



PREFEITURA DE GUARAMIRIM

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade de identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Construção de 30 unidades habitacionais no Bairro Caixa d'água – Programa Casa Catarina. A Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação de Guarimir, em parceria com o Governo do Estado de Santa Catarina, identificou a necessidade de construção de 30 unidades habitacionais unifamiliares no âmbito do Programa Casa Catarina – Habitação Urbana, com o objetivo de reduzir o déficit habitacional e promover moradia digna às famílias em situação de vulnerabilidade social.

2. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação deverá atender aos requisitos necessários e suficientes para a execução da construção de 30 unidades habitacionais unifamiliares no Bairro Caixa d'Água, no Município de Guarimir/SC, no âmbito do Programa Casa Catarina – Habitação Urbana, de modo a garantir o atendimento da necessidade identificada pela Administração Pública. Os serviços deverão ser executados em conformidade com as normas técnicas vigentes, especialmente as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), legislação urbanística e edilícia municipal, bem como demais disposições legais aplicáveis, assegurando padrões adequados de segurança, funcionalidade, habitabilidade e durabilidade das edificações. A contratação deverá prever o uso de materiais e métodos construtivos compatíveis com o objeto, observando critérios de qualidade e desempenho, sem a imposição de especificações excessivamente restritivas, de forma a preservar o caráter competitivo do certame licitatório.

No que se refere às práticas de sustentabilidade, a execução da obra deverá contemplar:

- **Dimensão ambiental**, por meio da correta gestão dos resíduos da construção civil, uso racional de recursos naturais e adoção de soluções construtivas que minimizem impactos ambientais;
- **Dimensão social**, garantindo condições dignas de moradia às famílias em situação de vulnerabilidade social, contribuindo para a redução do déficit habitacional e a promoção da inclusão social;
- **Dimensão econômica**, assegurando a eficiência na aplicação dos recursos públicos, com observância aos princípios da economicidade e do melhor custo-benefício para a Administração.

A execução dos serviços deverá ocorrer conforme os prazos estabelecidos, com acompanhamento e fiscalização por parte do Município, garantindo o cumprimento integral do objeto contratado e o alcance dos objetivos do Programa Casa Catarina.





PREFEITURA DE GUARAMIRIM

3. LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado consistiu na análise das alternativas disponíveis para o atendimento da necessidade de construção de 30 unidades habitacionais unifamiliares no Bairro Caixa d'Água, no Município de Guarimir/SC, no âmbito do Programa Casa Catarina – Habitação Urbana. Considerando as diretrizes técnicas e operacionais estabelecidas pelo Governo do Estado de Santa Catarina, bem como a disponibilização de planilha de custos referenciais e padrões construtivos previamente definidos para o programa, verificou-se que a solução mais adequada, eficiente e economicamente vantajosa para a Administração Pública é a contratação de empresa especializada em obras de construção civil. A execução direta pela Administração foi avaliada e afastada, tendo em vista a ausência de estrutura operacional, mão de obra técnica e equipamentos próprios suficientes para a execução do objeto com a eficiência, qualidade e celeridade necessárias. Da mesma forma, não se mostraram viáveis soluções alternativas que envolvessem métodos construtivos distintos ou modelos de contratação diversos, uma vez que o Programa Casa Catarina adota padrões técnicos previamente validados pelo Estado, visando à padronização, controle de custos e garantia da qualidade das unidades habitacionais. Dessa forma, a contratação de empresa especializada, com capacidade técnica comprovada e registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), sob o regime de empreitada por preço unitário, mostra-se a solução mais adequada sob os aspectos técnico, econômico e operacional, atendendo plenamente às necessidades da Administração e às exigências do programa estadual.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na contratação de empresa especializada em construção civil para a execução das obras de construção de 30 unidades habitacionais unifamiliares, conforme projeto padrão e diretrizes técnicas do Programa Casa Catarina – Habitação Urbana, do Governo do Estado de Santa Catarina. A execução compreenderá todas as etapas necessárias à entrega das unidades plenamente concluídas e aptas à ocupação, incluindo serviços preliminares, fundações, estrutura, alvenaria, cobertura, instalações elétricas e hidrossanitárias, revestimentos, esquadrias, pintura e demais acabamentos.

A obra será executada sob o regime de empreitada por preço unitário, com responsabilidade integral da contratada pela correta execução dos serviços, fornecimento de materiais, mão de obra qualificada, equipamentos, cumprimento das normas técnicas da ABNT, legislações vigentes e exigências do Município e do convênio estadual. A execução ocorrerá em **3 (três) etapas distintas**, com medições e pagamentos condicionados à comprovação, pela fiscalização, da conclusão satisfatória de cada etapa, garantindo maior controle técnico, financeiro e operacional.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

As quantidades estimadas referem-se à construção de 30 unidades habitacionais unifamiliares, conforme projeto padrão do Programa Casa Catarina. As memórias de cálculo e quantitativos dos serviços e insumos foram definidos a partir dos projetos arquitetônicos, estruturais e complementares, considerando a área construída de cada unidade e o padrão construtivo estabelecido pelo programa.

As quantidades consolidadas constam na planilha orçamentária elaborada com base na tabela SINAPI vigente, que integra os documentos técnicos da contratação e subsidia a estimativa global do empreendimento.

6. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO





PREFEITURA DE GUARAMIRIM

A estimativa do valor da contratação foi elaborada com base na Tabela SINAPI vigente, conforme parâmetros definidos pela legislação aplicável e pelas orientações técnicas do Programa Casa Catarina. Foram considerados todos os custos diretos e indiretos necessários à execução integral da obra, incluindo materiais, mão de obra, equipamentos, encargos sociais, administração local e benefícios e despesas indiretas (BDI).

O valor estimado tem caráter preliminar e visa subsidiar a análise de viabilidade da contratação e a definição da solução mais vantajosa para a Administração. O orçamento detalhado comporá o Termo de Referência ou Projeto Básico da futura licitação.

7. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

O parcelamento da execução e do pagamento da obra justifica-se pela natureza do objeto, que admite execução por etapas fisicamente mensuráveis, sem prejuízo da funcionalidade final do empreendimento. A obra será executada em **3 (três) etapas**, com medições periódicas e pagamentos condicionados à aprovação da fiscalização municipal.

Tal procedimento possibilita maior controle da execução, mitigação de riscos, melhor acompanhamento da aplicação dos recursos públicos e alinhamento com o cronograma físico-financeiro do convênio, atendendo aos princípios da eficiência, economicidade e interesse público.

8. CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES

A contratação em questão poderá possuir interdependência com outras contratações relacionadas à infraestrutura urbana do entorno, tais como ligações de redes públicas de água, esgoto, energia elétrica e acessos viários, de responsabilidade do Município ou de concessionárias. Tais contratações, quando necessárias, deverão ser planejadas de forma integrada, a fim de não comprometer o cronograma de execução das unidades habitacionais.

Para a construção das unidades será constituído um loteamento pelo município, com terrenos individuais para cada unidade habitacional. Que será parcelado posteriormente conforme diretrizes da lei municipal.

9. ALINHAMENTO COM O PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÕES (PAC)

A presente contratação está alinhada com o planejamento estratégico do Município de Guarimir e com as ações previstas na política habitacional municipal, integrando as iniciativas de redução do déficit habitacional. A contratação encontra respaldo no planejamento anual da Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação, ainda que o Plano Anual de Contratações, quando aplicável, possa prever formalmente a ação.

10. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação visa como principal resultado a entrega de 30 unidades habitacionais dignas e seguras para famílias em situação de vulnerabilidade social, contribuindo para a redução do déficit habitacional no Município. Espera-se ainda a promoção do desenvolvimento social, melhoria das condições de vida da população beneficiada e a aplicação eficiente dos recursos públicos, com controle de custos, qualidade construtiva e cumprimento dos prazos estabelecidos.





PREFEITURA DE GUARAMIRIM

11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Como providências prévias à formalização do contrato, a Administração deverá garantir a aprovação dos projetos, a disponibilidade orçamentária e financeira, a designação formal do gestor e do fiscal do contrato, bem como a verificação das condições do terreno e das infraestruturas mínimas necessárias ao início da obra. Também deverá ser assegurada a capacitação dos servidores envolvidos na fiscalização e acompanhamento da execução contratual.

12. IMPACTOS AMBIENTAIS

A execução da obra poderá gerar impactos ambientais típicos da construção civil, tais como geração de resíduos sólidos, consumo de água e energia e emissão de ruídos. Como medidas mitigadoras, a contratada deverá adotar práticas de gestão adequada dos resíduos da construção civil, conforme a Resolução CONAMA nº 307/2002, uso racional de recursos naturais e organização do canteiro de obras, minimizando impactos ao entorno.

13. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Conclui-se que a contratação é tecnicamente, economicamente e operacionalmente viável, sendo adequada para atender à necessidade identificada pela Administração Pública. A solução proposta está em conformidade com as diretrizes do Programa Casa Catarina, com a legislação vigente, com o planejamento municipal e com o interesse público, apresentando-se como a alternativa mais eficiente para a execução do objeto pretendido.

Paulo Rudinei Dutra Pinheiro

Alexandre Medeiros

