



Estado de Santa Catarina
MUNICÍPIO DE CATANDUVAS

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Requisitante: Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação.	
Unidade demandante: Departamento de Habitação de Assistência Social	
E-mail: ast_social@catanduvas.sc.gov.br	Telefone: (49) 3525 6565

1. Descrição da necessidade apresentada (art. 18, § 1º, I, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

A presente contratação justifica-se pela necessidade de enfrentamento do déficit habitacional existente no Município de Catanduvas/SC, considerando o expressivo número de famílias que não dispõem de moradia própria ou que residem em imóveis inadequados, com condições construtivas precárias, ausência de infraestrutura básica ou em situação de coabitação involuntária.

A garantia do direito à moradia digna constitui dever do Poder Público, nos termos do art. 6º da Constituição Federal, sendo indispensável a implementação de políticas habitacionais que promovam acesso à habitação segura e adequada à população de baixa renda, contribuindo para a melhoria das condições de vida, saúde, segurança e desenvolvimento social do município.

Nesse contexto, o Município aderiu ao **Programa Casa Catarina**, instituído pelo Governo do Estado de Santa Catarina, cuja finalidade é viabilizar a construção de unidades habitacionais populares destinadas às famílias que atendam aos critérios estabelecidos pelo programa, abrangendo a população em geral do município, sem vinculação exclusiva a públicos específicos, observados os requisitos socioeconômicos definidos em edital próprio.

Para a efetivação do programa no âmbito municipal, torna-se necessária a contratação de empresa especializada no ramo da construção civil para a execução de 20 (vinte) unidades habitacionais, em conformidade com os padrões construtivos e diretrizes técnicas estabelecidas pelo Programa Casa Catarina, garantindo a entrega das moradias com infraestrutura básica e plenas condições de habitabilidade.

- ✓ A contratação pretendida é essencial para:
- ✓ reduzir o déficit habitacional municipal;
- ✓ assegurar acesso à moradia digna às famílias enquadradas nos critérios do programa;
- ✓ prover unidades com infraestrutura básica de água, energia e esgotamento sanitário;
- ✓ fortalecer a política pública municipal de habitação de interesse social;
- ✓ cumprir as metas e compromissos assumidos pelo Município junto ao Governo do Estado.

Dessa forma, a realização de processo licitatório revela-se medida necessária e adequada ao atendimento do interesse público, possibilitando a execução do Programa Casa Catarina no Município de Catanduvas/SC e a efetiva promoção do direito social à moradia.

2. Demonstração da previsão da contratação com o Plano Anual de Compras (art. 18, § 1º, II, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

A demanda está alinhada:

- Ao Plano Plurianual (PPA) vigente;
- À Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO);
- À Lei Orçamentária Anual (LOA);
- À política municipal de assistência social e habitação;
- Às diretrizes do Sistema Único de Assistência Social (SUAS).

3. Descrição dos requisitos da contratação (art. 18, § 1º, III, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

Para atendimento do objeto pretendido, a contratação deverá observar os seguintes requisitos técnicos, legais e operacionais:

Requisitos técnicos da obra

A empresa contratada deverá executar as 20 (vinte) unidades habitacionais em conformidade com as diretrizes e padrões construtivos estabelecidos pelo Programa Casa Catarina; as normas técnicas da ABNT aplicáveis à construção civil; o projeto arquitetônico, estrutural e complementares aprovados pelo Município e as normas de segurança, acessibilidade, conforto térmico e desempenho das edificações.

As unidades deverão ser entregues em plenas condições de habitabilidade, contemplando, no mínimo:

- ✓ fundações, estrutura, alvenaria e cobertura;
- ✓ esquadrias, portas, janelas e revestimentos;
- ✓ instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias;
- ✓ sistema de esgotamento sanitário (rede pública ou solução individual com fossa, filtro e sumidouro);
- ✓ acabamentos internos e externos;
- ✓ demais serviços necessários à completa funcionalidade do imóvel.

Requisitos da empresa contratada:

- ✓ Comprovar habilitação jurídica e regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária;
- ✓ qualificação técnica compatível com o objeto, mediante apresentação de atestados de capacidade técnica em obras similares;
- ✓ registro no CREA/CAU e responsável técnico habilitado;
- ✓ capacidade operacional para execução simultânea das unidades no prazo estabelecido.
- ✓ atestado(s) de capacidade técnica comprovando execução de obras compatíveis com o objeto (mínimo 10%), destacando os seguintes serviços:

- execução de radier;
- execução de alvenarias em bloco de concreto estrutural;
- instalação de esquadrias;
- instalação de revestimentos cerâmicos;
- execução de coberturas;
- execução de pinturas.

Requisitos de execução:

- ✓ cumprimento do cronograma físico-financeiro;
- ✓ fornecimento de todos os materiais, equipamentos e mão de obra necessários;
- ✓ observância às normas de segurança do trabalho;
- ✓ destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção;
- ✓ garantia mínima da obra conforme legislação vigente.

Requisitos legais e contratuais:

A contratação deverá atender à Lei nº 14.133/2021 e demais normas correlatas, assim como às cláusulas do convênio firmado no âmbito do Programa Casa Catarina, às legislações urbanísticas e ambientais municipais e às exigências de fiscalização e medição estabelecidas pelo Município.

Requisitos sociais:

Considerando a finalidade pública do empreendimento, a execução deverá assegurar padrão construtivo compatível com habitação de interesse social, garantindo moradia digna, segura e adequada às famílias beneficiárias.

4. Estimativas das quantidades para contratação, acompanhadas de memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte (considerar interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala) (art. 18, § 1º, IV, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

Item	Descrição	Quant	Unidade Medida	Preço Unitário (R\$)	Preço Total (R\$)
01	Construção de unidades habitacionais conforme projetos e memórias e demais documentos do programa Casa Catarina (CASA VERSÃO COMPLETA)	18	un	114.000,90	2.052.016,20
02	Construção de unidades habitacionais conforme projetos e memórias e demais documentos do programa Casa Catarina (KIT CASA)	02	un	106.487,59	212.975,18
02	Construção de unidades habitacionais conforme projetos e memórias e demais documentos	02	un	5.449,76	10.889,52

	do programa Casa Catarina (KIT BWC PCD)				
02	Construção de unidades habitacionais conforme projetos e memorias e demais documentos do programa Casa Catarina (KIT TRATAMENTO DE ESGOTO)	02	un	6.316,79	12.633,58
TOTAL					2.288.514,48

5. Levantamento mercadológico (que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar) (art. 18, § 1º, V, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

Para fins de definição da solução a ser contratada, realizou-se levantamento mercadológico junto a empresas do ramo da construção civil atuantes na região, bem como análise de contratações similares realizadas por outros municípios no âmbito do Programa Casa Catarina e de programas habitacionais equivalentes.

O estudo evidenciou que:

- ✓ há no mercado regional número suficiente de empresas com capacidade técnica e operacional para execução de unidades habitacionais populares nos padrões exigidos;
- ✓ a modalidade de contratação por empreitada global, com fornecimento de materiais, mão de obra e infraestrutura básica, é a prática predominante e a que melhor atende ao interesse público, por concentrar a responsabilidade técnica em um único contratado;
- ✓ os custos médios por unidade habitacional apresentam compatibilidade com os valores de referência adotados pelo Programa Casa Catarina e com tabelas oficiais de preços da construção civil (SINAPI/DEINFRA), demonstrando viabilidade econômica da contratação.

Foram analisadas ainda alternativas como:

- a) execução direta pelo Município;
- b) contratação por lotes ou etapas;
- c) contratação integrada.

Concluiu-se que tais alternativas se mostram menos vantajosas, em razão da ausência de estrutura municipal para execução direta, do aumento de custos administrativos e do risco de descontinuidade das obras. Assim, a contratação de empresa especializada, mediante processo licitatório, com execução integral das unidades, revela-se a solução mais eficiente e segura.

O levantamento confirmou a existência de fornecedores aptos a atender:

- ✓ às exigências técnicas do programa;
- ✓ aos prazos estimados de execução;
- ✓ aos padrões de qualidade e garantia;
- ✓ às condições de preço compatíveis com o mercado.

Dessa forma, o estudo de mercado demonstra a viabilidade da contratação pretendida e a adequação da solução escolhida para atendimento da necessidade pública identificada.

6 Estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte (poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação) (art. 18, § 1º, VI, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

Estimativa dos valores unitários e globais da contratação:

Item	Descrição	Quant	Unidade Medida	Preço Unitário (R\$)	Preço Total (R\$)
01	Construção de unidades habitacionais conforme projetos e memórias e demais documentos do programa Casa Catarina (CASA VERSÃO COMPLETA)	18	un	114.000,90	2.052.016,20
02	Construção de unidades habitacionais conforme projetos e memórias e demais documentos do programa Casa Catarina (KIT CASA)	02	un	106.487,59	212.975,18
02	Construção de unidades habitacionais conforme projetos e memórias e demais documentos do programa Casa Catarina (KIT BWC PCD)	02	un	5.449,76	10.889,52
02	Construção de unidades habitacionais conforme projetos e memórias e demais documentos do programa Casa Catarina (KIT TRATAMENTO DE ESGOTO)	02	un	6.316,79	12.633,58
TOTAL					2.288.514,48

7. Descrição da solução escolhida (inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso) (art. 18, § 1º, VII, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

Após análise das alternativas disponíveis para atendimento da necessidade habitacional do Município de Catanduvas/SC, concluiu-se que a solução mais adequada consiste na contratação de empresa especializada no ramo da construção civil, mediante processo licitatório, para a execução de 20 (vinte) unidades habitacionais populares, com fornecimento integral de materiais, mão de obra e infraestrutura básica, nos padrões estabelecidos pelo Programa Casa Catarina.

A solução foi definida considerando os seguintes aspectos:

- ✓ a necessidade de garantir padrão construtivo uniforme e compatível com as diretrizes técnicas do programa estadual;

- ✓ a inexistência de estrutura administrativa e operacional do Município para execução direta das obras;
- ✓ a maior eficiência da contratação por empreitada global, que concentra em um único contratado a responsabilidade técnica pela obra, prazos, qualidade e garantia;
- ✓ a possibilidade de fiscalização e controle mais efetivos por parte da Administração.

A solução escolhida contempla a entrega das unidades em plenas condições de habitabilidade, incluindo:

- ✓ execução de fundações, estrutura, alvenaria e cobertura;
- ✓ instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias;
- ✓ sistema de esgotamento sanitário, por meio de rede pública ou solução individual (fossa séptica, filtro e sumidouro);
- ✓ esquadrias, revestimentos, pisos e acabamentos;
- ✓ demais serviços indispensáveis ao uso seguro e adequado dos imóveis.

Tal modelagem mostra-se a mais vantajosa sob os aspectos técnico, econômico e social, pois:

- ✓ assegura o atendimento das metas pactuadas no âmbito do Programa Casa Catarina;
- ✓ possibilita a seleção de empresa com capacidade comprovada;
- ✓ reduz riscos de paralisação ou fragmentação das obras;
- ✓ garante melhor relação custo-benefício ao erário.

Diante disso, a contratação pretendida revela-se a solução que melhor atende ao interesse público, promovendo o acesso à moradia digna e contribuindo para a redução do déficit habitacional no Município.

8. Justificativas para o parcelamento ou não da contratação (art. 18, § 1º, VIII, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

Nos termos do art. 40, inciso V, e do art. 23 da Lei nº 14.133/2021, avaliou-se a possibilidade de parcelamento do objeto da presente contratação, considerando a natureza, a complexidade e a finalidade da execução das unidades habitacionais.

Após análise técnica, concluiu-se que **não é recomendável o parcelamento da contratação**, devendo o objeto ser executado de forma integral por uma única empresa, pelos seguintes motivos:

- ✓ a construção das unidades habitacionais constitui um conjunto técnico indivisível, no qual as etapas de fundação, estrutura, instalações, acabamentos e infraestrutura básica são interdependentes;
- ✓ o parcelamento por etapas ou por tipos de serviço poderia gerar incompatibilidades técnicas, dificuldades de coordenação, aumento de riscos de falhas construtivas e prejuízos à qualidade final das obras;
- ✓ a centralização da execução em um único contratado permite maior controle de prazos, custos e responsabilidade técnica, facilitando a fiscalização pela Administração;
- ✓ a contratação integral reduz riscos de paralisação das obras decorrentes de eventuais inadimplementos parciais;

- ✓ o Programa Casa Catarina exige observância a padrões construtivos uniformes, o que é melhor assegurado com a execução por uma única empresa.

Ressalta-se ainda que o mercado dispõe de empresas com capacidade técnica e operacional para execução integral do objeto, não havendo prejuízo à competitividade do certame.

Dessa forma, a opção pela não realização do parcelamento da contratação mostra-se a mais vantajosa sob os aspectos técnico, econômico e administrativo, atendendo ao interesse público e às finalidades da política habitacional implementada.

9. Resultados pretendidos (art. 18, § 1º, IX, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

Com a presente contratação, o Município de Catanduvas/SC pretende:

- ✓ viabilizar a construção de 20 (vinte) unidades habitacionais no âmbito do Programa Casa Catarina;
- ✓ garantir às famílias beneficiárias moradia digna e segura, com infraestrutura básica e plenas condições de habitabilidade;
- ✓ contribuir para a redução do déficit habitacional do município;
- ✓ assegurar a execução das obras com qualidade técnica, observando normas da ABNT e diretrizes do programa;
- ✓ promover a adequada aplicação dos recursos públicos e o cumprimento das metas pactuadas com o Governo do Estado;
- ✓ gerar impactos positivos no desenvolvimento social e urbano local.

10. Providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato (art. 18, § 1º, X, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

Previamente à celebração do contrato, a Administração deverá adotar as providências necessárias à adequada instrução do processo, compreendendo a conclusão do Estudo Técnico Preliminar, a elaboração do Termo de Referência e das demais peças da fase preparatória, bem como a definição da dotação orçamentária e a comprovação da disponibilidade financeira. Deverá, ainda, providenciar a disponibilização e regularização dos terrenos destinados à implantação das unidades habitacionais, a elaboração e aprovação dos projetos técnicos e memoriais descritivos em conformidade com as diretrizes do Programa Casa Catarina, além da definição dos critérios de medição, fiscalização e recebimento das obras. Compete também à Administração a designação de equipe técnica responsável pelo acompanhamento contratual, a verificação das exigências previstas no convênio firmado com o Governo do Estado e a realização do processo licitatório na modalidade adequada, com observância aos procedimentos estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021, de modo a assegurar a regularidade do certame e a correta execução do objeto.

11. Contratações correlatas e/ou interdependentes (art. 18, § 1º, XI, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

Para a plena execução do objeto, verifica-se que a presente contratação possui relação com outras ações e contratações a cargo do Município, especialmente aquelas vinculadas à infraestrutura urbana e à implantação do empreendimento habitacional.

Consideram-se correlatas e/ou interdependentes:

- ✓ a disponibilização e eventual preparação dos terrenos destinados às unidades habitacionais;
- ✓ a execução ou adequação de redes externas de abastecimento de água e energia elétrica;
- ✓ serviços de abertura de vias, drenagem e acessos, quando necessários;
- ✓ eventuais licenças, autorizações e projetos complementares de responsabilidade do Município.

Ressalta-se, contudo, que tais ações não interferem na viabilidade da presente contratação, uma vez que a execução das unidades habitacionais compreende a infraestrutura básica interna e os serviços indispensáveis à habitabilidade, conforme diretrizes do Programa Casa Catarina.

Não foram identificadas outras contratações vigentes que gerem dependência direta capaz de inviabilizar ou condicionar a execução do objeto, podendo a obra ser realizada de forma autônoma, desde que observadas as responsabilidades assumidas pelo Município no âmbito do convênio.

12. Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras (art. 18, § 1º, XII, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

A execução das 20 (vinte) unidades habitacionais poderá ocasionar impactos ambientais típicos de obras de construção civil, tais como geração de resíduos, movimentação de solo, emissão de poeira e ruídos, consumo de recursos naturais e possível interferência no entorno imediato. Tais impactos possuem caráter temporário e são passíveis de controle por meio de medidas técnicas adequadas.

Como medidas mitigadoras, a contratada deverá:

- ✓ realizar a correta segregação, acondicionamento e destinação dos resíduos da construção civil, em conformidade com a legislação ambiental vigente;
- ✓ adotar práticas de controle de poeira e limpeza do canteiro, com umidificação de vias internas e proteção de materiais;
- ✓ restringir horários de atividades que gerem ruídos, minimizando incômodos à vizinhança;
- ✓ promover o uso racional de água e energia durante a obra;
- ✓ preservar áreas adjacentes, evitando supressões desnecessárias de vegetação e processos erosivos;
- ✓ implantar sistema adequado de esgotamento sanitário das unidades, garantindo a proteção do solo e dos recursos hídricos.

A Administração deverá exigir o cumprimento das normas ambientais aplicáveis, bem como das condicionantes constantes de eventuais licenças ou autorizações, assegurando fiscalização permanente para prevenir e corrigir possíveis danos.

Considerando o porte do empreendimento e a adoção das medidas indicadas, os impactos ambientais são classificados como de baixa magnitude e plenamente mitigáveis, não representando óbice à execução da contratação.

13. Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina (art. 18, § 1º, XIII, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

Diante do exposto no presente Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação de empresa especializada para a execução de 20 (vinte) unidades habitacionais, no âmbito do Programa Casa Catarina, mostra-se adequada e necessária ao atendimento da necessidade pública identificada.

A solução proposta revela-se viável sob os aspectos técnico, econômico e legal, estando em consonância com a Lei nº 14.133/2021, com o planejamento municipal e com as diretrizes do programa estadual, sendo capaz de garantir a entrega das unidades em plenas condições de habitabilidade.

Assim, manifesta-se parecer favorável à realização do processo licitatório para a contratação pretendida, por atender ao interesse público e às finalidades da política habitacional do Município de Catanduvas/SC.

14. Anexos

Não há.

Equipe de Planejamento

Nome: Rafaela Cristina Bassotto Souza
Matrícula: 138228
Função: Agente Administrativo

Assinatura: _____

Chefia Imediata

Nome: Indianara Silvia Lazarotto
Matrícula:
Função: Secretária de Assistência Social e Habitação

Assinatura: _____

Catanduvas, 19 de fevereiro de 2026.