



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO

O presente documento inaugura a fase de planejamento da contratação, apresentando análise preliminar destinada à identificação da solução mais adequada para atendimento da necessidade administrativa identificada. O objetivo deste estudo é avaliar as alternativas disponíveis no mercado e subsidiar tecnicamente a futura contratação, observando os princípios da legalidade, eficiência, economicidade e vantajosidade, bem como às disposições da Lei nº 14.133/2021.

Nesta etapa são considerados os principais aspectos técnicos, operacionais, legais e financeiros relacionados ao objeto pretendido, de modo a fornecer elementos suficientes para a definição da solução mais adequada à Administração Pública. Ressalta-se que as informações apresentadas neste estudo poderão ser detalhadas e ajustadas na etapa posterior de elaboração do Termo de Referência ou Projeto Básico, momento em que serão consolidadas as especificações técnicas, os quantitativos estimados e as demais condições da contratação.

ÁREA REQUISITANTE:

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico Sustentável

1. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O Município de Grão-Pará/SC enfrenta um cenário de déficit habitacional que impacta diretamente a qualidade de vida da população e o desenvolvimento social local. A insuficiência de moradias adequadas para famílias de baixa renda tem contribuído para a permanência de situações de precariedade habitacional, caracterizadas por residências improvisadas, condições inadequadas de salubridade e exposição a vulnerabilidades sociais diversas.

Nesse contexto, verifica-se a necessidade de atuação do Poder Público Municipal para promover políticas e ações que ampliem o acesso à moradia digna, especialmente para famílias que se encontram em situação de vulnerabilidade socioeconômica e que possuem dificuldade de inserção no mercado imobiliário formal. A ausência de condições adequadas de habitação compromete não apenas a segurança e a saúde das famílias, mas também repercute negativamente em aspectos sociais mais amplos, como educação, bem-estar e integração comunitária.

A demanda por unidades habitacionais de interesse social foi identificada a partir de levantamentos realizados pela Administração Municipal, os quais evidenciam a existência de famílias cadastradas e em situação de necessidade habitacional, reforçando a urgência de iniciativas voltadas à redução do déficit existente. Tais levantamentos subsidiam o planejamento de políticas públicas voltadas à habitação, permitindo direcionar esforços para o atendimento da população que mais necessita.





Dessa forma, a presente contratação se justifica como instrumento para viabilizar a implantação de unidades habitacionais destinadas a famílias em situação de vulnerabilidade social, contribuindo para a promoção da dignidade humana, redução das desigualdades sociais e fortalecimento do desenvolvimento social no âmbito do Município de Grão-Pará/SC. A iniciativa encontra amparo no interesse público, na medida em que busca assegurar melhores condições de moradia à população, promovendo inclusão social e melhoria da qualidade de vida dos munícipes.

No âmbito da estrutura administrativa municipal, a demanda está vinculada à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico Sustentável, responsável por apoiar e promover ações voltadas ao desenvolvimento social e à melhoria das condições de vida da população, incluindo iniciativas que contribuam para a promoção do acesso à moradia adequada.

2. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A Administração Municipal não dispõe, até o presente momento, de Plano de Contratações Anual (PAC) formalmente instituído, o mesmo encontra-se em fase de estruturação. Dessa forma, não há previsão específica da presente contratação nesse instrumento de planejamento.

Contudo, destaca-se que a ausência do PAC não inviabiliza a realização da contratação, uma vez que o processo deverá observar os demais instrumentos de planejamento e de gestão orçamentária vigentes no âmbito da Administração Pública. Nesse sentido, nas etapas posteriores ao presente Estudo Técnico Preliminar, especialmente na elaboração do Termo de Referência e na instrução do processo administrativo de contratação, serão observadas as diretrizes estabelecidas nos instrumentos de planejamento orçamentário do Município, em especial o Plano Plurianual (PPA) e a Lei Orçamentária Anual (LOA).

Assim, a futura contratação deverá estar devidamente compatibilizada com as ações, programas e dotações orçamentárias previstas nesses instrumentos, garantindo a adequada previsão de recursos e o atendimento aos limites orçamentários estabelecidos, em conformidade com os princípios do planejamento, da responsabilidade fiscal e da eficiência na gestão dos recursos públicos.

3. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Com o objetivo de atender à necessidade de ampliação da oferta de moradias dignas para famílias em situação de vulnerabilidade social no Município de Grão-Pará/SC, foram analisadas alternativas disponíveis no mercado e na administração pública para enfrentamento do déficit habitacional.

3.1. ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS E ANÁLISE DAS MESMAS

1. Contratação de empresa especializada para execução de obras de construção de unidades habitacionais: Entre as principais vantagens dessa alternativa destaca-se a possibilidade de execução da obra por empresa especializada em engenharia, dotada de equipe técnica, equipamentos e experiência na realização de empreendimentos habitacionais. Esse modelo permite a execução das unidades habitacionais de forma





padronizada, conforme os projetos e especificações técnicas previamente elaborados, garantindo maior controle de qualidade, segurança estrutural e conformidade com as normas técnicas aplicáveis. Além disso, a contratação por meio de processo licitatório possibilita a ampla participação de empresas do setor, favorecendo a competitividade e a obtenção de proposta economicamente mais vantajosa para a Administração. Como possível desvantagem, essa alternativa envolve a necessidade de condução de procedimento licitatório e gestão contratual durante a execução da obra, exigindo acompanhamento técnico e administrativo por parte da Administração Municipal ao longo da vigência do contrato.

2. Aquisição de unidades habitacionais prontas no mercado imobiliário: A aquisição de unidades habitacionais já construídas poderia representar uma solução com potencial de redução do prazo necessário para disponibilização das moradias, uma vez que dispensaria a fase de execução da obra. Em situações nas quais exista oferta suficiente de imóveis compatíveis com os padrões mínimos de habitabilidade e localização, essa alternativa poderia permitir atendimento relativamente mais rápido à demanda habitacional identificada. Por outro lado, essa solução depende da existência de quantidade suficiente de imóveis disponíveis no mercado imobiliário local que atendam simultaneamente às exigências técnicas, urbanísticas e sociais estabelecidas pela Administração. Além disso, pode haver limitação quanto à padronização das unidades, à localização adequada para implantação de política habitacional e à compatibilidade entre o valor dos imóveis disponíveis e os recursos públicos destinados ao atendimento da demanda.

3. Concessão de subsídios habitacionais às famílias beneficiárias: A concessão de subsídios habitacionais consiste em alternativa na qual o poder público oferece apoio financeiro às famílias beneficiárias para aquisição, construção ou melhoria de moradias próprias. Essa modalidade pode estimular maior autonomia das famílias na escolha de sua moradia e contribuir para dinamizar o mercado imobiliário local. Entretanto, a efetividade dessa alternativa depende da capacidade das famílias beneficiárias de complementar os recursos necessários para aquisição ou construção da moradia, bem como da existência de imóveis disponíveis no mercado em valores compatíveis com os subsídios eventualmente concedidos. Ademais, essa solução demanda estrutura administrativa para gestão do programa e mecanismos adequados de controle e acompanhamento da aplicação dos recursos.

4. Execução direta das obras pela Administração Pública: A execução direta das obras pelo próprio Município poderia permitir maior controle direto sobre o processo construtivo e sobre a gestão dos recursos públicos empregados no empreendimento. Em determinados contextos, essa alternativa pode ser adotada quando a Administração dispõe de estrutura operacional adequada para condução das atividades construtivas. Todavia, essa solução exige a disponibilidade de equipe técnica especializada, estrutura operacional, equipamentos e capacidade administrativa para gestão integral da obra, incluindo aquisição de materiais, organização do canteiro, coordenação de equipes e controle técnico da execução. Na ausência dessa estrutura, a execução direta pode





apresentar riscos relacionados a atrasos, dificuldades operacionais e aumento da complexidade administrativa do empreendimento.

5. Parcerias com o setor privado para implantação de empreendimentos habitacionais: A realização de parcerias com o setor privado pode possibilitar a participação de investidores e empresas na implantação de empreendimentos habitacionais, compartilhando responsabilidades e, eventualmente, recursos necessários para viabilização do projeto. Em determinadas situações, esse modelo pode ampliar a capacidade de investimento e execução de políticas públicas habitacionais. Por outro lado, a estruturação de parcerias dessa natureza tende a exigir modelagem institucional e jurídica mais complexa, incluindo definição de mecanismos de remuneração do parceiro privado, repartição de riscos e estrutura contratual adequada. Além disso, a viabilidade desse tipo de arranjo depende da atratividade econômica do empreendimento para o setor privado, o que pode ser limitado em projetos de menor escala ou voltados exclusivamente à habitação de interesse social.

3.2. JUSTIFICATIVA DA ALTERNATIVA ESCOLHIDA

Considerando o déficit habitacional identificado no Município de Grão-Pará/SC, bem como a existência de recursos vinculados ao Termo de Compromisso nº 970327/2024/MCIDADES/CAIXA, evidencia-se a necessidade de adoção de solução que viabilize a implantação de unidades habitacionais destinadas ao atendimento de famílias em situação de vulnerabilidade social.

Dentre as alternativas analisadas para atendimento da demanda, optou-se pela Alternativa 1 — contratação de empresa especializada para execução das obras de construção das unidades habitacionais, com fornecimento de mão de obra, materiais, equipamentos e demais insumos necessários à execução integral do empreendimento, conforme projetos, memoriais descritivos e demais documentos técnicos.

A adoção dessa solução mostra-se adequada e vantajosa para a Administração Pública, uma vez que permite que a execução das obras seja realizada por empresa tecnicamente qualificada e com experiência comprovada na área de construção civil, assegurando maior eficiência na gestão da obra, cumprimento dos prazos estabelecidos, observância das normas técnicas e garantia da qualidade das edificações.

Além disso, a contratação de empresa especializada possibilita a centralização das responsabilidades pela execução da obra em um único contratado, abrangendo o fornecimento de todos os materiais, mão de obra e equipamentos necessários, o que contribui para reduzir riscos operacionais, facilitar a fiscalização e aprimorar o controle da execução contratual por parte da Administração.

Outro aspecto relevante refere-se ao fato de que esse modelo de contratação é amplamente adotado na execução de obras públicas de habitação de interesse social em todo o território nacional, sendo considerado prática consolidada na gestão de empreendimentos dessa natureza.

Ademais, a realização da contratação por meio de procedimento licitatório, nos termos da Lei nº 14.133/2021, assegura a ampla participação de empresas do setor, promovendo a competitividade entre os





licitantes e possibilitando a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública, em consonância com os princípios da legalidade, eficiência, economicidade, isonomia e seleção da proposta mais vantajosa.

Dessa forma, conclui-se que a contratação de empresa especializada para execução das obras de construção das unidades habitacionais, com fornecimento de mão de obra e materiais necessários, constitui a solução mais adequada para atendimento da necessidade pública identificada, garantindo a correta aplicação dos recursos públicos, a qualidade das edificações e a efetividade da política habitacional municipal.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na contratação de empresa especializada na área de engenharia para execução da obra de construção de unidades habitacionais de interesse social no Município de Grão-Pará/SC, com fornecimento de mão de obra, materiais, equipamentos, ferramentas e demais insumos necessários à completa execução do empreendimento, conforme especificações constantes nos projetos técnicos previamente elaborados, memoriais descritivos, planilhas orçamentárias e demais documentos que integram o processo de contratação.

Destaca-se que os projetos técnicos de engenharia, memoriais descritivos, planilhas orçamentárias e cronograma físico-financeiro da obra já foram devidamente elaborados, constituindo os documentos que fundamentarão o processo licitatório e orientarão a execução do empreendimento.

O empreendimento será executado em conformidade com os parâmetros estabelecidos no Termo de Compromisso nº 970327/2024/MCIDADES/CAIXA, firmado com o Governo Federal, bem como em observância às normas técnicas aplicáveis à construção civil, especialmente as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, legislação urbanística municipal e demais regulamentos pertinentes.

A solução contempla a execução integral das obras necessárias à implantação das unidades habitacionais, incluindo, entre outros serviços:

- execução de serviços preliminares e implantação do canteiro de obras;
- execução das fundações, estruturas, alvenarias, coberturas e demais elementos construtivos das edificações;
- execução das instalações hidrossanitárias, elétricas e demais sistemas prediais necessários ao funcionamento adequado das unidades habitacionais;
- execução de revestimentos, esquadrias, pavimentações e acabamentos;
- execução de infraestrutura necessária ao adequado funcionamento das unidades, quando prevista em projeto;
- limpeza final da obra e entrega das unidades habitacionais em condições adequadas de utilização.

A execução dos serviços deverá observar rigorosamente os projetos técnicos aprovados, os memoriais descritivos, as quantidades previstas nas planilhas orçamentárias e o cronograma físico-financeiro estabelecido, garantindo que o empreendimento seja executado conforme os padrões técnicos definidos pela Administração Pública.





A empresa contratada será responsável pela organização e gestão do canteiro de obras, mobilização de equipe técnica e operacional, aquisição e fornecimento de todos os materiais necessários à execução dos serviços, bem como pela adoção das medidas necessárias para garantir a segurança do trabalho e a proteção ambiental durante toda a execução do empreendimento.

Compete também à contratada garantir que os serviços sejam executados dentro dos padrões de qualidade exigidos, observando as normas técnicas vigentes, bem como atender às exigências legais relativas à segurança do trabalho, incluindo aquelas previstas nas Normas Regulamentadoras do Ministério do Trabalho.

A fiscalização e o acompanhamento da execução da obra serão realizados pela Administração Municipal, por meio de servidor ou equipe técnica designada para tal finalidade, que será responsável por verificar a conformidade dos serviços executados com os projetos, especificações técnicas e demais condições estabelecidas no contrato.

Ao final da execução contratual, as unidades habitacionais deverão ser entregues devidamente concluídas e em condições adequadas de habitabilidade, de acordo com as especificações técnicas previstas, possibilitando sua destinação às famílias beneficiárias do programa habitacional.

Dessa forma, a solução adotada permite a execução completa do empreendimento por empresa especializada, assegurando a adequada aplicação dos recursos públicos, a qualidade das edificações e a efetividade da política habitacional destinada à redução do déficit habitacional no Município de Grão-Pará/SC.

5. ESTIMATIVA DOS QUANTITATIVOS

A estimativa dos quantitativos necessários para a presente contratação foi realizada com base na análise dos projetos técnicos de engenharia elaborados para o empreendimento, bem como nas informações constantes nos memoriais descritivos e planilhas orçamentárias que compõem a documentação técnica da obra.

Para definição dos quantitativos foi adotada a metodologia de levantamento técnico de quantidades, amplamente utilizada em obras públicas, a qual consiste na apuração detalhada dos serviços e insumos necessários a partir da análise dos projetos arquitetônicos, estruturais e complementares, permitindo estimar com maior precisão os volumes de serviços e materiais necessários à execução do empreendimento.

Nesse sentido, a estimativa considera a implantação de 25 (vinte e cinco) unidades habitacionais de interesse social, com área aproximada de 52 m² por unidade, totalizando uma área construída estimada de aproximadamente 1.300 m².

Os quantitativos específicos de cada serviço encontram-se detalhados nas planilhas orçamentárias elaboradas com base nas composições de custos do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI, referência oficial adotada pela Administração Pública para a elaboração de orçamentos de obras e serviços de engenharia.

Destaca-se que a estimativa dos quantitativos foi realizada considerando parâmetros técnicos compatíveis com obras de habitação de interesse social, buscando assegurar a adequada execução do empreendimento, bem como a correta aplicação dos recursos públicos destinados à sua implementação.





Dessa forma, a estimativa apresentada reflete de maneira adequada às necessidades do objeto da contratação, possibilitando a elaboração do orçamento da obra e o planejamento da execução do empreendimento, garantindo a viabilidade técnica e financeira da implantação das 25 unidades habitacionais previstas no projeto.

6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para assegurar o adequado atendimento da necessidade pública relacionada à construção de unidades habitacionais de interesse social no Município de Grão-Pará/SC, a contratação deverá observar os seguintes requisitos técnicos, operacionais, legais e ambientais:

6.1. REQUISITOS PARA A FUTURA CONTRATAÇÃO:

1. Natureza da contratação: A contratação refere-se à execução de obra de engenharia, destinada à construção de 25 unidades habitacionais de interesse social, conforme projetos técnicos previamente elaborados. A contratação não possui natureza contínua, uma vez que se trata de obra com prazo determinado para execução e conclusão. O objeto enquadra-se como obra de engenharia de padrão comum, não possuindo características de luxo ou alto padrão, sendo destinado ao atendimento de programa habitacional de interesse social.

2. Prazo de execução: O prazo máximo para execução integral da obra será de 12 (doze) meses, contados a partir da emissão da ordem de serviço pela Administração. O cronograma de execução deverá observar o cronograma físico-financeiro definido no projeto de engenharia, permitindo o adequado acompanhamento das etapas construtivas.

3. Garantias contratuais: A contratada deverá prestar garantia de execução contratual, nos termos do art. 96 da Lei nº 14.133/2021, em percentual a ser definido no edital e contrato, com a finalidade de assegurar o cumprimento das obrigações assumidas. Além disso, a contratada responderá pela garantia da solidez e segurança da obra, nos termos do art. 618 do Código Civil, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, contado a partir do recebimento definitivo da obra.

4. Requisitos técnicos e de qualificação da empresa: A empresa contratada deverá possuir registro ativo no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU); Apresentar responsável técnico habilitado, com registro profissional regular; Demonstrar capacidade técnico-operacional compatível com a execução de obras de engenharia de natureza semelhante ao objeto da contratação; Indicar responsável técnico pela execução da obra, mediante apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) e Apresentar Atestado de Capacidade Técnica compatível.

5. Conformidade com normas técnicas e regulatórias: A execução da obra deverá observar obrigatoriamente as normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, aplicáveis à construção civil; Normas técnicas do SINAPI – Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil; Normas do Ministério das Cidades e da Caixa Econômica Federal aplicáveis a empreendimentos habitacionais de interesse





social; Normas de segurança do trabalho, incluindo a NR-18 (Condições e Meio Ambiente de Trabalho na Indústria da Construção) e Legislação urbanística e edilícia do Município de Grão-Pará/SC.

6. Requisitos de sustentabilidade: A execução da obra deverá observar critérios de sustentabilidade, conforme previsto no art. 25 da Lei nº 14.133/2021, incluindo a utilização de materiais que atendam às normas técnicas e ambientais aplicáveis; destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil, conforme legislação vigente e adoção de práticas que reduzam desperdícios de materiais e promovam o uso eficiente de recursos naturais.

7. Requisitos de acessibilidade: As unidades habitacionais e áreas comuns do empreendimento deverão observar os critérios de acessibilidade, quando aplicáveis, conforme: Lei nº 10.098/2000 e Norma ABNT NBR 9050 – Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.

8. Subcontratação: Será admitida a subcontratação de parcelas acessórias da obra, desde que previamente autorizada pela Administração, permanecendo a contratada integralmente responsável pela execução do objeto e pela qualidade dos serviços prestados.

9. Fiscalização e controle da execução: A execução da obra será acompanhada por servidores designados como gestor e fiscal do contrato, responsáveis pela verificação da conformidade dos serviços executados, análise das medições e controle do cumprimento do cronograma físico-financeiro.

10. Condições de recebimento da obra: Recebimento provisório, após a conclusão dos serviços e verificação preliminar da conformidade da obra; Recebimento definitivo, após verificação completa da qualidade e da conformidade da obra com os projetos e especificações técnicas.

6.2. NÃO SERÃO ACEITAS AS SEGUINTE PARTICIPAÇÕES:

Não poderão participar da futura licitação pessoas físicas ou jurídicas que se enquadrem nas hipóteses de impedimento previstas na Lei nº 14.133/2021, especialmente aquelas descritas no art. 14, bem como aquelas que estejam cumprindo penalidade de suspensão do direito de licitar e contratar com a Administração Pública ou que tenham sido declaradas inidôneas para licitar ou contratar com o Poder Público, enquanto perdurarem os efeitos da sanção.

Também não poderão participar empresas que não atendam às exigências de habilitação jurídica, qualificação técnica, regularidade fiscal e trabalhista, bem como às demais condições estabelecidas no edital e na legislação aplicável.

Quando a natureza do objeto assim exigir, será obrigatória a comprovação de registro ou inscrição da empresa e do responsável técnico junto ao respectivo conselho profissional competente, nos termos da legislação vigente e das normas regulamentares aplicáveis.

7. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO

Nos termos do art. 40, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, foi analisada a possibilidade de parcelamento da contratação, considerando aspectos técnicos, econômicos e operacionais relacionados à execução do





empreendimento habitacional. Após a análise das características do objeto, concluiu-se que a solução mais adequada consiste na adoção de parcelamento formal, sem parcelamento material da execução da obra.

A contratação será realizada por meio de um único processo de contratação e um único Termo de Referência, uma vez que o objeto consiste na execução integrada de um empreendimento habitacional composto por unidades habitacionais padronizadas, cuja execução deve ocorrer de forma coordenada e contínua.

A fragmentação da contratação em múltiplos processos poderia gerar dificuldades na gestão contratual, aumento da complexidade administrativa e riscos de incompatibilidade entre etapas da obra, comprometendo a eficiência da execução do empreendimento.

A adjudicação será realizada pelo critério global, considerando o conjunto das obras necessárias à implantação das unidades habitacionais previstas no projeto.

A adoção da adjudicação global mostra-se tecnicamente mais adequada, pois permite maior integração entre as etapas construtivas, melhor coordenação do cronograma físico-financeiro e maior eficiência na gestão da obra. Além disso, essa modalidade reduz riscos de conflitos de responsabilidade entre diferentes contratadas e favorece o controle da qualidade e do cumprimento dos prazos.

Embora a contratação seja realizada de forma global, será admitida a subcontratação de parcelas específicas do objeto, desde que previamente autorizada pela Administração e limitada às atividades que não constituam o núcleo essencial da execução da obra.

A possibilidade de subcontratação permite que a empresa contratada recorra a empresas especializadas para execução de serviços específicos, como instalações elétricas, hidráulicas, cobertura ou outros serviços complementares, o que pode contribuir para maior eficiência técnica e operacional na execução do empreendimento.

Em qualquer hipótese, a empresa contratada permanecerá integralmente responsável pela execução do objeto perante a Administração, inclusive quanto à qualidade dos serviços, cumprimento de prazos e observância das condições contratuais estabelecidas.

Dessa forma, conclui-se que a adoção de processo único de contratação, com adjudicação global e possibilidade de subcontratação de parcelas acessórias, representa a solução mais adequada para assegurar a eficiência da execução do empreendimento habitacional, a adequada gestão contratual e o melhor atendimento ao interesse público.

8. PROVIDÊNCIAS DA ADMINISTRAÇÃO

Para assegurar a adequada execução do objeto da contratação, a Administração deverá adotar previamente à celebração do contrato algumas providências administrativas e técnicas necessárias à implementação do empreendimento habitacional.

Inicialmente, deverá ser concluída a análise e validação final dos projetos técnicos de engenharia, incluindo projetos arquitetônicos, estruturais e complementares, bem como memoriais descritivos, planilhas orçamentárias e cronograma físico-financeiro da obra. Essa medida garante que o processo licitatório seja





realizado com base em documentação técnica consistente, reduzindo riscos de alterações contratuais, atrasos ou aumento de custos durante a execução.

Também deverá ser promovida a completa instrução do processo licitatório, com a elaboração e aprovação dos documentos necessários à contratação, tais como Estudo Técnico Preliminar, Termo de Referência ou Projeto Básico, minuta de edital e minuta de contrato, em observância às disposições da Lei nº 14.133/2021.

Deverá ainda ser assegurada a disponibilidade orçamentária e financeira para a execução do empreendimento, em conformidade com os recursos vinculados ao Termo de Compromisso nº 970327/2024/MCIDADES/CAIXA, garantindo a viabilidade da execução da obra.

A Administração deverá designar formalmente os servidores responsáveis pela gestão e fiscalização do contrato, preferencialmente com formação ou experiência em engenharia ou acompanhamento de obras públicas, garantindo o adequado controle da execução contratual e a verificação da conformidade dos serviços executados.

Além disso, poderá ser necessária a articulação com concessionárias de serviços públicos para viabilizar ligações ou ampliações de redes de abastecimento de água, energia elétrica e demais serviços essenciais às unidades habitacionais.

Por fim, a Administração deverá organizar a estrutura administrativa necessária ao acompanhamento da obra, incluindo procedimentos para análise de medições, controle de prazos e acompanhamento físico-financeiro da execução contratual, assegurando a adequada gestão do contrato e a correta aplicação dos recursos públicos.

9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Para a adequada execução do objeto da presente contratação, procedeu-se à análise quanto à existência de contratações correlatas ou interdependentes que possam impactar direta ou indiretamente na implementação do empreendimento habitacional.

Consideram-se contratações correlatas aquelas que, embora não façam parte diretamente do objeto da presente contratação, possuem relação com a execução do empreendimento, podendo contribuir para sua adequada implantação ou funcionamento. Já as contratações interdependentes são aquelas cuja realização é necessária para que o objeto contratado possa atingir plenamente sua finalidade.

A partir da análise realizada, foram identificadas as seguintes possíveis contratações correlatas ou interdependentes:

1. Serviços de infraestrutura urbana complementar: Dependendo das condições da área onde será implantado o conjunto habitacional, poderá haver necessidade de execução de serviços complementares de infraestrutura urbana, tais como implantação ou ampliação de redes de drenagem pluvial, pavimentação de vias de acesso, iluminação pública, entre outros serviços que contribuam para a adequada integração das unidades habitacionais ao espaço urbano.

2. Conexão e ampliação de redes de serviços públicos: A implantação das unidades habitacionais pode demandar a articulação com concessionárias de serviços públicos para a realização de ligações ou eventuais





ampliações de redes de abastecimento de água, coleta de esgoto, fornecimento de energia elétrica e outros serviços essenciais ao funcionamento das residências.

3. Programas de acompanhamento social das famílias beneficiárias: Em empreendimentos habitacionais de interesse social, pode ser recomendável a realização de ações de acompanhamento social das famílias beneficiárias, com vistas à adequada ocupação das unidades habitacionais e à promoção da integração comunitária.

Diante da análise realizada, verifica-se que tais contratações, quando necessárias, possuem caráter complementar ou acessório à presente contratação, não interferindo diretamente na execução do objeto principal, que consiste na construção das unidades habitacionais.

Assim, eventuais contratações correlatas poderão ser realizadas pela Administração Pública de forma independente, conforme a necessidade e disponibilidade orçamentária, visando assegurar a adequada implantação e funcionamento do empreendimento habitacional.

10. SUSTENTABILIDADE

A execução da obra de construção das unidades habitacionais poderá gerar determinados impactos ambientais decorrentes das atividades típicas da construção civil. Dessa forma, deverão ser adotadas medidas mitigadoras destinadas a reduzir ou controlar tais impactos, em conformidade com a legislação ambiental vigente e com as boas práticas de sustentabilidade aplicáveis ao setor da construção.

Nesse sentido, destacam-se os seguintes impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras:

- Geração de resíduos da construção civil: deverá ser realizada a correta segregação, acondicionamento, transporte e destinação final dos resíduos gerados, em conformidade com a Política Nacional de Resíduos Sólidos e com as normas aplicáveis à gestão de resíduos da construção civil.
- Ruídos provenientes das atividades de construção: as atividades deverão observar os horários permitidos pela legislação municipal, bem como a utilização adequada de equipamentos em boas condições de funcionamento, reduzindo os níveis de ruído gerados.
- Possível alteração temporária do solo e da vegetação na área de implantação: deverão ser adotadas medidas de controle de erosão, manejo adequado do solo e recomposição das áreas eventualmente afetadas ao final da obra, quando aplicável.
- Consumo de recursos naturais na execução da obra: a empresa contratada deverá buscar a utilização racional de materiais e insumos, bem como adotar boas práticas construtivas que contribuam para a redução de desperdícios durante a execução dos serviços.

Além das medidas mitigadoras mencionadas, a contratação apresenta ganhos relevantes em termos de sustentabilidade socioambiental, uma vez que a implantação das unidades habitacionais contribuirá para a





melhoria das condições de moradia de famílias em situação de vulnerabilidade social, promovendo maior dignidade, segurança e qualidade de vida à população beneficiária.

A construção das moradias também contribui para a organização do espaço urbano e para o desenvolvimento social do município, reduzindo situações de moradia precária e ampliando o acesso da população a condições adequadas de habitação.

Dessa forma, a presente contratação apresenta impacto positivo sob a perspectiva da sustentabilidade socioambiental, ao conciliar a adoção de medidas de mitigação ambiental durante a execução da obra com a promoção de benefícios sociais relevantes para a comunidade local.

11. RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a presente contratação, pretende-se alcançar resultados relevantes relacionados à melhoria das condições habitacionais da população, à adequada aplicação dos recursos públicos e à eficiência na execução do empreendimento.

1. Redução do déficit habitacional no município: Promover a redução do déficit habitacional existente no Município de Grão-Pará/SC por meio da implantação de unidades habitacionais de interesse social destinadas a famílias em situação de vulnerabilidade social ou com limitado acesso ao mercado imobiliário formal. A iniciativa busca proporcionar moradia digna, segura e salubre à população beneficiada, contribuindo para a melhoria das condições de habitação e para a promoção do bem-estar social no município.

2. Execução eficiente do empreendimento habitacional: Assegurar a execução das obras de construção das unidades habitacionais de forma organizada, dentro dos padrões técnicos estabelecidos nos projetos de engenharia, garantindo qualidade construtiva, cumprimento dos prazos e observância das especificações técnicas previstas para o empreendimento.

3. Otimização da aplicação dos recursos públicos: Garantir a adequada utilização dos recursos financeiros vinculados ao Termo de Compromisso nº 970327/2024/MCIDADES/CAIXA, promovendo a aplicação eficiente dos recursos destinados ao empreendimento habitacional e assegurando maior controle sobre os custos e a execução financeira da obra.

4. Racionalização do uso de recursos humanos da Administração: Possibilitar melhor aproveitamento da estrutura administrativa do Município, uma vez que a execução da obra será realizada por empresa especializada, cabendo à Administração a atuação na gestão e fiscalização contratual, o que permite maior eficiência na distribuição das atividades entre os servidores responsáveis pelo acompanhamento da obra.

5. Melhoria do controle e acompanhamento da execução da obra: Favorecer o acompanhamento sistemático da execução contratual por meio de projetos técnicos detalhados, planilhas orçamentárias e cronograma físico-financeiro previamente definidos, permitindo maior controle sobre prazos, medições, qualidade dos serviços executados e conformidade com o objeto contratado.

12. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO





A estimativa do valor da contratação foi elaborada com base na planilha orçamentária elaborada por profissional técnico habilitado, utilizando como referência composições de custos do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI, amplamente utilizado como referência para obras públicas financiadas com recursos federais.

O orçamento técnico contempla a execução completa das unidades habitacionais de interesse social no Município de Grão-Pará/SC, incluindo serviços preliminares, fundações, estrutura, alvenaria, cobertura, esquadrias, revestimentos, instalações elétricas e hidrossanitárias, além de demais serviços complementares necessários à plena execução das obras.

A planilha orçamentária foi elaborada considerando data-base julho de 2025, com aplicação de BDI (Benefícios e Despesas Indiretas) de 20,35%, contemplando despesas indiretas da obra, encargos, tributos e margem operacional da contratada.

De acordo com o orçamento técnico apresentado, o valor total estimado para a execução das obras é de: R\$3.675.528,62 (três milhões, seiscentos e setenta e cinco mil, quinhentos e vinte e oito reais e sessenta e dois centavos).

MEMÓRIA DE CÁLCULO DA ESTIMATIVA

Quantidade estimada de unidades habitacionais: 25 unidades

Valor total estimado da obra: R\$ 3.675.528,62

Cálculo do custo médio por unidade habitacional: $R\$ 3.675.528,62 \div 25 \text{ unidades} = R\$ 147.021,14$ por unidade

Assim, o custo médio estimado por unidade habitacional corresponde a aproximadamente R\$147.021,14.

SÍNTESE DA ESTIMATIVA

ITEM	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
Construção de unidades habitacionais de interesse social	25 UNIDADES	R\$ 147.021,14	R\$ 3.675.528,62

FONTES E DOCUMENTOS UTILIZADOS

A estimativa foi fundamentada nos seguintes documentos e referências técnicas:

- Planilha orçamentária do empreendimento “Produção de Unidades Habitacionais em Grão-Pará/SC”;
- Composições de custos do SINAPI – Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil;
- BDI de 20,35% calculado conforme metodologia usual aplicada a obras públicas;
- Planilha de levantamento de quantitativos e memória de cálculo do empreendimento.

13. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO





Diante das análises realizadas no presente Estudo Técnico Preliminar, conclui-se pela viabilidade e adequação da contratação de empresa especializada para execução das obras de construção de unidades habitacionais de interesse social no Município de Grão-Pará/SC, destinadas ao atendimento de famílias em situação de vulnerabilidade social.

A contratação mostra-se adequada para o atendimento da necessidade identificada, considerando especialmente a existência de déficit habitacional no município, a disponibilidade de recursos financeiros vinculados ao Termo de Compromisso nº 970327/2024/MCIDADES/CAIXA, bem como a existência de projetos técnicos e planejamento prévio do empreendimento, elementos que asseguram as condições necessárias para a implementação da solução proposta.

Verificou-se ainda que a execução da obra por meio de contratação de empresa especializada, mediante procedimento licitatório, constitui a alternativa mais eficiente para viabilizar a implantação das unidades habitacionais, uma vez que permite a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública, assegurando a observância dos princípios da legalidade, economicidade, eficiência e competitividade, previstos na Lei nº 14.133/2021.

Além disso, a solução proposta apresenta viabilidade técnica, operacional e orçamentária, considerando a existência de planejamento prévio, estimativa de custos compatível com os parâmetros de mercado e possibilidade de adequada gestão e fiscalização contratual por parte da Administração Municipal.

Dessa forma, conclui-se que a contratação pretendida é viável, adequada e necessária, representando medida apta a promover a melhoria das condições habitacionais da população beneficiária e a correta aplicação dos recursos públicos destinados ao empreendimento.

Grão-Pará SC, 16 de março de 2026.

ARTHUR ALBERTON KULKAMP

Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico Sustentável

