



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021



PREFEITURA MUNICIPAL DE RODEIO

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Fundamentação: Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público. (inciso I do § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133, de 2021).

A contratação decorre da necessidade de atendimento à demanda habitacional existente no Município de Rodeio/SC, especialmente em relação às famílias em situação de vulnerabilidade social e econômica que não dispõem de moradia digna e adequada. O acesso à habitação constitui direito social fundamental, cabendo ao Poder Público promover ações que contribuam para a redução do déficit habitacional e para a melhoria das condições de vida da população.

Nesse contexto, o Programa Casa Catarina configura-se como importante instrumento de habitação de interesse social, viabilizando a implantação de unidades habitacionais com padrões adequados de habitabilidade, salubridade e segurança.

Diante disso, faz-se necessária a contratação de empresa especializada para a execução de 12 (doze) unidades habitacionais de interesse social no Município de Rodeio/SC, com fornecimento de materiais, mão de obra, equipamentos e demais insumos necessários, em conformidade com os projetos, memoriais e demais documentos técnicos pertinentes.

A contratação visa assegurar a adequada execução das obras, com observância dos padrões técnicos exigidos, atendimento ao interesse público e conformidade com a legislação aplicável e com as diretrizes do Programa Casa Catarina.

2. ALINHAMENTO COM PCA

Fundamentação: 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 (inciso II do § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133, de 2021).

Encontra-se prevista no Plano de Contratações Anual – PCA do Município de Rodeio/SC, exercício de 2026, estando alinhada ao planejamento institucional da Administração Pública Municipal.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação: Descrição dos requisitos necessários e suficientes à escolha da solução, prevendo critérios e práticas de sustentabilidade (inciso



III do § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133, de 2021).

3.1. OBJETO

Constitui objeto da presente contratação a execução, por empresa especializada em obras e serviços de engenharia, de 12 (doze) unidades habitacionais de interesse social no Município de Rodeio/SC, no âmbito do Programa Casa Catarina, com fornecimento de materiais, mão de obra, equipamentos, ferramentas, transporte e demais insumos necessários à completa execução da obra.

Os serviços deverão ser executados em conformidade com os projetos, memoriais descritivos, especificações técnicas, planilhas orçamentárias, cronograma físico-financeiro e demais documentos que integram o processo licitatório, observadas as normas técnicas e legais aplicáveis.

A contratada deverá comprovar qualificação técnico-operacional compatível com o objeto, mediante apresentação de documentação apta a demonstrar experiência na execução de serviços similares, de modo a assegurar condições adequadas para o atendimento das necessidades da Administração.

3.2. CONTRATADA

A empresa a ser contratada deverá estar regularmente constituída e apresentar capacidade técnica, operacional e financeira compatível com a execução do objeto, atendendo às exigências da legislação vigente e às normas técnicas aplicáveis.

Na fase de habilitação, deverá comprovar aptidão para desempenho de atividade pertinente e compatível com a contratação, por meio de atestados de capacidade técnica emitidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, acompanhados do respectivo registro no conselho profissional competente, quando cabível, demonstrando experiência anterior na execução de obras com características semelhantes.

A contratada deverá, ainda, indicar responsável técnico devidamente habilitado, com registro ativo no CREA ou no CAU, o qual responderá pela execução dos serviços, com apresentação da respectiva ART ou RRT antes do início da obra.

Também será de responsabilidade da contratada o fornecimento de materiais, equipamentos, ferramentas, mão de obra e demais insumos necessários à execução do objeto, bem como a observância das normas de segurança do trabalho, saúde ocupacional, legislação ambiental e demais obrigações legais pertinentes, respondendo pela qualidade e regularidade dos serviços executados.

3.3. NORMAS E LEIS

Os serviços devem ser prestados de acordo com as normas ABNT e legislações municipais, estaduais e federais vigentes, bem como com demais normativas e regulamentos pertinentes de outros órgãos, como, por exemplo: CBMSC, IPHAN, IMA, CELESC, CASAN, SIE, DNIT entre outros. Devem seguir também as boas práticas recomendadas e estabelecidas na área de arquitetura, engenharia e construção.

Em especial, os serviços contratados deverão obedecer às leis:

- a) Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, Lei de Licitações e Contratos Administrativos;
- b) Lei nº 5.194, de 24 de dezembro 1966, que regula o exercício das profissões de Engenharia e dá outras providências;
- c) Lei nº 12.378/2010 regula o exercício da Arquitetura e cria o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU/BR) e das Unidades da Federação (CAU/UF);
- d) Lei nº 6.496, de 07 de dezembro de 1977, que institui a “Anotação de Responsabilidade



Técnica” na prestação de serviços de Engenharia, autoriza a criação, pelo Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CONFEA, de uma mútua de assistência profissional, e dá outras providências;

Lei nº 13.639/2018, que regula os Conselhos federal e regionais dos técnicos agrícolas e industriais.

3.4. MODALIDADE DA LICITAÇÃO E FORMA DE JULGAMENTO

O processo licitatório, em conformidade com o art. 28 da Lei 14.133/2021, para execução do objeto deste Estudo Técnico Preliminar e em função de suas características tem como melhor solução para a modalidade de licitação a **CONCORRÊNCIA**. Considerando que:

- a) A concorrência e o pregão seguem o rito procedimental comum a que se refere o art. 17 da Lei 14.133/2021, adotando-se o pregão sempre que o objeto possuir padrões de desempenho e qualidade que possam ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado. (Lei 14.133/2021 art. 29);
- b) O pregão não se aplica às contratações de serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual e de obras e serviços de engenharia, exceto os serviços de engenharia de que trata a alínea “a” do inciso XXI do caput do art. 6º da Lei 14.133/2021 (Lei 14.133/2021 art. 29 parágrafo único);
- c) O objeto desta contratação, por ser simples e recorrentes, sem complexidade, é considerado **OBRA COMUM DE ENGENHARIA**;

A forma de julgamento do processo licitatório, considerando se tratar de objeto de execução de obra/serviço especial de engenharia de reforma, em conformidade com a alínea XXXVIII do art. 6º da Lei 14.133/2021, será pelo **MENOR PREÇO**.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

***Fundamentação:** 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; (inciso IV do § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133, de 2021).*

As quantidades previstas para a contratação decorrem de projeto de engenharia padronizado, disponibilizado pela Secretaria de Assistência Social do Estado de Santa Catarina, destinado à execução das unidades habitacionais vinculadas ao Programa Casa Catarina.

Os quantitativos e os custos estimados foram definidos com base nas planilhas, memórias de cálculo, composições e demais documentos técnicos que acompanham o projeto, elaborados pelo responsável técnico competente, com utilização de referências técnicas e pesquisa de mercado.

O Município de Rodeio, por meio do setor técnico responsável, procedeu à análise global da documentação encaminhada, para fins de viabilidade e adequação ao objeto pretendido, sem assumir responsabilidade pela elaboração originária dos códigos, composições e valores constantes das planilhas orçamentárias.

Registra-se, ainda, que o orçamento foi mantido conforme os documentos técnicos aprovados pelos órgãos competentes, sem atualização pelo Município, de modo a preservar a vinculação à respectiva responsabilidade técnica do projeto.



LOTE	DESCRIÇÃO		
1	CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA EM OBRAS E SERVIÇOS COMUNS DE ENGENHARIA PARA A TOTAL EXECUÇÃO (COMPREENDENDO MATERIAL E MÃO-DE-OBRA), PARA CONSTRUÇÃO DE 12 (DOZE) UNIDADES HABITACIONAIS NO MUNICÍPIO DE RODEIO - PROGRAMA CASA CATARINA, conforme item abaixo:		
Sub Item	Unid.	Quant.	Descrição do Objeto
1.1	UNID.	01	CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA EM OBRAS E SERVIÇOS COMUNS DE ENGENHARIA PARA A TOTAL EXECUÇÃO (COMPREENDENDO MATERIAL E MÃO-DE-OBRA), PARA CONSTRUÇÃO DE 12 (DOZE) UNIDADES HABITACIONAIS NO MUNICÍPIO DE RODEIO - PROGRAMA CASA CATARINA.
Residência com Banheiro Convencional: 10 (dez) unidades			
Residência com Banheiro PcD: 2 (duas) unidades			

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Fundamentação: Levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar (inciso V do § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133, de 2021).

Considerando que o projeto das unidades habitacionais possui caráter padronizado e foi disponibilizado pela Secretaria de Assistência Social do Estado de Santa Catarina, o levantamento de mercado encontra-se vinculado aos documentos técnicos que o instruem, especialmente no que se refere à definição dos insumos, serviços, composições e referenciais de custos adotados na elaboração do projeto.

Nesse contexto, a solução escolhida consiste na contratação de empresa especializada para execução integral das unidades habitacionais, com fornecimento de materiais, mão de obra, equipamentos e demais insumos necessários, por se tratar da alternativa mais adequada para assegurar a entrega completa do objeto, observados os padrões técnicos estabelecidos.

Compete ao Município de Rodeio, por meio do setor técnico competente, a análise global da conformidade, viabilidade e adequação do projeto ao interesse público, não lhe cabendo a definição originária dos códigos, composições e valores estimados constantes das planilhas orçamentárias elaboradas por terceiros.

6. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação: 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 caso (inciso VI do § 1º do art. 18 da Lei 14.133, de 2021).

A estimativa do valor da contratação foi estabelecida com base nas planilhas orçamentárias integrantes do projeto básico de engenharia, elaboradas a partir de referenciais oficiais de preços, pesquisa de mercado e respectivas memórias de cálculo, podendo os documentos que lhe dão suporte constar em anexo.



O projeto das unidades habitacionais possui caráter padronizado e foi disponibilizado pela Secretaria de Assistência Social do Estado de Santa Catarina, cabendo ao responsável técnico pela sua elaboração a definição dos itens, quantitativos, códigos e valores estimados constantes do orçamento.

Ao Município de Rodeio competiu a análise técnica global do projeto, quanto à sua adequação e viabilidade para fins de contratação, sem responsabilidade pela elaboração originária dos valores e códigos constantes das planilhas do projeto padrão adotado.

LOTE	DESCRIÇÃO			
1	CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA EM OBRAS E SERVIÇOS COMUNS DE ENGENHARIA PARA A TOTAL EXECUÇÃO (COMPREENDENDO MATERIAL E MÃO-DE-OBRA), PARA CONSTRUÇÃO DE 12 (DOZE) UNIDADES HABITACIONAIS NO MUNICÍPIO DE RODEIO - PROGRAMA CASA CATARINA, conforme item abaixo:			
VALOR TOTAL MÁXIMO DO LOTE 1: R\$ 1.376.517,28				
Sub Item	Unid.	Quant.	Descrição do Objeto	Valor Total com BDI
1.1	UNID.	01	CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA EM OBRAS E SERVIÇOS COMUNS DE ENGENHARIA PARA A TOTAL EXECUÇÃO (COMPREENDENDO MATERIAL E MÃO-DE-OBRA), PARA CONSTRUÇÃO DE 12 (DOZE) UNIDADES HABITACIONAIS NO MUNICÍPIO DE RODEIO - PROGRAMA CASA CATARINA.	R\$ 1.376.517,28
Residência com Banheiro Convencional 10 unidades: R\$ 114.000,90 – Por unidade				
Residência com Banheiro PcD 2 unidades: R\$ 118.254,14 – Por unidade				

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Fundamentação: Descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso (inciso VII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133, de 2021)

A solução proposta consiste na execução de 12 (doze) unidades habitacionais de interesse social no Município de Rodeio, no âmbito do Programa Casa Catarina, com a finalidade de atender famílias em situação de vulnerabilidade social e econômica e contribuir para a redução do déficit habitacional local.

Para sua implementação, prevê-se a contratação de empresa especializada para execução integral das unidades, com fornecimento de materiais, mão de obra, equipamentos e demais insumos necessários, em conformidade com os projetos, memoriais descritivos, cronograma físico-financeiro e demais documentos técnicos que integram o processo licitatório.

A solução está estruturada de forma a permitir padronização construtiva, eficiência na execução, controle técnico dos serviços e melhor aproveitamento dos recursos públicos, observadas as responsabilidades atribuídas ao Estado, ao Município e à contratada no âmbito do Programa.



8. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Fundamentação: Justificativas para o parcelamento ou não da contratação, se aplicável. (inciso VIII do § 1º do art. 18 da lei nº 14.133, de 2021).

Embora o objeto seja tecnicamente divisível, o parcelamento da contratação não se mostra conveniente ao interesse público. A execução das 12 (doze) unidades habitacionais seguirá padrão construtivo uniforme, com serviços semelhantes e interdependentes, o que recomenda sua realização de forma conjunta.

A contratação em lote único favorece a padronização da execução, o controle da qualidade, a fiscalização dos serviços e a definição das responsabilidades da contratada, além de contribuir para maior eficiência no gerenciamento da obra.

Além disso, o não parcelamento tende a proporcionar maior economicidade, em razão do ganho de escala na aquisição de materiais, mobilização de equipamentos, logística de execução e administração do contrato.

Dessa forma, conclui-se que a execução integral do objeto por única contratada representa a solução mais adequada, eficiente e vantajosa para a Administração.

9. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Fundamentação: Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis. (inciso IX do § 1º do art. 18 da lei nº 14.133, de 2021).

A contratação tem por objetivo ampliar o acesso à moradia digna, segura e adequada para famílias em situação de vulnerabilidade social no Município de Rodeio, contribuindo para a redução do déficit habitacional e para a melhoria das condições de vida da população beneficiada.

Busca-se, ainda, assegurar a execução eficiente das 12 (doze) unidades habitacionais, com padronização construtiva, controle da qualidade dos serviços e melhor aproveitamento dos recursos públicos, materiais e técnicos disponíveis.

Como resultados pretendidos, destacam-se a economicidade na execução do objeto, a adequada aplicação dos recursos financeiros, a otimização do acompanhamento técnico e a entrega de unidades habitacionais em conformidade com os padrões e exigências do Programa Casa Catarina.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Fundamentação: 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 (inciso X do § 1º do art. 18 da lei nº 14.133, de 2021).

Antes da celebração do contrato, a Administração deverá adotar as medidas necessárias à regular formalização da contratação, incluindo a designação dos servidores responsáveis pela gestão



e fiscalização contratual e, quando necessário, sua capacitação para o adequado acompanhamento da execução.

Também deverão ser observadas as providências administrativas e legais pertinentes, tais como a verificação da regularidade da contratada, da disponibilidade orçamentária, da emissão do empenho e da prática dos demais atos exigidos para a formalização e início da execução contratual.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Fundamentação: Contratações correlatas e/ou interdependentes. (inciso XI do § 1º do art. 18 da lei nº 14.133, de 2021).

A execução do objeto poderá demandar a adoção de providências e medidas correlatas ou interdependentes, a cargo da Administração Municipal e dos setores competentes, necessárias à adequada implantação das unidades habitacionais.

Entre essas providências, destacam-se as ações de levantamento e regularização fundiária, compreendendo a verificação da titularidade e situação jurídica dos terrenos, a obtenção de matrículas atualizadas, certidões de ônus reais, certidões de uso e ocupação do solo e demais documentos necessários, bem como a resolução de eventuais restrições urbanísticas, ambientais, registrais ou fiscais incidentes sobre as áreas destinadas ao empreendimento.

Também poderão ser exigidas medidas relacionadas à adequação e disponibilização de infraestrutura essencial, incluindo a análise das condições de acesso ao local, a verificação da disponibilidade de redes de água, energia elétrica, esgotamento sanitário e drenagem, a execução de intervenções preliminares eventualmente necessárias, como terraplenagem inicial, cercamento, limpeza da área, demarcação topográfica e sinalização provisória, além da articulação com concessionárias e órgãos competentes para viabilização das ligações e serviços indispensáveis à execução da obra.

Essas medidas **não se confundem com o objeto principal da contratação**, mas poderão ser necessárias para assegurar sua viabilidade e adequada execução, mantendo-se a autonomia da presente contratação quanto à construção das 12 (doze) unidades habitacionais.

12. IMPACTOS AMBIENTAIS

Fundamentação: 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; (inciso XI do § 1º do art. 18 da lei nº 14.133, de 2021).

A execução do objeto poderá gerar impactos ambientais pontuais, próprios de obras civis, especialmente quanto à geração de resíduos, consumo de materiais, movimentação de solo e eventual necessidade de supressão de vegetação e de árvores isoladas, caso identificada e devidamente autorizada pelos órgãos competentes. Tais impactos deverão ser mitigados mediante observância da legislação ambiental aplicável e adoção de boas práticas construtivas.

Nos casos em que houver necessidade de intervenção ambiental, o processo deverá tramitar em conjunto com os setores de Planejamento e Meio Ambiente, com adoção das providências técnicas e administrativas cabíveis, inclusive quanto ao licenciamento, autorizações e medidas



compensatórias eventualmente exigidas.

A contratada deverá promover o adequado gerenciamento dos resíduos gerados, com segregação, acondicionamento, transporte e destinação final ambientalmente adequada, bem como adotar, sempre que viável, materiais e procedimentos que contribuam para a sustentabilidade da execução.

Ressalta-se que a contratação produz relevante impacto social positivo, ao proporcionar melhores condições de habitabilidade, segurança e infraestrutura às famílias beneficiárias, de modo que os eventuais impactos negativos decorrentes da obra são passíveis de controle e mitigação.

13. POSICIONAMENTO SOBRE A VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação: Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina. (inciso XIII do § 1º do art. 18 da lei nº 14.133, de 2021).

Diante das análises realizadas neste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se pela **viabilidade da contratação** do objeto proposto, por se mostrar adequada ao atendimento da necessidade pública identificada.

A solução apresentada revela-se compatível com os objetivos do Programa Casa Catarina, com as condições do Município de Rodeio e com o interesse público envolvido, devendo seus elementos serem detalhados no Termo de Referência e nos projetos que instruirão o procedimento licitatório.

Rodeio/SC, 26 de maio de 2026

Thaenne Hellen Beber
Secretária e Engenheira Civil
CREA-SC 186217-6
Secretaria de Planejamento Urbano e Desenvolvimento Econômico