



# Estado de Santa Catarina MUNICÍPIO DE SÃO DOMINGOS

Secretaria de Administração e Fazenda – SAF



## ANEXO II – ETP – 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 atenderá a 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.

O Estudo Técnico Preliminar deverá respeitar todas as diretrizes previstas na Lei nº14.133/2021 artigo 18 § 1º e 2º.

### 1. OBJETO:

Contratação de empresa especializada para execução de 20 (vinte) Unidades Habitacionais a serem executadas em novo loteamento a ser executado no Bairro Nossa Senhora Aparecida, no município de São Domingos-SC.

Objeto: MCMV FNHIS – Programa Minha Casa, Minha Vida. Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS. Código do Instrumento: 996051 – Número da Proposta: 040977/2025 – Número da Proposta Novo PAC – Seleção: 56000003455/2025 – Número Interno do Órgão: 40977/2025 – Número do Processo: 409772025. TERMO DE COMPROMISSO Nº 996051/2025/MCIDADES/CAIXA.

### 2. DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (art. 18, §1º, I):

A presente contratação tem por finalidade a execução de 20 (vinte) Unidades Habitacionais destinadas ao atendimento de famílias em situação de vulnerabilidade social e déficit habitacional do Município. A contratação decorre da contemplação do Município em programa habitacional financiado com recursos do Governo Federal, visando ampliar o acesso à moradia digna e reduzir a demanda habitacional existente.

### 3. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO (art. 18, §1º, II):

O Plano de Contratação Anual (PCA) é uma inovação trazida pela Lei 14.133, art 18 §1, II de 1º de abril de 2021, a Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos (NLLC), e foi regulamentado pelo Decreto nº 10.947, de 25 de janeiro de 2022.

O PCA é um instrumento de promoção da transparência e de aprimoramento da governança pública que deve ser elaborado pelos órgãos responsáveis pelo planejamento de cada ente federativo, divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial e observado na realização de licitações e na execução dos contratos.

O Plano de Contratações Anual – PCA do Município de São Domingos, na Secretaria de Assistência Social no PLANO DE HABITAÇÃO foi devidamente elaborado, com a despesa prevista desta contratação, para o ano de 2026, na página 29. Aprovado pelo Decreto Nº 2846, de 12 de fevereiro de 2026. Publicação nº 7999225 no órgão Diário Oficial dos Municípios.

### 4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (art. 18, §1º, III):

Os serviços especificados no objeto acima identificado têm natureza de obras e serviços de Engenharia. Para o fornecimento do elemento pretendido, os eventuais interessados deverão comprovar que atuam no ramo de atividade objeto de licitação bem como apresentar os seguintes documentos a título de habilitação:

**Art. 62.** *A habilitação é a fase da licitação em que se verifica o conjunto de informações e documentos necessários e suficientes para demonstrar a capacidade do licitante de realizar o objeto da licitação, dividindo-se em:*

*I - Jurídica;*

*II - Técnica;*

*III - Fiscal, social e trabalhista;*

*IV - Econômico-financeira.*



# Estado de Santa Catarina MUNICÍPIO DE SÃO DOMINGOS

Secretaria de Administração e Fazenda – SAF



Os documentos exigidos poderão ser vistos no corpo do edital, detalhadamente para melhor entendimento. Considerando que a empresa deve fornecer os itens/serviço de acordo com o que foi estabelecido no edital e seus anexos, respeitando o Princípio da Eficiência e da Economicidade, dessa forma, o serviço deve ser prestado pela empresa vencedora. Reservando a secretaria requisitante o direito de devolver os materiais em desacordo com a descrição do item, os quais devem ser substituídos sem nenhum custo adicional ao Município.

## **Devem ser exigidos:**

- Registro da empresa no CREA/CAU;
- Responsável técnico;
- ART de execução;
- Acervo técnico compatível;
- Cumprimento das NR's;
- Diário de obra.

## **5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES (art. 18, §1º, IV):**

Os quantitativos estimados para a presente contratação foram definidos com base nos parâmetros dos projetos de Engenharia, memoriais descritivos e orçamento elaborados pelo setor de engenharia.

## **6. ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO – COTAÇÃO DE VALORES (art. 18, §1º, V):**

Art. 23. O valor previamente estimado da contratação deverá ser compatível com os valores praticados pelo mercado, considerados os preços constantes de bancos de dados públicos e as quantidades a serem contratadas, observadas a potencial economia de escala e as peculiaridades do local de execução do objeto. § 1º No processo licitatório para aquisição de bens e contratação de serviços em geral, conforme regulamento, o valor estimado será definido com base no melhor preço aferido por meio da utilização dos seguintes parâmetros, adotados de forma combinada ou não:

I - Composição de custos unitários menores ou iguais à mediana ou média do item correspondente no painel para consulta de preços ou no banco de preços em site disponíveis no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP);

II - Contratações similares feitas pela Administração Pública, em execução ou concluídas no período de 1 (um) ano anterior à data da pesquisa de preços, inclusive mediante sistema de registro de preços, observado o índice de atualização de preços correspondente;

III - utilização de dados de pesquisa publicada em mídia especializada, de tabela de referência formalmente aprovada pelo Poder Executivo federal e de sítios eletrônicos especializados ou de domínio amplo, desde que contenham a data e hora de acesso;

IV - Pesquisa direta com no mínimo 3 (três) fornecedores, mediante solicitação formal de cotação, desde que seja apresentada justificativa da escolha desses fornecedores e que não tenham sido obtidos os orçamentos com mais de 6 (seis) meses de antecedência da data de divulgação do edital;

V - Pesquisa na base nacional de notas fiscais eletrônicas, na forma de regulamento

Como se trata de uma obra, os valores encontrados pela contratação são os estabelecidos em planilha orçamentária conforme projeto já existente, para execução do objeto ora mencionado temos o valor de R\$ 2.561.380,51 (dois milhões quinhentos e sessenta e um mil trezentos e oitenta reais com cinquenta e um centavos), obtidos majoritariamente através do referencial de custos do SINAPI, conforme planilha orçamentária elaborada, e atendendo ao disposto na Lei 14.133/2021 que cita o presente trecho para a pesquisa de preços de obras e serviço de engenharia “composição de custos unitários menores ou iguais à mediana do item correspondente do Sistema de Custos Referenciais de Obras (SICRO), para serviços e obras de infraestrutura de transportes, ou do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices de Construção Civil (Sinapi), para as demais obras e serviços de engenharia;”



# Estado de Santa Catarina MUNICÍPIO DE SÃO DOMINGOS

Secretaria de Administração e Fazenda – SAF



## 7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO (art. 18, §1º, VI):

Mediante pesquisa de valores acima citado, a contratação terá como valor limite o total de R\$ 2.561.380,51 (dois milhões quinhentos e sessenta e um mil trezentos e oitenta reais com cinquenta e um centavos).

## 8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO (art. 18, §1º, VIII):

Nos termos do art. 47, inciso II, da Lei Federal 14.133/2021, as licitações atenderão ao princípio do parcelamento, quando tecnicamente viável e economicamente vantajoso. Desse modo, o § 1º do referido artigo estabelece que: deverão ser consideradas 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, analisando o item que é objeto da presente contratação e, tendo como norte os princípios da eficácia, economicidade e competitividade, bem como a busca por preços mais acessíveis, não há necessidade do parcelamento.

## 9. RESULTADOS PRETENDIDOS (art. 18, §1º, IX):

Pretende-se, com a presente licitação, assegurar a seleção da proposta apta a gerar a contratação mais vantajosa para o Município com itens de qualidade e prestação de serviço qualificado.

A contratação decorrente do presente processo exigirá da contratada o cumprimento das boas práticas de sustentabilidade, contribuindo para a racionalização e otimização de uso dos recursos, bem como para a redução dos impactos ambientais.

## 10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO (art. 18, §1º, X):

Art. 18, § 1º O estudo técnico preliminar a que se refere o inciso I do **caput** deste artigo deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, e conterá os seguintes elementos:

X - Providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual;

A Unidade Municipal solicitante indicará servidores para atuarem como gestor e fiscal do contrato, sendo que a designação dos mesmos será realizada de acordo com as normas observando o princípio da Segregação das Funções.

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

- 10.1 Elaboração de minuta do edital;
- 10.2 Realização de certificação de disponibilidade orçamentária;
- 10.3 Designação dos agentes necessários para a atuação no feito;
- 10.4 Elaboração de minuta do contrato;
- 10.5 Encaminhamento do processo para análise jurídica;
- 10.6 Análise da manifestação jurídica e atendimento aos apontamentos constantes no parecer, mediante Nota Técnica com os ajustes indicados;
- 10.7 Publicação e divulgação do edital e anexos;
- 10.8 Resposta a eventuais pedidos de esclarecimentos e/ou impugnação, caso aplicável;
- 10.9 Realização do certame, com suas respectivas etapas;
- 10.10 Homologação e adjudicação do certame;
- 10.11 Assinatura e publicação do contrato;
- 10.12 Empenhamento da despesa contratada;
- 10.13 Indicação do fiscal;
- 10.14 indicação do gestor.
- 10.15 Conclusão do Loteamento.



# Estado de Santa Catarina MUNICÍPIO DE SÃO DOMINGOS

Secretaria de Administração e Fazenda – SAF



## 11. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS (art.18,§1º, VII):

A execução da obra poderá gerar impactos ambientais temporários, como emissão de poeira, ruídos, geração de resíduos da construção civil, movimentação de solo e interferências no tráfego local.

A contratada deverá cumprir a legislação ambiental vigente, adotando medidas de controle e mitigação dos impactos, incluindo o gerenciamento adequado de resíduos, controle de poeira e organização do canteiro de obras.

A contratante deverá disponibilizar a respectiva Certidão de Atividade Não Licenciável ou o licenciamento ambiental pertinente para poder dar início às obras, quando exigido pelo órgão competente.

## 12. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO (art.18, 1º§, XIII):

Considerando a necessidade de implantação de 20 (vinte) Unidades Habitacionais destinadas ao atendimento da demanda habitacional do Município, bem como o fato de o ente municipal ter sido contemplado com recursos por meio de programa habitacional do Governo Federal, conclui-se pela conveniência e oportunidade da contratação pretendida.

A execução do empreendimento atende ao interesse público, contribui para a redução do déficit habitacional e possibilita a adequada aplicação dos recursos disponibilizados, observadas as normas legais e regulamentares pertinentes. Ademais, as unidades serão implantadas em loteamento em fase de aprovação, concebido para atender às exigências urbanísticas e de infraestrutura necessárias ao recebimento do empreendimento. É válido ressaltar que esse processo pode acabar atrasando consideravelmente o início das obras, a Administração deverá acompanhar o processo de aprovação do loteamento, adotando as medidas necessárias para minimizar eventuais impactos no cronograma de execução do empreendimento.

Diante do exposto, manifesta-se posicionamento favorável à contratação, por se mostrar necessária, adequada e vantajosa para a Administração Pública, recomendando-se o prosseguimento dos procedimentos administrativos cabíveis para a sua efetivação.

## 13. ANÁLISE DE RISCOS DA CONTRATAÇÃO:

Essa análise permite a identificação, avaliação e gerenciamento dos riscos que possam comprometer o sucesso da contratação e da gestão contratual. Para cada risco identificado, define-se: a probabilidade de ocorrência dos eventos, os possíveis danos potenciais, possíveis ações preventivas e contingências, bem como a identificação de responsáveis por ação.

Após a identificação e classificação, deve-se executar uma análise qualitativa e quantitativa dos riscos. A análise quantitativa dos riscos consiste na classificação conforme a relação entre a probabilidade e o impacto. Tal classificação resultará no nível do risco e direcionará as ações relacionadas aos riscos durante a fase de planejamento e gestão do contrato.

A tabela a seguir apresenta uma síntese dos riscos de planejamento e de gestão dos serviços identificados e classificados neste documento:

Risco	Causa Provável	Consequência	Medida de Tratamento	Responsável
Ausência de empresas interessadas no certame	Baixa atratividade comercial; exigências excessivas no edital, valor	Impossibilidade de atender às demandas da Administração	Elaborar edital com requisitos objetivos e compatíveis com a realidade de mercado; ampla divulgação.	Contratante
Atrasos na execução da obra	Fatores climáticos, falta de materiais, problemas logísticos, baixa produtividade da equipe e outros	Prorrogação do prazo contratual, atraso na entrega das casas.	Exigir cronograma detalhado, fiscalização contínua, acompanhamento a aplicação de penalidades previstas no contrato	Contratada
Execução inadequada dos serviços	Inexperiência técnica, insuficiência de recursos, má gestão e	Execução divergente com as especificações,	Análise rigorosa dos documentos de habilitação, exigência	Contratada



Estado de Santa Catarina  
**MUNICÍPIO DE SÃO DOMINGOS**

Secretaria de Administração e Fazenda – SAF



	organização da empresa	paralisação da obra, necessidade de rescisão contratual	de atestados de capacidade técnica, fiscalização, registro diário das atividades	
Baixa qualidade dos serviços executados	Materiais inadequados ou de baixa qualidade, mão de obra sem qualificação, falta de controle técnico	Necessidade de retrabalho, redução da qualidade da obra, custos adicionais a empresa, atraso na obra	Fiscalização técnica constante, rejeição imediata dos serviços em desacordo com projeto e ou orçamento	Contratada
Necessidade de aditivos ou supressões de valor	Imprevistos técnicos, divergência entre o projeto e condições reais do local	Necessidade de revisão orçamentária, atrasos na execução da obra	Revisão de projetos, definição clara do escopo, vistoria e análise técnica o local da obra	Contratante
Acidentes de trabalho durante a obra	Falta de EPIs, descumprimento das normas de segurança, uso de ferramentas e equipamentos de forma inadequada	Lesões aos trabalhadores, paralisações da obra	Fiscalizar o uso de EPIs, treinamentos, verificação periódica das condições de trabalho	Contratada
Descarte incorreto de resíduos e impactos ambientais	Descarte incorreto de resíduos, derreamento acidental de materiais poluidores, armazenamento inadequado	Poluição local, autuações ambientais, riscos a saúde, paralisações	Destinação correta de resíduos e medidas de proteção ambiental durante a obra	Contratada
Roubos ou furtos de materiais durante a obra	Falta de controle de estoque, armazenamento vulnerável, ausência de vigilância	Aumento nos custos para a empresa, paralisações, prejuízos operacionais	Controle de estoque diário, armazenamento seguro, vigilância conforma a necessidade	Contratada
Atraso ou o não recebimento do recurso	Demora na liberação financeira, falhas na documentação, problemas administrativos ou falta de orçamento	Não início da obra, atraso no cronograma, aumento de custos e prejuízos financeiros	Acompanhar processos financeiros, corrigir pendências rapidamente, manter reserva financeira e readequar o cronograma	Órgão responsável pelo repasse
Atraso na liberação do loteamento	Demora para aprovação nos órgãos necessários, demora na implantação da infraestrutura.	Risco de reajuste contratual decorrente da prorrogação do início da obra, rescisão de contrato ou até mesmo perda de recursos	Acompanhar e agilizar os processos na medida do possível	Contratante

São Domingos-SC, 04 de Maio de 2026.

**Weller C. Mocellin**  
Engenheiro Civil - Crea/SC 171193-7