

PROPONENTE: Prefeitura Municipal de CELSO RAMOS

OBRA: Construção de 20 Unidades Habitacionais de interesse social do Programa MINHA CASA MINHA VIDA

LOCAL: CELSO RAMOS/SC

DATA: janeiro de 2026

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

ÁREA REQUISITANTE: Secretaria Municipal de Assistência Social

I. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

a) **Necessidade:** O objeto da presente licitação é a contratação de empresa especializada para execução de obra com o fornecimento de serviço e material para **CONSTRUÇÃO DE 20 UNIDADES HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA NO MUNICÍPIO DE CELSO RAMOS**, conforme convênio firmado com o Governo do Estado de Santa Catarina, a serem realizados no LOTEAMENTO HABITACIONAL, visando atender as demandas da Secretaria de Assistência Social do Município de CELSO RAMOS.

A obra contemplada neste projeto, irá abranger os serviços de sinalização preventiva e indicativa da obra; execução da fundação em radier; execução das estruturas e paredes em alvenaria de blocos estruturais compreendendo: assentamento da alvenaria, montagem de formas e das armaduras, grauteamento e concretagem das estruturas; impermeabilizações; execução de contrapiso; revestimentos em gesso e/ou emboço em argamassa; revestimentos cerâmicos de paredes e pisos, inclusive rodapés; pinturas; execução de cobertura e forros; fornecimento e instalação de esquadrias; execução de instalações hidráulicas, sanitárias e pluviais; execução de instalações elétricas; fornecimento e instalação de louças, metais e acessórios; entre outros necessários para a perfeita execução do objeto, de acordo com os projetos e memoriais.

Trata-se de obra por empreitada global, com mão de obra e insumos fornecidos pela contratada, à contratante caberá apenas as adequações dos lotes ao nível adequado, garantindo que atendam as características exigidas pelo convênio.

Com estes serviços executados, será garantida execução das unidades habitacionais de interesse social, que visa proporcionar moradia segura para as famílias enquadradas nos critérios do Programa MINHA CASA MINHA VIDA e selecionadas conforme regramento do programa.

O Programa MINHA CASA MINHA VIDA tem por objetivo, entre outros: reduzir o déficit habitacional no Estado; estimular o mercado de construção civil para o crescimento na oferta de habitações populares no Estado; e fomentar a produção e a aquisição de novas unidades habitacionais.

b) Problema a ser resolvido: A contratação é necessária para ajudar a reduzir o déficit habitacional, proporcionando a conquista da casa própria a diversas famílias do município, conforme critérios de seleção. Esse projeto prevê a execução dessas obras para garantir moradias adequadas e seguras para essas famílias.

II. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS PARA A CONTRATAÇÃO:

a. Classificação do bem/serviço

(X) O objeto é de natureza comum, tendo em vista que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado.

() O objeto tem natureza de bens/serviços especiais, tendo em vista que, por sua alta heterogeneidade/complexidade, não podem ser descritos como comuns.

b. Descritivo do item

ITEM	DESCRIÇÃO	Unid.	Quant.	VALOR UNIT. R\$	VALOR TOTAL R\$
01	CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS CONVENCIONAIS	Unid.	20	145.620,235	2.912.404,70

c. Requisitos do edital/contrato

Deverá ser contratada empresa do ramo de atividade do objeto licitado que demonstre ter capacidade técnica e financeira para execução dos serviços.

No que tange a habilitação, deverão ser exigidos os documentos habitualmente solicitados nos editais padrão de contratação de obras e serviços de engenharia, bem como, garantia contratual. Os itens do atestado de capacidade técnica constam no quadro apresentado a seguir.

Deverá constar no edital:

- a. Obrigatoriamente, se possuir contrato de convênio, informando a fonte e valores conveniados, a ser informado pela Secretaria de Assistência Social;
- b. Obrigatoriedade de a empresa manter o Diário de Obra, atualizado e no local da obra para vistorias;
- c. Informar dados bancários na proposta: Banco, agência e conta corrente;

Há documentos de habilitação específicos a serem exigidos para contratação?

Sim

Caso tenha respondido SIM, indique quais:

Documento: Atestado de Capacidade Técnica

Justificativa da exigência: A apresentação do documento é necessária para as atividades principais dos serviços a serem realizados na obra. A exigência de um atestado técnico é fundamental para garantir a qualidade e segurança dos serviços ou produtos prestados. Este documento confirma que o profissional ou empresa possui a competência técnica necessária para realizar determinada atividade, assegurando aos contratantes que estão lidando com um fornecedor qualificado e apto a atender às suas necessidades. Além disso, o atestado técnico é uma forma de proteção legal para ambas as partes, pois estabelece claramente as responsabilidades e habilidades do prestador de serviços, contribuindo para a transparência e confiabilidade das relações comerciais. O quadro abaixo indica a parcela de maior relevância com a quantidade mínima a ser comprovada no acervo técnico do profissional.

O critério de julgamento a ser utilizado é:

Menor Preço Global

Sobre a participação de ME's e EPP's:

O objeto pode ser fornecido por micro e pequenas empresas? Sim. Poderá ser admitida participação de ME e EPP.
Há documentos a serem exigidos previamente à assinatura do contrato? Sim
Há outras exigências para a contratação não mencionadas anteriormente que sejam necessárias para atender à necessidade/resolver o problema? Sim
Caso tenha respondido SIM, indique quais: CNO e CND - Obrigatoriedade de apresentar CNO para início da obra e, ao final da execução, a CND da obra.

III. LEVANTAMENTO DE MERCADO:

Para verificar a solução que melhor atendesse a necessidade da contratação e o problema apresentado, foram identificadas e analisadas as possíveis soluções, sendo:

SOLUÇÃO 01	Execução da obra por servidores da Secretaria de Infraestrutura
SOLUÇÃO 02	Contratação de empresa para execução da obra

Solução 01: encontra empecilho na falta de mão de obra e maquinário para realização das obras, uma vez que, trata-se de um serviço que exige conhecimento técnico avançado e quantidade adequada de funcionários e máquinas para execução das obras dentro do cronograma.

Logo, a Solução 01, não é adequada, pois:

a) As secretarias municipais não possuem servidores e equipamentos em número suficiente para executar o serviço sem comprometer o cronograma das demais atividades realizadas;

b) As equipes não possuem conhecimento técnico para realização do serviço, o que poderia representar risco a segurança dos servidores, além de comprometer a qualidade da obra.

Solução 02: Esta solução consiste na contratação de empresa para realização do serviço, com base em critérios objetivos de habilitação, que garantam a capacidade técnica e econômica da empresa executora. A contratação deverá ser realizada

conforme a lei que rege as contratações públicas e será supervisionada/fiscalizada por servidores capacitados. Ademais, a contratação poderá gerar economicidade, haja vista a possibilidade de competição. Os serviços previstos, tem ótima durabilidade, período no qual não serão exigidos grandes investimentos ou mobilização de equipes para manutenção corretiva.

IV. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

a. A melhor solução proposta é a contratação de empresa especializada para realização de serviços de CONSTRUÇÃO DE 20 UNIDADES HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA NO MUNICÍPIO DE CELSO RAMOS, em alvenaria de blocos estruturais; incluindo execução de fundação em radier; execução das estruturas e paredes em alvenaria de blocos estruturais compreendendo: assentamento da alvenaria, montagem de formas e das armaduras, grauteamento e concretagem das estruturas; impermeabilizações; execução de contrapiso; revestimentos em gesso e/ou emboço em argamassa; revestimentos cerâmicos de paredes e pisos, inclusive rodapés; pinturas; execução de cobertura e forros; fornecimento e instalação de esquadrias; execução de instalações hidráulicas, sanitárias e pluviais; execução de instalações elétricas; fornecimento e instalação de louças, metais e acessórios; entre outros necessários para a perfeita execução do objeto, de acordo com os projetos e memoriais, conforme as seguintes especificações/condições: [...].

a. Prazo para entrega do objeto: 01 ANO

b. Endereço de entrega: in loco nos lotes definidos pela administração municipal no município de CELSO RAMOS.

c. Prazo de garantia do bem/serviço: 5 anos

d. Prazo de vigência da contratação: 01 ANO

O detalhamento do serviço a ser contratado encontra-se descrito nos documentos que compõe o projeto básico em anexo.

O serviço será contratado de forma global, a fim de garantir a qualidade final do objeto entregue. Na forma global, cabe ao contratado responder pela qualidade do material empregado e da mão de obra, garantindo maior segurança ao contratante e maior facilidade no planejamento do cronograma de serviços por parte do contratado.

V. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS:

A estimativa detalhada dos quantitativos encontra-se descrita na planilha anexa ao projeto básico.

VI. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

Estima-se para a contratação o valor total de **R\$ 2.912.404,70** conforme planilha orçamentária em anexo.

VII. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO:

A forma de julgamento/adjudicação será realizada de forma global, tendo em vista tratar-se de contratação de obra.

VIII. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES:

Caso haja a necessidade de contratações correlatas de serviços, é importante ressaltar que a responsabilidade por essas contratações ficará integralmente a cargo da empresa contratada. Isso se deve ao fato de que a administração pública optou por contratar a obra empreitada globalmente, o que implica na delegação de todas as responsabilidades relacionadas à execução do projeto à empresa contratada.

Dessa forma, ao optar pela contratação empreitada global, a administração pública busca simplificar o processo de gestão da obra, concentrando todas as responsabilidades em um único contratado, o que facilita o acompanhamento e fiscalização por parte dos órgãos competentes e garante maior eficiência na execução do projeto.

IX. DEMONSTRATIVO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÃO

A contratação solicitada está prevista no Plano Anual de Contratações

X. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS:

O resultado pretendido é a entrega da obra dentro dos parâmetros e condições estabelecidos no edital e no projeto básico, de forma que seja viabilizada a construção das unidades habitacionais de interesse social, que visa proporcionar moradia segura para as famílias enquadradas nos critérios do Programa Casa Catarina e selecionadas conforme regramento do programa.

Além disso, espera-se que por um período mínimo de 05 anos não seja necessário realizar intervenções para manutenção no local, salvo ocorrência de evento climático fora dos padrões registrados habitualmente.

XI. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO:

A fiscalização dos serviços ficará a cargo de profissional técnico do Departamento de Engenharia, com conhecimento na área de engenharia civil.

XII. IMPACTOS AMBIENTAIS:

A presente contratação visa gerar impactos ambientais positivos, uma vez que haverá previsão da responsabilidade ambiental da futura contratada que todo material e equipamento a ser fornecido deverá considerar a composição, características ou componentes sustentáveis, respeitando as normas brasileiras (NBR) publicadas pela ABNT sobre resíduos sólidos.

XIII. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO:

Pelo exposto, a melhor alternativa para atender à necessidade é a contratação de empresa especializada para a CONSTRUÇÃO DE 12 UNIDADES HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL DO PROGRAMA CASA CATARINA NO MUNICÍPIO DE CELSO RAMOS, conforme convênio firmado com o Governo do Estado de Santa Catarina.

Modalidade de Aplicação **02.011 – FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**

Dotação: 87 – 4.4.90.0000 - Investimentos

Fonte de Recursos: Construção de 20 Unidades Habitacionais no município de Celso Ramos - Programa MINHA CASA MINHA VIDA - Governo federal, no orçamento da Secretaria Municipal de Assistência Social.

XIV. APROVAÇÃO E ASSINATURA:

Este estudo técnico preliminar serve como base para a elaboração do edital de licitação, garantindo a transparência e eficiência no processo de contratação da CONSTRUÇÃO DE 20 UNIDADES HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA NO MUNICÍPIO DE CELSO RAMOS, conforme estabelecido pela Lei 14.133/2021.

CELSO RAMOS, 30 de janeiro de 2026.

JORGE PAULO GRASSI
SECRETARIO DE ASSISTENCIA SOCIAL