ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR PARA OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA

Descrição do objeto: Construção de Residências Unifamiliares de Interesse Social
Setor demandante: Secretaria de Habitação e Cidadania
Responsável(is) pela requisição: ADEMIR DA GUIA MARTINS

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO

Registro de Preços para futura e eventual contratação de empresa especializada para execução de obras de construção de Residências Unifamiliares de Interesse Social, mediante projeto padronizado do Município de Campo Belo do Sul/SC, com área de 50,63 m² por unidade, incluindo o fornecimento de materiais, mão de obra, equipamentos e demais serviços necessários à execução integral das edificações, conforme demanda da Administração Municipal.

O Município de Campo Belo do Sul identifica demanda recorrente relacionada à necessidade de disponibilização de moradias de interesse social destinadas a famílias em situação de vulnerabilidade socioeconômica que não disponham de condições financeiras para construção ou aquisição de moradia adequada.

A necessidade administrativa decorre da execução da política pública municipal de assistência e habitação social, buscando proporcionar condições dignas e seguras de moradia, reduzir situações de precariedade habitacional e permitir atendimento tempestivo das famílias selecionadas segundo os critérios estabelecidos pela Administração.

A demanda também poderá compreender situações supervenientes envolvendo famílias atingidas por desastres, eventos climáticos ou outras ocorrências reconhecidas pelos órgãos competentes, desde que caracterizada a necessidade de atendimento habitacional e observados os critérios legais e administrativos aplicáveis.

Considerando que essas necessidades surgem de maneira parcelada e que não é possível definir antecipadamente todos os beneficiários, terrenos e datas de execução, mostra-se conveniente estruturar a contratação mediante Sistema de Registro de Preços, permitindo a execução das unidades habitacionais conforme a demanda efetivamente identificada durante a vigência da Ata.

Para atendimento dessa necessidade, estima-se a possibilidade de execução de até 10 (dez) unidades habitacionais, cada uma com área construída de 50,63 m², segundo projeto padronizado elaborado pelo Município.

Informações e justificativas:

Item	Descrição	Unid.	Quant.	Valor Unitário	Valor Total
1	Execução de obra de construção de residência unifamiliar de interesse social	Obras	10	90.615,09	906.150,90
TOTAL				**906.150,90**	

2. JUSTIFICATIVA PARA A ADOÇÃO DO SISTEMA DE REGISTRO DE PREÇOS

A Administração opta pela utilização do Sistema de Registro de Preços – SRP para a presente contratação, observadas as disposições dos arts. 82 a 86 da Lei Federal nº 14.133/2021 e do regulamento municipal aplicável.

A adoção do Sistema de Registro de Preços (SRP) para a execução de obras de engenharia encontra respaldo legal expresso no art. 85 da Lei Federal nº 14.133/2021, fundamentando-se na convergência do emprego de projeto residencial padronizado de baixa complexidade técnica (área de 50,63 m²) com a necessidade permanente e frequente de atendimento habitacional no Município de Campo Belo do Sul/SC.

No presente caso, pretende-se registrar preços para execução de unidades habitacionais construídas segundo projeto arquitetônico e especificações técnicas padronizadas, possuindo cada residência área de 50,63 m², conforme projeto, memorial descritivo, planilha orçamentária e demais documentos técnicos que integram o processo.

Trata-se, portanto, de objeto previamente definido e padronizado pela Administração, cujas características construtivas, materiais, serviços e critérios de execução encontram-se estabelecidos nos documentos técnicos, não se identificando complexidade técnica ou operacional incompatível com a utilização do Sistema de Registro de Preços.

Encontra-se igualmente presente a necessidade frequente que justifica a adoção do SRP, uma vez que o Município possui demanda habitacional destinada ao atendimento de famílias em situação de vulnerabilidade socioeconômica, inclusive podendo surgir novas necessidades durante a vigência da Ata de Registro de Preços em decorrência de situações sociais supervenientes ou de eventos adversos reconhecidos pelos órgãos municipais competentes.

Entretanto, não é possível determinar previamente quais beneficiários serão atendidos, os respectivos locais de implantação e o momento exato em que cada unidade habitacional deverá ser construída, circunstâncias que dependem da identificação e priorização das demandas sociais, da disponibilidade dos terrenos, das condições técnicas dos locais e da disponibilidade orçamentária e financeira.

Dessa forma, a contratação integral e imediata das 10 (dez) unidades estimadas poderiam resultar na assunção antecipada de obrigação superior à necessidade efetivamente verificada, enquanto a realização de sucessivos procedimentos licitatórios para cada demanda individual ocasionaria repetição de atos administrativos, aumento de custos processuais e maior tempo para atendimento das famílias.

O Sistema de Registro de Preços apresenta-se, portanto, como solução adequada para permitir que a Administração realize as contratações de forma parcelada e conforme a necessidade efetivamente caracterizada durante a vigência da Ata, observados os quantitativos máximos registrados e a disponibilidade orçamentária.

A estimativa máxima de até 10 (dez) unidades habitacionais foi dimensionalizada a partir dos dados consolidados pela Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação, embasada no diagnóstico do cadastro de famílias em situação de vulnerabilidade socioeconômica extrema e risco habitacional, bem como no histórico de atendimentos e demandas decorrentes de eventos climáticos e situações emergenciais ocorridas nos últimos exercícios no Município, nos termos do art. 83 da Lei nº 14.133/2021.

Cada contratação decorrente da Ata será precedida da identificação do beneficiário e do local da obra, da comprovação da disponibilidade e regularidade do terreno, da análise de sua aptidão técnica para receber o projeto padronizado, da existência de recursos orçamentários e da emissão da correspondente ordem de serviço ou instrumento equivalente.

Conclui-se, assim, que a utilização do Sistema de Registro de Preços mostra-se compatível com as características da demanda e com os requisitos estabelecidos pelos arts. 82, § 5º, e 85 da Lei Federal nº 14.133/2021.

Considerando a imprevisibilidade do momento exato de disponibilização de terrenos urbanizados e da liberação orçamentária para a construção de cada residência, o SRP revela-se a modelagem mais eficiente, evitando a realização de múltiplos e repetitivos processos licitatórios para contratações isoladas e assegurando celeridade no atendimento social.

3. PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A presente contratação não se encontra originalmente prevista no Plano de Contratações Anual do exercício. A necessidade, entretanto, foi identificada e formalizada posteriormente pela Secretaria Municipal de Assistência Social em razão da demanda por atendimento habitacional de famílias em situação de vulnerabilidade.

A ausência de previsão inicial no PCA não impede o prosseguimento da contratação, desde que devidamente justificada e observados os procedimentos de atualização ou compatibilização do planejamento municipal previstos na regulamentação aplicável.

Recomenda-se, portanto, que a unidade competente promova, a inclusão do presente objeto quando da elaboração do Plano de Contratações Anual para o exercício de 2027.

4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

a) Fundamentação: Requisitos da contratação. (Inciso III do §1° do art. 18 da Lei n. 14.133/2021)

O que fazer: Residência Unifamiliar de Interesse Social, conforme o projeto executivo.

Por que fazer: A contratação tem por finalidade a execução de unidade habitacional de interesse social, destinada a atender pessoa ou família em situação de vulnerabilidade socioeconômica, sem condições financeiras para construir ou adquirir sua própria moradia;

Pode ser feito: O serviço não possui previsão no Plano Anual de Contratação;

Quando fazer: Cada unidade habitacional contratada deverá ser integralmente executada no prazo máximo de 03 (três) meses, contado da emissão da respectiva Ordem de Serviço, observadas as etapas e percentuais estabelecidos no cronograma físico-financeiro aprovado pela Administração.

O prazo de execução será contado individualmente para cada unidade habitacional autorizada, não se confundindo com o prazo de vigência da Ata de Registro de Preços ou com a vigência do contrato dela decorrente.

Como fazer: A obra deve ser executada conforme projeto, memorial descritivo e demais especificações;

Onde fazer: O local da execução será definido pela secretaria da assistência social. Os serviços a serem executados possuem indicações em projeto executivo;

A que custo: De acordo com a planilha orçamentária a obra é composta pelo valor máximo estimado de R$ **906.150,90 (Novecentos e seis mil, cento e cinquenta reais e noventa centavos)**.

Como controlar/fiscalizar: a fiscalização será realizada através de Engenheiro Civil da prefeitura;

Como dar publicidade: Por meio da divulgação no Portal Transparência Municipal.

b) Informações e justificativas:

Para garantir os padrões mínimos de qualidade, deverão ser observadas as normas da ABNT e outras, próprias para cada material e/ou serviço.

A Residência Unifamiliar de Interesse Social, deverá observar cuidadosamente o projeto, a fim de atender todas as legislações e normas técnicas vigente.

Material empregado para execução dos serviços deverá ser de primeira linha. Não serão aceitos materiais de qualidade inferior aos definidos nas especificações.

A contratada deverá empregar mão de obra qualificada e materiais de qualidade.

A empresa deverá ser do ramo de atividade relacionada ao objeto, não possuir registro de sanção que impeça sua contratação, estar devidamente regular com as Fazendas Públicas Municipal, Estadual e Federal, com o FGTS e com a Justiça do Trabalho, demonstrar boa situação financeira por meio dos requisitos usuais exigidos como qualificação econômica.

A contratada deverá ter registro ou inscrição no CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) ou CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo), conforme as áreas de atuação previstas no Projeto Básico, em plena validade.

As composições orçamentárias e de custos tomam como referência as tabelas oficiais SINAPI/SICRO com data-base em **abril de 2026**. Os contratos derivados da Ata de Registro de Preços observarão a incidência de reajustamento de preços após o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado a partir da data-base do orçamento de referência (abril/2026), mediante aplicação do índice oficial previsto na minuta contratual e no Decreto Municipal nº 208/2026.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES PARA CONTRATAÇÃO

Estima-se, para o período de vigência da Ata de Registro de Preços, a contratação máxima de 10 (dez) unidades habitacionais padronizadas.

O quantitativo foi estabelecido considerando o levantamento da demanda potencial da Secretaria Municipal de Assistência Social, as necessidades habitacionais atualmente identificadas e a possibilidade de surgimento de novas demandas durante a vigência da Ata.

A estimativa deverá ser acompanhada nos autos dos documentos, levantamentos, cadastros ou informações administrativas utilizados para sua definição.

Por se tratar de Sistema de Registro de Preços, o quantitativo representa o limite máximo estimado de contratação, não havendo obrigação de aquisição integral pela Administração.

As unidades serão contratadas individualmente ou em quantitativo compatível com cada necessidade identificada, observados os limites registrados e a disponibilidade orçamentária e financeira.

Conforme orçamento realizado a Residência Unifamiliar de Interesse Social, estima o valor máximo de R$ **906.150,90 (Novecentos e seis mil, cento e cinquenta reais e noventa centavos)**.

Informações e justificativas:

Conforme levantamento e análise técnica realizada, os quantitativos estimados podem ser visualizados na planilha de quantidades em anexo

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

ara solução da necessidade foram consideradas, dentre outras, as seguintes alternativas:

a) aquisição de imóveis residenciais já construídos: solução que apresenta limitações quanto à disponibilidade de imóveis com características adequadas, localização, preço, estado de conservação e padronização, além de não assegurar disponibilidade de unidades no momento em que surgirem as demandas;

b) realização de procedimento licitatório específico para cada unidade habitacional: alternativa tecnicamente possível, porém menos eficiente diante da expectativa de demandas sucessivas, por exigir repetição da fase preparatória e do procedimento licitatório para necessidades substancialmente idênticas;

c) contratação de múltiplas unidades em uma única obra com execução imediata: alternativa que pressuporia definição prévia dos beneficiários, terrenos e disponibilidade financeira para todas as unidades, circunstâncias que não estão integralmente presentes no momento do planejamento;

d) Sistema de Registro de Preços para execução futura e parcelada de unidades habitacionais padronizadas: solução que permite padronização técnica, ganho de escala na competição, redução da repetição de procedimentos administrativos e contratação das unidades somente quando caracterizada a respectiva necessidade.

Considerando a existência de projeto padronizado, a baixa complexidade técnica e operacional da edificação e a natureza frequente da necessidade habitacional, conclui-se que a alternativa de Registro de Preços apresenta melhor adequação técnica e administrativa para atendimento da demanda, desde que observados os requisitos dos arts. 82 e 85 da Lei nº 14.133/2021.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor unitário estimado para a execução integral de **1 (uma) unidade habitacional padronizada** (área de 50,63 m²), incluindo fornecimento de materiais, mão de obra, equipamentos, instalações e serviços preliminares, é de **R$ 90.615,09 (noventa mil, seiscentos e quinze reais e nove centavos)**, conforme planilha orçamentária sintética, composições analíticas de custos (SINAPI/SICRO data-base abril/2026) e BDI de 23,54%.

O Quadro de Composição de Investimento (QCI) e as planilhas orçamentárias do projeto básico refletem o modelo orçamentário e físico-financeiro de **uma unidade habitacional de referência**, a qual possui prazo de execução fixado em **03 (três) meses** por residência

Considerando a estimativa máxima de 10 (dez) unidades, o valor global máximo estimado para fins do Sistema de Registro de Preços corresponde a **906.150,90 (Novecentos e seis mil, cento e cinquenta reais e noventa centavos)**.

O valor global constitui estimativa máxima da Ata e não representa obrigação de contratação integral pela Administração.

Ressalta-se que o orçamento registrado servirá de teto para os lances/propostas e para as futuras contratações individuais. A contratação ocorrerá de forma parcelada por unidade ou grupo de unidades, conforme a demanda e a disponibilidade orçamentária do Município, não gerando para a Administração a obrigação de vinculação ao montante global licitado.

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na realização de Concorrência para constituição de Sistema de Registro de Preços destinado à futura e eventual execução de até 10 (dez) Residências Unifamiliares de Interesse Social, segundo projeto padronizado elaborado pelo Município de Campo Belo do Sul/SC.

Cada contratação compreenderá a execução integral de uma ou mais unidades habitacionais, incluindo todos os materiais, mão de obra, equipamentos, instalações, transporte, mobilização, desmobilização, administração local, serviços preliminares e demais elementos necessários à entrega da residência concluída e em condições de utilização, conforme projeto, memorial descritivo, planilha orçamentária e demais documentos técnicos.

As unidades serão executadas conforme demanda da Administração e nos locais individualmente indicados nas respectivas Ordens de Serviço, condicionada cada contratação à prévia verificação da adequação do terreno à implantação do projeto padronizado.

O prazo máximo para execução de cada unidade será de 03 (três) meses, contado da correspondente Ordem de Serviço, conforme cronograma físico-financeiro.

A solução deverá observar integralmente as normas técnicas aplicáveis, as exigências das concessionárias, as regras de segurança do trabalho, as responsabilidades técnicas e demais exigências legais incidentes sobre obras de engenharia.

9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Não se mostra técnica ou economicamente recomendável o parcelamento dos serviços que integram cada unidade habitacional, uma vez que a residência constitui empreendimento funcionalmente integrado, cujas etapas possuem interdependência técnica e cuja execução por uma única contratada facilita a definição de responsabilidade técnica, a fiscalização, a compatibilização dos serviços e a garantia da obra.

Por outro lado, a solução admite e pressupõe o parcelamento das contratações por unidade habitacional, de modo que a Administração poderá contratar uma ou mais residências

durante a vigência da Ata de Registro de Preços, conforme a demanda efetivamente identificada.

Dessa forma, preserva-se a execução integrada de cada residência, sem impor à Administração a contratação simultânea da totalidade das 10 (dez) unidades estimadas.

10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

a) Fundamentação: Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis. (Inciso IX do §1° do art. 18 da Lei n. 14.133/2021)

b) Informações e justificativas:

Residência Unifamiliar de Interesse Social. Poderá contribuir de várias maneiras visando: A execução de unidade habitacional de interesse social, destinada a atender pessoa ou família em situação de vulnerabilidade socioeconômica, sem condições financeiras para construir ou adquirir sua própria moradia.

O município também pretende atender famílias que porventura sejam atingidas por algum desastre natural, seguido de ocorrência registrada pela Defesa Civil.

A medida visa reduzir o déficit habitacional, proporcionar moradia adequada e segura, melhorar a qualidade de vida do beneficiário e atender ao interesse público e à política habitacional do Município.

A solução está garantindo o atendimento ao princípio da economicidade, eficácia, eficiência, de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais ou financeiros disponíveis e dos melhores serviços prestados à sociedade.

Há, portanto, melhoria da qualidade de produtos ou serviços oferecidos à sociedade.

Assim, a referida contratação de obra, resultará em um espaço que beneficiará toda a população do município.

11. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

A Administração tomará, entre outras, as seguintes providências previamente ao contrato:

- confirmar a reserva orçamentária, com emissão de Nota de Empenho ou outro instrumento;
- definições dos servidores que farão parte da equipe de fiscalização ou da gestão contratual, observado o princípio da segregação de função;
- realização de visita a campo com objetivo de ter clareza das providências finais que devam ser adotadas em relação ao local de execução do objeto;
- adequação do ambiente da organização em termos de liberação de locais e de espaços adequando-os ao andamento dos serviços, bem como, para o fluxo de informações e documentos necessários;
- Previamente à emissão de cada Ordem de Serviço, o Município deverá promover vistoria e análise técnica do terreno destinado à implantação da unidade habitacional, verificando, no mínimo, sua disponibilidade jurídica, condições de acesso, topografia,

condições de implantação do projeto, infraestrutura disponível, abastecimento de água, energia elétrica, solução de esgotamento sanitário e demais circunstâncias que possam interferir na execução.

- Somente poderão ser autorizadas mediante o preço registrado as unidades cujas condições de implantação sejam compatíveis com as premissas consideradas no projeto padronizado e na planilha orçamentária.
- Caso determinado terreno apresente condições especiais capazes de alterar substancialmente os quantitativos, métodos construtivos ou custos considerados na solução padronizada, a Administração deverá realizar avaliação técnica específica antes da contratação, não devendo imputar automaticamente ao preço registrado serviços extraordinários não contemplados na composição original.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não restou evidenciado que outras obras possam ter alguma interdependência com esta que, neste momento, se pretende levar a efeito.

13. DESCRIÇÃO DOS POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS E REQUISITOS DE BAIXO CONSUMO DE ENERGIA E DE OUTROS RECURSOS

A execução das unidades habitacionais poderá produzir impactos ambientais típicos de obras de construção civil, tais como geração de resíduos, movimentação de solo, emissão de poeira, ruídos, consumo de água e energia e geração de embalagens e sobras de materiais.

A contratada deverá promover o adequado gerenciamento, acondicionamento, transporte e destinação dos resíduos gerados, observando a legislação ambiental e as normas municipais aplicáveis, sendo vedado o descarte irregular.

Deverão ser adotadas medidas destinadas à redução de desperdícios de materiais, uso racional de água e energia, controle de poeira e ruídos e manutenção da organização e limpeza do canteiro.

Considerando que os terrenos destinados às futuras unidades ainda serão definidos conforme a demanda, a necessidade de licenciamento, autorização ambiental ou outras providências específicas deverá ser avaliada pela Administração para cada local antes da emissão da respectiva Ordem de Serviço, não sendo possível afastar previamente e de forma genérica a incidência de exigências ambientais.

14. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

Das informações e dados que serviram de referência à elaboração deste Estudo, foi possível se constatar que há total viabilidade técnica e econômica.

A obra em si, não apresenta qualquer característica ou aspecto técnico especial e existem diversas empresas na região aptas a execução do objeto. Há equipe técnica, nos diversos setores da Administração, para dar encaminhamento às atividades de contratação e execução, com os adequados procedimentos de gestão contratual e fiscalização técnica do objeto.

Os serviços deverão ser prestados por empresa especializada no ramo, devidamente regulamentada e autorizada pelos órgãos competentes, em conformidade com a legislação vigente e padrões de sustentabilidade caracterizados neste instrumento, projeto básico e, se for o caso, no termo de referência.

Assim, a contratação de empresa especializada para execução de obra visando a Construção de uma Residência Unifamiliar de Interesse Social, é técnica e economicamente viável.

De todo o exposto, entendemos, portanto, que a contratação nos presentes termos, tem total pertinência e atende aos requisitos exigidos na Legislação em vigor, bem como atende às necessidades da Secretária de Assistência Social, no que tange às exigências especificadas na demanda original.

15. RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Integram o processo os documentos de responsabilidade técnica referentes aos projetos, orçamento e demais peças técnicas elaboradas por profissional legalmente habilitado, devendo a Administração assegurar, antes da publicação do edital, que as respectivas ARTs/RRTs estejam devidamente registradas, quitadas e compatíveis com as atividades técnicas efetivamente desenvolvidas

Campo Belo do Sul, 26 de outubro de 2026.

Responsável pela Elaboração:

gov.br Documento assinado digitalmente
FABIO ISMAEL NERY PUCCI
Data: 29/10/2026 14:35:08-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

FÁBIO ISMAEL NERY PUCCI
Engenheiro Civil
Matrícula 900247 - CREA-SC 207585-4
Setor de Engenharia

Responsável pela Aprovação:

gov.br Documento assinado digitalmente
ADEMIR DA GUIA MARTINS
Data: 27/10/2026 09:39:08-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

ADEMIR DA GUIA MARTINS
Secretário de Habitação e Cidadania