

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP 118/2026

### I – INFORMAÇÕES GERAIS

#### 1. Informações Gerais

- **Objetivo:** Analisar a viabilidade técnica e econômica da contratação de obra comum de engenharia para reparos e recomposição das condições originais do imóvel do antigo CEI Profª Gisele Kawikioni, localizado na Rua Abílio Correa de Melo, nº 689, Bairro Cordeiros, visando à devolução oficial das chaves ao proprietário.
- **Área Requisitante:** Secretaria Municipal de Educação — Diretoria de Infraestrutura Escolar (DIE).

#### *Equipe de Planejamento da Contratação:*

| Nome                           | Cargo / Função                                   | Matrícula | E-mail                   |
|--------------------------------|--------------------------------------------------|-----------|--------------------------|
| <b>João Carlos Bittencourt</b> | Diretor de Infraestrutura Escolar (Requisitante) | 2692101   | die@edu.itajai.sc.gov.br |
| <b>Joelcir Zatta</b>           | Engenheiro Civil (Integrante Técnico)            | 1826201   | die@edu.itajai.sc.gov.br |

### II – DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO ATUAL

#### 2. Descrição do Problema a ser Resolvido ou da Necessidade Apresentada

A unidade escolar CEI Profª Gisele Kawikioni foi realocada para novo endereço, desocupando o imóvel anteriormente utilizado pela Administração Pública. Como o prédio é privado e alugado pelo Município de Itajaí, a devolução oficial do bem ao proprietário exige a restituição das suas características originais de habitabilidade, conservação e *layout*, conforme estabelecido nas cláusulas do contrato de locação e projeto original da edificação.

A ausência de reforma impede o encerramento formal da locação e a entrega das chaves, sujeitando o Município à continuidade indevida do pagamento de aluguéis e encargos sobre um imóvel sem uso pedagógico. A contratação visa sanar esta pendência e resguardar o erário, visto que a responsabilidade de devolver o imóvel nas condições prévias à locação é responsabilidade do Município, conforme cláusula 9º do Contrato nº 048/2010.

A execução dos serviços reveste-se de caráter necessário e urgente, considerando que a vigência do Contrato de Locação nº 048/2010 foi prorrogada até 31/12/2026,



mediante o seu 17º Termo Aditivo. A não conclusão das intervenções no prazo assinalado acarretará a manutenção indevida do encargo locatício — atualmente fixado em R\$ 10.391,41 mensais —, resultando em dispêndio desnecessário de recursos públicos e prejuízo ao erário decorrente da retenção de imóvel sem utilidade administrativa.

Para confrontar as condições do imóvel e delimitar estritamente as intervenções de responsabilidade do Município, junta-se ao processo, o Projeto Original da Edificação, e o Projeto de Reforma/Adequação. O escopo contempla exclusivamente a recomposição do layout e o reparo de adaptações e danos decorrentes do uso pela Administração Pública, desconsiderando eventuais desgastes naturais da edificação ou vícios construtivos preexistentes. O proprietário tomou ciência do escopo, conforme demonstrado no projeto de reforma, com sua concordância e assinatura.

### 3. Demonstração da Previsão da Contratação com o Plano Anual de Contratações

A presente demanda é decorrente do encerramento de contrato de locação e devolução de bem público/alugado, a inclusão operacional da despesa dá-se na Ação de Manutenção e Conservação da Infraestrutura Escolar do exercício de 2026.

### 4. Descrição dos Requisitos da Potencial Contratação

- **Natureza da Contratação:** Obra comum de engenharia, de caráter não contínuo, para reforma e recomposição do imóvel. Classifica-se como obra comum pois seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos por especificações usuais de mercado e metodologias construtivas consagradas.
- **Regime de Execução:** Empreitada por Preço Unitário, nos termos do art. 46, I, da Lei nº 14.133/2021, garantindo que as medições e pagamentos correspondam estritamente aos quantitativos de serviços efetivamente executados.
- **Responsabilidade Técnica e Acompanhamento:** A contratada deverá obrigatoriamente apresentar a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) de execução da obra emitida junto ao CREA/CAU, e manter profissional habilitado como Responsável Técnico durante toda a execução dos serviços.
- **Gestão Ambiental e Resíduos:** Cumprimento obrigatório das normas de segregação, transporte e destinação final ambientalmente adequada dos Resíduos da Construção Civil (RCC), mediante comprovação por MTR/CTR conforme detalhado no Item 13 deste ETP.
- **Condições de Acesso e Infraestrutura do Local:** O imóvel já se encontra desocupado, com infraestrutura de água e energia elétrica disponíveis. Os serviços deverão ser realizados de segunda a sábado, no horário compreendido entre 07:30h e 18:00h, devendo a contratada adotar medidas de segurança e isolamento do local.



- **Padrões Mínimos de Qualidade:** Observância integral ao Projeto Básico, Memorial Descritivo, normas técnicas da ABNT e normas de acessibilidade e segurança vigentes.
- **Prazo de Execução:** 60 (sessenta) dias corridos, contados a partir do recebimento da Ordem de Serviço.
- **Prazo de Vigência:** 150 (cento e cinquenta) dias corridos a contar da assinatura contratual, tempo hábil para comportar a emissão da Ordem de Serviço, a execução da obra (60 dias), a emissão do Termo de Recebimento Provisório (em até 15 dias após a conclusão), a eventual correção de pendências apontadas pela fiscalização e a emissão do Termo de Recebimento Definitivo (em até 60 dias após o recebimento provisório), além do encerramento administrativo do contrato.

## 5. Estimativa das Quantidades para a Contratação

A intervenção abrange a área construída aproximada de **405,18 m²**. Os quantitativos foram mensurados tecnicamente pela equipe de engenharia, estando representados no projeto de reforma, discriminados no memorial descritivo e na Planilha Orçamentária anexos, abrangendo serviços de demolição, reconstituição de alvenarias, revestimentos, revisão elétrica e sanitária, pintura geral e limpeza final.

## III – PROSPECÇÃO DE SOLUÇÕES

### 6. Levantamento Mercadológico

Foram avaliadas as alternativas técnicas disponíveis para o atendimento da necessidade pública:

- **Solução 1 (Contratação de Empresa de Engenharia via Licitação):** Realização de Concorrência para contratação de empresa de engenharia sob regime de preço unitário.
- **Solução 2 (Indenização Direta ao Proprietário):** Repasse financeiro direto ao locador para execução própria das reformas.
- **Solução 3 (Execução por Equipe Própria de Manutenção do Município):** Utilização da equipe interna de manutenção da SME.

#### 6.1. Comparativo das Soluções

| Requisito / Critério                                  | Solução 1<br>(Licitação - Preço Unitário)     | Solução 2<br>(Indenização Direta) | Solução 3<br>(Equipe Própria) |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| Atendimento aos Princípios do Licitar (Lei 14.133/21) | Atende (Controle por medição e tabela SINAPI) | Não atende (Risco de sobrepreço e | Atende                        |



| Requisito / Critério             | Solução 1<br>(Licitação - Preço Unitário)  | Solução 2<br>(Indenização Direta)   | Solução 3<br>(Equipe Própria)                                                |
|----------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
|                                  |                                            | contestação legal)                  |                                                                              |
| Capacidade Técnica e Operacional | Atende (Empresa de engenharia com ART/CAT) | Atende (Execução pelo proprietário) | Não atende (Equipe interna direcionada a reparos pontuais em escolas ativas) |
| Garantia Técnica dos Serviços    | Atende (Garantia legal e retenção/caução)  | Não atende                          | Atende                                                                       |
| Vantajosidade Econômica          | Atende (Valor balizado pelo SINAPI)        | Não atende                          | Não atende (Desvio de finalidade e morosidade)                               |

- **Conclusão da Prospeção:** A **Solução 1** é a única técnica, jurídica e economicamente viável para o Município.
- **Da Qualificação Técnica:** os requisitos de qualificação técnica operacional e profissional serão definidos no Termo de Referência.

## 7. Estimativa do Valor da Contratação

O valor global estimado para a realização dos serviços é de R\$ 149.787,93 (Cento e quarenta e nove mil e setecentos e oitenta e sete reais e noventa e três centavos), obtido através do orçamento detalhado, elaborado a partir do software de orçamentação OrçaFascio.

## IV – SOLUÇÃO ESCOLHIDA E JUSTIFICATIVAS

### 8. Descrição da Solução Escolhida

Contratação de empresa de engenharia ou arquitetura, para execução de obra destinada à reforma, reparos e recomposição das condições originais de imóvel com área de 405,18 m<sup>2</sup>, conforme quantitativos da planilha de orçamento estimativo de custos, e demais condições estabelecidas no Memorial Descritivo e no Projeto Básico.



#### 9. Justificativa para o Não Parcelamento da Contratação

O objeto constitui um todo unitário e indissociável. O parcelamento dos serviços em múltiplos contratos geraria superposição de canteiros de obras, conflito de responsabilidades técnicas sobre garantias de serviços conexos e elevado risco de atraso na devolução final do imóvel. A adjudicação por Lote Único assegura a integridade da execução, a economia de escala e a eficiência administrativa.

#### 10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

A desmobilização dos móveis e a transferência das atividades escolares para a nova sede do CEI Profª Gisele Kawikioni já foram concluídas, inexistindo pendências operacionais que impeçam o início imediato dos trabalhos, após a emissão da Ordem de Serviço.

#### 11. Demonstrativo dos Resultados Pretendidos

- **Economicidade:** Interrupção imediata do pagamento de aluguéis e encargos do imóvel após a reforma e devolução das chaves.
- **Eficiência e Proteção ao Erário:** Cumprimento rigoroso das obrigações contratuais de locação, evitando disputas judiciais ou cobranças de multas por retenção indevida do bem.

#### 12. Providências a serem Adotadas pela Administração Prévia à Celebração

1. Emissão do ato formal de designação dos Fiscais Administrativo, Técnico/Execução e Orçamentista.
2. Bloqueio orçamentário da despesa.
3. Emissão da Ordem de Serviço e agendamento da vistoria prévia, de início dos serviços, com a empresa contratada.

#### 13. Possíveis Impactos Ambientais e Medidas Mitigadoras

A contratada deverá observar rigorosamente as normas ambientais vigentes, especialmente no tocante à segregação, transporte e destinação final dos Resíduos da Construção Civil (RCC), em estrita conformidade com a Resolução CONAMA nº 307/2002 e a legislação municipal de Itajaí/SC. Para tanto, é obrigatória a utilização exclusiva de transportadores e áreas de destinação (aterros ou áreas de transbordo e triagem) devidamente licenciados pelo órgão ambiental competente. A comprovação da destinação adequada deverá ser realizada mensalmente (ou ao final da obra) mediante a apresentação dos respectivos Manifestos de Transporte de Resíduos (MTR), Controle de Transporte de Resíduos (CTR) e certificados de destinação final, sob pena de retenção de pagamentos. Adicionalmente, deverá ser priorizado o uso de insumos com baixo teor de Compostos Orgânicos Voláteis (COVs), tais como tintas à base de água.



#### 14. Responsáveis pela Elaboração do ETP

**João Carlos Bittencourt**

Diretor de Infraestrutura Escolar (Integrante Requisitante)

Matrícula: 2692101

**Eng.º Joelcir Zatta**

Engenheiro Civil — CREA/SC 098.011-0 (Integrante Técnico)

Matrícula: 1826201

Documento assinado digitalmente  
**gov.br** JOAO CARLOS BITTENCOURT  
Data: 09/10/2026 23:34:02-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Assinado de forma digital  
por Joelcir Zatta  
Dados: 2026.10.13  
10:15:40 -03'00'

---

João Carlos Bittencourt  
Diretor de Infraestrutura  
Matrícula: 2692101

---

Joelcir Zatta  
Engº. Civil – CREA/SC 098.011-0  
Matrícula 1826201

#### 15. Posicionamento Conclusivo e Aprovação

Considerando o Estudo Técnico Preliminar elaborado, atesto a viabilidade técnica, econômica e jurídica da contratação pretendida e **APROVO** o presente documento em conformidade com o art. 18 da Lei Federal nº 14.133/2021 e o Decreto Municipal nº 12.840/2023 (conforme a IN nº 68/CGM/SEGOV/2023).

Itajaí/SC, 08 de outubro de 2026.

MICHELLE  
RIGUEIRA DA  
SILVA:021738339  
44

Assinado de forma digital  
por MICHELLE RIGUEIRA  
DA SILVA:02173833944  
Dados: 2026.10.13  
16:40:27 -03'00'

---

Michéle Rigueira da Silva  
Secretária Municipal de Educação