ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 001/2025

OBJETO: CONSTRUÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL TIPO "CASA CATARINA"

MUNICÍPIO: ARROIO TRINTA - SC

UNIDADE GESTORA: SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

DATA: 20 DE OUTUBRO DE 2025

	ELEMENTOS
1.	**DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO, CONSIDERADO O PROBLEMA A SER RESOLVIDO SOB A PERSPECTIVA DO INTERESSE PÚBLICO:** A presente contratação se faz necessária para viabilizar a construção de **unidades habitacionais destinadas a famílias em situação de vulnerabilidade social e com déficit habitacional, conforme os critérios estabelecidos pelo Programa Casa Catarina**. O município de Arroio Trinta – SC, não dispõe de equipe técnica, estrutura operacional ou recursos humanos suficientes para executar diretamente as obras, sendo imprescindível a contratação de empresa especializada, com capacidade técnica comprovada, para garantir a execução adequada, segura e dentro dos prazos legais. A medida visa atender à demanda habitacional local, promover dignidade, qualidade de vida e inclusão social às famílias contempladas, além de contribuir com o desenvolvimento urbano e o fortalecimento das políticas públicas de habitação.

2.	**REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:** 2.1 O licitante DEVE atestar que conhece o local e as condições de realização da obra ou serviço; 2.2 O licitante PODE realizar vistoria prévia, devendo contatar a Administração pelo telefone (49) 35356000, para agendar a data e horário da vistoria com setor de engenheira **ou** PODE substituir a vistoria por declaração (ANEXO VIII) formal assinada pelo RESPONSÁVEL TÉCNICO DO LICITANTE acerca do conhecimento pleno das condições e peculiaridades da contratação. 2.3 Atestado de capacidade técnica: atender a todas as especificações do edital, tanto na fase de julgamento das propostas quanto na fase de habilitação do vencedor do certame, e possuir comprovada experiência na execução do objeto licitado, ou de objeto semelhante, em quantidades correspondentes a, no mínimo, 50% da quantidade licitada. 2.4 Apresentação de profissional, devidamente registrado no conselho profissional competente, Registro ou inscrição na entidade profissional competente do Responsável Técnico; 2.5 Cadastro da empresa no conselho profissional competente. 2.6 Certidão CREA P.F CAT – Certidão Acervo Técnico **ATENÇÃO** **:** **I)** O profissional indicado deve participar da obra objeto da licitação; **II)** É admitida a SUBSTITUIÇÃO do profissional indicado, por profissionais de experiência equivalente ou superior, desde que aprovada pela Administração;
3.	**LEVANTAMENTO DE MERCADO, QUE CONSISTE NA ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS POSSÍVEIS, E JUSTIFICATIVA TÉCNICA E ECONÔMICA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR:**

	Para subsidiar a presente contratação, foi realizado levantamento de mercado com base em consultas a bancos de dados públicos de contratações anteriores, orçamentos fornecidos por empresas do setor da construção civil, plataformas eletrônicas especializadas e sistemas oficiais como o SINAPI (Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil) e SICRO (Sistema de Custos Referenciais de Obras). A análise revelou que a alternativa mais viável, tanto do ponto de vista técnico quanto econômico, é a contratação de empresa especializada para a execução completa das unidades habitacionais, sob regime de empreitada por preço global. Esta modalidade permite maior controle dos custos, previsibilidade orçamentária e eficiência na gestão do contrato, uma vez que transfere à contratada a responsabilidade pela execução integral da obra, dentro dos parâmetros estabelecidos no projeto básico. Outras alternativas, como a execução direta pela administração municipal, foram descartadas devido à inexistência de estrutura técnica própria e de recursos humanos especializados, além da limitação orçamentária e de equipamentos necessários para a realização de obras dessa complexidade e porte. Assim, a contratação de empresa especializada, mediante licitação, representa a solução mais vantajosa para a Administração Pública, garantindo economicidade, eficiência, cumprimento de prazos e qualidade na entrega das unidades habitacionais, conforme os objetivos do Programa Casa Catarina e as necessidades habitacionais da população local.
4.	**DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, INCLUSIVE DAS EXIGÊNCIAS RELACIONADAS À MANUTENÇÃO E À ASSISTÊNCIA TÉCNICA, QUANDO FOR O CASO**: A solução proposta consiste na contratação de empresa especializada para a execução de obras de construção de unidades habitacionais destinadas a famílias em situação de vulnerabilidade social,do Município de Arroio Trinta-SC, conforme diretrizes do Programa Casa Catarina. A empresa será responsável pela execução integral das obras, compreendendo todas as etapas: preparação do terreno, fundações, estrutura, alvenaria, coberturas, instalações elétricas e hidráulicas, revestimentos, pintura, acabamentos, acessibilidade e demais

	serviços necessários à entrega das habitações em plenas condições de uso. O projeto contemplará ainda as exigências urbanísticas e ambientais, respeitando normas técnicas vigentes da ABNT e legislações correlatas, bem como os padrões mínimos de qualidade, segurança e habitabilidade. Como exigência contratual, a empresa executora deverá oferecer garantia mínima legal da obra, nos termos do Código Civil (Art. 618), de **cinco anos** para a solidez e segurança da construção, além de garantir o reparo de eventuais defeitos aparentes ou ocultos que venham a surgir no período de garantia. A contratada deverá ainda disponibilizar canal de atendimento para registro e resolução de demandas relacionadas à manutenção corretiva durante o período de garantia, responsabilizando-se pela execução dos reparos, sem ônus para a Administração Pública ou para os beneficiários. Toda a infraestrutura implantada deverá ser entregue com manuais de operação e manutenção dos sistemas construtivos, elétricos, hidráulicos e sanitários, garantindo orientação técnica adequada aos usuários e ao Município quanto à conservação das edificações.
5.	**ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO, ACOMPANHADAS DAS MEMÓRIAS DE CÁLCULO E DOS DOCUMENTOS QUE LHES DÃO SUPORTE, QUE CONSIDEREM INTERDEPENDÊNCIAS COM OUTRAS CONTRATAÇÕES, DE MODO A POSSIBILITAR ECONOMIA DE ESCALA:** A presente contratação prevê a **construção de 12 (doze) unidades habitacionais**, com área estimada de aproximadamente 56,56 m² cada. Sendo 10 unidades com banheiro convencional, e 2 unidades com banheiro apropriado para PCD.
6.	**ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO, ACOMPANHADA DOS PREÇOS UNITÁRIOS REFERENCIAIS, DAS MEMÓRIAS DE CÁLCULO E DOS DOCUMENTOS QUE LHE DÃO SUPORTE, QUE PODERÃO CONSTAR DE ANEXO CLASSIFICADO, SE A ADMINISTRAÇÃO OPTAR POR PRESERVAR O SEU SIGILO ATÉ A CONCLUSÃO DA LICITAÇÃO:** 6.1 Considerando a especificidade dos objetos necessários para a solução, justifica-se o preço com base no art. 23, § 2º, inciso I - **Art. 23. O valor previamente estimado da contratação deverá ser compatível com os valores praticados pelo**

mercado, considerados os preços constantes de bancos de dados públicos e as quantidades a serem contratadas, observadas a potencial economia de escala e as peculiaridades do local de execução do objeto. § 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: 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.

6.2O valor estimado da presente aquisição será definido após a realização do Projeto.

ITEM	Descritivo	Quant.	Unidade	Média	VALOR TOTAL
1	Contratação de empresa especializada em obras de engenharia civil para a execução de unidades habitacionais unifamiliares com banheiro convencional, em alvenaria, padrão Programa Casa Catarina, incluindo fornecimento de materiais, mão de obra, equipamentos e demais insumos necessários, conforme projeto arquitetônico, memorial descritivo, cronograma físico-financeiro e demais especificações técnicas constantes nos anexos do edital.	10	un	R$ 114.000,90	**R$ 1.140.009,00**
2	Contratação de empresa especializada em obras de engenharia civil para a execução de unidades habitacionais unifamiliares com banheiro para pessoas PCD, em alvenaria, padrão	2	un	R$ 118.254,14	**R$ 236.508,28**

		Programa Casa Catarina, incluindo fornecimento de materiais, mão de obra, equipamentos e demais insumos necessários, conforme projeto arquitetônico, memorial descritivo, cronograma físico-financeiro e demais especificações técnicas constantes nos anexos do edital.				
	3	Placa da Obra – (PCA-Programa Casa Catarina) Tamnho minimo 2,00 m (largura) x 1,20 m (altura) Material: chapa galvanizada, ACM, ou lona em estrutura metálica; Altura do solo: cerca de 50 cm do chão; Localização: em ponto visível do acesso principal da obra.	3	un	R$ 560,09	**R$ 1.680,27**
					TOTAL	**R$ 1.378.197,55**

O valor estimado da presente aquisição e de R$. **1.378.197,55 (um milhao trezentos e setenta e oito mil cento e noventa e sete reais e cinquenta e cinco centavos)**

Devido a extensão dos dados os valores unitários entram-se na memória de cálculo e anexados ao processo.

7.

<u>JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO:</u>

Após análise técnica e econômica, optou-se por não realizar o parcelamento da contratação, tendo em vista que a divisão do objeto em lotes ou etapas não se mostra viável nem vantajosa para a Administração.

A execução das unidades habitacionais deve ocorrer de forma integrada e contínua, respeitando o cronograma físico-financeiro previsto e a padronização dos serviços, materiais e acabamentos, conforme os parâmetros técnicos estabelecidos no Programa Casa Catarina. O fracionamento da obra comprometeria a uniformidade do projeto, acarretaria riscos de incompatibilidades entre fornecedores e executores, além de dificultar o controle técnico, a fiscalização e a responsabilidade contratual.

Ademais, a contratação global permite obtenção de economia de escala, maior

	competitividade na licitação, racionalização de recursos e eficiência na gestão do contrato, evitando a sobreposição de custos indiretos e administrativos que poderiam ocorrer em contratações fragmentadas. Portanto, a contratação do objeto em sua totalidade se apresenta como a alternativa mais vantajosa, atendendo aos princípios da economicidade, eficiência, continuidade do serviço público e interesse público.
8.	**CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES:** Preparação do terreno, terraplanagem e sondagem do solo são considerados contrataçoes correlatos, cuja obrigaçao pela execuçao desesse serviços ficam a cargo do Municipio de Arroio Trinta/SC.
10.	**DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS EM TERMOS DE ECONOMICIDADE E DE MELHOR APROVEITAMENTO DOS RECURSOS HUMANOS, MATERIAIS E FINANCEIROS DISPONÍVEIS**: A contratação da empresa especializada visa assegurar a economicidade por meio da execução integrada e otimizada das obras, promovendo a racionalização dos recursos financeiros, materiais e humanos disponíveis, ao mesmo tempo em que potencializa a eficiência operacional do município, garantindo qualidade, cumprimento dos prazos e benefícios sociais às famílias contempladas.
11.	**PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO, INCLUSIVE QUANTO À CAPACITAÇÃO DE SERVIDORES OU DE EMPREGADOS PARA FISCALIZAÇÃO E GESTÃO CONTRATUAL**
	Antes da celebração do contrato, a Administração deverá adotar as seguintes providências para garantir a adequada gestão e fiscalização da contratação: promover treinamentos específicos para os servidores responsáveis pela fiscalização e gestão contratual, abordando aspectos técnicos da obra, normas legais aplicáveis, procedimentos de acompanhamento, controle de qualidade, gestão de riscos e uso de sistemas informatizados de controle contratual; designar formalmente uma comissão técnica qualificada para acompanhar a execução do contrato, assegurando o cumprimento das especificações técnicas, prazos e condições contratuais; disponibilizar todas as informações, projetos, cronogramas e documentos

	necessários para o acompanhamento da obra, além de garantir o acesso aos sistemas de controle e comunicação entre contratante e contratado; estabelecer calendário e metodologia de visitas técnicas, relatórios de acompanhamento e reuniões periódicas para monitoramento contínuo da execução; e assegurar que a equipe responsável tenha recursos materiais e tecnológicos adequados para desempenhar suas funções com eficiência.
12.	**DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS, INCLUÍDOS REQUISITOS DE BAIXO CONSUMO DE ENERGIA E DE OUTROS RECURSOS, BEM COMO LOGÍSTICA REVERSA PARA DESFAZIMENTO E RECICLAGEM DE BENS E REFUGOS, QUANDO APLICÁVEL:** A execução das obras de construção das unidades habitacionais poderá gerar impactos ambientais relacionados ao consumo de recursos naturais, geração de resíduos sólidos e emissão de poluentes durante as etapas de terraplenagem, construção e acabamento. Para mitigar esses impactos, serão adotadas medidas como o controle rigoroso do uso de água e energia, a utilização de materiais sustentáveis e certificados, além da implementação de técnicas construtivas que priorizem a eficiência energética, como isolamento térmico adequado e iluminação natural otimizada. Será exigida a segregação, coleta seletiva e destinação adequada dos resíduos gerados, seguindo as normas ambientais vigentes, promovendo a logística reversa para o desfazimento e reciclagem de materiais recicláveis, evitando o descarte inadequado e reduzindo a carga sobre os aterros sanitários. Além disso, serão estimuladas práticas de redução do consumo de energia elétrica e água durante a utilização das unidades, com equipamentos e instalações de baixo consumo. As medidas mitigadoras também contemplam o manejo adequado do solo para evitar erosão e contaminação, o controle da poeira e ruídos durante a obra e o monitoramento ambiental contínuo para garantir o cumprimento das exigências legais, contribuindo para a sustentabilidade do empreendimento e para a qualidade de vida dos beneficiários e da comunidade local.
13.	**POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA:** A contratação da empresa especializada para a construção das unidades

	habitacionais revela-se plenamente adequada para atender à necessidade identificada, visto que permite a execução técnica, segura e eficiente das obras, conforme os critérios do Programa Casa Catarina e as demandas sociais locais. A opção por contratar empresa com capacidade comprovada garante a qualidade dos serviços, o cumprimento dos prazos estabelecidos e o uso racional dos recursos públicos. Ademais, a contratação atende aos princípios da legalidade, economicidade e eficiência, promovendo inclusão social e melhoria da qualidade de vida das famílias beneficiadas, alinhando-se aos objetivos das políticas públicas habitacionais do município.

14. CONCLUSÃO

Diante da análise técnica, legal e econômica, conclui-se que a **construção de 12 unidades de "Casa Catarina"** no Município de Arroio Trinta é **viável e necessária**, recomendando-se a continuidade do processo com a **elaboração do projeto executivo e posterior licitação** para execução da obra.

Arroio Trinta – SC., 28 de outubro de 2025.

FABIANA HOELTGEBAUM
Secretária Municipal de Assistência Social

Documento assinado digitalmente
gov.br
FABIANA HOELTGEBAUM
Data: 06/11/2025 10:07:01-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br