



MUNICÍPIO DE TREZE DE MAIO ESTADO DE SANTA CATARINA

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

Área requisitante: Secretaria Municipal de Assistência Social.

Objeto: Contratação de empresa especializada para execução de obra de engenharia destinada a construção de 12 unidades habitacionais no bairro Rio Vargedo, com recursos do programa Casa Catarina.

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A presente contratação tem por finalidade atender à necessidade pública de ampliação da política habitacional do município, mediante a construção de 12 unidades habitacionais populares destinadas a famílias em situação de vulnerabilidade social, residentes ou cadastradas em programas habitacionais municipais conforme as normas do programa Casa Catarina.

O déficit habitacional constitui um dos desafios enfrentados pela administração pública municipal, especialmente no que se refere ao atendimento de famílias de baixa renda que não possuem condições financeiras de acesso à moradia digna por meios próprios. Tal situação impacta diretamente nas condições de saúde, segurança e qualidade de vida da população.

Nesse contexto, o município foi contemplado com recursos provenientes do Programa Casa Catarina, iniciativa voltada à promoção de moradia digna e melhoria das condições habitacionais da população catarinense.

A construção das unidades habitacionais no bairro Rio Vargedo visa atender demanda previamente identificada pelo setor de assistência social e pelo setor de habitação do município, que apontam a existência de famílias em situação de risco social, muitas delas residindo em habitações precárias ou em condições inadequadas de habitabilidade.

Dessa forma, a execução da obra permitirá:

Redução do déficit habitacional municipal;

Promoção de moradia digna para famílias de baixa renda;

Melhoria das condições sociais e de saúde pública;

Cumprimento de políticas públicas habitacionais e sociais;

Utilização eficiente dos recursos públicos disponibilizados pelo programa estadual.

Assim, a contratação de empresa especializada em execução de obras de engenharia mostra-se necessária para viabilizar a implantação das unidades habitacionais previstas.

2 – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A Administração não possui o Plano Anual de Contratações (PAC) para o exercício atual, portanto não há o que adequar neste sentido.

No entanto, vale citar que na elaboração do Termo de Referência, etapa posterior a este estudo, a contratação se adequará as diretrizes orçamentárias existentes, como a LOA e o PPA que também norteiam as contratações públicas por estipularem certos limites a qualquer contratação de acordo com a disponibilidade orçamentária.

3 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO



MUNICÍPIO DE TREZE DE MAIO

ESTADO DE SANTA CATARINA

Os requisitos indispensáveis que a solução viável deverá conter para atender à demanda, de forma a permitir a seleção da solução mais vantajosa e aderente à necessidade apresentada, passa pela qualificação técnica do eventual prestador do serviço, devendo comprovar o registro ou inscrição do licitante e de seu(s) responsável (is) técnico(s) na entidade profissional competente, além de declarações padronizadas que são usualmente utilizadas em nossas minutas de editais.

As exigências precisas para qualificação técnica serão logo mais demonstradas no Termo de referência, que deverá constar como exigência no edital de licitação, caso seja viável e aprovada esta contratação.

A empresa deverá disponibilizar responsável técnico habilitado, com emissão da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) referente à execução da obra.

A execução da obra deverá observar rigorosamente os projetos técnicos, memoriais descritivos, planilhas orçamentárias e cronograma físico-financeiro elaborados pela administração ou pelos responsáveis técnicos.

Deverão ser respeitadas as normas técnicas brasileiras aplicáveis à construção civil, especialmente as normas da ABNT.

A contratada deverá cumprir todas as normas de segurança do trabalho, saúde ocupacional e legislação trabalhista.

A obra deverá ser executada dentro do prazo estabelecido no cronograma físico-financeiro.

A contratação deverá observar práticas sustentáveis, tais como:

Utilização racional de materiais de construção;

Adequada destinação de resíduos da construção civil;

Preferência por materiais que apresentem maior durabilidade e eficiência;

Redução de desperdícios durante a execução da obra;

Observância da legislação ambiental vigente.

Tais medidas contribuem para a sustentabilidade ambiental, social e econômica da contratação.

4 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

As quantidades a serem contratadas foram definidas com base nos projetos técnicos de engenharia elaborados para o empreendimento, bem como nos memoriais descritivos e planilhas orçamentárias que integram o processo administrativo.

As estimativas consideram todos os serviços necessários para a execução completa das 12 unidades habitacionais, incluindo serviços preliminares, fundações, estrutura, alvenaria, cobertura, instalações elétricas e hidrossanitárias, revestimentos, esquadrias, acabamentos e demais etapas construtivas.

As quantidades detalhadas encontram-se devidamente discriminadas na planilha orçamentária anexa ao processo, elaborada com base nos projetos técnicos do empreendimento, os quais serviram como referência para a definição das memórias de cálculo e dimensionamento dos serviços necessários à execução da obra.

Os projetos utilizados são os realizados pelo Estado, que fazem parte do pacote do programa Casa Catarina.

5 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

Solução 1 – Execução da obra por empresa especializada contratada por meio de licitação

Consiste na contratação de empresa especializada em construção civil para execução integral da obra, conforme projetos, memorial descritivo e planilhas orçamentárias.

Preço estimado: conforme orçamento elaborado com base em referências oficiais de custos de obras públicas.



MUNICÍPIO DE TREZE DE MAIO

ESTADO DE SANTA CATARINA

Vantagens

Garantia de execução por empresa com experiência técnica;
Maior controle contratual e fiscalização da obra;
Atendimento às exigências legais aplicáveis às contratações públicas;
Maior previsibilidade de custos e prazos;
Redução de riscos técnicos.

Desvantagens

Necessidade de realização de procedimento licitatório.

Solução 2 – Execução direta pela administração (obra por administração direta)

Consiste na execução da obra utilizando mão de obra própria da prefeitura e aquisição direta de materiais.

Preço estimado: potencialmente superior devido à necessidade de aquisição fracionada de materiais, contratação de mão de obra e gestão direta da execução.

Desvantagens

Necessidade de estrutura técnica e operacional robusta;
Maior risco de atrasos na execução;
Dificuldade de gestão de equipes e materiais;
Possível aumento de custos operacionais;
Ausência de economia de escala.

Comparação entre as soluções:

Após análise das alternativas disponíveis, verificou-se que a **contratação de empresa especializada mediante processo licitatório** apresenta a melhor relação custo-benefício para a administração pública.

Essa solução permite maior eficiência na execução da obra, maior controle contratual, garantia de responsabilidade técnica e melhor gestão dos prazos e custos.

Dessa forma, conclui-se que a **Solução 1 é a mais vantajosa para a administração**.

6 – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

O gasto estimado da solução escolhida é de **R\$ 1.442.046,26** e passível de avaliação da disponibilidade financeira durante a realização do Termo de Referência.

O valor já considera do percentual de Benefícios e Despesas Indiretas (BDI) de referência e dos Encargos Sociais (ES) cabíveis.

Para aferição dos valores estimados, foi utilizado e obedecido todo o **art. 23 da Lei 14.133/2021**, assim como todo o “**CAPÍTULO VI - DA PESQUISA DE PREÇOS**” do **decreto municipal 120/2022** que regulamenta a **Lei Federal 14.133/2021** no âmbito deste município. Também foi analisada a legislação pertinente, como instruções normativas que tratam da forma de realização do levantamento de preços quando são utilizados recursos voluntários da União e/ou do Estado de Santa Catarina.

Foi utilizada a composição de custos unitários menores ou iguais à mediana do item correspondente do **Sistema de Custos Referenciais de Obras (Sicro)**, nos itens não constantes no Sicro, foram utilizados custos do **Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices de Construção Civil (Sinapi)** e cotações com Fornecedores da região apenas onde não foi possível encontrar nas tabelas mencionadas.

Além disso, foram considerados:

projetos técnicos da obra;
quantitativos estimados dos serviços;
características construtivas das unidades habitacionais.



MUNICÍPIO DE TREZE DE MAIO

ESTADO DE SANTA CATARINA

As planilhas contendo os preços unitários referenciais, memórias de cálculo e demais documentos que fundamentam a estimativa do valor da contratação constarão anexas ao processo administrativo.

7 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução escolhida consiste na contratação de empresa especializada em construção civil para execução da obra de construção de 12 unidades habitacionais populares, no bairro Rio Vargedo, conforme projetos técnicos, memorial descritivo e planilhas orçamentárias.

A empresa contratada será responsável por:

- fornecimento de mão de obra;
- fornecimento de materiais;
- fornecimento de equipamentos;
- execução de todos os serviços previstos nos projetos;
- cumprimento do cronograma físico-financeiro;
- garantia da qualidade dos serviços executados.

A fiscalização da obra será realizada por servidores designados pela administração municipal, que acompanharão a execução dos serviços e verificarão a conformidade com os projetos e especificações técnicas.

8 – JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO

O **objeto é indivisível**, e não se verificou haver prejuízo para o conjunto da solução ou perda de economia de escala, desse modo, a ampla participação de licitantes não será impactada na execução da totalidade do objeto. A contratação é tecnicamente viável e economicamente terá maior aproveitamento do mercado e ampliação da competitividade.

Nos termos do art. 47, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021, as licitações atenderão ao princípio do parcelamento, quando tecnicamente viável e economicamente vantajoso. Na aplicação deste princípio, o § 1º do mesmo art. 47 estabelece que deverão ser considerados a responsabilidade técnica, o custo para a Administração de vários contratos frente às vantagens da redução de custos, com divisão do objeto em itens, e o dever de buscar a ampliação da competição e de evitar a concentração de mercado.

Em vista disto, o princípio do parcelamento não deverá ser aplicado à presente contratação, tendo em vista que eventual divisão do objeto geraria perda de economia de escala e causaria inviabilidade técnica, pois geraria maior trabalho de fiscalização contratual frente à falta de padronização e uniformização.

Embora a obra envolva diversos serviços de engenharia, tais serviços são tecnicamente interdependentes e fazem parte de um único empreendimento, cujo adequado funcionamento depende da execução integrada de todas as etapas da construção.

O parcelamento da contratação poderia gerar:

dificuldades de coordenação entre diferentes empresas; riscos de incompatibilidade técnica entre etapas da obra; aumento da complexidade da fiscalização; possíveis atrasos na execução do empreendimento.

Dessa forma, conclui-se que a adjudicação do objeto deverá ocorrer de forma global, garantindo maior eficiência na execução da obra e melhor gerenciamento contratual.

9 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação de outra forma da solução adotada não seria indicada sobre os aspectos da economicidade, eficácia, eficiência, melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e



MUNICÍPIO DE TREZE DE MAIO

ESTADO DE SANTA CATARINA

financeiros disponíveis e de desenvolvimento racional sustentável, bem como da melhoria da qualidade considerando o ciclo de vida dos produtos a serem entregues.

Diferente disso, a administração municipal necessitaria dispor em seus quadros, pessoal efetivo especializado e instalações de produção de asfaltos, jazidas minerais licenciadas e bem localizadas técnica, econômica e ambientalmente viáveis, aquisição específica de materiais betuminosos para cada obra, além de maquinário próprio e sistematicamente mantidos, com alto custo e periodicamente substituídos, quadro de pessoal com necessidade de desmobilização a cada ação, tornando a terceirização viável técnica e financeiramente vantajosa para os cofres públicos.

Paralelamente à execução do contrato, a administração deverá cronometrar tarefas e apropriar custos visando aferir a viabilidade da escolha e instruir próximos contratos, sempre visando a melhor escolha para a administração municipal.

Com a realização da contratação, a administração pública pretende alcançar os seguintes resultados:

Redução do déficit habitacional do município; Atendimento a famílias em situação de vulnerabilidade social; Promoção de moradia digna; Melhoria das condições de saúde e qualidade de vida da população beneficiada; Aplicação eficiente dos recursos públicos provenientes do programa habitacional; Fortalecimento das políticas públicas de habitação e desenvolvimento social.

Além disso, espera-se alcançar maior eficiência na utilização dos recursos públicos, com adequada relação entre custo e benefício da contratação.

10 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Para a contratação pretendida não haverá necessidade de providências prévias no âmbito da Administração. Entretanto, o gestor e fiscal do contrato devem ter ciência do que disciplina os procedimentos para fiscalização dos contratos administrativos.

A Secretaria requisitante indicará servidores para atuarem como gestor e fiscal do contrato.

Ademais, para que a pretendida contratação tenha sucesso, é preciso que outras etapas sejam concluídas, quais sejam:

- a) elaboração de minuta do edital;
- b) realização de certificação de disponibilidade orçamentária;
- c) designação em Portaria de pregoeiro, equipe de apoio, agente de contratação (conforme o caso);
- d) elaboração de minuta do contrato;
- e) encaminhamento do processo para análise jurídica;
- f) análise da manifestação jurídica e atendimento aos apontamentos constantes no parecer, mediante Nota Técnica com os ajustes indicados;
- g) publicação e divulgação do edital e anexos;
- h) resposta a eventuais pedidos de esclarecimentos e/ou impugnação, caso aplicável;
- i) realização do certame, com suas respectivas etapas;
- j) realização de empenho;
- l) assinatura e publicação do contrato.

11 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Este estudo não identificou contratações correlatas ou a necessidade de realizar contratações acessórias para a perfeita execução do objeto, uma vez que todos os meios necessários para a operacionalização dos serviços podem ser supridos apenas com a contratação ora proposta.

12 – IMPACTOS AMBIENTAIS

A execução de obras de construção civil pode gerar impactos ambientais, especialmente relacionados à geração de resíduos da construção e ao consumo de recursos naturais.

Entre os possíveis impactos destacam-se:



MUNICÍPIO DE TREZE DE MAIO ESTADO DE SANTA CATARINA

geração de resíduos da construção civil; consumo de água e energia durante a execução da obra; movimentação de solo.

Como medidas mitigadoras deverão ser adotadas:

destinação adequada dos resíduos da construção civil; utilização racional de materiais; organização do canteiro de obras; prevenção de desperdícios de materiais e recursos.

Tais medidas visam minimizar impactos ambientais e promover maior sustentabilidade na execução da obra.

13 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Com base nas análises realizadas neste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação de empresa especializada para execução da obra de construção de 12 casas populares no bairro Rio Vargedo é **tecnicamente viável, operacionalmente adequada e compatível com o interesse público**.

A solução proposta apresenta melhor relação custo-benefício para a administração pública, além de permitir a execução eficiente da política habitacional municipal e a adequada aplicação dos recursos provenientes do Programa Casa Catarina.

Dessa forma, manifesta-se **favoravelmente à realização do processo licitatório para contratação da obra**, observando-se as disposições da Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis.

Treze de Maio / SC, **22 de abril de 2026**.

Volnei Fregnani
Engenheiro Civil