



UNIDADE SOLICITANTE
Secretaria de Assistência Social e Habitação

FOLHA
1/5

1. OBJETO

Contratação de empresa de engenharia para a **construção de 30 (trinta) unidades habitacionais unifamiliares** do **Programa Casa Catarina**, dentro do perímetro urbano do Município de Orleans/SC.

2. JUSTIFICATIVA

Município de Orleans **firmou convênio** com o Governo do Estado de Santa Catarina para construção de unidades habitacionais destinadas a **famílias de baixa renda e em vulnerabilidade**, e que a **execução pela própria prefeitura não é viável** técnica nem economicamente. A contratação é, portanto, condição para:

- reduzir déficit habitacional e situações de precariedade;
- cumprir o convênio e liberar os repasses estaduais;
- dar efetividade à política municipal de habitação de interesse social.

3. ESPECIFICAÇÕES DAS AQUISIÇÕES OU SERVIÇOS (ITEM-QUANTIDADE-UNID-ESPECIFICAÇÃO-PREÇO UNITÁRIO ESTIMADO-PREÇO TOTAL). PODERÁ SER ANEXADO UMA TABELA COM OS DADOS

ITEM	ESPECIFICAÇÕES	UN.	QTDE.	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
01	Contratação de empresa especializada para a construção de 30 unidades habitacionais em padrão popular dentro do perímetro urbano do município de Orleans/SC.	SV	01	R\$ 3.529.232,90	R\$ 3.529.232,90

VALOR TOTAL:
R\$ 3.529.232,90 (três milhões quinhentos e vinte e novo mil duzentos e trinta e dois reais e noventa centavos)

4. LOCAL, PRAZO E CONDIÇÕES DE ENTREGA/EXECUÇÃO DOS PRODUTOS/SERVIÇOS

A solução consiste em **uma única contratação**, por preço global, para **construção seriada** de unidades habitacionais **idênticas ou de mesmo padrão estadual**, porém **espalhadas em 6 (seis) locais distintos** dentro do perímetro urbano. Como há **prazo global de 15 meses** e **mais de uma unidade por endereço**, a **empresa contratada deverá obrigatoriamente operar com uma ou mais de uma frente de serviço simultânea de forma a atender mais de uma edificação simultaneamente**, sob pena de não cumprir o prazo.

Observações essenciais do objeto:

1. A distribuição **inicial** das unidades é a seguinte:
 - Bairro **Corridas** – 5 unidades habitacionais
 - Rua projetada C - LOTEAMENTO JARDIM DAS COLINAS II
 - Quadra F – Lotes: 07, 09, 11 e 13
 - Matrículas: 19.040, 19.042, 19.044 e 19.046
 - Bairro **Corridas** – 2 unidades habitacionais
 - Rua projetada F - LOTEAMENTO JARDIM DAS COLINAS II
 - Quadra D – Lotes: 22 e 24
 - Matrículas: 19.029 e 19.030
 - Bairro **Barra do Rio Novo** – 10 unidades habitacionais
 - Rua Amilton Mattei - LOTEAMENTO POPULAR JOÃO PAULO II
 - Quadra A – Lotes: 3, 2 e 1
 - Matrículas: 18.311, 23.656 e 23.655
 - Bairro **Barra do Rio Novo** – 4 unidades habitacionais
 - Rua Amilton Mattei - LOTEAMENTO POPULAR JOÃO PAULO I
 - Quadra G – Lote 1
 - Matrícula: 22.634



UNIDADE SOLICITANTE

Secretaria de Assistência Social e Habitação

FOLHA

2/5

- Bairro **São Gerônimo** – 2 unidades habitacionais
 - Rua Jose Menegasso - LOTEAMENTO VILA SAO GERONIMO
 - Quadra P – Lote 1 e 3
 - Matrículas: 9.645 e 9.646
- Bairro **Pindotiba** – 7 unidades habitacionais
 - Rua Pedro Ramos
 - Matrícula: 10.828

Total: 30 unidades a executar, sendo localizadas em 6 endereços.

Prazo global de execução: 15 (quinze) meses, contado da ordem de serviço inicial.

Organização por “polos/endereços”

O TR adota o conceito de **polos de obra** (o endereço onde haverá 2, 4, 5, 7 ou 10 unidades). Para cada polo, o Município informará para a execução:

- localização exata do lote ou quadra;
- quantidade e tipo de unidades naquele polo;
- data de liberação do terreno e da infraestrutura (contrapartida do Município);
- condicionantes locais (acesso, horário, vizinhança).
- A contratada deverá **apresentar, até 15 dias após a assinatura do contrato, um Plano de Ataque/Planejamento de Obra** com a **sequência de polos e o número de frentes mínimas** a operar em paralelo caso seja necessário.

Frentes mínimas

- Para assegurar o prazo de **15 meses** para 30 casas, fixa-se:
- **mínimo de 4 (três) unidades habitacionais, 2 (duas) quando o polo for limitado a duas unidades, sendo executadas simultaneamente;**
- contudo, ainda cabe a contratada apresentar um plano de execução que demonstre quantas unidades serão executadas simultaneamente em cada polo, que será analisado pela fiscalização para determinar condicionantes extras para cumprir o prazo de obra.

Ciclo de vida do objeto

- **Preparação:** liberação do terreno pelo Município (terraplenagem/regularização, infraestrutura mínima – água/energia/acesso – conforme ETP); entrega dos projetos padrão e especificações estaduais.
- **Implantação do polo:** canteiro, gabarito, locação da(s) casa(s), interfaces com rede.
- **Execução seriada:** fundação/radier (padrão do programa), alvenaria, estrutura de cobertura, instalações, revestimentos e acabamentos **repetindo o padrão**; é permitida a execução em “lotes de 2, até 13 unidades” dentro do mesmo endereço.
- **Entrega parcial:** cada unidade poderá ser recebida **parcialmente** (recebimento provisório por polo ou por conjunto de unidades), para dar celeridade ao repasse ou à vistoria estadual.

Operação/uso: as unidades deverão ser entregues aptas à ligação final dos serviços públicos (água, energia e, quando houver, esgoto).

Prazo de execução: 15 meses conforme cronograma físico-financeiro.

Prazo de contrato: 20 meses.

O local da obra e condições de entrega/execução, devem ser seguidos conforme especificações técnicas informadas nos projetos, memorial descritivo e orçamento

5. PRAZOS E CONDIÇÕES DE GARANTIA



De acordo com o contrato, em conformidade com as especificações técnicas dos projetos, memoriais e orçamento anexos

6. DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA/QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

- a) Registro ou inscrição da empresa licitante no CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) ou no CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo), em plena validade;
- b) Comprovar que possui em seu quadro permanente, na data prevista para entrega da proposta, profissional de nível superior legalmente habilitado, detentor de Certidão de Acervo Técnico (CAT) emitida pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia ou pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo, compatível com as características do objeto da licitação, sendo elas:
- 25,00 m² de radier
 - 25,00 m² de edificação de alvenaria para fins residenciais ou sociais
 - 25,00 m² de instalação elétrica em baixa tensão
 - 25,00 m² de rede hidrossanitário

i. Para a comprovação dos requisitos de qualificação técnica, poderão ser apresentadas tantas CATs quantas forem necessárias, desde que cada item seja individualmente comprovado.

Cada item de capacidade técnica exigido neste edital (radier, edificação de alvenaria para fins residenciais ou sociais, instalação elétrica em baixa tensão, rede hidrossanitário) deverá ser demonstrado por uma única CAT que, por si só, atinja o quantitativo mínimo estabelecido. Não será admitida a soma de quantitativos parciais de CATs distintas para atingir o mínimo exigido em um mesmo item.

Segue abaixo a justificativa técnica para não admissão de soma de quantitativos:

Tal medida fundamenta-se na necessidade de garantir que o profissional indicado como responsável técnico possua experiência efetiva e integrada na execução de uma unidade construtiva mínima, compatível com as características do objeto da contratação.

Considerando que o quantitativo mínimo exigido para comprovação é de apenas 25,00 m², trata-se de uma área extremamente reduzida dentro do contexto de obras de edificação. Uma edificação residencial típica, ainda que de padrão econômico, normalmente contempla ambientes básicos como dormitório, cozinha, banheiro e área de circulação, além dos respectivos sistemas construtivos e instalações prediais. Dessa forma, a execução de uma área igual ou superior a 25,00 m² representa, na prática, a participação na construção de uma unidade habitacional mínima ou de parte relevante de uma edificação residencial.

Caso fosse admitida a somatória de quantitativos provenientes de diferentes CATs, poderia ocorrer situação em que o profissional demonstrasse experiência por meio de intervenções extremamente fragmentadas e de pequena escala, tais como pequenos trechos de instalações, ampliações pontuais ou serviços isolados em áreas muito reduzidas. Nessa hipótese, a experiência demonstrada não refletiria necessariamente a execução real de uma edificação residencial funcional, com seus ambientes e sistemas integrados.

Em outras palavras, admitir a soma de pequenas áreas dispersas poderia resultar na comprovação de experiência baseada em intervenções que sequer configurariam uma edificação residencial completa ou mesmo uma unidade habitacional mínima, comprometendo a finalidade da exigência de qualificação técnica, que é assegurar a efetiva capacidade do profissional em conduzir a execução de obras compatíveis com o objeto da contratação.

Destaca-se ainda que o quantitativo exigido é bastante modesto e plenamente compatível com a realidade do mercado da construção civil, não configurando restrição à competitividade. Ao contrário, a exigência de comprovação em uma única CAT busca apenas assegurar que o profissional tenha participado de ao menos uma experiência concreta de execução de edificação com dimensão mínima representativa, incluindo seus principais sistemas construtivos.



Diante do exposto, a exigência de comprovação dos quantitativos mínimos por meio de uma única Certidão de Acervo Técnico para cada item relevante, sem possibilidade de fracionamento ou soma de CATs, mostra-se tecnicamente justificada e proporcional, pois visa assegurar que a empresa licitante possua experiência efetiva na execução de serviços com porte, complexidade e características equivalentes às do objeto da licitação, reduzindo riscos de execução, atrasos e patologias construtivas, em benefício do interesse público e da boa gestão dos recursos públicos.

ii. Comprovação de vínculo do profissional com a empresa licitante, podendo ser demonstrada por meio de:

- contrato social, no caso de sócio;
- registro em carteira de trabalho;
- contrato de prestação de serviços;
- ou declaração de compromisso de vinculação futura.

c) Atestado de capacidade técnica-operacional compatível com o objeto, emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado que comprove a execução de no mínimo 4 unidades residenciais de forma concomitante.

i. A exigência de atestado comprovando execução concomitante de no mínimo 4 (quatro) unidades residenciais justifica-se pela execução faseada com transições críticas:

Bairro **Corridas** – 5 unidades habitacionais

Bairro **Corridas** – 2 unidades habitacionais

Bairro **Barra do Rio Novo** – 10 unidades habitacionais

Bairro **Barra do Rio Novo** – 4 unidades habitacionais

Bairro **São Gerônimo** – 2 unidades habitacionais

Bairro **Pindotiba** – 7 unidades habitacionais

Havendo fazes que se exige capacidade simultânea de até 4 unidades habitacionais no endereço ativo, enquanto transições demandam expertise em remobilização frota/equipe entre bairros, preservando produtividade 1-2 meses/UH.

Atestados fragmentados (1-3 UH isolados) não comprovam tal capacidade indissociável para execução concomitante + transições logísticas complexas, configurando desproporção entre a capacidade operacional da empresa e a necessária para atender as condições da licitação.

Assim faz-se necessária que a empresa possua capacidade operacional condizente com as condições da contratação de forma a não gerar prazos extremamente longos na entrega de objetos padronizados que são de grande necessidade ao município para redução do déficit habitacional.

7. MODALIDADE DE LICITAÇÃO

Concorrência para Obras e Serviços Especiais de Engenharia

8. FORMA DE ESCOLHA DO FORNECEDOR

Menor Preço

9. DAS COTAÇÕES E JUSTIFICATIVA DE PREÇO

Conforme tabela orçamentária e memorial de quantidades, utilizando:

- Banco de dados do Sistema Nacional de Índices da Construção Civil (SINAPI);
- Banco de dados do Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes (SICRO);
- Orçamento de obras de Sergipe (ORSE)
- Composições/Cotações Próprias.

10. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA



PREFEITURA DE
ORLEANS

TERMO DE REFERÊNCIA COMPLETO / PROJETO BÁSICO

UNIDADE SOLICITANTE

Secretaria de Assistência Social e Habitação

FOLHA

5/5

Despesa	Unidade Orçamentaria	Projeto Atividade	Descrição Projeto/Atividade	Elemento Despesa	Fonte de Recurso	Valor do Recurso
125	09.003	1.009	Habitação / Habitação Urbana	4.4.90.00.00.00.00.00	1.701.0000.0190	R\$ 3.420.000,00
125	09.003	1.009	Habitação / Habitação Urbana	4.4.90.00.00.00.00.00	1.500.0000.0000	R\$ 109.232,90

11. DA FISCALIZAÇÃO

O GESTOR DESTES CONTRATO SERÁ O SR. JEFFERSON SILVÉRIO, SERVIDOR MUNICIPAL SOB MATRÍCULA Nº 6766.
O FISCAL DESTES CONTRATO SERÁ DEFINIDO CONFORME DECRETO MUNICIPAL Nº 5.639, DE 20 DE NOVEMBRO DE 2023
"NOMEIA COMISSÃO DE FISCALIZAÇÃO DE OBRAS PÚBLICAS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS"

DATA: 06/03/2026

WELITON DEBIAZI BIANCO
SECRETARIO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E HABITAÇÃO