

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

**OBRA: PRODUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS NO MUNICÍPIO DE SÃO LOURENÇO DO OESTE – SC**

### INFORMAÇÕES BÁSICAS

Proprietário: Prefeitura Municipal de São Lourenço do Oeste

CNPJ 83.021.873/0001-08

Endereço: Rua Duque de Caxias, 789 – Centro.

CEP 89990-000

Município: São Lourenço do Oeste – SC

### CATEGORIA DO ETP

Obras, serviços de arquitetura e engenharia.

## 1. INTRODUÇÃO

O estudo preliminar técnico trata-se de um documento estratégico que visa estabelecer as bases sólidas e criteriosas necessárias para a tomada de decisões no âmbito da administração pública. Este estudo, regido pelas diretrizes estabelecidas pela Lei 14.133, promulgada em 2021, busca proporcionar uma abordagem técnica sobre a contratação de bens, serviços ou obras, desde a identificação da necessidade até a preparação para o certame licitatório.

A importância do estudo preliminar técnico reside na sua capacidade de contextualizar, justificar e definir com precisão o objeto da contratação, levando em consideração aspectos técnicos, econômicos, e, de acordo com as inovações da legislação, critérios de sustentabilidade ao fornecer uma avaliação de viabilidade abrangente e estabelecer critérios para o julgamento das propostas.

## 2. OBJETO

Contratação de empresa especializada, para o fornecimento de material e mão de obra para execução da obra de edificação de unidades habitacionais no Município

de São Lourenço do Oeste – SC, nos lotes 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 56, 57, 58, 59, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68 e 69 da quadra 14”Q”, no Loteamento Vida Nova, com área de 53,86 m<sup>2</sup> cada unidade habitacional.

### **3. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

O Município foi contemplado com a produção de unidades habitacionais através do Programa Moradia Digna, do Governo Federal, por intermédio do Ministério das Cidades, firmado através do Termo de Compromisso nº 970928/2024/MCIDADES/CAIXA.

Por intermédio da CAIXA, obteve-se os projetos padrão para as unidades habitacionais, que são compostas de 2 quartos, banheiro, sala e cozinha e área de serviço, totalizando 53,86 m<sup>2</sup> de área construída. O Município foi contemplado com valor para a execução de 20 unidades habitacionais.

Este é um benefício social de suma importância, tendo em vista a necessidade de atendimento de famílias em situação de vulnerabilidade social e seu direito ao acesso à moradia digna. As famílias contempladas são selecionadas com base em critérios estabelecidos pela Secretaria de Assistência Social.

Procedeu-se a primeira licitação, havendo uma empresa vencedora que iniciou a obra. Porém, a obra não apresentou evolução física, restando em abertura de processo administrativo para apuração dos fatos e, ao fim deste, rescisão unilateral do contrato. Ocorre que o convênio encontra-se vigente e o Município tem a intenção de edificar as residências para atendimento das famílias necessitadas de tal benefício.

Informamos que o resultado deste novo processo licitatório somente será homologado após a conclusão do Processo Administrativo nº 01/2026, referente ao Contrato nº 225/2025, de 20 de agosto de 2025, originário do Processo Licitatório nº 128/2025, Modalidade Concorrência Eletrônica nº 012/2025; desta maneira, garante-se que não haverá sobreposição de contratação referente à mesma obra.

Assim, o novo contrato, originado do novo processo licitatório, somente surtirá efeito após a rescisão, unilateral, do Contrato nº 225/2025, de 20 de agosto de 2025, firmado entre o Município de São Lourenço do Oeste e a empresa Mettal Oeste Construções LTDA.

#### **4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

Os itens que serão submetidos à licitação, devido às suas especificidades serão objetos de um processo licitatório na forma de Concorrência Pública, com critério de seleção baseado no menor preço global. A execução se dará por meio do regime de empreitada por preço unitário.

Os serviços serão prestados por empresa especializada no ramo, devidamente regulamentada e autorizada pelos órgãos competentes, em conformidade com a legislação vigente e padrões de sustentabilidade exigidos nesse instrumento. A empresa deverá estar devidamente registrada no Conselho Regional de Engenharia (CREA) ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) e comprovar capacidade técnica expedida pelo conselho da região pertinente.

A empresa deverá apresentar regularidade com a fazenda federal, estadual, municipal, regularidade com o FGTS, prova de inexistência de débitos na justiça do trabalho e certidão negativa de falência, concordata e recuperação judicial ou extrajudicial.

#### **5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES PARA CONTRATAÇÃO**

A estimativa de quantidades, representada pelo orçamento, foi elaborada com base nos índices fornecidos pela SINAPI (Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil) e SICRO (Sistema de Custos Referenciais de Obras), e já se encontra anexada ao processo licitatório.

#### **6. LEVANTAMENTO DE MERCADO**

No cenário nacional, existem várias empresas especializadas em engenharia, oferecendo uma ampla gama de serviços e obras nesta área. Essa diversidade promove uma competição saudável, trazendo benefícios à administração pública ao garantir transparência e conformidade legal no processo de contratação.

Ainda, o processo inclui a planilha orçamentária, cujos valores dos itens foram obtidos através de itens da Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices de Construção Civil (SINAPI) e Sistema de Custos Referenciais de Obras (SICRO), elaborada pela equipe técnica responsável, na qual estão detalhados os valores

unitários estimados para todos os materiais e serviços que serão aplicados no escopo da contratação, projeto básico e plantas.

## **7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

O valor estimado da contratação é R\$ 3.278.454,04 (Três milhões duzentos e setenta e oito mil quatrocentos e cinquenta e quatro reais e quatro centavos).

## **8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO**

Considerando que os serviços referentes ao objeto da contratação são conexos, a decisão de não parcelar as obras oferece um desempenho mais eficaz do ponto de vista técnico, desta forma, preservando a qualidade do investimento. Isso se deve ao fato de que a gestão permanece sob a responsabilidade de um único administrador ao longo de todo o processo, proporcionando maior controle por parte da administração. Essa abordagem facilita o cumprimento de cronogramas, assegura a observância de prazos e concentra a responsabilidade pela obra, garantindo resultados consistentes.

É importante ressaltar que, em obras com serviços inter-relacionados, como é o caso, atrasos em uma etapa podem impactar negativamente as seguintes, resultando em aumento de custos e comprometimento do prazo de entrega.

Diante dessas considerações, recomenda-se o não parcelamento na contratação, pois tal prática não é vantajosa para a administração pública e pode representar prejuízo para o conjunto do objeto a ser contratado.

## **9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES**

O município não possui contratos para execução de serviços correlatos ou interdependentes ao presente processo licitatório.

**10. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL, SEMPRE QUE ELABORADO, DE MODO A INDICAR O SEU ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO DA ADMINISTRAÇÃO**

Não há como demonstrar previsão de contratação, pois o Município não possui Plano de Contratações Anual publicado.

**11. CATÁLOGO ELETRÔNICO DE PADRONIZAÇÃO DE COMPRAS**

O Município não possui catálogo eletrônico de padronização de compras publicado.

**12. DEMONSTRAÇÃO DO ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO ADMINISTRATIVO**

Os serviços objeto dessa contratação serão financiados com recursos provenientes de recursos da União e recursos próprios do Município.

**13. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO E RESULTADOS PRETENDIDOS**

Trata-se de projeto de edificação de 20 unidades habitacionais. O projeto foi elaborado com base no projeto padrão fornecido pelo programa habitacional, conforme as diretrizes estabelecidas em portaria do Ministério das Cidades. A edificação será em alvenaria, com estrutura em concreto armado, conta com laje no banheiro onde será instalada a caixa d'água da edificação, sendo o restante da edificação coberta com telhado de madeira e telhas de cerâmica. Possui solução de tratamento de esgotamento sanitário individual.

**14. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO**

A Administração tomará providências previamente ao contrato sendo elas definições dos servidores que farão parte da equipe de fiscalização e gestão contratual, capacitação dos fiscais e gestores a respeito do tema objeto da contratação, definição de planos de trabalho com vistas à boa execução contratual e

acompanhamento rigoroso dos serviços apresentados para a realização das adequações e melhorias no objeto a ser contratado.

#### **15. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS**

Em atendimento à legislação ambiental vigente, anteriormente à execução da obra, solicita-se ao órgão ambiental responsável a Declaração de Atividade Não Constante, em que são avaliados os aspectos da obra e declara-se que estão em conformidade com o especificado na legislação.

#### **16. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO**

Conclui-se que a execução dos serviços edificação das unidades habitacionais, é de extrema relevância para a comunidade, tratando-se de benefício social que visa a melhorar a qualidade de vida da população.

São Lourenço do Oeste, 12 de fevereiro de 2026.

#### **RESPONSÁVEL TÉCNICO**

Francielle Honesko  
Engenheira Civil – VISTO/SC 134.784-3