



MUNICÍPIO DE FORQUILHINHA/SC
ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

DADOS GERAIS

Requisitante:	SECRETARIA DE ASSISTENCIA SOCIAL E HABITAÇÃO
Vinculado ao DFD:	286/2025

ESTUDO TÉCNICO

1. Descrição da necessidade:

O Município de Forquilha/SC identificou, por meio de levantamentos da área de Habitação e da Secretaria de Assistência Social, a existência de um déficit habitacional significativo, especialmente concentrado entre famílias de baixa renda que vivem em condições de moradia precária, inadequada ou situadas em áreas sem infraestrutura básica.

A construção de 33 unidades habitacionais no bairro Santa Cruz visa resolver esse problema público, garantindo o acesso à moradia digna, segura e adequada, conforme previsto na Constituição Federal e nas diretrizes das políticas habitacionais.

2. Levantamento do mercado (alternativas):

Para a construção das Unidades Habitacionais, foram analisadas as seguintes alternativas:

a) Contratação de empresa especializada: Esta alternativa garante a execução da obra por profissionais com vasta experiência em construções residenciais, garantindo que os requisitos técnicos e de qualidade sejam atendidos de forma eficaz. Além disso, a empresa especializada terá capacidade de fornecer os materiais adequados, os equipamentos necessários e os profissionais qualificados, assegurando que o projeto seja concluído dentro do prazo e com conformidade às normas de saúde e segurança exigidas.

b) Execução pelo quadro de funcionários da prefeitura: Esta opção propõe a utilização dos recursos humanos e materiais da própria prefeitura para a construção das unidades residenciais. Embora possa representar uma redução nos custos de mão de obra, essa alternativa pode ser limitada pela falta de especialização técnica e pelas possíveis restrições em termos de equipamentos e recursos disponíveis, o que pode impactar o prazo de execução e a qualidade do projeto.

3. Descrição da solução adotada:

A solução adotada para a execução da obra das residências foi a opção **a) Contratação de empresa especializada**. Essa escolha foi fundamentada por uma série de justificativas técnicas e econômicas:

Justificativa técnica:

A complexidade e a quantidade de material e recursos solicitados para construção de 33 unidades residenciais demandam expertise, agilidade, recursos disponíveis e pessoal para atender os projetos, cumpram o cronograma estipulado e que produzam segurança exigida para este tipo de edificação. A empresa contratada possui experiência comprovada em obras de habitação, o que garante o cumprimento das exigências técnicas e a qualidade da construção, minimizando riscos de inadequações e ajustes posteriores.

Justificativa econômica:

Embora a contratação de uma empresa especializada possa representar um custo inicial mais elevado em comparação com a execução interna pelo quadro de funcionários da prefeitura, os benefícios a longo prazo superam essa diferença. A execução realizada por profissionais qualificados reduz o risco de erros e retrabalho, o que contribuirá para a conclusão da obra dentro do prazo estipulado e dentro do orçamento estabelecido. Além disso, a experiência da empresa garante o fornecimento de materiais de qualidade, evitando gastos extras com manutenções ou ajustes pós-obra.

Portanto, a solução escolhida representa a melhor combinação entre qualidade, segurança e viabilidade econômica, alinhando-se aos objetivos do projeto e às necessidades dos beneficiários.

4. Requisitos indispensáveis da contratação:

A contratação para a execução da obra de construção das unidades habitacionais deverá atender aos seguintes requisitos essenciais:

4.1. Qualificação técnica da contratada

A empresa deve comprovar experiência em obras de residências em alvenaria ou de porte similar e a equipe técnica deve ser composta por profissionais qualificados, com experiência comprovada em obras habitacionais.

4.2. Especificidade do objeto

A proposta deve atender às técnicas normatizadas e os materiais aplicados atenderem as solicitações da ABNT, como impermeabilização, vedação, e devem atender integralmente os projetos. A obra deve ser acessível e segura, com foco na eficiência energética.

4.3. Sustentabilidade e práticas ambientais

A contratada deve adotar práticas de construção sustentável, com o uso de materiais recicláveis e gestão eficiente de resíduos. A obra deve estar alinhada às políticas ambientais nacionais, como a Lei nº 6.938/1981 e a Lei nº 12.305/2010, e apresentar um plano de gestão ambiental.

4.4. Garantia de qualidade

Serão exigidos laudos de controle de qualidade para os materiais e processos. A fiscalização acompanhará a conformidade com as normas.

4.5. Cumprimento de prazos e custos

A contratada deve apresentar um cronograma físico-financeiro detalhado. Alterações nos prazos ou custos devem ser justificadas e aprovadas pela fiscalização.

5. Estimativa das quantidades a serem contratadas:

A presente contratação contempla a construção de 33 unidades habitacionais, conforme projeto arquitetônico.

O projeto prevê 16 blocos geminados e 1 unidade isolada, totalizando 33 casas, cada uma com 63,65 m², resultando em 2.100,45 m² de área construída.

Dessas unidades, duas são totalmente acessíveis, e as demais poderão receber adequações de acessibilidade conforme necessidade. O quantitativo foi definido considerando o dimensionamento dos lotes, os afastamentos, a infraestrutura existente, além dos limites orçamentários e das metas previstas no programa habitacional ao qual o Município está vinculado.

6. Estimativa do valor da contratação:

A estimativa do valor da contratação baseia-se na planilha orçamentária completa elaborada com referências oficiais do SINAPI e já aprovada pela Caixa Econômica Federal, órgão responsável pela validação técnica e financeira. Dessa forma, o valor estimado reflete parâmetros de mercado atualizados e critérios padronizados de custos, garantindo confiabilidade, conformidade normativa e aderência ao limite financeiro disponibilizado para o empreendimento.

O valor estimado, conforme a planilha orçamentária em anexo, é de R\$ 5.767.894,62.

7. Parcelamento ou não da solução (forma de julgamento):

A contratação não deve ser parcelada, pois a construção das 33 unidades consiste em um conjunto único e padronizado, que exige execução integrada para garantir uniformidade, compatibilidade técnica e economia de escala.

8. Contratações correlatas e/ou interdependentes:

- **Correlatas:** Não há contratações correlatas.
- **Interdependentes:** Não há contratações interdependentes.

9. Alinhamento com o PCA – Plano de Contratações Anual:

O Município de Forquilha não instituiu, até a presente data, o Plano de Contratações Anual. Assim, impossibilitando o alinhamento desta demanda com o referido plano.

10. Resultados pretendidos:

A construção busca oferecer moradias dignas e seguras às famílias beneficiadas, reduzindo o déficit habitacional e otimizando o uso dos recursos públicos por meio da execução padronizada das 33 unidades. Espera-se maior eficiência, economicidade e melhor organização urbana, além de benefícios sociais indiretos,

como redução de vulnerabilidades e fortalecimento das políticas públicas de habitação.
11. Providências a serem adotadas: Promover o processo licitatório para viabilizar a referida contratação.
12. Possíveis impactos ambientais: A construção das 33 unidades habitacionais pode gerar impactos ambientais típicos de obras, como movimentação de solo, geração de resíduos e aumento temporário de ruídos. Esses impactos serão mitigados com manejo adequado dos resíduos de construção, controle de poeira, ordenamento do canteiro, proteção das áreas de drenagem e cumprimento das normas ambientais vigentes. Com essas medidas, os efeitos ambientais permanecem controlados e compatíveis com a atividade.
13. Adequação da forma de contratação: TERMO CONTRATUAL (OBRA) Esta demanda será formalizada por meio de Termo Contratual, por tratar-se de objeto que gera relação jurídica entre as partes por período prolongado que compreende desde a fase de execução até o período de garantia da obra pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, prazo este em que a Administração não eximirá o contratado da responsabilidade objetiva pela solidez e pela segurança dos materiais e dos serviços executados e pela funcionalidade da construção, da reforma, da recuperação ou da ampliação do bem imóvel, e, em caso de vício, defeito ou incorreção identificados, o contratado ficará responsável pela reparação, pela correção, pela reconstrução ou pela substituição necessárias.
14. Adequação da forma de julgamento e critérios de seleção: Para a definição da modalidade de licitação, o critério de julgamento, o modo de disputa e a adequação e eficiência da forma de combinação desses parâmetros, com o objetivo de selecionar a proposta apta a gerar o resultado de contratação mais vantajoso para a Administração Pública, esta equipe de planejamento solicitou apoio técnico da gerência de compras do município, por ser matéria de conhecimento específico de profissionais que atuam nesta área, que assim definiu: 14.1. Modalidade de Licitação Concorrência Eletrônica: Justificativa: a modalidade escolhida é adequada para aquisição de bens e serviços especiais e de obras e serviços comuns e especiais de engenharia, nos termos do Art. 6º, inciso XXXVIII da Lei Federal 14.133/2021 e a condução da fase externa será de forma eletrônica, por ser a configuração preferencial estabelecida pela referida lei em seu Art. 17, §2º. 14.2. Critério de julgamento Menor Preço (Concorrência). Justificativa: o critério estabelecido é compatível com a modalidade concorrência, tanto para obras, quanto para serviços e bens especiais, sendo este um critério assertivo para seleção da proposta mais vantajosa. 14.3. Modo de disputa Aberto: Justificativa: de acordo com o Decreto Municipal nº 534/2023, serão adotados, para licitações com critério de julgamento por menor preço ou maior desconto, os modos de disputa descritos nos artigos 22 a 25 da Instrução Normativa SEGES/ME nº 73/2022. A combinação desses modos de disputa foi baseada na referida Instrução Normativa e, assim como as demais formas de combinação, tem por objetivo de selecionar a proposta mais vantajosa para a Administração Pública. 14.4. Intervalo mínimo R\$ 500,00 (Quinhentos reais): MENOR PREÇO GLOBAL Justificativa: o intervalo mínimo de diferença de valores entre os lances, que incidirá tanto em relação aos lances intermediários quanto em relação ao lance que cobrir a melhor oferta, foi definido com base no Art. 22, §2º da IN SEGES/ME nº 73/2022. O valor estabelecido tem o propósito de angariar descontos significativos a cada novo lance, evitando deduções irrelevantes dos preços e objetivando esta fase processual.

Equipe de Planejamento
Flavia Maria Westrup / Eng. Civil / 7081091

Equipe de Planejamento
Rangel da Silva Rodrigues / Engenheiro Civil / 7422

Cleusa Cavassini Gonçalves /
Sec. De Assistência Social e Habitação / 7081136