



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021

IDENTIFICAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

CONTRATAÇÃO DE EMPRESA PARA CONSTRUÇÃO DE 43 UNIDADES HABITACIONAIS NO MUNICÍPIO DE GASPAR - PROGRAMA CASA CATARINA DO GOVERNO DO ESTADO DE SC

PREFEITURA MUNICIPAL DE GASPAR Secretaria de Planejamento Territorial

1. INTRODUÇÃO

1.1 O Estudo Técnico Preliminar tem a finalidade de identificar a demanda do MUNICÍPIO, realizar levantamento de mercado e justificar a contratação, fornecendo as informações necessárias para subsidiar o respectivo processo de contratação, conforme o Art. 15 do Decreto Municipal nº 11.384/2023.

1.2 O objeto deste Estudo Técnico Preliminar é caracterizado como serviço comum de engenharia, uma vez que são bens/serviços cujos padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos, por meio de especificações usuais no mercado.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1 O município de Gaspar apresentou nas últimas décadas crescimento urbano e populacional impulsionado pelo desenvolvimento econômico regional e pela integração com municípios vizinhos. Esse processo resultou no aumento da demanda por moradia, especialmente por parte de famílias de baixa renda, evidenciando a necessidade de políticas públicas voltadas à habitação de interesse social.

Ao longo dos anos, o município também passou a desenvolver iniciativas voltadas à regularização fundiária, à organização do cadastro habitacional e à implementação de programas habitacionais em parceria com os governos estadual e federal, buscando ampliar o acesso à habitação para famílias em situação de vulnerabilidade social.

Entretanto, apesar dos esforços realizados, o município ainda apresenta demanda significativa por moradia, evidenciada pelo número de famílias inscritas no cadastro habitacional municipal. Nesse contexto, a implantação de novas unidades habitacionais constitui medida necessária para contribuir com a redução do déficit habitacional e para a promoção de melhores condições de vida à população.

3. ADEQUAÇÃO AO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

3.1 O objeto deste Estudo Técnico Preliminar está previsto no planejamento de compras desta requisitante.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na contratação de empresa especializada para execução das obras de construção de 43 unidades habitacionais de interesse social no município de Gaspar, destinadas ao



atendimento de famílias em situação de vulnerabilidade social cadastradas nos programas habitacionais do município.

A implantação do empreendimento habitacional deverá contemplar a execução completa das unidades residenciais, incluindo serviços preliminares, fundações, estrutura, alvenaria, cobertura, instalações elétricas e hidrossanitárias, revestimentos, esquadrias, pintura e demais serviços necessários para a plena funcionalidade das edificações.

A solução também compreende a execução da infraestrutura necessária para o adequado funcionamento do conjunto habitacional, incluindo ligações às redes públicas de abastecimento, bem como acessos e demais elementos de urbanização indispensáveis à habitabilidade e integração do empreendimento ao entorno urbano.

A contratação deverá contemplar ainda o fornecimento de todos os materiais, mão de obra, equipamentos e serviços necessários à execução das obras, observando as normas técnicas vigentes, os padrões de qualidade e segurança da construção civil, bem como a legislação urbanística, ambiental e habitacional aplicável.

Etapas a serem desenvolvidas:

1. Administração local da obra
2. Infraestrutura
3. Paredes, painéis e esquadrias
4. Impermeabilizações
5. Revestimentos
6. Pinturas
7. Pavimentações
8. Coberturas e proteções
9. Instalações elétricas
10. Instalações hidrossanitárias
11. Complementação da Obra
12. Kit tratamento de esgoto
13. Kit BWC

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1 Sustentabilidade

5.1.1 Além dos critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto, devem ser atendidos os seguintes requisitos, que se baseiam no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis:

a) Todos os materiais a serem empregados na obra deverão ser comprovadamente de boa qualidade e satisfazer rigorosamente as especificações a seguir.

b) Todo o material empregado na obra deverá receber aprovação da fiscalização antes de começar a ser utilizado. No caso da contratada querer substituir materiais e/ou serviços que constam nestas especificações, deverá apresentar memorial descritivo, memorial justificativo, orçamento completo, catálogos e receber aprovação da fiscalização da Prefeitura Municipal de Gaspar.

c) Todo o ferramental, maquinário e aparelhamento deverão ser adequados e estar em perfeitas condições para a execução dos serviços contratados.

5.2 Subcontratação



5.2.1.1. Será admitida a subcontratação parcial, até o limite de 30% (trinta por cento) do valor contratado, mediante autorização prévia da Fiscalização e observadas as condições estabelecidas no edital e no contrato.

5.2.1.2. A contratada permanecerá responsável perante a Administração pela plena execução do objeto, respondendo solidariamente pelas obrigações assumidas pela subcontratada, sem prejuízo da fiscalização e acompanhamento dos serviços pela contratante.

5.3 Garantia da Contratação

5.3.1 Será exigida a garantia da contratação de que trata o Art. 96 e seguintes da Lei Federal nº 14.133/2021, no percentual e condições descritas abaixo:

5.3.1.1 A licitante vencedora deverá prestar garantia em favor do Município, no prazo de até 10 dias contados da data de assinatura do Contrato, em quaisquer das modalidades previstas no Art. 96 da Lei Federal nº 14.133/2021, correspondente a 5% (cinco por cento) do valor global do contrato.

5.3.1.2 No caso da opção pelo seguro-garantia, este será feito mediante entrega da competente apólice emitida por entidade em funcionamento no País, e em nome da Prefeitura Municipal de Gaspar, cobrindo o risco de quebra do contrato.

5.3.1.3 Quando a garantia do contrato se processar sob a forma de seguro-garantia ou fiança bancária, esta não poderá ser prestada de forma proporcional ao período contratual, devendo, ainda, seu prazo de validade estender-se até o final da execução do contrato.

5.3.2 Após a execução do contrato, constatado o regular cumprimento de todas as obrigações a cargo da CONTRATADA, a garantia por ela prestada será liberada ou restituída e, quando em dinheiro, atualizada monetariamente, deduzidos eventuais valores devidos à CONTRATANTE.

5.3.3 A garantia prestada pela licitante vencedora será restituída ou liberada em até 60 (sessenta) dias corridos após o recebimento definitivo do objeto.

5.3.4 A garantia prestada deverá ser suplementada em caso de atualização do valor contratual, seja por reajuste ou aditivo, ou caso esta seja utilizada para arcar com multas ou outras penalidades.

5.3.5 A CONTRATADA terá o prazo de até 10 dias após a notificação ou assinatura do Termo Aditivo ou Apostilamento para complementar a garantia prestada.

5.4 Vistoria

5.4.1. A proponente que optar por efetuar a visita técnica para conhecimento do local de execução do objeto, em especial para o conhecimento pleno das condições e peculiaridades do objeto a ser contratado, poderá fazê-la até o penúltimo dia anterior à data de abertura do certame, pelo representante da licitante, mediante agendamento prévio de segunda a sexta-feira, em horário comercial, através do telefone (47) 3091-2080 ou no e-mail: sec.planejamento@gaspar.sc.gov.br, que emitirá uma **DECLARAÇÃO DE VISITA**, a qual deverá ser apresentada junto aos documentos de Habilitação; **ou**

5.4.2 Caso a licitante esteja impedida ou opte por não realizar a visita técnica – Em substituição a Declaração de Visita Técnica, estabelecida no item anterior, a licitante deverá apresentar, junto aos documentos de Habilitação, **Declaração formal** assinada pelo responsável da empresa licitante, sob as penalidades da Lei, que tem pleno conhecimento das condições do local de execução do objeto, conforme **Anexo I** e que assume total responsabilidade por esse fato e que não utilizará deste para quaisquer questionamentos futuros que ensejem avenças técnicas ou financeiras com a Administração Municipal de Gaspar.

6. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES E DO VALOR PARA A CONTRATAÇÃO



6.1 A planilha orçamentária com a descrição dos itens e valores será anexa a este documento, juntamente com a planilha de cálculo de BDI.

6.2 As quantidades e os valores previstos para a contratação são as seguintes:

Lote	Item	Descritivo do Item	Unidade de Medida	Qtidade	Valor Total do Item R\$
01	01	Construção de 29 unidades habitacionais no Município de Gaspar, Bairro Margem Esquerda	unid	1	R\$ 3.843.533,27
02	01	Construção de 06 unidades habitacionais no Município de Gaspar, Bairro Gaspar Mirim	unid	1	R\$ 795.213,76
03	01	Construção de 08 unidades habitacionais no Município de Gaspar, Bairro Figueira	unid	1	R\$ 1.060.285,04
TOTAL				3	R\$ 5.699.032,07

6.3 Valor total estimado da contratação: **R\$ 5.699.032,07 (Cinco milhões, seiscentos e noventa e nove mil, trinta e dois reais e sete centavos)**

6.4 O custo estimado da contratação foi realizado de acordo com os parâmetros estabelecidos no Art. 23 da Lei Federal nº 14.133/2021 e nos termos dos Art. 34 a 37 do Decreto Municipal nº 11.384/2023, conforme documentos anexos a este instrumento.

6.5 Deverá ser apresentada a composição do BDI - Bonificação e Despesas Indiretas (ou LDI - Lucro e Despesas Indiretas) detalhada, em conformidade com os seguintes parâmetros: **BDI de 25,00% - Sem desoneração**

6.6 Declaramos que esta planilha foi elaborada conforme equação para cálculo do percentual do BDI recomendada pelo Acórdão 2622/2013 - TCU, representada pela fórmula abaixo.

BDI - SEM Desoneração = $[(1+AC+S+G+R)X(1+DF)X(1+L)/(1-I1-I2)]-1$

BDI - COM Desoneração = $[(1+AC+S+G+R)X(1+DF)X(1+L)/(1-I1-I2-I3)]-1$

6.7 O Levantamento de mercado foi baseado na Cotação-01/2026 SINAPI-02/2026 SINAPI-05/2022 SINAPI-01/2022 ORSE-01/2026 e composições próprias. Imperioso destacar que a obrigatoriedade do uso da tabela SINAPI para serviços e obras públicas se oficializou em 2013, através do decreto Nº 7.983 de 08 de abril de 2013 que prevê:

“Art. 6º “Em caso de inviabilidade da definição dos custos conforme o disposto nos arts. 3º, 4º e 5º, a estimativa de custo global poderá ser apurada por meio da utilização de dados contidos em tabela de referência, formalmente aprovada por órgãos ou entidades da administração pública em publicações técnicas especializadas, em sistema específico instituído para o setor ou em pesquisa de mercado.”

6.7.1 A estimativa do valor da contratação foi realizada mediante a utilização das tabelas referenciais SINAPI, SICRO e ORSE, **amplamente reconhecidas como referenciais oficiais para formação de preços de obras e serviços de engenharia no âmbito da Administração Pública**. A adoção dessas tabelas fundamenta-se no fato de que tais sistemas são elaborados e periodicamente atualizados por órgãos federais especializados, refletindo a composição real dos custos da construção civil, incluindo insumos, mão de obra, encargos sociais, equipamentos e demais componentes necessários à execução dos serviços. A utilização dessas bases referenciais atende ao princípio do planejamento e da



eficiência administrativa, proporcionando maior padronização, transparência, rastreabilidade e confiabilidade na formação do orçamento estimado da contratação, além de reduzir riscos de sobrepreço ou inexecução contratual. Destaca-se ainda que, a adoção destas tabelas encontra respaldo nas orientações dos órgãos de controle externo, em especial do Tribunal de Contas da União, que recomenda a utilização de sistemas referenciais oficiais para a elaboração de orçamentos de obras públicas, como forma de assegurar parâmetros técnicos consistentes e compatíveis com o mercado. Adicionalmente, a metodologia está em conformidade com as disposições da Lei nº 14.133/2021, que estabelece a necessidade de elaboração de orçamento estimado baseado em parâmetros técnicos confiáveis e compatíveis com os valores praticados no mercado. Dessa forma, conclui-se que a utilização das tabelas constitui método adequado e suficiente para o levantamento de mercado e formação do orçamento estimado da contratação, garantindo economicidade, razoabilidade, segurança técnica e aderência às normas que regem as contratações públicas.

7. LEVANTAMENTO DE MERCADO

7.1 Diante do cenário identificado, foram analisadas as alternativas possíveis para a construção de 43 unidades habitacionais no Município, conforme quadro abaixo:

Soluções Pesquisadas	
1	Contratação de empresa para construção das 43 unidades habitacionais
2	Execução do serviço por equipe técnica própria do Município.

Avaliação das soluções

Foram avaliadas duas alternativas para a execução das 43 unidades habitacionais.

Solução aprovada: Após análise técnica e operacional, verificou-se que a contratação de empresa especializada apresenta-se como a solução mais adequada, pois garante a disponibilidade de mão de obra qualificada, equipamentos, estrutura operacional e responsabilidade técnica necessários para a execução destas obras. Além disso, empresas do setor possuem experiência na condução de obras habitacionais, o que contribui para maior eficiência, qualidade na execução e cumprimento dos prazos estabelecidos.

Solução rejeitada: Por outro lado, a execução direta pelo Município mostrou-se inviável, considerando que a Administração não dispõe de equipe técnica e operacional suficiente, nem de equipamentos e recursos materiais necessários para executar simultaneamente todas as etapas da construção das unidades habitacionais, sem comprometer outras atividades e serviços públicos. Dessa forma, conclui-se que a contratação de empresa especializada é a alternativa mais eficiente e adequada para atender à demanda habitacional do Município.

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

8.1 O valor orçado pelo corpo técnico que é **R\$ 5.699.032,07 (Cinco milhões, seiscentos e noventa e nove mil, trinta e dois reais e sete centavos)**.

8.2 Em conformidade com o memorial descritivo, a obra deverá ser executada em:



- a) Lote 01 – 12 meses
- b) Lote 02 – 03 meses
- c) Lote 03 – 04 meses

9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO DA CONTRATAÇÃO

A divisão da obra em 03 (três) lotes foi definida com fundamento no princípio do parcelamento do objeto, previsto na legislação de contratações públicas, sempre que técnica e economicamente viável. Tal medida visa ampliar a competitividade do certame, possibilitando a participação de um número maior de empresas, inclusive aquelas que não possuem capacidade operacional ou financeira para executar a totalidade do objeto de forma integral.

O parcelamento também contribui para maior eficiência na execução contratual, dividido por regiões, permite que as frentes de trabalho sejam desenvolvidas de forma simultânea, o que tende a reduzir o prazo total de execução da obra e favorecer o acompanhamento e fiscalização por parte da Administração.

Ressalta-se que a divisão do objeto não compromete a funcionalidade, a padronização ou a qualidade da obra, uma vez que os serviços a serem executados em cada lote e região possuem características técnicas semelhantes e seguirão as mesmas especificações constantes no projeto básico, orçamento e demais documentos técnicos da contratação.

Adicionalmente, a adoção de 03 (três) lotes possibilita maior racionalização administrativa e operacional, mitigando riscos de paralisação total da obra em caso de eventual inadimplemento contratual por parte de uma única empresa.

10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação da empresa para execução das obras de construção das unidades habitacionais tem como objetivo principal ampliar a oferta de moradias de interesse social no município de Gaspar, contribuindo para a redução do déficit habitacional existente.

Com a implantação das 43 unidades habitacionais, pretende-se proporcionar moradia digna a famílias em situação de vulnerabilidade social, promovendo melhoria nas condições de vida da população beneficiada e garantindo maior segurança habitacional.

Entre os principais resultados esperados destacam-se:

- Ampliação do acesso à moradia adequada para famílias de baixa renda;
- Redução do déficit habitacional no município;
- Melhoria das condições de habitabilidade e qualidade de vida da população beneficiada;
- Promoção do desenvolvimento urbano ordenado;
- Fortalecimento das políticas públicas de habitação de interesse social.
- Atendimento aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável/ Agenda ONU 2030:
 - a) Erradicação da Pobreza;
 - b) Saúde e Bem estar;
 - c) Água Potável e Saneamento;
 - d) Redução das Desigualdades
 - e) Paz, Justiça e Instituições Eficazes.



A execução do empreendimento habitacional também contribui para a valorização do espaço urbano e para a promoção da inclusão social, alinhando-se às diretrizes das políticas públicas de desenvolvimento urbano e habitação.

11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS NECESSÁRIAS À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

11.1 Para a adequada execução do objeto da contratação, a Administração Pública deverá adotar previamente as seguintes providências necessárias à viabilização da obra, garantindo que o processo de contratação ocorra de forma eficiente e em conformidade com a legislação vigente, especialmente a Lei nº 14.133 de 2021:

- Elaboração e aprovação dos projetos técnicos, memoriais descritivos, planilhas orçamentárias e cronograma físico-financeiro;
- Verificação da disponibilidade orçamentária e financeira para execução da obra;
- Obtenção das autorizações e licenças necessárias junto aos órgãos competentes, quando aplicável;
- Definição da área destinada à implantação das unidades habitacionais, garantindo sua regularidade jurídica e urbanística;
- Estruturação da equipe responsável pela gestão e fiscalização do contrato;
- Elaboração do Projeto Básico contendo as especificações necessárias para a licitação.

Essas providências são fundamentais para assegurar que a contratação ocorra de forma planejada, garantindo eficiência na execução do empreendimento habitacional.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

12.1 Não há contratações correlatas e/ou interdependentes.

13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

A execução das obras de construção das unidades habitacionais no município de Gaspar poderá gerar impactos ambientais temporários, típicos de atividades de construção civil.

Entre os possíveis impactos destacam-se:

- Geração de resíduos da construção civil;
- Emissão de poeira e ruídos durante a execução da obra;
- Movimentação de solo e alteração temporária da paisagem local;
- Possível interferência temporária no tráfego de veículos nas proximidades da obra.

Para minimizar tais impactos, deverão ser adotadas medidas mitigadoras, tais como:

- Destinação adequada dos resíduos da construção civil, conforme legislação ambiental vigente;
- Controle da geração de poeira por meio de umidificação do solo, quando necessário;
- Adoção de boas práticas de organização e limpeza do canteiro de obras;
- Cumprimento das normas ambientais e urbanísticas aplicáveis;
- Adoção de medidas de segurança e sinalização durante a execução dos serviços.



A adoção dessas medidas contribuirá para minimizar os impactos ambientais e garantir que a execução da obra ocorra de forma responsável e sustentável.

14. CONCLUSÃO

Com base nas análises realizadas neste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação de empresa especializada para execução das obras de construção de 43 unidades habitacionais no município de Gaspar mostra-se técnica, econômica e administrativamente viável.

A implantação das unidades habitacionais contribuirá para a redução do déficit habitacional existente no município, promovendo melhores condições de moradia para famílias em situação de vulnerabilidade social e fortalecendo as políticas públicas de habitação de interesse social.

Dessa forma, entende-se que a contratação pretendida atende ao interesse público e está alinhada aos princípios da eficiência, economicidade e planejamento previstos na Lei nº 14.133 de 2021, recomendando-se o prosseguimento do processo licitatório para viabilização do empreendimento.

Gaspar, 07 de Maio de 2026.

LUCIA DETZEL
DIRETORA DE CIRCULAÇÃO VIÁRIA

CAMILA BEATRIZ TILLMANN
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE
PLANEJAMENTO TERRITORIAL