

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE (INCISO I)

O Município de Braço do Norte, localizado no Estado de Santa Catarina, possui população estimada em aproximadamente 35.985 mil habitantes, distribuída em uma área territorial de cerca de 212,045 km², apresentando dinâmica de crescimento urbano que tem intensificado a demanda por moradias adequadas, especialmente entre famílias de baixa renda. O desenvolvimento urbano ocorrido ao longo dos anos, aliado às limitações socioeconômicas de parte da população, evidencia a existência de déficit habitacional no território municipal.

Observa-se a presença de famílias em situação de vulnerabilidade social que residem em condições precárias, incluindo ocupações irregulares, áreas sem infraestrutura urbana adequada e locais classificados como áreas de risco, sujeitas a alagamentos, instabilidade do solo ou restrições ambientais. Essas condições comprometem a segurança, a salubridade e a dignidade das famílias, além de gerar impactos negativos no ordenamento territorial e na prestação de serviços públicos.

A permanência dessas famílias em áreas inadequadas ou de interesse público agrava problemas sociais e urbanísticos, demandando ações do poder público para garantir o direito fundamental à moradia digna, conforme previsto no artigo 6º da Constituição Federal, bem como para promover a organização do espaço urbano, a redução de riscos à população e a melhoria das condições de vida no Município de Braço do Norte.

A execução do empreendimento habitacional demanda planejamento técnico e a elaboração de projetos urbanísticos, arquitetônicos e de engenharia, contemplando a implantação de loteamento e a construção das unidades habitacionais, em conformidade com as diretrizes do Programa, bem como com a legislação aplicável. Trata-se de empreendimento que exige compatibilização de projetos e observância rigorosa aos padrões de qualidade, sustentabilidade, acessibilidade e segurança exigidos para habitações de interesse social.

O objetivo da presente documentação consiste na possibilidade de execução de empreendimento habitacional de interesse social, no âmbito do Programa Casa Catarina,



compreendendo a implantação de loteamento e a construção de 30 (trinta) unidades habitacionais, incluindo o fornecimento de materiais, mão de obra, equipamentos e todos os serviços necessários à completa e adequada execução das obras, no Município de Braço do Norte/SC.

2. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES (INCISO IV)

O município foi contemplado com a disponibilização de 30 unidades habitacionais, assim dispostas:

Item	Descrição Detalhada do Objeto	Unid de medida	Quant	Valor Unit.	Valor total
1	EXECUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL – TIPOLOGIA CONVENCIONAL . CONSTRUÇÃO DE EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS COM ÁREA GLOBAL INDIVIDUAL DE 56,56 M², EM REGIME DE EMPREITADA POR PREÇO GLOBAL. COMPREENDE A EXECUÇÃO INTEGRAL DE INFRAESTRUTURA (FUNDAÇÕES EM CONCRETO ARMADO), SUPERESTRUTURA, VEDAÇÕES EM ALVENARIA, COBERTURA CERÂMICA E ACABAMENTOS, INCLUINDO INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E HIDROSSANITÁRIAS COMPLETAS, EM ESTRITA OBSERVÂNCIA AO MEMORIAL DESCRITIVO.	UNID	20	R\$ 113.133,87	R\$ 2.262.677,40
2	EXECUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL – TIPOLOGIA ADAPTADA (PCD) . CONSTRUÇÃO DE EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS COM ACESSIBILIDADE PLENA, ÁREA GLOBAL INDIVIDUAL DE 56,56 M², EM REGIME DE EMPREITADA POR PREÇO GLOBAL. COMPREENDE A EXECUÇÃO DE INFRAESTRUTURA, SUPERESTRUTURA, VEDAÇÕES COM VÃOS DE PORTAS DIMENSIONADOS PARA CADEIRANTES, COBERTURA E ACABAMENTOS, COM INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E HIDROSSANITÁRIAS ADAPTADAS (INCLUINDO LOUÇAS, METAIS E BARRAS DE APOIO EM CONFORMIDADE COM A NBR 9050), CONFORME MEMORIAL DESCRITIVO.	UNID	10	R\$ 113.133,87	R\$ 1.131.338,70
TOTAL GLOBAL				R\$ 3.394.016,10	

3. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO (INCISO VI)

Referentemente à estimativa de preços dos itens necessários disponibilizado pelo Governo Estadual, será o valor de R\$ 3.394.016,10 (Três milhões, trezentos e noventa e quatro mil e dezesseis reais e dez centavos.), conforme planilha orçamento em anexo.

4. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO PARCELAMENTO DA SOLUÇÃO (INCISO VIII)

No presente caso, não se mostra viável o parcelamento da solução, tendo em vista que o objeto consiste na construção de 30 (trinta) unidades habitacionais populares, no âmbito do Programa Casa Catarina, cuja execução demanda integração plena entre as etapas de planejamento, fornecimento de materiais, mão de obra, execução das obras, gerenciamento técnico, cumprimento de cronograma e atendimento às especificações normativas e urbanísticas.

As atividades envolvidas — tais como mobilização de canteiro de obras, execução de fundações, estrutura, alvenaria, instalações elétricas e hidrossanitárias, cobertura, acabamentos, obras de infraestrutura complementar e cumprimento das exigências técnicas do agente financiador — possuem caráter contínuo, interdependente e sequencial, sendo tecnicamente recomendável que sejam executadas sob coordenação única, por uma mesma empresa responsável.

O eventual fracionamento do objeto poderia ocasionar descontinuidade na execução, dificuldades de compatibilização entre serviços, aumento do risco de atrasos, conflitos de responsabilidade técnica, elevação de custos operacionais e comprometimento da qualidade final das unidades habitacionais, além de dificultar o controle e a fiscalização contratual por parte da Administração.

Dessa forma, a contratação em lote único, sob a forma de empreitada por preço global, revela-se a alternativa mais adequada, eficiente e segura, garantindo a unidade do empreendimento, a padronização construtiva, a responsabilidade técnica centralizada e a fiel observância das diretrizes do Programa, atendendo plenamente ao interesse público e aos objetivos da Administração Municipal.

5. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO (INCISO XIII)

A contratação mostra-se tecnicamente e economicamente viável, considerando a relevância social da construção para o Município de Braço do Norte/SC.

A contratação é necessária para o enfrentamento do déficit habitacional, permitindo o atendimento de famílias em situação de vulnerabilidade social, a redução da dependência do aluguel social e a realocação de moradores de áreas de risco, em consonância com as



diretrizes urbanísticas e sociais do Município.

Dessa forma, a contratação revela-se adequada, necessária e viável, atendendo ao interesse público e aos objetivos definidos neste estudo preliminar.

Braço do Norte/SC, data e hora constante da assinatura eletrônica.

Rafael Soares Pateis – Técnico Administrativo – Mat. 13683

A ausência de detalhamento dos demais incisos previstos no art. 18 da Lei nº 14.133/2021 não compromete a regularidade do presente Estudo Técnico Preliminar, tendo em vista as especificidades do objeto e do programa ao qual está vinculado.

No caso em análise, a solução a ser contratada encontra-se integralmente padronizada e previamente definida pelo Governo do Estado de Santa Catarina, no âmbito do Programa Casa Catarina, o qual estabelece de forma vinculante todos os parâmetros técnicos, quantitativos, qualitativos, orçamentários e metodológicos para execução do empreendimento.

Destaca-se que:

- os quantitativos das unidades habitacionais já foram previamente fixados;
- os projetos, tipologias construtivas, padrões de qualidade e critérios de acessibilidade são previamente estabelecidos;
- os valores unitários e globais da contratação são definidos pelo ente estadual;
- as diretrizes de execução, incluindo materiais, métodos construtivos e exigências técnicas, são vinculadas ao programa.

Dessa forma, não há margem discricionária para a Administração Municipal promover alterações nos critérios de execução, tampouco inovar quanto às soluções técnicas, sob pena de descaracterização do programa e eventual inviabilização do repasse de recursos.

Nesse contexto, a elaboração de justificativas adicionais relativas a outros incisos torna-se desnecessária, uma vez que tais elementos já se encontram previamente definidos em normativos e instrumentos técnicos vinculantes emanados pelo Governo Estadual, os quais suprem, de forma adequada, as exigências legais aplicáveis.

Assim, o presente Estudo Técnico Preliminar atende ao princípio da eficiência e da racionalidade administrativa, evitando a repetição de informações já consolidadas em instâncias superiores de planejamento, sem prejuízo da legalidade, da motivação e da transparência do processo de contratação.