conservação de superfícies e objetos inanimados que obedecem às classificações e especificações da ANVISA;
- Adoção de práticas que evitem desperdícios de água potável;
- Implementação de um programa de treinamento de seus empregados visando o uso racional de consumo de energia elétrica e água, bem como redução de resíduos sólidos;
- Classificação e destinação adequada dos resíduos recicláveis produzidos durante a execução dos serviços. Especificamente, para papéis e latas de alumínio deve-se contratar associações e/ou cooperativas de catadores de materiais recicláveis;
- Práticas de redução de consumo de papel, utilizando-se padrão frente-verso na impressão de relatórios e outros documentos, bem como utilização de fonte ecológica recomendada pela Advocacia-Geral da União (AGU);
- Adoção de papel não clorado, preferencialmente, na impressão de documentos e relatórios;
- Adoção de práticas de substituição de copos descartáveis por copos definitivos;
- Adoção de prática de destinação final das pilhas e baterias usadas ou inservíveis, segundo a Resolução CONAMA nº 401/2008, alterada pela Resolução CONAMA nº 424/2010;
- Atendimento aos padrões indicados pela Resolução CONAMA nº 20/1994 quando da aquisição e utilização de equipamentos de limpeza que gerem ruídos em seu funcionamento;
- Adoção e promoção de medidas de proteção para a redução ou neutralização dos riscos ocupacionais aos seus empregados, além de fornecimento de equipamentos de proteção individuais – EPIs necessários, fiscalizando e zelando para que os mesmos cumpram as normas e procedimentos destinados à preservação de suas integridades físicas;
- Consideração nas pesquisas de preços para aquisições e serviços contemplados no escopo da contratação empresas que tenham certificado ambiental;
- Estímulo à troca de informações entre as equipes envolvidas por meio de ferramentas digitais e/ou virtuais.

### **13. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO**

Após análise com base no presente ETP, conclui-se que a contratação de empresa de engenharia/arquitetura para execução de obra civil se torna viável em termos de disponibilidade de



mercado e necessidade da Secretaria Municipal de Indústria, Comércio e Inovação, não sendo encontrados impedimentos ao prosseguimento do presente processo, sendo que a solução proposta se enquadra tanto técnica quanto economicamente viável para o equipamento proposto.

#### 14. RESPONSÁVEIS

Documento elaborado por: Elisa Hining da Silva – Agente Administrativo SICOI

Documento revisado por: Jhuan Kojitski Ribeiro – Diretor de Projetos SEPLAM

Lages (SC), 29 de maio de 2026.

---

*RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO*

Nome: Elisa Hining da Silva  
Cargo: Agente Administrativo  
E-mail: isa\_hining@hotmail.com

---

*RESPONSÁVEL TÉCNICO*

Nome: Jhuan Kojitski Ribeiro  
Cargo: Diretor de Projetos  
E-mail: diretorprojetos.seplam@lages.sc.gov.br