



Prefeitura Municipal de São Joaquim - SC
CNPJ: 82.561.093/0001-98
Secretaria Municipal de Administração
Diretoria de Compras

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Procedimento:	LICITAÇÃO	PROCESSO N°
Prioridade para tramitação:	(X) Normal () Urgente	
Unidade Requisitante:	Secretaria de Assistência Social	
Unidade Requisitante integra a Administração Pública Municipal?	(X) Sim. () Não. Informar número do Convênio que possibilita que a contratação seja feita pelo Município: _____.	
Objeto:	Construção de unidades habitacionais no município de São Joaquim, com finalidade de atender famílias com renda de até dois salários mínimos nacionais. O presente objeto tem como finalidade atender ao disposto na Portaria Conjunta SGG/SEF nº 58, de 17 de setembro de 2025, em conformidade com o processo SCC nº 14501/2025, visando promover melhores condições de moradia à população beneficiada.	

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A relevância desta contratação se fundamenta na necessidade de garantir o direito fundamental à moradia, previsto no artigo 6º da Constituição Federal, assegurando às famílias de baixa renda o acesso a uma habitação digna, segura e salubre. No contexto local, identificam-se núcleos familiares vivendo em condições precárias, muitas vezes em áreas de risco, sem acesso a saneamento básico, infraestrutura adequada ou segurança habitacional.

A ausência de moradia adequada acarreta inúmeros prejuízos à saúde, à segurança e à dignidade da população, contribuindo para a perpetuação da pobreza e da exclusão social. Assim, a construção de moradias populares se apresenta como uma medida estratégica para a redução das desigualdades sociais e para a promoção da inclusão e da justiça social.

2. PREVISÃO NO PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÃO

Considerando que não houve a elaboração de Plano Anual de Contratação, justifica-se a não menção a este, quanto ao objeto deste ETP.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1 Quanto aos requisitos de habilitação dos licitantes:

- **Habilitação jurídica:**

- Pessoa física: cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;
- Microempreendedor Individual - MEI: Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI;
- Empresário Individual: registro comercial;
- Sociedades comerciais: ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado e, no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores;
- Sociedades Simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas, acompanhada de prova de diretoria em exercício;
- Decreto ou portaria de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir.



Prefeitura Municipal de São Joaquim - SC
CNPJ: 82.561.093/0001-98
Secretaria Municipal de Administração
Diretoria de Compras

-Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

- **Capacidade técnica** (marcar S para Sim e N para Não):

(S) Declaração de que o licitante tomou conhecimento de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da licitação (art. 67, VI da Lei n. 14.133/2021);

(S) Capacidade técnica-profissional: : apresentação de profissional, devidamente registrado no conselho profissional competente, detentor de atestado de responsabilidade técnica por execução de obra ou serviço de características semelhantes, para fins de contratação;

(S) Capacidade técnico-operacional: uma ou mais certidões ou atestados, que demonstrem capacidade operacional na execução de serviços similares de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior;

Para fins de avaliação dos atestados técnicos solicitados, serão consideradas como parcelas de maior relevância ou valor significativo para esse objeto:

- Execução de **Paredes (Alvenaria de Blocos de concreto)**, com mínima de 50% da metragem total de 3.391,05m²;

- Execução de **Infraestruturas (Radier)**, com mínima de 50% da metragem total de 1.696,80m²;

- Execução de **Revestimentos (Emboço)**, com mínima de 50% da metragem total de 3.348,60m²;

(N) Indicação do pessoal técnico, das instalações e do aparelhamento adequados e disponíveis para a realização do objeto da licitação, bem como da qualificação de cada membro da equipe técnica que se responsabilizará pelos trabalhos (art. 67, III da Lei n. 14.133/2021):

(S) Apresentar relação de compromissos assumidos pelo licitante que importem em diminuição da disponibilidade do pessoal técnico;

(N) Prova do atendimento de requisitos previstos em lei especial:

(S) Registro ou inscrição da licitante (empresa) na entidade profissional competente. Indicar a entidade: CREA ou CAU.

- **Regularidade fiscal, social e trabalhista:** Nos termos do art. 68 da Lei n. 14.133/2021.

- **Capacidade econômico-financeira:**

(S) Certidão negativa de falência e concordata.

(S) Balanço patrimonial, demonstração de resultado de exercício e demais demonstrações contábeis dos 2 (dois) últimos exercícios sociais, comprovando: índices de Liquidez Geral (LG), Liquidez Corrente (LC), e Solvência Geral (SG) superiores a 1 (um);

As empresas criadas no exercício financeiro da licitação deverão atender a todas as exigências da habilitação e poderão substituir os demonstrativos contábeis pelo balanço de abertura.

Os documentos referidos acima limitar-se-ão ao último exercício no caso de a pessoa jurídica ter sido constituída há menos de 2 (dois) anos;

Caso a empresa licitante apresente resultado inferior ou igual a 1 (um) em qualquer dos



Prefeitura Municipal de São Joaquim - SC
CNPJ: 82.561.093/0001-98
Secretaria Municipal de Administração
Diretoria de Compras

índices, será exigido para fins de habilitação patrimônio líquido mínimo de 10% do valor total estimado da parcela pertinente.

- **Declaração** de não estar cumprindo penalidade de inidoneidade, nem estar suspensa de contratar com a Administração Municipal.

3.2 **Quanto à utilização do sistema de registro de preços:**

- A Administração optará por utilizar o sistema de registro de preços? () Sim, conforme justificativa anexa. (X) Não.

3.3 **Quanto à subcontratação:**

- Será permitida a subcontratação do objeto desta licitação? (X) Sim, a subcontratação parcial será permitida em percentual de até 25% (vinte e cinco por cento), desde que, previamente aprovada pela gestão contratual. () Não, a subcontratação, ainda que parcial, não será permitida.

3.4 **Quanto ao objeto desta licitação:**

- É necessária alguma documentação especial, como certificação do Inmetro ou registro da ANVISA, MAPA, MTE, ou Alvará Sanitário? O produto é controlado pela PF, Exército ou IBAMA? () Sim, qual documento? _____. (X) Não.
- Será exigida amostra? () Sim. Justificar e especificar critérios: _____. (X) Não.
- Será exigida marca específica? () Sim. Justificar: _____. (X) Não.
- Há marcas como referência (art. 41, I, "d" da Lei n. 14.133/2021)? () Sim. Quais? _____. (X) Não.

3.5 **Quanto à garantia da contratação:**

- Será exigida garantia da contratação de que trata o art.96 e seguintes da Lei nº 14.133 de 2021? (X) Sim. Percentual: 05% () Não.

3.6 **Quanto à participação:**

- Será permitida a participação de empresas reunidas em consórcios? () Sim. Regras: _____. (X) Não, **conforme justificativa em anexo.**

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Lote 1:

Item	Descritivo	Unidade	Quant.
01	KIT CASA - PROJETO E ORÇAMENTO FORNECIDO PELA SECRETARIA DO ESTADO- Construção de unidade habitacional no município de São Joaquim, com área mínima de 56,55 m ² , com 2 (dois) quartos, 1 (uma) sala, 1 (uma) cozinha 1 (uma) área de serviço e 1 (uma) varanda conforme projeto padrão e Banheiro conforme item 02 ou 03.	UND	30
02	KIT BANHEIRO CONVENCIONAL - PROJETO E	UND	25



Prefeitura Municipal de São Joaquim - SC
CNPJ: 82.561.093/0001-98
Secretaria Municipal de Administração
Diretoria de Compras

	ORÇAMENTO FORNECIDO PELA SECRETARIA DO ESTADO		
03	KIT BANHEIRO PCD - PROJETO E ORÇAMENTO FORNECIDO PELA SECRETARIA DO ESTADO	UND	05
04	KIT TRATAMENTO DE ESGOTO	UND	30
Total		-----	-----

O Projeto Padrão das unidades habitacionais, incluindo projetos arquitetônicos e complementares, bem como respectivos orçamentos e memorial descritivo, será fornecido pela Secretaria de Infraestrutura e Mobilidade. Sendo assim, o valor estimado para a contratação será o correspondente à construção da unidade habitacional. O valor estimado para cada unidade será de R\$ 106.487,59 (cento e seis mil, quatrocentos e oitenta e sete reais e cinquenta e nove centavos) por residência, totalizando R\$ 3.194.627,70 para as 30 unidades.

Acrescem-se a este valor os seguintes itens complementares: adaptação de banheiro convencional, com valor unitário de R\$ 1.196,52, totalizando R\$ 29.913,00 para 25 unidades; adaptação de banheiro PCD, com valor unitário de R\$ 5.449,76, totalizando R\$ 27.248,80 para 5 unidades; e sistema de tratamento de esgoto, com valor unitário de R\$ 6.316,79, totalizando R\$ 189.503,70 para as 30 unidades.

Dessa forma, o valor global do empreendimento perfaz o montante de R\$ 3.441.293,20, conforme orçamento prévio apresentado pela Secretaria de Infraestrutura e Mobilidade.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO – ALTERNATIVAS POSSÍVEIS

Considerando que os projetos arquitetônicos e complementares foram elaborados e fornecidos pelo Estado de Santa Catarina, e que a tipologia construtiva obrigatória é em alvenaria, não há possibilidade de alteração de método executivo ou sistema construtivo. Dessa forma, as alternativas de mercado se restringem à contratação de empresas de construção civil habilitadas, aptas a executar obras em conformidade com os projetos, memoriais e especificações técnicas do convênio.

6. ESTIMATIVA DO VALOR

O valor total estimado para esta licitação é de **R\$ 3.441.293,20** (3.441.293,20 (três milhões, quatrocentos e quarenta e um mil, duzentos e noventa e três reais e vinte centavos))

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

A solução proposta consiste na construção de unidades habitacionais destinadas a famílias em situação de vulnerabilidade social, de acordo com os critérios definidos no convênio firmado entre o Município e o Estado de Santa Catarina.

As edificações serão executadas em alvenaria estrutural, com área aproximada de 56,55 m² por unidade, contemplando sala, cozinha, dormitórios, banheiro e área de serviço. O padrão construtivo seguirá as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), garantindo qualidade, segurança e durabilidade.

Com a entrega das unidades habitacionais, busca-se oferecer moradia adequada, promover a inclusão social e reduzir o déficit habitacional existente, em consonância com a política habitacional do Município e as diretrizes do Estado de Santa Catarina.



Prefeitura Municipal de São Joaquim - SC
CNPJ: 82.561.093/0001-98
Secretaria Municipal de Administração
Diretoria de Compras

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO

Assinalar UMA das opções abaixo:

- O objeto, para fins de contratação, **será dividido em ITENS**, considerando que o referido parcelamento se mostra tecnicamente viável e é economicamente vantajoso.
- O objeto, para fins de contratação, **será dividido em LOTES**.
- O objeto, para fins de contratação, **NÃO SERÁ PARCELADO**. Isto, pois considerando a execução das 30 unidades habitacionais em um lote único (sem fracionamento) se mostra técnica e economicamente mais vantajosa para a Administração Pública. A centralização da obra em uma única empresa contratada maximiza a economia de escala, otimizando os custos com mobilização, desmobilização, logística e instalação de canteiro de obras. Além disso, a manutenção do objeto em sua totalidade facilita a fiscalização e a gestão contratual por parte do Município, garantindo uniformidade, padronização na execução dos projetos fornecidos pelo Estado e maior eficiência no cumprimento do cronograma físico-financeiro global do convênio.
-

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Assinalar UMA ou MAIS das opções abaixo:

- Ganho de produtividade.** A prestação do objeto por empresa especializada visa liberar mão de obra própria do Município, que poderá atender a demandas de outras naturezas, resultando em aumento de produtividade.
- Redução de custos.** A contratação do objeto deste ETP trará redução de custos com relação à _____. (se assinalar, indicar quais custos serão reduzidos)
- Redução de uso de recursos.** A contratação da empresa prestadora dos serviços abrange a utilização de meios, recursos, e maquinários próprios desta, desonerando a Administração Pública Municipal.
- Melhoria de controle.** A formalização de contrato e fixação de parâmetros objetivos para atuação de empresa prestadora de serviços viabiliza fiscalização e melhoria dos meios de controle dos serviços prestados.
- Redução de riscos.** A especialização da empresa prestadora tende a afastar as possibilidades de falhas na prestação do serviço, sobretudo em relação a itens de _____, considerando que _____. (se assinalar, indicar quais falhas são minimizadas ou afastadas)
- Cumprimento de determinação legal.** A contratação de empresa para o objeto deste ETP visa o cumprimento da _____ (se assinalar, indicar lei ou outro ato normativo)
- Melhoria/adequação das instalações físicas.** A realização do objeto deste ETP, por meio da Contratação de empresa especializada, trará melhorias _____ (se assinalar, indicar qual melhoria ou adequação resumidamente)
- Melhoria no atendimento do cidadão.** A contratação de empresa para execução de obras de construção de unidades habitacionais trará benefícios diretos na prestação do serviço público ao cidadão, possibilitando um melhor atendimento.



Prefeitura Municipal de São Joaquim - SC
CNPJ: 82.561.093/0001-98
Secretaria Municipal de Administração
Diretoria de Compras

Outro: _____.

10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Não se configura necessária qualquer adequação para que essa contratação surta seus efeitos, uma vez que o Município tem histórico em executar tal objeto e já possui todas as acomodações para execução do serviço. Logo, não há risco de a contratação falhar em relação às adequações do ambiente da administração, pois essas já estão devidamente organizadas. Ademais, os servidores já se encontram capacitados para fiscalização do contrato.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES

- Não há contratações correlatas ou interdependentes para este objeto.
- Observa-se a existência de contratação interdependente: _____.
- Observa-se a existência de contratação correlata: _____.

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

- Observam-se os seguintes impactos ambientais negativos para esta contratação:

Impactos ambientais:

Geração de Resíduos sólidos: A construção e a demolição geram uma quantidade significativa de resíduos que podem acabar em aterros sanitários, causando impactos ambientais negativos.

Impacto na vegetação: A construção de novas edificações pode resultar na remoção de árvores, arbustos e vegetação nativa, afetando negativamente a paisagem e reduzindo a biodiversidade local. Isso pode levar à perda de habitat para a fauna e a degradação visual do ambiente.

Medidas mitigadoras:

Plano de gerenciamento de resíduos da Construção Civil - PGRCC Que priorize a redução, reutilização e reciclagem de materiais de construção sempre que possível. Separe materiais recicláveis, como metal, concreto e madeira, no local da obra. Contrate empresas de reciclagem ou empresas que possam reutilizar materiais de construção, como madeira recuperada ou tijolos reconicionados.

Atender ao disposto nas legislações ambientais, tais como o Plano Nacional de Resíduos Sólidos – PNRS – Lei 12.305; a Resolução CONAMA Nº 307/2002; Lei Estadual 14.675/2009, entre outras, além de atender as normas técnicas da ABNT, tais como: ABNT NBR 15112; ABNT NBR 15113; ABNT NBR 15114; ABNT NBR 15115; ABNT NBR 15116, entre outras correlatas.

Estratégias de Sustentabilidade Ambiental:

Adotar sempre que possível, como reuso de águas cinzas, tratamento local de águas negras, ventilação cruzada, paisagismo produtivo com utilização de espécies nativas, uso de fontes alternativas de energia, coleta seletiva de lixo, compostagem de resíduos orgânicos, entre outros.

- O Município de São Joaquim, por já dispor de objeto igual em seu patrimônio, possui as acomodações necessárias para a devida utilização do item aqui licitado, já sendo mínimos os possíveis impactos ambientais assegurados.



Prefeitura Municipal de São Joaquim - SC
CNPJ: 82.561.093/0001-98
Secretaria Municipal de Administração
Diretoria de Compras

- Não há impactos ambientais a serem considerados para esta contratação.
- Observam-se impactos ambientais positivos, sendo: _____.

13. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

(X) Viável () Não viável

Justificativa: Considerando o estudo técnico realizado, entende-se que há viabilidade para o prosseguimento da respectiva contratação, cujos maiores detalhes serão dispostos em Termo de Referência.

São Joaquim-SC, 16 de abril de 2026.

Israel Fernando Santos Ferreira
Servidor responsável pelo ETP

Marilda dos Santos Rodrigues
Secretária Municipal de Assistência Social