ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. **Órgão:** Prefeitura da Estância Turística de Jahu/SP

2. **Secretaria Requisitante:** Secretaria de Habitação e Planejamento Urbanístico

3. **Objeto:** CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA O FORNECIMENTO DE MATERIAIS, EQUIPAMENTOS, MÃO DE OBRA E ACESSÓRIOS PARA A REFORMA, AMPLIAÇÃO E ADEQUAÇÃO À ACESSIBILIDADE DO CLUBE SOCIAL E SALÃO DE FESTAS – AERO CLUBE – JAHU/SP

4. **Descrição da Necessidade de Contratação a Partir do Problema a Ser Resolvido:**
   a. A necessidade da contratação decorre das condições físicas e funcionais inadequadas do edifício público existente, considerando sua elevada idade e a limitação dos espaços disponíveis para realização de atividades recreativas, culturais e eventos comunitários. A estrutura atual apresenta deficiências relacionadas à capacidade de atendimento, acessibilidade, conforto e adequação dos ambientes às necessidades de uso, comprometendo o desenvolvimento das atividades e restringindo o acesso da população a espaços públicos apropriados para integração social, lazer e manifestações culturais.

   b. Dessa forma, torna-se necessária a contratação de empresa especializada para execução das obras e serviços de reforma e ampliação do edifício público, com fornecimento de materiais, equipamentos, mão de obra e acessórios necessários, visando promover a recuperação, modernização e adequação dos ambientes existentes, bem como a ampliação da capacidade de utilização dos espaços. A solução permitirá oferecer melhores condições de uso, segurança, acessibilidade e funcionalidade, fortalecendo as ações recreativas, culturais e sociais, atendendo às demandas da administração pública e aos interesses da coletividade.

5. **Consta do Plano de Contratações Anual? Caso não Conste, Justificar.**
   a. Deve ser verificado com a Secretaria de Gestão Estratégica, em conformidade com a Lei Municipal Complementar n.° 447, de 16 de abril de 2013, em seu Artigo

n.° 24A, Inciso VII. Considerando as alterações feitas pela Lei Municipal Complementar n.° 598, de 2022;

6. **Há Requisito Especial para a Contratação? Havendo, Justificar.**
   a. Não há.

7. **Descrição de Quantidades, Memória de Cálculo e Consideração da Economia de Escala.**
   a. Conforme Planilha Orçamentária.

8. **Possíveis Alternativas de Mercado e Indicação da Justificativa da Solução Escolhida.**
   a. Pesquisas com Fornecedores: as pesquisas diretas com fornecedores, primeiramente, cabem ressaltar que se trata de contratação de empresa para prestação de serviços de engenharia, ou seja, obra. Assim, os valores deverão ser auferidos com base no Inciso § 2º, do Art. 23, da Lei Federal 14.133/2021:
      i. Art. 23. §2º No processo licitatório para contratação de obras e serviços de engenharia, conforme regulamento, o valor estimado, acrescido do percentual de Benefícios e Despesas Indiretas (BDI) de referência e dos Encargos Sociais (ES) cabíveis, será definido por meio da utilização de parâmetros na seguinte ordem:
         1. I - Composição de custos unitários menores ou iguais à mediana do item correspondente do Sistema de Custos Referenciais de Obras (Sicro), para serviços e obras de infraestrutura de transportes, ou do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices de Construção Civil (Sinapi), para as demais obras e serviços de engenharia;
         2. II - Utilização de dados de pesquisa publicada em mídia especializada, de tabela de referência formalmente aprovada pelo

Poder Executivo federal e de sítios eletrônicos especializados ou de domínio amplo, desde que contenham a data e a hora de acesso;

3. III - Contratações similares feitas pela Administração Pública, em execução ou concluídas no período de 1 (um) ano anterior à data da pesquisa de preços, observado o índice de atualização de preços correspondente;
4. IV - Pesquisa na base nacional de notas fiscais eletrônicas, na forma de regulamento.

b. Portanto, diante das hipóteses indicadas neste item, **adotam-se as planilhas de custos disponibilizadas em sítios eletrônicos de domínio amplo para o Estado de São Paulo.**

c. **Esclarece-se**, que as planilhas de custos disponibilizadas em sítios eletrônicos de domínio público **são mais vantajosas ao Município** pelas razões abaixo elencadas:

i. Tais planilhas são atualizadas periodicamente e tem seus valores levantados pelos Órgãos que as mantém, dessa forma, agilizando-se o processo de elaboração do orçamento;

ii. Essas planilhas também tem a composição dos serviços e o devido levantamento técnico para montar as composições feitas pelos Órgãos que as disponibilizam, também permitindo uma maior celeridade na elaboração do orçamento;

iii. As planilhas públicas também possuem o documento denominado Critério de Medição, o qual detalha, por escrito, o que compõem cada serviço, sendo um documento de importância fundamental em caso de dúvida quanto a execução de um dado serviço, tanto durante a elaboração do projeto, como durante a execução;

iv. As planilhas de domínio público, possuem presunção de veracidade, tanto na composição dos preços em si, como também na composição dos serviços, sendo um respaldo ao Município sua utilização;

v. Registra-se que as atividades indicadas nos itens "i" ao "iv" deste subitem demandam um lapso de tempo considerável em sua elaboração, além de uma equipe com dedicação exclusiva para suas elaborações, **portanto**, o uso das planilhas públicas remove tal ônus do Município e agiliza consideravelmente o processo licitatório, justificando-se, assim, seu uso.

9. Estimativa de Valor da Contratação, Acompanhada de Preços Unitários Referenciais (Poderão Constar de Anexo).

a. Conforme Planilha Orçamentária.

10. Descrição da Solução Como um Todo, Considerando Manutenção, Assistência Técnica e Garantias Oferecidas, se for o Caso.

a. **Garantia da Contratação**: Conforme disposto no Artigo 96, parágrafos 1° ao 3° da Lei Federal n° 14.133/2021, onde o Instrumento Convocatório (Edital) da Licitação trará maior detalhamento;

b. **Garantia dos Serviços**: O prazo de garantia contratual dos serviços é aquele estabelecido na Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor).

c. **Manutenções Preventivas e Corretivas**: **Após** o prazo legal de garantia, é de responsabilidade da Secretaria de Mobilidade Urbana, conforme a Lei Municipal Complementar n.° 447, de 16 de abril de 2013, em seu artigo 22, inciso VI.

d. **Da Viabilidade de Manutenção**: esclarece-se que o projeto que originou a presente contratação priorizou soluções consagradas no mercado, possuindo ampla gama de fornecedores dos insumos utilizados, bem como, soluções estas que possuem mão de obra com "*know how*" de como dar a devida manutenção,

visando facilitar a manutenção preventiva e corretiva durante a vida útil da construção;

11. Justificativa para o Parcelamento ou não Parcelamento da Contratação:

a. Trata-se de contratação única com planejamento de execução conforme o Cronograma Físico-Financeiro, anexo à presente licitação. O parcelamento é inviável pelos seguintes motivos:
   i. Risco Técnico: A divisão do objeto quebraria a linearidade da obra e traria o risco de incompatibilidade entre as etapas;
   ii. Diluição de Responsabilidade: A fragmentação geraria conflitos entre executores em caso de vícios construtivos, prejudicando a garantia da obra;
   iii. Prejuízo Econômico: Multiplicaria custos com canteiro de obras, mobilização e fiscalização, eliminando a economia de escala;

12. Demonstração de Resultados Pretendidos em Termo de Economicidade e de Melhor Aproveitamento de Recursos Humanos, Materiais e Financeiros.

a. Faz-se a contratação pois a mão de obra própria da Prefeitura do Município de Jahu é para a realização de obras de pequeno porte e reparos, não podendo ser alocada para construções de médio e grande porte.

13. Providências Complementares que Devem ser Adotadas, em Paralelo, no Tocante à Operacionalização do Objeto de Contratação.

a. Antes da emissão da ordem de início de serviço, a Secretaria do Município que responde, ou que responderá pelo local, será informada formalmente sobre o início das atividades, de forma a tomar as medidas cabíveis, quando necessário;
b. Esclarece-se, que os serviços aqui contratados são exclusivamente relativos a obras, isto é, tanto a contratação e/ou realocação de Servidores Públicos para compor a equipe da edificação, como a compra de mobiliário para o local, devem

ser repassados para as secretarias competentes da Prefeitura, pois não estão sendo feitos nesta contratação.

14. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes, se Houver.

a. Não há.

15. Demonstração de Possíveis Impactos Ambientais e Possíveis Medidas Mitigadoras, se for o Caso.

a. O projeto encaminhado busca reduzir o descarte de materiais;
b. Itens passíveis de serem reutilizados, serão destinados, para reúso, à Secretaria de Mobilidade Urbana ou outro local indicado em projeto/planilha;
c. Itens que não podem ser reaproveitados, serão descartados conforme a legislação ambiental vigente;
d. O projeto prioriza a construção conforme a sequência lógica construtiva correta, isto é, construir de maneira a eliminar retrabalhos;

16. Explicações e Registro das Condições Atuais do Local da Obra:

a. Explicitem como está o local da obra, com fotos inclusive;

17. Das Visitas Técnicas

a. Por força da Lei Federal 14.133/2021 a Visita Técnica não pode mais ser obrigatória, entretanto, isto não retira a sua importância. Explica-se. Sistematicamente as empresas estão deixando de fazer as visitas técnicas após a mudança na Lei de Licitações e apresentam suas propostas sem conhecer as condições reais da obra, o que vem impactando de maneira significativa às propostas das empresas apresentadas à Administração, causando um maior ônus às empresas contratadas pela ausência da visita técnica que auxiliaria na correta elaboração da proposta. Portanto, registra-se e, reforça-se, que embora seja facultativa, a Visita Técnica é

de importância muito significativa para a proposta das empresas participantes refletirem efetivamente ao objeto aqui contratado.

b. **A ausência de Visita Técnica será levada em consideração em eventuais pedidos de aditivos**, somadas às premissas estabelecidas na Lei Federal 14.133/2021, Decreto Municipal 8.637/2023, Constituição Federal de 1988 e Edital do Certame Licitatório.

18. Posicionamento Conclusivo da Adequação da Contratação Com Vista a Solução a que se Destina.

a. Portanto, tendo em vista a necessidade dessa obra, o benefício que trará à população, além do projeto ter sido elaborado especificamente para atender a essa demanda, com o orçamento elaborado com base no item 8 deste documento, entende-se que a execução do objeto atingirá os resultados almejados.

Tiago Palma Silva
Arquiteto Urbanista I
Responsável pelo Estudo Técnico Preliminar