SETOR DE HABITAÇÃO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

OBJETO RESUMIDO

Contratação de empresa especializada no ramo de Engenharia Civil, sob o REGIME DE EXECUÇÃO INDIRETO, COM EMPREITADA POR PREÇO GLOBAL, para a execução de obras de construção de 43 (quarenta e três) Unidades Habitacionais de Interesse Social, no âmbito do Programa Casa Catarina – Habitação Urbana.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O presente Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo demonstrar a necessidade de contratação para execução das ações vinculadas ao **Programa Casa Catarina**, instituído pelo Governo do Estado de Santa Catarina, que visa promover o acesso à moradia digna para famílias em situação de vulnerabilidade social e com renda familiar de até quatro salários mínimos.

No âmbito do Município de **Caçador/SC**, a demanda por habitação popular é expressiva, especialmente em áreas de vulnerabilidade, onde há déficit habitacional e condições precárias de moradia. Assim, a adesão ao Programa Casa Catarina representa uma oportunidade de atender parte dessa demanda, contribuindo para a melhoria das condições habitacionais e para a redução das desigualdades sociais.

A contratação visa atender famílias de baixa renda, em face ao déficit habitacional do Município de Caçador e dar cumprimento à meta estabelecida no convênio simplificado com o Governo do Estado de Santa Catarina (Programa Casa Catarina - Lei Estadual nº 19.156/2024, Decreto nº 948/2025 e alterações).

A execução da obra é de extremo interesse público, pois busca garantir o direito social à moradia digna para famílias de baixa renda. A obra será realizada em terrenos doados pelo Município, com repasse de recursos estaduais, otimizando o investimento público para a provisão habitacional. A necessidade de contratação de empresa especializada no ramo de Engenharia Civil, sob o REGIME DE EXECUÇÃO INDIRETO, COM EMPREITADA POR PREÇO GLOBAL, é para a execução de obras de construção de 43 (quarenta e três) Unidades Habitacionais de Interesse Social, no âmbito do Programa Casa Catarina – Habitação Urbana.

2. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

O Plano de Contratações Anual prevê a categoria de Obras, na qual a proposta se enquadra. Contudo, o Programa Casa Catarina foi lançado no exercício de 2025, o que justificou sua posterior inclusão como demanda prioritária para o município. Considerando a necessidade habitacional já identificada e o potencial do programa para atender famílias em situação de vulnerabilidade, a contratação se torna pertinente e alinhada ao interesse público, devendo ser inserida de forma complementar ao PCA para viabilizar a execução das unidades habitacionais.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1 Do objeto a ser contratado:

ITEM	DESCRIÇÃO	UN.	QNTD.
1	Contratação de empresa especializada no ramo de Engenharia Civil, sob o REGIME DE EXECUÇÃO INDIRETO, COM EMPREITADA POR PREÇO GLOBAL, para a execução de obras de construção de 43 (quarenta e três) Unidades Habitacionais de Interesse Social, no âmbito do Programa Casa Catarina – Habitação Urbana. As unidades, com área mínima de 56,55 m², deverão dispor de 2 (dois) quartos, 1 (uma) sala, 1 (uma) cozinha, 1 (um) banheiro, 1 (uma) área de serviço e 1 (uma) varanda, seguindo o projeto padrão da SAS. O valor máximo por unidade habitacional é de R$ 114.000,00 (cento e quatorze mil reais). As edificações serão construídas no município de Caçador/SC, em áreas distintas.	UN.	43

3.2. Das áreas:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	QUANTIDADE DE LOTES
1	Unidades habitacionais Rua Luiz Tortatto - Bairro Nossa Senhora Salete - Loteamento Jucelei	6
2	Unidades habitacionais Rua José Prezalino de Oliveira esquina com Alzerino Alves Pereira - Loteamento Dona Irene- Lotes 5; 6; 7; 8; 9; 10	6
3	Unidades habitacionais Loteamento Renascer- Nossa Senhora Salete - Lotes 1; 21; 22; 25; 26; 27; 37; 46; 59; 60; 74; 77; 78; 79; 81; 88.	16
4	Unidade habitacional esquina- Pedro Paulo Dalmas com Orides Soares Brito, área 254,09 m².	1
5	Unidades habitacionais Rua Maria Madalena Mosconi Brescianini Lote 81- Quadra E.	1
6	Unidades habitacionais Rua João D`Agostini esquina com João Angeli-Martello, lotes 1; 2; 3; 4; 5 e 6.	6
7	Unidade habitacional Loteamento Terras Altas - Taquara Verde - Lote 01.	1
8	Unidade habitacional Loteamento Terras Altas - Taquara Verde - Lote 13	1
9	Unidade habitacional Loteamento Terras Altas - Taquara Verde - Lote 17	1
10	Unidade habitacional Loteamento Cidade Nova - Lote 359; junção do lote 361 e 362; junção do lote 363 e 364; junção do lote 365 e 366.	4

3.3 Do prazo de Entrega

3.3.1 O prazo para a execução e entrega das 43 (quarenta e três) unidades habitacionais concluídas, será de 12 (doze) meses, contado a partir da emissão da Ordem de Serviço.

3.4 Da Vigência Contrato

3.4.1 A duração do contrato será de até 12 (doze) meses, prorrogável por igual período, a critério da Administração Municipal, nos termos do art. 105, da Lei 14.133/2021.

3.5 Do Local de Entrega/Execução

A execução da obra será realizada em terrenos doados pelo Município, distribuídos em áreas pulverizadas conforme anexo do item 3.2.

3.6 Da Manutenção e Assistência Técnica

Não se aplica a este tipo de contratação, pois o objeto principal é a construção e entrega de unidades habitacionais. A garantia da construção será regida por legislação específica do setor e as obrigações contratuais padrão

3.7 Da Garantia

3.7.1 A empresa contratada responderá pela solidez e segurança da obra, em virtude dos materiais e do solo, durante o prazo irredutível de 5 (cinco) anos, conforme estipula o Artigo 618 do Código Civil Brasileiro. Além disso, a garantia contratual dos serviços segue o estabelecido na Lei nº 8.078/1990 (Código de Defesa do Consumidor). O prazo de garantia também deve estar em conformidade com as garantias específicas previstas na legislação da construção civil e nas normas técnicas para empreendimentos habitacionais.

3.8 Da Subcontratação

É permitida a subcontratação de parcelas de menor relevância do objeto, mediante prévia e expressa autorização da Fiscalização do Município de Caçador.

3.9 Das Obrigações da Contratada

3.9.1 A Contratada deverá manter durante a execução contratual, preposto no município, sendo que este deverá possuir autonomia para solucionar todas as ocorrências relativas ao objeto;

3.9.2 A Contratada deverá cumprir o prazo de entrega e realizar o fornecimento do objeto, de forma parcelada, de acordo com as necessidades do Setor de Habitação, devendo proceder à entrega, sem a exigência de valor ou quantitativo mínimo, na quantidade e no local determinado pelo setor requisitante, sem custos adicionais, nos seguintes prazos: conforme cronograma físico-financeiro, com as devidas medições e atestes de avanço da obra.

3.9.3 A Contratada deverá garantir a qualidade da construção e dos materiais empregados, em estrita conformidade com as normas técnicas da ABNT, e a legislação pertinente.

3.9.4 A Contratada deverá apresentar toda a documentação necessária para a aprovação dos projetos e acompanhamento da obra junto aos órgãos competentes (municipais e estaduais) incluindo licenciamentos e alvarás.

3.9.5 A Contratada deverá se responsabilizar por todos os encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato.

3.9.6 A Contratada deverá adotar todas as medidas de segurança do trabalho e saúde ocupacional, conforme as normas regulamentadoras aplicáveis.

3.9.7 A Contratada deverá apresentar relatórios periódicos de acompanhamento do cronograma e do avanço físico-financeiro das obras ao Setor de Habitação.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES E DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A contratação tem valor estimado de **R$ 4.902.000,00** (quatro milhões, novecentos e dois mil reais) referente a construção de 43 casas, sendo o valor unitário de **R$ 114.000,00** (cento e quatorze mil reais) por unidade habitacional.

Valor que já definido na elaboração do projeto arquitetônico e da respectiva planilha orçamentária, enviados pelo Governo do Estado de Santa Catarina, com base nos insumos e composições da tabela SINAPI (Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil).

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Para atendimento da demanda de construção de 43 Unidades Habitacionais de Interesse Social, no âmbito do Programa Casa Catarina, identificaram-se no mercado as seguintes alternativas:

(i) contratação de empresa especializada em engenharia civil, sob regime de execução indireta e empreitada por preço global;

(ii) parcerias com entes públicos ou privados para execução das obras,

(iii) execução direta pela Administração.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Contratação de empresa especializada em engenharia civil, sob regime de empreitada por preço global, para execução da construção de 43 Unidades Habitacionais de Interesse Social, conforme projetos e especificações da Administração, no âmbito do Programa Casa Catarina.

7. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação não será parcelada, uma vez que o objeto compreende a execução integrada de um conjunto de unidades habitacionais padronizadas, com interdependência técnica entre os serviços, exigindo planejamento, coordenação e responsabilidade única pela obra.

O parcelamento poderia comprometer a padronização construtiva, a compatibilidade entre etapas, o controle de qualidade, o cronograma e a responsabilização pelos resultados, além de gerar aumento de custos administrativos e riscos de atrasos.

Dessa forma, a contratação por empreitada por preço global, em lote único, mostra-se a solução mais eficiente, econômica e adequada ao interesse público.

8. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a presente contratação, pretende-se viabilizar a construção de 43 Unidades Habitacionais de Interesse Social, assegurando atendimento à demanda habitacional do Município, com moradias em padrão mínimo de qualidade, segurança, habitabilidade e durabilidade.

Espera-se, ainda, promover a redução do déficit habitacional, melhoria das condições de moradia da população beneficiária, utilização eficiente dos recursos públicos e cumprimento das metas estabelecidas no âmbito do Programa Casa Catarina – Habitação Urbana.

9. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Para viabilização da contratação e execução da solução proposta, deverão ser adotadas, entre outras, as seguintes providências:

a) recebimento e validação dos projetos arquitetônico, projetos complementares e planilha orçamentária disponibilizados pelo Programa Casa Catarina;

b) formalização da disponibilidade das áreas destinadas à implantação das unidades habitacionais;

c) elaboração de Termo de referência e demais documentos da fase preparatória;

d) reserva e comprovação da disponibilidade orçamentária e financeira;

e) instauração e condução do procedimento licitatório;

f) designação de gestor e fiscais do contrato;

g) acompanhamento, fiscalização e recebimento das obras.

10. IDENTIFICAR A NECESSIDADE DE CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES

Não há previsão de contratações correlatas ou interdependentes, uma vez que a execução das obras será integralmente realizada pela empresa contratada, com base nos projetos fornecidos pelo Programa Casa Catarina.

11. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A execução das obras poderá gerar impactos ambientais pontuais e temporários, tais como geração de resíduos da construção civil, consumo de recursos naturais, emissão de poeira, ruídos e alteração temporária da paisagem.

Tais impactos poderão ser mitigados mediante adoção de práticas de gestão adequada de resíduos, uso racional de materiais, controle de poeira e ruídos e cumprimento da legislação ambiental vigente.

12. DEFINIÇÃO COMO SERVIÇO COMUM DE ENGENHARIA

O objeto da presente contratação enquadra-se como **serviço comum de engenharia**, nos termos do art. 6º, inciso XXI, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, considerando que se trata de atividade de engenharia cujos padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos por meio de especificações usuais de mercado, memorial descritivo, projetos técnicos e demais documentos que compõem o processo de contratação.

Caracteriza-se como serviço comum de engenharia aquele que possui soluções padronizadas, execução rotineira e metodologia amplamente conhecida no mercado, permitindo a definição clara e objetiva do objeto, sem a necessidade de soluções técnicas inovadoras ou complexidade excepcional.

Dessa forma, a contratação poderá adotar critérios objetivos de julgamento, com base em especificações técnicas previamente estabelecidas, garantindo competitividade, economicidade e eficiência na execução do objeto.

13. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Declara-se viável a contratação proposta, considerando a existência de solução disponível no mercado, a adequação técnica do objeto, a disponibilidade orçamentária, bem como a compatibilidade da solução com as diretrizes do Programa Casa Catarina e com o interesse público.

Caçador, 02 de fevereiro de 2026.

ASSINADO DIGITALMENTE POR
Gabrielli Bertotto
CPF: 110.577.659-02

Gabrielli Bertotto
Gerente de Programas Habitacionais