

Estudo Técnico Preliminar 40/2025

1. Informações Básicas

Número do processo:

2. Descrição da necessidade

A execução das detonações para a escavação do túnel de macrodrenagem no Município de Xanxerê, SC, exige a realização de um Laudo Cautelar de Vistoria de Vizinhança, conforme estabelecido pelo IBAPE-SP. Esse procedimento tem como objetivo a constatação, mediante exame circunstanciado, das condições dos imóveis situados na área de abrangência da obra, caracterizando sua tipologia, estado de conservação, padrão construtivo, idade estimada, além da identificação de eventuais anomalias, falhas estruturais e demais características relevantes das edificações e benfeitorias.

A vistoria abrangerá todos os imóveis localizados na zona de influência da obra, conforme definido por estudos geotécnicos e critérios técnicos de engenharia, considerando os impactos das vibrações e da sobrepressão atmosférica geradas pelas detonações. Esse levantamento servirá como referência técnica para futuras comparações, prevenindo disputas relacionadas a possíveis danos estruturais.

A contratação de uma empresa especializada se justifica pela necessidade de um levantamento técnico isento e detalhado, assegurando credibilidade, transparência e conformidade jurídica. Além disso, essa medida resguarda a Administração Pública e os responsáveis pela obra contra alegações infundadas de danos estruturais, promovendo a segurança e a mitigação de riscos no entorno da obra.

Dessa forma, torna-se essencial a contratação de uma empresa qualificada para a realização do Laudo Cautelar de Vistoria de Vizinhança, situadas na área de influência da obra do túnel, bem como Laudo de Avaliação dos imóveis afetados na área de desemboque, garantindo o monitoramento adequado das edificações e a segurança jurídica da execução do projeto, bem como a avaliação para futuras compensações na área do desemboque.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Secretaria de Obras, Transportes e Serviços	Leandro Marzari Silva

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

Nos termos do artigo 75, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, a dispensa de licitação é aplicável em situações em que o valor da contratação não exceda os limites definidos pela legislação, sendo esta medida justificável pela necessidade de assegurar a economicidade e a eficiência nos processos administrativos. O referido dispositivo legal permite a contratação direta para serviços e aquisições de bens de valores reduzidos, viabilizando a otimização de tempo e recursos públicos, sem prejuízo à transparência ou à qualidade do objeto contratado. Assim, considerando que o presente caso envolve a aquisição de bens, opta-se pela referida modalidade, em estrita observância aos critérios legais e aos princípios que regem a gestão pública.

Seguindo, é imprescindível que os interessados atendam aos requisitos de habilitação, atentando-se a regularidade fiscal, comprovada mediante a apresentação de documentos que atestem a regularidade perante os órgãos competentes, a habilitação jurídica, que exige a comprovação da constituição da empresa de acordo com as leis brasileiras, visando demonstrar a capacidade de o licitante exercer direitos e assumir obrigações, além da documentação relativa à qualificação técnico-profissional e técnico-operacional, nos termos da Lei 14.133/2021.

Utilizar somente servidores/colaboradores devidamente contratados segundo a legislação vigente.

A empresa contratada deverá executar os serviços conforme os requisitos e diretrizes estabelecidos.

A contratada deverá realizar a Vistoria de Vizinhança para elaboração de Laudo Cautelar em todas as edificações, unidades habitacionais, comerciais, industriais, escolares, entre outros, situadas dentro da área de abrangência estabelecida no mapa anexo, seguindo os padrões e diretrizes definidos pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE-SP). O serviço deve incluir a identificação e caracterização dos imóveis, registro de anomalias e falhas, registros fotográficos e documentação de qualquer outro elemento relevante, devendo a vistoria ocorrer tanto na área externa, como na área interna de todas as unidades individuais existentes nesta área, inclusive daquelas em processo de construção ou reforma.

Caso seja impedido pelo proprietário do imóvel a realização da vistoria interna e/ou externa em alguma edificação, ou seja, impossibilitando de realizar a vistoria por outra razão, com justificativa aceita pela fiscalização da prefeitura, deverá a contratada elaborar um termo de recusa do proprietário, registrado em cartório.

O nível de vistoria adotado será o Nível 2, garantindo uma descrição objetiva dos imóveis vistoriados, identificação de anomalias e falhas, registros fotográficos e observação de eventuais sinais de fragilidade e risco.

A contratada será responsável por elaborar o Laudo de Vistoria Cautelar de Vizinhança para cada imóvel dentro da área de abrangência, sendo um laudo para cada imóvel, bem como auxiliar na elaboração de um modelo de documento de autorização a ser entregue aos proprietários para a realização das vistorias.

Além disso, deverá realizar a vistoria, avaliação e elaboração do Laudo de Avaliação dos imóveis afetados pelo desembocamento do túnel de drenagem no Município de Xanxerê-SC, conforme mapa que segue em anexo, em conformidade com as diretrizes das normas da ABNT - NBR 14653 e do IBAPE.

Para garantir a validade legal dos serviços, a contratada, por meio de seus responsáveis técnicos, deverá emitir Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) para os laudos emitidos.

A contratada deverá cumprir rigorosamente os prazos estabelecidos, elaborar registros e documentações com clareza e objetividade, manter comunicação constante com a contratante e acordar previamente qualquer alteração nos serviços prestados.

Receber a solicitação e efetuar o fornecimento do objeto, no prazo e local estabelecidos, e nas condições constantes no edital e da proposta apresentada.

A contratada deverá cumprir todos os prazos legais pré-estabelecidos no edital e contrato, atendendo fielmente ao prazo, salvo fato superveniente que deverá ser devidamente documentado, justificado tecnicamente e aceito pela fiscalização, sob pena das implicações legais cabíveis.

A contratada, por meio de seus responsáveis técnicos, deverá emitir ART - Anotação de Responsabilidade Técnica e/ou RRT - conforme o caso, para todos os serviços desenvolvidos, inclusive sendo responsável pelo pagamento das referidas taxas.

Utilizar somente servidores/colaboradores devidamente contratados segundo a legislação vigente.

A proponente deverá fornecer as devidas notas fiscais, nos termos da lei.

5. Levantamento de Mercado

Para realização da pesquisa de preços, devem ser seguidos parâmetros, em acordo com o art.5º do Decreto Municipal nº 007 /2024, a saber:

Parâmetro I: Composição de custos unitários menores ou iguais à mediana do item correspondente nos sistemas oficiais de governo, quando possível, como Painel de Preços ou banco de preços em saúde, observado o índice de atualização de preços correspondentes;

Parâmetro II: Contratações similares feitas pela Administração Pública, em execução ou concluídas no período de 1 (um) ano anterior à data da pesquisa de preços, inclusive mediante sistema de registro de preços, observado o índice de atualização de preços correspondente;

Parâmetro III: Dados de pesquisa publicada em mídia especializada, de tabelas de referência formalmente aprovada pelo Poder Executivo federal e de sítios eletrônicos especializados ou de domínio amplo, desde que atualizados no momento da pesquisa e compreendidos no intervalo de até 6 (seis) meses de antecedência da data de divulgação do edital, contendo a data e a hora de acesso;

Parâmetro IV: Pesquisa direta com, no mínimo, 3 (três) fornecedores, mediante solicitação formal de cotação, por meio de ofício ou e-mail, desde que seja apresentada justificativa da escolha desses fornecedores e que não tenham sido obtidos os orçamentos com mais de 6 (seis) meses de antecedência da data de divulgação do edital; ou

Parâmetro V: Pesquisa na base nacional de notas fiscais eletrônicas, desde que a data das notas fiscais esteja compreendida no período de até 1 (um) ano anterior à data de divulgação do edital.

6. Descrição da solução como um todo

A execução do túnel de macrodrenagem no Município de Xanxerê, SC, envolve a realização de detonações controladas, que podem gerar impactos estruturais nas edificações localizadas na área de influência da obra. Diante desse cenário, a contratação de uma empresa especializada para a elaboração do Laudo Cautelar de Vistoria de Vizinhança, sendo a emissão de um laudo de avaliação das condições atuais, é uma medida essencial para garantir segurança, transparência e conformidade técnica no processo.

O Laudo Cautelar de Vistoria de Vizinhança tem como principal finalidade registrar o estado prévio das edificações e benfeitorias situadas na zona de influência da obra, documentando suas condições estruturais, padrão construtivo, idade estimada e eventuais anomalias pré-existentes. Esse levantamento detalhado serve como referência técnica para prevenir e dirimir eventuais alegações de danos causados pelas atividades da obra.

Além disso, a execução dos serviços de vistoria, avaliação e elaboração do Laudo Cautelar, com emissão da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), para os imóveis situados na área de subsidiência da obra do túnel de drenagem do Município de Xanxerê, SC, possibilitando uma análise criteriosa das edificações situadas no entorno, bem como a avaliação das áreas de desemboque do túnel, permitirá a definição de valores atuais da propriedade para futura compensação. Esse processo assegura um registro técnico detalhado, essencial para respaldar juridicamente a administração pública e os responsáveis pela obra contra eventuais litígios. A inclusão da ART confere validade legal aos laudos emitidos, garantindo sua aceitação em processos administrativos e judiciais.

A contratação de uma empresa especializada assegura a aplicação de metodologias padronizadas e reconhecidas pelo IBAPE-SP, além de garantir que os levantamentos sejam realizados por profissionais capacitados, conferindo isenção e credibilidade aos registros técnicos.

Portanto, a realização do Laudo Cautelar de Vistoria de Vizinhança e do Laudo de Avaliação da área do desemboque se configura como uma ação preventiva fundamental, promovendo a segurança jurídica, a transparência e a responsabilidade técnica no desenvolvimento da obra.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Trata-se da contratação de uma empresa especializada para a elaboração de um Laudo Cautelar de Vistoria de Vizinhança, abrangendo os imóveis localizados na área de risco da região de detonação do túnel de macrodrenagem.

Além disso, será elaborado um Laudo de Avaliação dos imóveis afetados, abrangendo a área de desemboque do túnel de macrodrenagem a ser executado no município de Xanxerê-SC.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 123.990,00

O valor estimado para esta contratação é de R\$ 123.990,00 (cento e vinte e três mil, novecentos e noventa reais).

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Os itens irão compor um único grupo, tendo em vista que a contratação de forma integrada proporciona maior agilidade no atendimento da demanda, evita a possibilidade de problemas de responsabilidade compartilhada por empresas distintas atuando

no mesmo ambiente, e finalmente concorre para a economia de ganho de escala por concentrar as despesas administrativas em uma única contratação

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Esta contratação está relacionada a outras já realizadas para a execução do túnel de macrodrenagem em Xanxerê. Dentre elas, inclui-se a contratação de empresa especializada para a elaboração do projeto básico do túnel de macrodrenagem, conforme ETP nº 30/2024, bem como a dispensa de licitação para a contratação de empresa especializada na realização de laudos e definição de áreas de risco.

Além disso, houve a contratação de empresa especializada para a elaboração do projeto executivo e a execução do túnel de macrodrenagem, conforme ETP nº 96/2024.

A presente contratação é essencial para a avaliação das edificações existentes e para o suporte à execução do túnel, a fim de prevenir problemas futuros.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A contratação da empresa para essa prestação de serviços está previsto no item nº 267 do Plano Anual de Contratações, conforme homologado pelo Decreto nº 21/2025.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A contratação de uma empresa especializada para a elaboração do Laudo Cautelar de Vistoria de Vizinhança e do Laudo de Avaliação dos imóveis afetados traz uma série de benefícios essenciais para a condução segura e responsável da obra de macrodrenagem.

A realização dos laudos reduz significativamente a possibilidade de litígios, pois estabelece um registro técnico detalhado do estado prévio das edificações. Dessa forma, evita-se a ocorrência de disputas decorrentes de alegações infundadas sobre danos estruturais supostamente causados pelas detonações.

Os documentos técnicos elaborados terão respaldo legal, protegendo tanto a administração pública quanto as empresas envolvidas na execução da obra. A formalização desses laudos por meio de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) garante sua aceitação em eventuais processos administrativos ou judiciais.

A vistoria detalhada das edificações antes do início das detonações assegura um registro preciso e imparcial das condições estruturais dos imóveis na área de influência da obra. Esse levantamento contribui para um processo transparente, proporcionando segurança tanto para os proprietários dos imóveis quanto para os responsáveis pela execução do projeto.

Os laudos serão elaborados com base em metodologias reconhecidas pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE-SP) e demais normativas aplicáveis. Isso garante que os levantamentos sejam realizados por profissionais qualificados, assegurando a qualidade e confiabilidade dos dados técnicos coletados.

Dessa forma, a contratação de uma empresa especializada se torna uma medida indispensável para garantir a execução segura, juridicamente amparada e tecnicamente fundamentada da obra.

13. Providências a serem Adotadas

Os integrantes da equipe técnica detém capacidade adequada para o acompanhamento e fiscalização dos serviços a serem realizados. Deve ser avaliada cuidadosamente cada etapa de execução dos serviços e verificada a competência técnica dos integrantes da empresa responsáveis por cada procedimento, a fim de evitar acidentes e danos.

Não há necessidade de capacitação dos integrantes da equipe de planejamento para a fiscalização desse contrato, tendo em vista que todos já foram capacitados em momento anterior.

14. Possíveis Impactos Ambientais

A contratação de uma empresa especializada para a elaboração do Laudo Cautelar de Vistoria de Vizinhança e do Laudo de Avaliação dos imóveis afetados não gera impactos ambientais diretos, pois trata-se de um serviço técnico de vistoria e documentação. No entanto, essa ação está inserida no contexto da execução do túnel de macrodrenagem, que envolve detonações e escavações, podendo ocasionar impactos ambientais indiretos.

As detonações necessárias para a escavação do túnel podem gerar ruídos elevados e vibrações intensas, afetando edificações vizinhas e a fauna local, especialmente em áreas sensíveis.

A movimentação do solo decorrente da escavação pode gerar instabilidade geotécnica e deslocamento de sedimentos, potencialmente afetando a qualidade da água de cursos d'água próximos.

A geração de poeira e material particulado devido às detonações e movimentação de solo pode comprometer a qualidade do ar, impactando a população local e a vegetação.

A execução da obra pode resultar na alteração de habitats naturais, afetando espécies animais e vegetais no entorno do empreendimento.

A remoção de material rochoso e resíduos da obra exige planejamento adequado de descarte e reaproveitamento, evitando impactos ambientais negativos.

Caso haja necessidade de deslocamento de moradores ou modificações na paisagem urbana, a obra pode impactar a qualidade de vida da população, exigindo compensações ambientais e sociais.

Embora a contratação da empresa para a vistoria em si não cause impactos ambientais, os laudos elaborados contribuirão para a adoção de medidas preventivas e mitigadoras, tais como:

- Monitoramento das vibrações para evitar danos estruturais e impactos ambientais.
- Controle de poeira e ruído, minimizando desconfortos para a população e o meio ambiente.
- Gestão eficiente de resíduos, priorizando reutilização e descarte adequado.
- Medidas de drenagem e contenção de erosão, protegendo o solo e os recursos hídricos.

Dessa forma, a contratação da empresa especializada não apenas garante a segurança jurídica da obra, mas também contribui para a identificação e mitigação dos impactos ambientais, assegurando que o projeto seja executado de forma sustentável e responsável.

15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

15.1. Justificativa da Viabilidade

Diante da análise que levou em consideração os estudos realizados quanto à comparação de soluções disponíveis no mercado, aspectos econômicos e qualitativos registrados ao longo deste Estudo Técnico Preliminar, entende-se como viável esta contratação.

16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

ALINE MENEGAS DE VICENTIN

Agente de contratação