ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO DIGITAL nº 16553/2026
DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA nº 9/2025

1. Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público:

Os municípios do núcleo de Videira passam por processo de crescimento populacional vegetativo e crescimento populacional resultante do saldo migratório positivo, com o consequente aumento da demanda por habitação e infraestrutura básica.

Com isso, surge também a necessidade de programas voltados a implementação de habitações de interesse social, que promovam condições adequadas de moradia, segurança e bem-estar para famílias de baixa renda em situação de vulnerabilidade.

A contratação para construção de 43 (quarenta e três) unidades habitacionais visa suprir parte do déficit habitacional e atender famílias de baixa renda através do Programa Casa Catarina, instituído pela Lei N° 19.156, de 20 de dezembro de 2024 e regulamentado pelo Decreto N° 948, de 16 de abril de 2025 e suas alterações (Decreto N° 1.014, de 5 de junho de 2025 e Decreto N° 1.263, de 30 de outubro de 2025), de acordo com as diretrizes dispostas pela Portaria N° 325, de 18 de novembro de 2025 e que tem por objetivo promover a habitação digna e acessível à população.

A contratação prevê a execução de 43 (quarenta e três) unidades habitacionais com área mínima de 56,55 m², sendo 35 (trinta e cinco) unidades convencionais e 8 (oito) unidades adaptadas para PCD. As unidades serão compostas por 2 (dois) quartos, 1 (uma) sala, 1 (uma) cozinha, 1 (um) banheiro, 1 (uma) área de serviço e 1 (uma) varanda, de acordo com projeto padrão fornecido pela Secretaria de Estado da Assistência Social, Mulher e Família em parceria com a Secretaria de Estado de Infraestrutura e Mobilidade.

A obra será executada em terreno cedido pelo Município de Videira, localizado na Rua Isidoro Castanha, Bairro Amarante, com área de 22.934,99 m².

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 09/04/2026 15:20 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p763e679d7de5a

MUNICÍPIO DE VIDEIRA
Rua Manoel Roque, 188 - Bairro Alvorada - CEP: 89.560-000 - CNPJ: 83.039.842/0001-84 - Telefone: (49) 3566-9000

A contratação da obra é uma medida essencial e inadiável para suprir uma necessidade pública evidente. A construção das unidades habitacionais de interesse social é uma intervenção estratégica que promove qualidade de vida e segurança para famílias de baixa renda. A licitação para a execução deste projeto se justifica plenamente pelo interesse público em oferecer habitação digna, refletindo o cuidado da administração municipal e estadual com o bem-estar de seus cidadãos.

2. 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:

A contratação pretendida não está prevista no PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL DE 2026.

3. Requisitos da Contratação:

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 e no futuro termo de referência.

Para a presente contratação foi elaborado Projeto Básico com todos os elementos necessários e suficientes, com níveis de precisão adequados para definição e dimensionamento da obra, assegurando a viabilidade técnica, possibilitando a avaliação do custo da obra e a definição dos métodos e do prazo de execução.

Os projetos são de autoria do **GOVERNO DE SANTA CATARINA**, através da **SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE** em parceria com a **SECRETARIA DA ASSISTENCIA SOCIAL, MULHER E FAMÍLIA**.

4. Estimativas das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala:

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 09/04/2026 15:20 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p763e679d7de5a

A estimativa das quantidades foi resultado do programa de necessidades estabelecido, além do levantamento detalhado dos serviços a serem realizados e quantitativos dos mesmos, juntamente com a elaboração dos projetos detalhados e memoriais descritivos elaborados por equipe técnica devidamente capacitada, resultando no orçamento completo da obra a ser executada, inclusive com valor final de referência da contratação.

Entende-se necessária a contratação dos seguintes itens e quantitativo conforme tabela a seguir:

LOTE 01				
ITEM	**ESPECIFICAÇÃO**	**LOCAL**	**UNIDADE**	**QUANTIDADE**
01	CONSTRUÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL NO ÂMBITO DO PROGRAMA CASA CATARINA, COM ÁREA DE INTERVENÇÃO DE 56,55 M², NA RUA ISIDORO CASTANHA, BAIRRO AMARANTE, COM FORNECIMENTO DE MATERIAL E MÃO DE OBRA, CONFORME PROJETO BÁSICO.	BAIRRO AMARANTE	UNIDADE	35
02	CONSTRUÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL ADAPTADA PARA PCD NO ÂMBITO DO PROGRAMA CASA CATARINA, COM ÁREA DE INTERVENÇÃO DE 56,55 M², NA RUA ISIDORO CASTANHA, BAIRRO AMARANTE, COM FORNECIMENTO DE MATERIAL E MÃO DE OBRA, CONFORME PROJETO BÁSICO.	BAIRRO AMARANTE	UNIDADE	08
TOTAL LOTE 01: 43 UNIDADES				

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 09/04/2026 15:20 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p763e679d7de5a

MUNICÍPIO DE VIDEIRA
Rua Manoel Roque, 188 - Bairro Alvorada - CEP: 89.560-000 - CNPJ: 83.039.842/0001-84 - Telefone: (49) 3566-9000

5. Levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar:

Levando-se em conta as características do objeto a ser contratado, entende-se que a melhor solução para resolução do problema é a contratação de uma empresa especializada para atender as necessidades identificadas. A empresa contratada será responsável por executar a obra de acordo com os projetos já elaborados, garantindo a qualidade e a segurança dos serviços prestados. Esta escolha se justifica por diversos fatores técnicos e estratégicos:

- **Expertise Técnica Específica:** Uma empresa especializada possui o corpo técnico qualificado — incluindo engenheiros civis, arquitetos e técnicos especializados — para interpretar e executar corretamente todos os projetos, garantindo a conformidade com as normas técnicas da ABNT e a integração harmoniosa de todos os elementos.
- **Acesso a Equipamentos e Mão de Obra Qualificada:** A execução da obra requer o uso de equipamentos específicos e uma mão de obra com experiência comprovada em serviços de estruturas em concreto, alvenaria estrutural, acabamentos, instalações elétricas e hidráulicas. A contratação de uma empresa especializada assegura que a obra seja realizada com as ferramentas adequadas e por profissionais que dominam as técnicas de construção, evitando retrabalhos e custos adicionais.
- **Garantia de Qualidade e Segurança:** Uma empresa especializada tem um histórico de projetos executados e é obrigada a fornecer um atestado de capacidade técnica. Além disso, a sua contratação previne a ocorrência de erros de execução que poderiam comprometer a qualidade, a durabilidade e a segurança da estrutura para os usuários.
- **Mitigação de Riscos:** A contratação de uma empresa especializada transfere os riscos de execução e de gestão do projeto para o contratado, o que é fundamental para a Administração Pública. Isso garante o cumprimento do cronograma físico-financeiro, a conformidade com as especificações técnicas do projeto básico e a entrega da obra no prazo estipulado, reduzindo a probabilidade de atrasos e aditivos contratuais.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 09/04/2026 15:20 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p763e679d7de5a

6. Estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação:

As documentações referentes à estimativa de valor da contratação, contendo os preços unitários referenciais, memórias de cálculo, composições de serviço e BDI adotado foram elaborados e disponibilizados pelo **GOVERNO DE SANTA CATARINA**, através da **SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE** em parceria com a **SECRETARIA DA ASSISTENCIA SOCIAL, MULHER E FAMÍLIA**, no âmbito do Programa Casa Catarina.

A estimativa de preços da contratação é compatível com os quantitativos levantados no projeto básico e com os preços do referencial SINAPI - Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil, que são os principais referenciais utilizados no orçamento de obras em geral, de acordo com o último boletim de referência publicado, mantida pela Caixa Econômica Federal, que informa os custos e índices da Construção Civil no Brasil.

Nos casos em que não foi possível a utilização do referencial de preços SINAPI, foram utilizados referenciais auxiliares, como é o caso da tabela de referência publicada pelo Sistema de Orçamento de Obras de Sergipe (ORSE), cujos itens foram acrescidos do percentual de Benefícios e Despesas Indiretas (BDI) de referência. Ainda, para esses casos foram realizadas pesquisas no mercado local a fim de verificar se os preços estão condizentes com os referidos referenciais, sendo confirmado que atendem aos custos e preços praticados no mercado local.

Os custos de execução, apresentados em planilha orçamentária, foram elaborados por equipe técnica devidamente capacitada, que resultou no orçamento completo da obra a ser executada, inclusive com valor final de referência da contratação, que compõe a documentação do Projeto Básico e Termo de Referência conforme descrito abaixo:

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 09/04/2026 15:20 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p763e679d7de5a

LOTE 01			
ITEM	**ESPECIFICAÇÃO**	**VALOR UNIT.**	**VALOR TOTAL**
01	CONSTRUÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL NO ÂMBITO DO PROGRAMA CASA CATARINA, COM ÁREA DE INTERVENÇÃO DE 56,55 M², NA RUA ISIDORO CASTANHA, BAIRRO AMARANTE, COM FORNECIMENTO DE MATERIAL E MÃO DE OBRA, CONFORME PROJETO BÁSICO.	R$ 114.000,90	R$ 3.990.031,50
02	CONSTRUÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL ADAPTADA PARA PCD NO ÂMBITO DO PROGRAMA CASA CATARINA, COM ÁREA DE INTERVENÇÃO DE 56,55 M², NA RUA ISIDORO CASTANHA, BAIRRO AMARANTE, COM FORNECIMENTO DE MATERIAL E MÃO DE OBRA, CONFORME PROJETO BÁSICO.	R$ 118.254,14	R$ 946.033,12
			TOTAL LOTE 01: R$ 4.936.064,62

Vale ressaltar que o custo poderá ser reduzido tendo em vista a concorrência.

Os recursos financeiros destinados à execução deste contrato são provenientes das seguintes fontes:

Repasse Estado de Santa Catarina: R$ 4.902.000,00

Contrapartida Município de Videira/SC: R$ 34.064,62

Recurso Reservado: R$ 2.451.000,00

ÓRGÃO 25: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Habitação

UNIDADE 001: Desenvolvimento Econômico e Inovação

AÇÃO: 1002 – Aquisição de Terrenos / Desapropriação

REFERÊNCIA: 511 – 34490 – Aplicações diretas

Sub. Elemento = 51.99

A suplementação solicitada é parcial, por se tratar de um convênio que depende do repasse de parcelas do governo do estado. O início da obra é previsto para o ano de exercício de 2026 com conclusão prevista para 2027. Também se considera que saldos empenhados precisam ter recurso financeiro ao final de cada ano, correndo o

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 09/04/2026 15:20 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p763e679d7de5a

risco de responsabilização do chefe do executivo, por isso é importante o acompanhamento destes recursos que são prováveis de arrecadação.

7. Descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso:

Diante das alternativas possíveis, para a satisfação e economicidade do interesse público, e conforme o que prevê o Art. 6º, inciso XXXVIII da Lei nº 14.133/2021: “concorrência: modalidade de licitação para contratação de bens e serviços especiais e de obras e serviços comuns e especiais de engenharia”.

Ou seja, entende-se que a concorrência seja a melhor solução para o atendimento das necessidades descritas.

Ainda, destaca-se que o referido objeto pode ser considerado como obra comum, visto que a implantação abrange componentes amplamente conhecidos, possuindo especificações técnicas e padrões estabelecidos permitindo uma definição clara e objetiva do projeto. Ou seja, os requisitos técnicos para a referida obra são bem definidos e padronizados, englobando práticas de engenharia e arquitetura comuns. A similaridade com outras obras de infraestrutura torna o projeto mais previsível e menos sujeito a inovações técnicas disruptivas.

Por fim, o mercado de construção possuí ampla experiência em projetos similares, com variedade de fornecedores. Sendo assim, a natureza modular e padronizada dessas atividades permite que o projeto seja tratado como uma obra comum.

8. Justificativas para o parcelamento ou não da contratação:

O parcelamento da solução não é recomendável, do ponto de vista técnico, considerando que unindo a contratação, o gerenciamento da obra permanecerá sobre a gestão de um único contratado, resultando num maior nível de controle da execução dos serviços por parte da administração, concentrando a responsabilidade da obra e a garantia dos resultados numa única empresa.

Entende-se também que não há viabilidade econômica, uma vez que a tendência é que o custo seja reduzido para obras maiores em função da diluição dos

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 09/04/2026 15:20 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p763e679d7de5a

custos administrativos e lucro. A divisão gera perda de escala, não amplia a competitividade e não melhora o aproveitamento do mercado, pois os serviços são executados por empresas de mesmo ramo de atividade, além de indicar o fracionamento do objeto.

Então, pelas razões expostas, recomendamos que a contratação não seja parcelada, por não ser vantajoso para a administração ou por representar possível prejuízo ao conjunto do objeto a ser contratado.

9. Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis:

Com a realização das obras, serão oferecidas 43 unidades habitacionais de interesse social, garantindo moradia, segurança e bem estar para famílias de baixa renda a serem selecionadas através de edital a ser elaborado e publicado pela Prefeitura de Videira.

10. 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:

Não serão necessárias providências previamente à celebração do contrato.

11. Contratações correlatas e/ou interdependentes:

Contratação de empresa para executar a infraestrutura do loteamento: a execução da obra descrita neste termo ocorrerá após a contratação e o início da execução dos serviços de infraestrutura do loteamento.

12. Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável:

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 09/04/2026 15:20 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p763e679d7de5a

Todos os materiais advindos da construção são de responsabilidade da empresa contratada, sendo que os mesmos devem ser retirados, descartados e/ou reaproveitados pela empresa contratada. O descarte deve ser ecológico e com baixo impacto ambiental.

A empresa deverá preservar a fauna e flora na execução dos serviços.

13. Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina:

Com a realização das obras, serão oferecidas 43 unidades habitacionais de interesse social, garantindo moradia, segurança e bem estar para famílias de baixa renda a serem selecionadas através de edital a ser elaborado e publicado pela Prefeitura de Videira.

Assim, este estudo técnico, mostra-se viável a obtenção do objeto, sendo ele a contratação de empresa para a construção de 43 unidades habitacionais de interesse social, no âmbito do Programa Casa Catarina, segundo as condições e especificações previstas neste ETP.

14. Documentos anexos ao ETP:

- ✓ Anexo 1 – Formalização de Demanda;
- ✓ Anexo 2 – Termo de Referência;
- ✓ Anexo 3 – Projeto Básico (projeto arquitetônico, planilha orçamentária, BDI e ART).

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 09/04/2026 15:20 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p763e679d7de5a

MUNICÍPIO DE VIDEIRA
Rua Manoel Roque, 188 - Bairro Alvorada - CEP: 89.560-000 - CNPJ: 83.039.842/0001-84 - Telefone: (49) 3566-9000

Assinado Eletronicamente por:
FELIPE BOGONI:09459877907
Engenheiro Civil
Secretaria de Planejamento
09/04/2026 15:20:16 -03:00

Felipe Bogoni, Engenheiro Civil, Matrícula n° 21806

Assinado Eletronicamente por:
MARA PAZ MAURICIO
Secretária de Des. Econômico e Habitação
09/04/2026 15:28:50 -03:00

Mara Paz Maurício, Secretária Municipal de Desenvolvimento Econômico e Habitação, Matrícula n° 21668

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 09/04/2026 15:20 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p763e679d7de5a

MUNICÍPIO DE VIDEIRA
Rua Manoel Roque, 188 - Bairro Alvorada - CEP: 89.560-000 - CNPJ: 83.039.842/0001-84 - Telefone: (49) 3566-9000