

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO

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

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A administração pública municipal identificou a necessidade premente de intervenção em unidades habitacionais de famílias em situação de vulnerabilidade social. A demanda subdivide-se em duas frentes distintas: a primeira refere-se à execução do Programa Morar Melhor, que visa a reforma e melhoria de 4 (quatro) residências (Cód. 009, 010, 011 e 012) para garantir condições mínimas de habitabilidade, salubridade e segurança aos munícipes beneficiados. A segunda frente trata da construção de 1 (uma) unidade habitacional mista, fundamentada em estudo social detalhado e em estrita observância à orientação do Ministério Público de Santa Catarina (MPSC), visando o atendimento emergencial de um munícipe em situação de risco habitacional.

2. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A referida contratação está prevista no Plano Anual de Contratações (PCA) 2026, podendo ser acessada nos seguintes links: < Portal Nacional de Contratações Públicas (pncp.gov.br)>; < PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL – PCA - Município de IRANI>.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para a execução do objeto, a futura contratada deverá observar os seguintes requisitos fundamentais:

Capacidade Técnica: Comprovação de aptidão para execução de obras civis de reforma e construção, mediante apresentação de CAT (Certidão de Acervo Técnico) compatível.

Normatização: Observância rigorosa às normas da ABNT, em especial a NBR 15.575 (Desempenho de Edificações) e NBR 5410 (Instalações Elétricas).

Prazo de Execução: O prazo para entrega das obras é de 30 (trinta) dias corridos, contados a partir da Ordem de Serviço, admitindo-se prorrogação apenas mediante justificativa técnica fundamentada e aceita pela fiscalização.

Mão de Obra e Materiais: Fornecimento integral de materiais de primeira qualidade e mão de obra qualificada, incluindo o encargo de todos os tributos e obrigações trabalhistas.

Responsabilidade Técnica: Apresentação de ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) para cada unidade executada.

O contrato terá vigência de 6 (seis) meses a contar da data de sua assinatura, prorrogável por igual período, desde que comprovado o preço vantajoso e mantidas as mesmas condições de execução. A prorrogação será formalizada por termo aditivo, conforme Art. 124 da Lei 14.133/2021.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A estimativa de quantidades foi definida com base nos levantamentos *in loco* e memoriais descritivos elaborados pela equipe de engenharia da Secretaria de Urbanismo e Obras, conforme detalhado abaixo, os quantitativos e especificações construtivas estão detalhados na tabela orçamentária de cada obra:

Item	Descrição	Quant.
01	Reforma Residencial Cód. 009	01
02	Reforma Residencial Cód. 010	01
03	Reforma Residencial Cód. 011	01
04	Reforma Residencial Cód. 012	01
05	Construção de Casa Mista	01

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado utilizou como parâmetro primordial a Tabela SINAPI (Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil), referente ao mês de janeiro de 2026, para o estado de Santa Catarina. A metodologia adotada consistiu na composição de custos unitários para cada serviço previsto nos memoriais descritivos. A análise demonstrou que a contratação via Pregão Eletrônico é a solução mais vantajosa, garantindo ampla competitividade e seleção da proposta mais econômica para o erário, mantendo o padrão de qualidade exigido para obras de interesse social.

6. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

Com base na composição de custos via SINAPI 01/2026 e nos quantitativos dos memoriais, estima-se o valor global da contratação conforme a tabela abaixo:

Lote	Descrição	Área (m²)	Valor estimado (R\$)
01	Reforma Residencial Cód. 009	63,00	19.495,62
02	Reforma Residencial Cód. 010	44,20	18.244,18
03	Reforma Residencial Cód. 011	53,50	17.178,53
04	Reforma Residencial Cód. 012	101,00	19.933,68
05	Construção de Casa Mista	32,98	77.948,84

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A contratação será executada sob o regime de Empreitada por Preço Global, conforme Art. 46 da Lei 14.133/2021, alocando à contratada o risco integral de variação de custos de materiais, mão de obra e demais insumos necessários à execução completa de cada lote. Este regime garante previsibilidade orçamentária ao Município e incentiva a eficiência operacional da contratada.

A solução compreende a execução integral de serviços de engenharia civil, divididos em dois escopos técnicos:

8.1. Reformas (Programa Morar Melhor)

Intervenções estruturais e de acabamento em 4 unidades. Na Cód. 009, destaca-se a reconfiguração interna para dormitórios e renovação da varanda. Na Cód. 010, o foco é a substituição de cobertura e vedações em madeira apodrecida. A Cód. 011 exige nova parede em alvenaria e revisão elétrica total. Já a Cód. 012 demanda a reconstrução de varanda em alvenaria e substituição de paredes externas.

8.2. Construção Nova (Casa Mista)

Execução de residência com padrão construtivo médio, utilizando alvenaria convencional em áreas molhadas (banheiro e cozinha) e madeira tratada nos demais ambientes. O programa contempla 2 dormitórios, sala e cozinha integradas, atendendo aos requisitos de dignidade habitacional estabelecidos pelo estudo social.

8. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Optou-se pelo parcelamento do objeto em 5 (cinco) lotes distintos, correspondentes a cada unidade habitacional. Esta decisão fundamenta-se no Art. 40 da Lei nº 14.133/2021, visando ampliar a competitividade e permitir a participação de micro e pequenas empresas locais. Dado que as obras possuem localizações geográficas distintas dentro do município e especificidades técnicas variadas, o parcelamento não compromete a economia de escala, mas mitiga o risco de inexecução total caso uma única empresa apresentasse dificuldades operacionais para atender todas as frentes simultaneamente no prazo de 30 dias.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a execução desta contratação, a Administração Municipal pretende alcançar:

- Redução do Déficit Habitacional Qualitativo: Melhoria direta na qualidade de vida de 4 famílias através do Programa Morar Melhor.
- Cumprimento de Ordem Social/Judicial: Atendimento à demanda do MPSC com a entrega de moradia segura e digna.
- Segurança Estrutural: Eliminação de riscos de desabamento de coberturas e paredes apodrecidas identificadas nas vistorias.
- Eficiência Administrativa: Execução célere das obras em 30 dias, otimizando a aplicação dos recursos do Fundo de Habitação.

O recebimento dos serviços será realizado em duas etapas:

(a) Recebimento Provisório: Realizado pelo Fiscal Técnico designado, em até 15 (quinze) dias da comunicação escrita da contratada sobre a conclusão da obra, mediante inspeção técnica que verifique a conformidade com as especificações, normas técnicas (ABNT NBR 15575 e 5410) e memoriais descritivos.*

(b) Recebimento Definitivo: Realizado por servidor ou comissão designada, em até 90 (noventa) dias após o recebimento provisório, confirmando a ausência de vícios aparentes e a adequação estrutural da obra.*

Caso identificadas não conformidades, a contratada será notificada para regularização no

prazo de 10 (dez) dias úteis, sob pena de rejeição e aplicação de sanções."

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Antes da assinatura do contrato e emissão da Ordem de Serviço, deverão ser observadas as seguintes providências:

- Confirmação da disponibilidade dos terrenos e imóveis para intervenção imediata.
- Verificação de possíveis impedimentos ambientais ou necessidade de alvarás específicos de reforma.
- Designação formal da equipe de fiscalização de obras da Secretaria de Urbanismo.
- Reunião técnica com as empresas vencedoras para alinhamento do cronograma físico-financeiro.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Não foram identificadas contratações interdependentes que possam comprometer a execução deste objeto. A fiscalização será realizada pelo quadro próprio de engenheiros do Município. Eventuais serviços de topografia ou sondagem para a construção nova já foram realizados previamente pela municipalidade.

12. IMPACTOS AMBIENTAIS

A contratada deverá adotar medidas mitigadoras de impactos ambientais, incluindo:

- **Gestão de Resíduos:** Destinação adequada de entulhos e restos de construção (RCD) em bota-fora licenciado, conforme Resolução CONAMA nº 307/2002.
- **Controle de Ruídos e Poeira:** Execução dos serviços em horários comerciais para minimizar o transtorno à vizinhança.
- **Materiais Sustentáveis:** Utilização de madeira de procedência legal (com DOF - Documento de Origem Florestal) e priorização de materiais com selos de sustentabilidade.

13. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Considerando a fundamentação legal, a disponibilidade orçamentária e a urgência social das intervenções, este Estudo Técnico Preliminar conclui pela **viabilidade técnica e econômica** da contratação. A solução proposta é a que melhor atende ao interesse público, garantindo o direito constitucional à moradia com eficiência e transparência.

14. MATRIZ DE RISCO E ALOCAÇÃO DE RESPONSABILIDADES

Irani-SC, 06 de maio de 2026

Gabriela Fernanda Grisa
Secretária Municipal de Urbanismo e Obras
Município de Irani