



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (OBRIGATÓRIO)

A eventual **CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA FORNECIMENTO DE MATERIAIS E EXECUÇÃO DE 20 UNIDADES HABITACIONAIS DO PROGRAMA FNHIS SUB 50, COM ÁREA DE 53,86M² POR UNIDADE, SITO NA RUA FLOR DA SERRA, ESQUINA COM A RUA SETE DE SETEMBRO, CENTRO DO MUNICÍPIO DE BANDEIRANTE/SC**, tem por finalidade suprir as necessidades das famílias de baixa renda de nosso Município, sendo importante por vários motivos sociais, econômicos e urbanos. Os principais são:

1. Garantia do direito à moradia

A moradia digna é um direito humano básico. Programas habitacionais reduzem o déficit habitacional e combatem situações de moradia precária, como favelas, ocupações irregulares e pessoas em situação de rua.

2. Redução das desigualdades sociais

O acesso à habitação adequada ajuda a quebrar ciclos de pobreza, oferecendo mais estabilidade para famílias de baixa renda e melhores condições para educação, saúde e trabalho.

3. Melhoria da saúde pública

Casas adequadas reduzem riscos de doenças associadas à insalubridade, como problemas respiratórios, infecciosos e de saneamento básico, diminuindo gastos públicos com saúde.

4. Desenvolvimento urbano ordenado

A construção de habitações populares planejadas evita a expansão desordenada das cidades, melhora a infraestrutura urbana e facilita o acesso a transporte, serviços e equipamentos públicos.

5. Geração de emprego e estímulo à economia

Projetos habitacionais movimentam a construção civil, gerando empregos diretos e indiretos e fortalecendo a economia local.

6. Segurança e inclusão social

A moradia fixa contribui para a redução da violência e aumenta o sentimento de pertencimento e cidadania, fortalecendo a inclusão social.

7. Cumprimento de políticas públicas

Programas de habitação social atendem metas governamentais e compromissos legais relacionados ao desenvolvimento sustentável e à justiça social.



Portanto, é importante destacar a grande necessidade e importância da contratação de empresa para execução destas 20 unidades habitacionais, uma vez que os investimentos serão uma forma de apoio ao desenvolvimento. Isso contribuirá de maneira geral para o desenvolvimento do Município, do Estado e do País.

2. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

- a) certidão de registro da empresa licitante no respectivo conselho de classe;
- b) indicação do(s) responsável(is) técnico(s) que assine(s) a responsabilidade técnica da empresa licitante, devidamente acompanhada da inscrição/registo no respectivo conselho de classe;
- c) Comprovação de que a licitante possui em seu quadro profissional de nível superior detentor de atestado de responsabilidade técnica, por elaboração de projeto de características semelhantes aos objetos, mediante a apresentação de 01 (um) ou mais atestados de elaboração de projetos concluídos, fornecidos por pessoa jurídica de direito público ou privado, devidamente registrado no respectivo conselho de classe, devendo apresentar a respectiva certidão de acervo técnico (CAT), com características similares aos objetos.
- d) apresentar a comprovação do vínculo com os profissionais de nível superior com habilitação específica para os serviços ora licitados, e que serão os responsáveis técnicos pela execução dos serviços durante o contrato.
- e) A comprovação do vínculo com os profissionais deverá ser feita por meio de apresentação do contrato social, em se tratando de sócio da empresa, por meio de cópia da carteira de trabalho e previdência social (CTPS), ou ainda, se contratado, através da apresentação de cópia do contrato de prestação de serviços e) comprovação de que a Empresa possui capacidade técnico operacional, mediante a apresentação de 01 (um) ou mais atestados de elaboração de projetos concluídos, fornecidas por pessoa jurídica de direito público ou privado, devidamente registrado no respectivo conselho de classe, devendo apresentar a respectiva Certidão de Acervo Técnico (CAT) com características dos serviços citados acima.

- a) Deverão ser observadas as seguintes condições gerais para execução:

- 1. As especificações técnicas deverão ser em conformidade com as Normas do INMETRO e Práticas específicas, de modo a abranger todos os materiais, equipamentos e serviços previstos no Projeto.

2. As especificações técnicas deverão estabelecer as características necessárias e suficientes ao desempenho técnico requerido pelo Projeto.
3. Se houver associação de materiais, equipamentos e serviços, a especificação deverá compreender todo o conjunto, de modo a garantir a harmonização entre os elementos e o desempenho técnico global.
4. As especificações técnicas deverão considerar as condições locais em relação ao clima e técnicas construtivas a serem utilizadas.
5. De preferência, as especificações técnicas deverão ater-se aos materiais, equipamentos e serviços pertinentes ao mercado local.
6. As especificações de componentes conectados a redes de utilidades públicas deverão adotar rigorosamente os padrões das concessionárias.
7. A utilização de especificações padronizadas deverá limitar-se às especificações que somente caracterizem materiais, serviços e equipamentos previstos no Projeto.
8. As especificações técnicas de soluções inéditas deverão se apoiar em justificativa e comprovação do desempenho requerido pelo Projeto, através de testes, ensaios ou experiências bem-sucedidas, a juízo da Contratante.
9. As especificações serão elaboradas visando equilibrar economia e desempenho técnico, considerando custos de fornecimento e de manutenção, porém sem prejuízo da vida útil dos serviços.

3. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Diante das planilhas orçamentárias apresentadas, foram discriminados os valores unitários estimados de todos os serviços que serão aplicados na contratação. A referência para os valores máximos aceitáveis será baseada nas planilhas orçamentárias.

Uma planilha orçamentária contém os serviços e materiais conforme aprovação do MCID (projeto básico), e outra, contém os serviços e materiais para complementação da referida obra, sendo por meio de contrapartida financeira do Município.

Por se tratar de uma execução de obra, que possui projetos executivos, memoriais, planilhas, cronograma, e pelo município não possuir pessoal e equipamentos para execução das mesmas, se faz necessária a contratação de empresa, para que forneça materiais e mão de obra, para execução da obra conforme planilha orçamentária com base de valores de referência SINAPI mês 05/2025. Aos insumos e composições não encontrados nas tabelas de referência SINAPI etc... foram realizadas cotações com empresas que fornecem os materiais na região, fazendo-se a média de 3 cotações para base de valores



da planilha orçamentária. A pesquisa por orçamentos com estas empresas foi realizada pelo bom atendimento e por possuir materiais de alta qualidade e bom preço.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

ITEM 01: CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA FORNECIMENTO DE MATERIAIS E EXECUÇÃO DE 20 UNIDADES HABITACIONAIS DO PROGRAMA FNHIS SUB 50, COM ÁREA DE 53,86M² POR UNIDADE, SITO NA RUA FLOR DA SERRA, ESQUINA COM A RUA SETE DE SETEMBRO, CENTRO DO MUNICÍPIO DE BANDEIRANTE/SC.

ITEM 02: CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA FORNECIMENTO DE MATERIAIS E EXECUÇÃO DE ITENS COMPLEMENTARES PARA EXECUÇÃO DE 20 UNIDADES HABITACIONAIS DO PROGRAMA FNHIS SUB 50, COM ÁREA DE 53,86M² POR UNIDADE, SITO NA RUA FLOR DA SERRA, ESQUINA COM A RUA SETE DE SETEMBRO, CENTRO DO MUNICÍPIO DE BANDEIRANTE/SC

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES (OBRIGATÓRIO)

ITEM	QTDE	UND	ESPECIFICAÇÃO	PREÇO UNITÁRIO MÁXIMO	PREÇO TOTAL MÁXIMO
01	01	OBRA	CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA FORNECIMENTO DE MATERIAIS E EXECUÇÃO DE 20 UNIDADES HABITACIONAIS DO PROGRAMA FNHIS SUB 50, COM ÁREA DE 53,86M ² POR UNIDADE, SITO NA RUA FLOR DA SERRA, ESQUINA COM A RUA SETE DE SETEMBRO, CENTRO DO MUNICÍPIO DE BANDEIRANTE/SC	R\$ 3.111.156,40	R\$ 3.111.156,40
02	01	OBRA	CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA FORNECIMENTO DE MATERIAIS E EXECUÇÃO DE ITENS COMPLEMENTARES PARA EXECUÇÃO DE 20 UNIDADES HABITACIONAIS DO PROGRAMA FNHIS SUB 50, COM ÁREA DE 53,86M ² POR UNIDADE, SITO NA RUA FLOR DA SERRA, ESQUINA COM A RUA SETE DE SETEMBRO, CENTRO DO MUNICÍPIO DE BANDEIRANTE/SC	R\$ 172.848,60	R\$ 172.848,60
VALOR TOTAL MÁXIMO PREVISTO					R\$ 3.284.005,00



O valor máximo proposto, foi orçado em projeto realizado pela municipalidade, de acordo com as planilhas orçamentárias disponibilizadas no site do município.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO (OBRIGATÓRIO)

O valor total máximo a ser contratado será de **R\$ 3.284.005,00 (três milhões, duzentos e oitenta e quatro mil com cinco reais)**.

7. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO (OBRIGATÓRIO)

Por tratar-se de obra, o valor é global, sendo executada por preço unitário, conforme planilhas orçamentárias com base SINAPI.

8. CONTRATAÇÕES CORRELATAS

Este estudo não identificou a necessidade de realizar contratações acessórias para a perfeita execução do objeto, uma vez que todos os meios necessários para a operacionalização dos serviços podem ser supridos apenas com a contratação ora proposta.

9. PREVISÃO NO PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÃO

A contratação não está prevista no Plano Anual de Contratação do Município de Bandeirante, por se tratar de uma nova demanda, não indicada previamente no orçamento anual do município de Bandeirante/SC.

10. ANÁLISE DE RISCOS

Durante a tramitação da contratação em tela, assim como, em toda contratação, vislumbram-se a possibilidade de ocorrência de eventos negativos que podem frustrar ou dificultar o alcance do objetivo pretendido. O gerenciamento de riscos tem por finalidade, elencar as possibilidades de ocorrências desses eventos negativos. Cabe ressaltar que, não se incluem neste mapa de riscos, aqueles voltados à gestão do Contrato e execução dos serviços, mas apenas os inerentes ao Processo que permeia até a formalização da contratação. Sendo assim, a seguir serão apresentados os principais riscos levantados pela Equipe de Planejamento da Contratação.

<u>RISCO 1</u>	Falta de recursos para a contratação
ETAPA	() Planejamento () Seleção do Fornecedor (X) Execução do Contrato
PROBABILIDADE	(X) Muito baixo () baixo () médio



	() alto () muito alto
IMPACTO	() Muito baixo () baixo () médio (X) alto () muito alto
MEDIDA (s)	Ajustar o escopo
RESPONSÁVEL	Ordenador
<u>RISCO 2</u>	Impugnação ao Edital
ETAPA	()Planejamento (X) Seleção do fornecedor () Execução do Contrato
PROBABILIDADE	() Muito baixo (X) baixo () médio () alto () muito alto
IMPACTO	() Muito baixo () baixo () médio () alto (X) muito alto
MEDIDA (s)	Capacitação do setor requisitante Capacitação da equipe de compras, licitações e contratos.
RESPONSÁVEL	Coordenação de Compras e Licitações
<u>RISCO 3</u>	Atrasos na entrega e correções de projeto
ETAPA	()Planejamento (X) Seleção do fornecedor () Execução do Contrato
PROBABILIDADE	() Muito baixo (X) baixo () médio () alto () muito alto
IMPACTO	() Muito baixo () baixo (X) médio () alto () muito alto
MEDIDA (s)	Aplicar sanção
RESPONSÁVEL	Fiscal do contrato

11. RESULTADOS PRETENDIDOS

Resultado geral

- Garantir moradia digna a 20 famílias de baixa renda, promovendo melhoria sustentável das condições de vida e inclusão social.

Resultados específicos

- Construção e entrega de 20 unidades habitacionais seguras, salubres e adequadas, conforme normas técnicas e habitacionais vigentes
- Atendimento direto a aproximadamente 80 a 100 pessoas (considerando a composição familiar média)
- Redução da vulnerabilidade habitacional de famílias anteriormente em situação de risco, coabitação ou moradia precária
- Melhoria das condições de saúde, segurança e bem-estar das famílias beneficiadas
- Promoção da estabilidade residencial, favorecendo permanência escolar e organização familiar
- Fortalecimento do direito à moradia digna como política pública ou ação social estruturante

Resultados complementares

- Geração de empregos temporários durante a fase de execução da obra
- Valorização e melhoria do entorno urbano imediato



- Redução de ocupações irregulares e pressão sobre áreas de risco

Indicadores de resultado

- 20 unidades habitacionais concluídas e habitadas
- 20 famílias formalmente beneficiadas
- 100% das moradias com acesso a água potável, saneamento e energia elétrica

Os resultados pretendidos após a execução de moradias dignas para famílias de baixa renda geralmente abrangem impactos sociais, econômicos, urbanos e humanos. De forma estruturada, podem ser descritos assim:

Resultados sociais

- Melhoria significativa da qualidade de vida das famílias beneficiadas
- Redução da vulnerabilidade social e do déficit habitacional
- Fortalecimento da dignidade humana, da autoestima e do sentimento de pertencimento
- Maior estabilidade familiar, com reflexos positivos na educação das crianças
- Redução de problemas associados à moradia precária (violência doméstica, doenças, evasão escolar)

Resultados na saúde e bem-estar

- Diminuição de doenças relacionadas a insalubridade, umidade e falta de saneamento
- Melhor acesso a condições básicas: água potável, esgotamento sanitário e ventilação adequada
- Impacto positivo na saúde mental, reduzindo estresse e insegurança habitacional

Resultados econômicos

- Redução de gastos das famílias com aluguel precário ou soluções improvisadas
- Possibilidade de planejamento financeiro de médio e longo prazo
- Geração de empregos diretos e indiretos durante a construção das moradias
- Valorização do entorno urbano e estímulo à economia local

Resultados urbanos e ambientais

- Redução de ocupações irregulares e áreas de risco
- Melhoria do ordenamento urbano e da infraestrutura local
- Uso mais eficiente do solo urbano e integração com serviços públicos
- Incentivo a práticas construtivas mais sustentáveis

Resultados institucionais e de políticas públicas

- Fortalecimento das políticas de habitação social
- Maior efetividade na promoção do direito à moradia
- Ampliação da confiança da população nas ações do poder público ou de organizações executoras

Resultados de longo prazo

- Quebra do ciclo intergeracional da pobreza
- Maior inclusão social e redução das desigualdades
- Formação de comunidades mais estáveis, seguras e organizadas

12. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS A CONTRATAÇÃO

Não existem providências a serem adotadas previamente a contratação.



13. EXECUÇÃO E PAGAMENTO DOS SERVIÇOS PRESTADOS

Deverá a contratada obedecer ao prazo para entrega da obra conforme cronograma físico-financeiro em anexo.

14. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Os impactos que por ventura a execução da presente obra possam acarretar ao meio ambiente, deverão ser acompanhadas por responsáveis técnicos capacitados, tanto do município como das empresas contratadas, e quando houver necessidade, providenciarão as licenças necessárias.

15. CONCLUSÃO

Declaramos, considerando todo o exposto neste Estudo Preliminar, que a contratação é viável, sendo encaminhada para a Central de Compras, Contratos e Licitações para os devidos encaminhamentos.

Bandeirante/SC, 19 de janeiro de 2026.

Giovane Miguel Kuhn
Diretor de Projetos, Engenharia e Fiscalização
Município de Bandeirante/SC

Secretário Municipal de Infraestrutura, Saneamento e Transportes
Município de Bandeirante/SC
Gilberto Basso