



MUNICÍPIO DE MARACAJÁ/SC
ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

DADOS GERAIS

| | |
|--------------------|------------------------------------------------------------------|
| Requisitante: | Departamento de Obras, Habitação e Serviços Urbanos |
| Gestor do Contrato | Vinicius Lumertz Mengue, com matrícula 3645, Engenheiro Civil |
| Fiscal do Contrato | Guilherme A. T. Rocha, com matrícula 2205, Arquiteto e Urbanista |

ESTUDO TÉCNICO

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE:

A presente demanda advém do Termo de Compromisso nº 996049/2026, que celebram a União, por intermédio do Ministério das Cidades, representado pela Caixa Econômica Federal e o Município de Maracajá, que tem por finalidade a provisão de unidades habitacionais no município.

Em decorrência deste termo de compromisso serão construídas 20 (vinte) unidades habitacionais com 47,46 m², nos padrões do Programa Minha Casa, Minha Vida, que tem como fundamento a demanda social existente por moradia digna, segura e adequada para famílias em situação de vulnerabilidade social e econômica do município de Maracajá.

A insuficiência de habitações adequadas contribui para o déficit habitacional, ocupações irregulares, condições precárias de moradia e exposição das famílias a riscos sociais, sanitários e ambientais. Nesse contexto, a implantação das unidades habitacionais busca promover inclusão social, redução das desigualdades e melhoria da qualidade de vida da população beneficiada.

A ação também visa assegurar o direito constitucional à moradia, proporcionando acesso à infraestrutura básica, segurança habitacional, salubridade e condições adequadas de convivência familiar e comunitária. Além disso, o empreendimento contribuirá para o fortalecimento do desenvolvimento social local, geração de emprego e renda durante a execução das obras e valorização urbana da área contemplada.

Dessa forma, a construção das unidades representa uma medida de relevante interesse público e social, voltada à promoção da dignidade humana e ao atendimento das necessidades habitacionais de famílias de baixa renda.

Por fim, frisa-se que a seleção das famílias contempladas será feita posteriormente pela equipe do Departamento de Assistência e Bem Estar Social.

2. LEVANTAMENTO DO MERCADO

- A prefeitura contrata equipe própria de obras para construir;
- A prefeitura faz licitação pública e contrata uma empresa especializada para construir;

- A prefeitura pode fazer convênios com ONGs ou instituições sociais que já atuam com habitação e infraestrutura básica.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ADOTADA

A solução proposta consiste na execução de 20 unidades habitacionais de interesse social no município de Maracajá, destinadas ao atendimento de famílias em situação de vulnerabilidade social e habitacional, atualmente residentes em moradias precárias ou inadequadas.

O empreendimento visa proporcionar moradia digna, segura e adequada, contribuindo para a redução do déficit habitacional do município e para a melhoria da qualidade de vida da população beneficiada. As unidades habitacionais serão construídas em conformidade com as normas técnicas vigentes, contemplando infraestrutura básica, segurança estrutural, condições adequadas de salubridade, acessibilidade e conforto.

A execução compreenderá serviços de preparação do terreno, fundações, estrutura, alvenaria, cobertura, instalações hidrossanitárias e elétricas, revestimentos, esquadrias, pintura e infraestrutura externa necessária ao adequado funcionamento das moradias. Também serão observadas as exigências ambientais e urbanísticas aplicáveis, garantindo a correta destinação de resíduos, drenagem adequada e integração ao espaço urbano.

A iniciativa busca não apenas suprir a necessidade habitacional imediata, mas também promover inclusão social, fortalecimento da dignidade humana e desenvolvimento urbano ordenado, oferecendo às famílias beneficiadas melhores condições de segurança, saúde e estabilidade social.

A presente contratação observará, além da Lei Federal nº 14.133/2021, as condições do Termo de Compromisso nº 996049/2026/MCIDADES/CAIXA, Operação nº 1103218-29, as orientações da Caixa Econômica Federal, a Portaria Conjunta MGI/MF/CGU nº 32/2024, o Decreto nº 7.983/2013, o Decreto nº 11.889/2024 e as resoluções CIIA-PAC aplicáveis, especialmente quanto à aprovação técnica, publicidade, documentação a ser inserida no Transferegov, cronograma físico-financeiro, orçamento da proposta vencedora, ART/RRT da fiscalização e demais exigências do agente financeiro.

4. REQUISITOS INDISPENSÁVEIS DA CONTRATAÇÃO:

4.1 Habilitação Jurídica:

- Apresentação do Contrato Social;
- Registro ativo no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ), compatível com as atividades a serem realizadas ou segmento equivalente;
- Regularidade Fiscal e Trabalhista;
- Certidão Negativa de Débitos trabalhistas Federais e Dívida Ativa da União;
- Certidão de Regularidade com a Fazenda Estadual e Municipal;
- Certidão de Regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);
- Certidão de Regularidade com o Instituto Nacional do Seguro Social (INSS);
- Certidão Negativa dos Débitos Trabalhistas (CNDT).

4.2 Qualificação Técnica:

Capacitação técnico-profissional e técnico-operacional mediante apresentação de Certidão de Acervo Técnico - CAT, expedido e registrado na entidade profissional competente (CREA/CAU), nos termos da legislação aplicável, em nome do(s) responsável(eis) técnico e/ou membros da equipe técnica que participarão da obra, que comprove ter executado, de modo satisfatório, serviços de complexidade igual ou superior aos abaixo listados:

- 780 metros de fundação profunda
- 865 metros quadrados de alvenaria
- 734 metros quadrados de cobertura

4.3 Qualificação Econômico-Financeira:

Certidão negativa de falência, recuperação judicial ou extrajudicial emitida pelo cartório distribuidor da sede da empresa.

4.4 Condições Específicas do Contrato:

Poderá ser executada mais de uma unidade habitacional simultaneamente, desde que a Contratada disponha de equipes técnicas e operacionais suficientes para o fiel cumprimento dos prazos e metas físicas estabelecidos no Cronograma Físico-Financeiro homologado.

4.5 Garantia

A Contratada responderá, na forma do art. 618 do Código Civil, pela solidez e segurança da obra pelo prazo irredutível e mínimo de 05 (cinco) anos, contados da data de emissão do Termo de Recebimento Definitivo do objeto.

4.6 Proposta de Preço

Apresentação de proposta comercial acompanhada de orçamento detalhado (planilha orçamentária analítica), contendo a discriminação completa de custos unitários de mão de obra, materiais, equipamentos, taxas de BDI (Benefício e Despesas Indiretas) e encargos sociais, em total conformidade com as planilhas de referência do Município e do sistema SINAPI/Caixa.

4.7 Conformidade com o Edital

Todos os documentos solicitados no edital da licitação devem ser apresentados dentro do prazo estipulado.

4.8 Prazo de Execução

O Prazo para execução das 20 residências é de 12 meses, contados a partir da ordem de serviço.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS:

De acordo com o orçamento elaborado com base no Sinapi, serão contempladas 20 residências para beneficiar diretamente 20 famílias distintas.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

Os valores unitários adotados têm como referência a planilha do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI), observando-se a tabela vigente à época da elaboração do orçamento, bem como os encargos sociais e demais composições aplicáveis.

A utilização do SINAPI como parâmetro assegura maior transparência, padronização e compatibilidade dos preços com a realidade de mercado, atendendo às normas aplicáveis às contratações públicas e garantindo a adequada estimativa dos custos da contratação.

A partir do levantamento dos quantitativos e da aplicação dos respectivos valores unitários de referência, apurou-se o custo estimado **R\$ 2.930.004,85** (dois milhões, novecentos e trinta mil, quatro reais e oitenta e cinco centavos), valor que servirá como parâmetro para a presente contratação, observados os princípios da economicidade, razoabilidade e interesse público.

7. PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO (FORMA DE JULGAMENTO):

Não Parcelamento da Solução

A solução deverá ser executada em lote único, o não parcelamento do objeto se justifica em razão de os serviços guardarem compatibilidade entre si, além de poderem ser executados de forma contínua e permitindo a execução por um mesmo fornecedor, restando assegurado o caráter competitivo do certame licitatório.

8. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES:

Não há contratações correlatas e/ou interdependentes.

9. ALINHAMENTO COM O PCA – PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL:

Justificativa da ausência: O Município de Maracajá não instituiu, até a presente data, o Plano de Contratações Anual. Assim, impossibilitando o alinhamento desta demanda com o referido plano.

10. RESULTADOS PRETENDIDOS:

- Redução do déficit habitacional no município, proporcionando moradia digna para famílias em situação de vulnerabilidade social.
- Melhoria da qualidade de vida das famílias beneficiadas, com acesso a habitações seguras, salubres e adequadas.
- Diminuição de situações de risco social e habitacional, especialmente em áreas insalubres ou improvisadas.
- Promoção da inclusão social e fortalecimento da dignidade humana por meio do acesso à moradia adequada.
- Redução de problemas relacionados à saúde pública, decorrentes de moradias inadequadas, como umidade, falta de saneamento e superlotação.
- Estímulo à permanência das famílias no município com melhores condições de estabilidade social.
- Fortalecimento das políticas públicas de habitação de interesse social.

11. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS:

Para a execução das residências, serão adotadas providências técnicas e administrativas necessárias para garantir a correta aplicação dos recursos e a efetividade da ação. Inicialmente, será realizado levantamento técnico e social das famílias que serão beneficiadas, com visitas às residências para avaliação das condições estruturais e definição das intervenções adequadas.

Durante a realização das obras, haverá acompanhamento e fiscalização contínua, assegurando o cumprimento dos prazos e das especificações técnicas estabelecidas. Ao final, as famílias receberão orientações quanto ao uso e à manutenção adequada das instalações, garantindo a durabilidade das estruturas implantadas.

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS:

Durante a execução das obras, poderão ocorrer intervenções no solo, movimentação de terra, geração de resíduos da construção civil, emissão de poeira e ruídos, além do aumento temporário do fluxo de veículos e do consumo de água e energia.

Entretanto, os impactos negativos previstos são considerados de baixa magnitude e passíveis de controle mediante a adoção de medidas mitigadoras adequadas, como a correta destinação dos resíduos gerados, controle de poeira e ruídos, organização do canteiro de obras, preservação de áreas verdes existentes e implantação de sistemas adequados de drenagem e saneamento.

É fundamental que a licitante esteja em conformidade com os critérios e políticas de sustentabilidade ambiental estabelecidos na RESOLUÇÃO N° 307/2022 do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA). Tais diretrizes foram desenvolvidas com o objetivo de garantir uma gestão responsável e sustentável dos resíduos gerados pelo uso desses materiais, com foco na minimização dos potenciais impactos ambientais adversos.

13. 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, que assim definiu:

Concorrência Eletrônica: A escolha da modalidade concorrência eletrônica, é a modalidade de formalização mais adequada para este objeto, para a presente contratação encontra respaldo legal no art. 28 inciso II e art. 29 da Lei nº 14.133/2021. A concorrência eletrônica justifica-se pela necessidade de assegurar a ampla participação de fornecedores, garantir maior competitividade e promover seleção mais rentável para a administração pública.

Critério de Julgamento:

13.2 Menor Preço Global: O Critério de julgamento menor preço global justifica-se em razão das características do objeto. Com a escolha de apenas uma empresa para a execução desse objeto, espera-se maior padronização dos serviços, garantindo que todas as unidades sigam o mesmo projeto, padrão de qualidade e especificações técnicas. Isso evita diferenças na execução e assegura uniformidade nas instalações.

| DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DO ESTUDO | |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| X | Esta equipe de planejamento declara VIÁVEL a contratação com base neste Estudo Técnico Preliminar – ETP, nos termos da Lei Federal nº. 14.133/2021. |
| | Esta equipe de planejamento declara INVIÁVEL a contratação com base neste Estudo Técnico Preliminar – ETP, nos termos da Lei Federal nº. 14.133/2021. |

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vinicius Lumertz Mengue Engenheiro Civil Matrícula nº 3645 Gestor do Contrato | Guilherme A. T. Rocha Arquiteto e Urbanista Matrícula nº 2205 Fiscal do contrato |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Maracajá/SC, 22 de junho de 2026.