

PREFEITURA MUNICIPAL DE XANXERÊ - SC

Estudo Técnico Preliminar 29/2026

1. Informações Básicas

Número do processo:

2. Descrição da necessidade

O Município de Xanxerê/SC apresenta déficit habitacional significativo, especialmente entre famílias em situação de vulnerabilidade social, que residem em moradias precárias, inadequadas ou em condições de risco. Tal realidade exige a adoção de políticas públicas efetivas voltadas à garantia do direito constitucional à moradia digna e à promoção da inclusão social.

Nesse contexto, o Município foi contemplado com o **Programa Casa Catarina**, iniciativa do Governo do Estado de Santa Catarina destinada a apoiar a construção de unidades habitacionais para famílias de baixa renda. Para a implementação do programa em âmbito municipal, faz-se necessária a execução de **43 (quarenta e três) unidades habitacionais**, sendo 38 (trinta e oito) unidades com banheiro convencional e 05 (cinco) unidades com banheiro PCD, em conformidade com os critérios, padrões construtivos e diretrizes estabelecidos pelo programa.

A contratação da solução é imprescindível para viabilizar a execução dessas unidades habitacionais, tendo em vista que o Município não dispõe de equipe técnica multidisciplinar nem de estrutura operacional suficientes para executar diretamente todas as etapas do empreendimento, que envolvem obras civis, instalações prediais e demais serviços técnicos especializados.

A execução indireta por meio da contratação de empresa especializada assegura maior eficiência, qualidade construtiva, cumprimento de prazos e correta aplicação dos recursos públicos, garantindo que as unidades habitacionais sejam entregues em conformidade com os projetos, memoriais descritivos e normas técnicas vigentes.

Além disso, a solução proposta é a única capaz de atender integralmente às exigências operacionais, legais e técnicas do **Programa Casa Catarina**, bem como às condições estabelecidas pelo órgão financiador, sendo indispensável para o cumprimento das metas pactuadas, a efetivação da política pública de habitação e a promoção do direito constitucional à moradia.

3. Área requisitante

| Área Requisitante | Responsável |
|---|--------------|
| Secretaria de Infraestrutura e Serviços | Alcedir Rama |

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

A contratação deverá ser realizada sob a forma de **empreitada por preço global**, por se tratar de serviço de engenharia cuja execução exige a integração indissociável entre fornecimento de materiais, mão de obra e gestão da obra, sendo tecnicamente inviável a sua separação.

Admite-se, contudo, a **divisão do objeto em itens distintos**, considerando que as obras serão executadas em **locais diferentes**, com frentes de serviço independentes e sem interferência mútua na execução, o que possibilita a organização contratual por unidades ou grupos de unidades habitacionais, sem prejuízo à economicidade, à competitividade e à adequada gestão do contrato.

A contratação deverá atender aos requisitos técnicos, legais, operacionais e administrativos necessários à execução de **43 (quarenta e três) unidades habitacionais** do **Programa Casa Catarina** no Município de Xanxerê/SC, sendo 38 (trinta e oito) unidades com banheiro convencional e 05 (cinco) unidades com banheiro PCD, observando integralmente a legislação vigente, em especial a **Lei Federal nº 14.133/2021**, bem como as normas técnicas aplicáveis.

Requisitos Técnicos

- Execução das unidades habitacionais conforme projetos arquitetônicos, estruturais e complementares aprovados, memoriais descritivos e especificações técnicas do Programa Casa Catarina;
- Atendimento às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), especialmente aquelas relativas à construção civil, desempenho das edificações, segurança, acessibilidade e instalações prediais;
- Utilização de materiais novos, de primeira qualidade e compatíveis com as especificações técnicas estabelecidas;
- Observância às normas de segurança do trabalho, incluindo as disposições das Normas Regulamentadoras (NRs) do Ministério do Trabalho;
- Garantia da qualidade e durabilidade das edificações, com responsabilidade técnica formalmente registrada no conselho profissional competente (CREA ou CAU).

Requisitos Operacionais

- Disponibilização de equipe técnica qualificada, incluindo responsável técnico legalmente habilitado;
- Fornecimento integral de mão de obra, materiais, equipamentos, ferramentas e insumos necessários à completa execução das obras;
- Cumprimento do cronograma físico-financeiro estabelecido pelo Município e pelo Programa Casa Catarina;
- Manutenção do canteiro de obras em condições adequadas de organização, segurança e limpeza;
- Execução contínua dos serviços, garantindo a entrega das unidades habitacionais em plenas condições de uso.

Requisitos Legais e Administrativos

- Comprovação de regularidade jurídica, fiscal, trabalhista e previdenciária da empresa contratada;
- Atendimento às exigências de habilitação previstas no edital e na legislação vigente;
- Observância às condições, diretrizes e normas estabelecidas pelo Programa Casa Catarina e pelo órgão estadual responsável;
- Cumprimento das obrigações contratuais, ambientais, sociais e trabalhistas durante toda a execução do contrato;
- Quando necessária a formalização de termo aditivo como condição para a execução de prestações determinadas pela Administração, este deverá ser celebrado previamente à execução do serviço, salvo em casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês;
- Após a execução do objeto, a contratada responderá pela solidez e segurança da obra pelo prazo de **5 (cinco) anos**, nos termos do art. 618 do Código Civil Brasileiro.

Requisitos de Sustentabilidade e Acessibilidade

- Adoção de práticas construtivas que minimizem impactos ambientais, em conformidade com a legislação ambiental vigente;
- Atendimento às normas de acessibilidade, quando aplicáveis, garantindo condições adequadas de uso das unidades habitacionais.

5. Levantamento de Mercado

Em atendimento às diretrizes estabelecidas pelo Governo do Estado de Santa Catarina, por meio do **Programa Casa Catarina**, o Município de Xanxerê/SC realizará a contratação para a construção de unidades habitacionais conforme **modelo padronizado e especificações técnicas previamente definidas pelo órgão estadual responsável**.

Dessa forma, não se aplica a realização de análise comparativa entre diferentes soluções construtivas disponíveis no mercado, uma vez que o programa estabelece **padrão único e obrigatório** para as moradias a serem edificadas, com o objetivo de assegurar uniformidade, qualidade construtiva, controle de custos e conformidade com os critérios técnicos e sociais definidos.

O modelo construtivo adotado, que contempla características específicas de projeto, materiais e tecnologias, foi definido pelo Governo do Estado após estudos técnicos que consideraram aspectos como durabilidade, eficiência energética, sustentabilidade e adequação às condições climáticas regionais.

Assim, a escolha da solução a ser contratada pelo Município não decorre de levantamento de mercado tradicional, mas do **cumprimento das normas, parâmetros e diretrizes estabelecidos pelo programa habitacional estadual**, condição indispensável para a viabilização técnica da obra e para a garantia dos recursos estaduais e federais vinculados ao projeto.

Do ponto de vista econômico, a padronização contribui para maior previsibilidade e controle dos custos, possibilitando a elaboração de orçamentos mais precisos e reduzindo riscos de variações que possam comprometer a execução do programa. Ademais, a adoção do modelo definido assegura a qualidade e a uniformidade das unidades habitacionais a serem entregues à população beneficiada.

Dessa forma, a contratação de empresa especializada para a execução das obras deverá obedecer integralmente ao modelo construtivo e às especificações técnicas estabelecidas pelo Governo do Estado de Santa Catarina, atendendo aos objetivos do **Programa Casa Catarina** e promovendo a eficiência, eficácia e correta aplicação dos recursos públicos.

6. Descrição da solução como um todo

A solução proposta consiste na contratação de empresa especializada em construção civil, devidamente habilitada, para a execução integral de 43 (quarenta e três) unidades habitacionais no Município de Xanxerê/SC, no âmbito do Programa Casa Catarina, promovido pelo Governo do Estado de Santa Catarina.

A contratação será realizada em regime de empreitada por preço global, compreendendo o fornecimento de materiais, mão de obra, equipamentos, ferramentas, encargos sociais, responsabilidade técnica e todos os insumos necessários à completa execução das obras, conforme projetos arquitetônicos, estruturais e complementares, memoriais descritivos e especificações técnicas fornecidos pelo Município.

As unidades habitacionais serão executadas de acordo com o padrão construtivo definido pelo Programa Casa Catarina, sendo:

38 (trinta e oito) unidades habitacionais padrão, com banheiro convencional;

05 (cinco) unidades habitacionais adaptadas para Pessoas com Deficiência (PCD), com banheiro acessível e adequações conforme normas de acessibilidade vigentes.

O escopo da solução abrange todas as etapas necessárias à entrega das unidades habitacionais em plenas condições de uso, incluindo, mas não se limitando a: serviços preliminares, fundações, estrutura, alvenaria, cobertura, instalações elétricas e hidrossanitárias, revestimentos, pisos, esquadrias, pintura, lixeiras.

A empresa contratada deverá observar rigorosamente as normas técnicas da ABNT, as disposições legais aplicáveis, as exigências de segurança do trabalho, as diretrizes ambientais e os critérios de qualidade, durabilidade, acessibilidade e sustentabilidade definidos pelo programa.

Ao final da execução, as unidades habitacionais deverão ser entregues concluídas, testadas, regularizadas e aptas à ocupação, acompanhadas da documentação técnica pertinente, incluindo Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT), garantias legais e manual de uso, operação e manutenção.

Dessa forma, a solução proposta assegura a execução eficiente, segura e padronizada das unidades habitacionais, promovendo a correta aplicação dos recursos públicos e atendendo aos objetivos sociais do Programa Casa Catarina e às necessidades habitacionais do Município de Xanxerê/SC.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

A quantidade de material e de serviços a serem contratados corresponde à **execução de 43 (quarenta e três) unidades habitacionais** do **Programa Casa Catarina**, sendo 38 (trinta e oito) unidades com banheiro convencional e 05 (cinco) unidades com banheiro PCD, no Município de Xanxerê/SC.

Cada unidade habitacional compreenderá o fornecimento integral de todos os materiais, insumos, equipamentos e a execução completa dos serviços de construção civil necessários à entrega das residências em plenas condições de uso, conforme os projetos arquitetônicos, estruturais e complementares, memoriais descritivos e demais especificações técnicas do programa.

| Item | Qtd | Und | Descrição |
|------|-----|------|--|
| 01 | 38 | Und. | CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA A CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS, CONFORME PROJETO DISPONIBILIZADO PELO MUNICÍPIO DE XANXERÊ, NO ÂMBITO DO PROGRAMA CASA CATARINA, PROMOVIDO PELO GOVERNO DO ESTADO DE SANTA CATARINA COM BANHEIRO CONVENCIONAL. |
| 02 | 05 | Und. | CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA A CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS, CONFORME PROJETO DISPONIBILIZADO PELO MUNICÍPIO DE XANXERÊ, NO ÂMBITO DO PROGRAMA CASA CATARINA, PROMOVIDO PELO GOVERNO DO ESTADO DE SANTA CATARINA COM BANHEIRO PCD. |

Os serviços mensurados encontram-se discriminados na Planilha Orçamentária, que é o orçamento sintético realizado. Esse orçamento detalhado discrimina o que será feito, bem como apresenta os valores obtidos através da tabela SINAPI.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 708.816,60

O valor total estimado é cerca de R\$ 6.047.222,28 (seis milhões, quarenta e sete mil, duzentos e vinte e dois reais e vinte e oito centavos).

As especificações e valores estimados para cada unidade habitacional estão no quadro abaixo:

| Objeto | Qtd | Und | Valor unitário | Valor total |
|---|-----|------|----------------|--------------|
| CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA A CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS, CONFORME PROJETO DISPONIBILIZADO PELO MUNICÍPIO DE XANXERÊ, NO ÂMBITO DO PROGRAMA CASA CATARINA, PROMOVIDO PELO GOVERNO DO ESTADO DE SANTA CATARINA. | 38 | Und. | 139.992,16 | 5.319.702,08 |
| CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA A CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS, CONFORME PROJETO DISPONIBILIZADO PELO MUNICÍPIO DE XANXERÊ, NO ÂMBITO DO PROGRAMA CASA CATARINA, PROMOVIDO PELO GOVERNO DO ESTADO DE SANTA CATARINA COM BANHEIRO PCD. | 05 | Und. | 145.504,04 | 727.520,20 |

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Tendo em vista que se trata de uma obra de engenharia, a contratação deverá abranger a execução dos serviços previstos nos projetos, memorial descritivo e demais documentos pertinentes. Nesse contexto, o objeto contratado será único e indivisível, não havendo necessidade de parcelamento, uma vez que a empreiteira executará a totalidade das intervenções previstas em um único escopo.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

A presente contratação apresenta-se como uma atividade final, ou seja, é um evento único que após realizado não há a necessidade de se realizar outras contratações. Além disso, não devem ser feitas contratações prévias para a execução dos serviços elencados nessa contratação.

Dessa forma, não existem contratações correlatas ou interdependentes que guardem relação com o objeto principal, interligando se a essa prestação do serviço.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A contratação pretendida para a execução de 43 (quarenta e três) unidades habitacionais no âmbito do Programa Casa Catarina, no Município de Xanxerê/SC, encontra-se devidamente alinhada no Plano Anual de

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A contratação da atualização das 13 licenças do software BricsCAD proporcionará diversos benefícios diretos e indiretos ao Departamento de Engenharia e à administração municipal, dentre os quais destacam-se:

1. Continuidade das atividades técnicas: As licenças atualizadas garantem que os profissionais possam manter a execução de projetos, análises e desenhos sem interrupções.
2. Compatibilidade tecnológica: A atualização assegura conformidade com os padrões atuais de desenho e modelagem, bem como compatibilidade com arquivos e formatos utilizados no mercado.
3. Melhoria da produtividade: Ferramentas atualizadas, desempenho aprimorado e recursos adicionais contribuem para maior agilidade na elaboração e revisão de projetos.
4. Segurança e confiabilidade: Atualizações periódicas e correções de segurança protegem os dados e garantem a integridade das informações técnicas.
5. Suporte técnico e capacitação: O acesso a suporte especializado e materiais de orientação auxilia os servidores na utilização correta e eficiente do software.
6. Eficiência na prestação de serviços públicos: A melhoria das ferramentas de trabalho e da gestão técnica contribui para a entrega de serviços de maior qualidade à comunidade, alinhada às diretrizes do Planejamento Estratégico Municipal.

Em resumo, a contratação permitirá que o Departamento de Engenharia do Município de Xanxerê trabalhe de forma mais eficiente, segura e integrada, com impacto direto na qualidade dos projetos e na efetividade da execução das obras públicas.

13. Providências a serem Adotadas

Os integrantes da equipe técnica designada possuem capacidade adequada para o acompanhamento e fiscalização dos serviços a serem executados. Cada etapa da execução deverá ser cuidadosamente avaliada, observando-se a competência técnica dos profissionais da empresa contratada responsáveis por cada procedimento, de modo a prevenir acidentes, falhas e possíveis danos à infraestrutura.

Não há necessidade de capacitação adicional da equipe de planejamento para a fiscalização deste contrato, uma vez que todos os integrantes já receberam treinamento prévio e encontram-se aptos para exercer suas atribuições de forma eficiente e segura.

14. Possíveis Impactos Ambientais

A execução da obra poderá gerar impactos ambientais relevantes, diretos e indiretos, que precisam ser identificados previamente para que sejam adotadas medidas mitigadoras adequadas, alinhadas à legislação vigente e às boas práticas de sustentabilidade em obras públicas.

- a. Possíveis impactos e riscos ambientais na fase de execução da obra:
 1. Geração de resíduos sólidos da construção civil em volume significativo, incluindo entulho, embalagens e restos de materiais;

2. Consumo elevado de recursos naturais como água e energia elétrica durante a execução dos serviços;
 3. Emissão de poeira e material particulado, especialmente durante demolições, cortes e movimentação de materiais;
 4. Geração de ruídos e vibrações, com potencial incômodo à vizinhança e aos servidores em atividade;
 5. Supressão pontual de vegetação ou alteração do solo, se necessárias adequações de área externa;
 6. Riscos de contaminação do solo e da água por derramamento ou armazenamento inadequado de tintas, solventes, óleos e outros produtos químicos;
 7. Impactos temporários na drenagem local, caso haja movimentação de terra sem controle adequado de erosão e sedimentação.
- b. Medidas mitigadoras e critérios de sustentabilidade:
1. Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC), prevendo segregação, acondicionamento, transporte e destinação ambientalmente adequada dos resíduos, com prioridade para reciclagem e reaproveitamento;
 2. Controle de poeira por meio de umidificação de áreas expostas e coberturas temporárias para materiais pulverulentos;
 3. Controle de ruídos mediante limitação de horários para serviços de maior impacto sonoro e manutenção adequada de equipamentos;
 4. Uso racional de recursos naturais, adotando equipamentos de baixo consumo energético, torneiras com fechamento automático e reuso de água para limpeza do canteiro;
 5. Armazenamento seguro de insumos e produtos químicos, em local coberto e com contenção para evitar vazamentos e infiltração no solo;
 6. Medidas de controle de erosão e drenagem provisória, evitando o carreamento de sedimentos para vias públicas e sistemas de drenagem;
 7. Proteção das áreas não afetadas pela obra, com cercamento físico e sinalização adequada, evitando supressão ou dano indevido à vegetação existente;
 8. Treinamento de equipe de obra quanto às práticas ambientais obrigatórias e ao manejo correto de resíduos e substâncias perigosas.

A adoção dessas medidas, associada à fiscalização contínua pela Administração, contribuirá para minimizar os impactos ambientais durante a execução, promover o cumprimento da legislação ambiental e incorporar critérios de sustentabilidade ao processo construtivo, resultando em benefícios sociais, econômicos e ambientais no uso futuro da edificação.

15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

15.1. Justificativa da Viabilidade

Diante da análise que levou em consideração os estudos realizados quanto à comparação de soluções disponíveis no mercado, aspectos econômicos e qualitativos registrados ao longo deste Estudo Técnico Preliminar, entende-se como viável esta contratação.

16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

CLAUDIA MARA DE OLIVEIRA BERTE

Agente de contratação



Assinou eletronicamente em 03/02/2026 às 08:31:46.