



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INTRODUÇÃO

Trata-se de demanda elaborada pela Secretaria Municipal de Planejamento, com base na necessidade da construção de 20 (vinte) unidades habitacionais populares, incluindo o fornecimento de todos os serviços, materiais, mão de obra, equipamentos e demais insumos necessários à plena execução do empreendimento, em estrita conformidade com os projetos arquitetônico e complementares (estrutural, hidrossanitário e elétrico), memorial descritivo, planilha orçamentária, cronograma físico-financeiro, Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, Licença Ambiental de Operação e demais documentos técnicos previamente aprovados pela Administração, e demais exigências estabelecidas neste Estudo Técnico Preliminar e Termo de Referência, bem como no edital e em seus anexos.

O PRESENTE ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP) E A FUTURA CONTRATAÇÃO ESTÃO DISCIPLINADOS PELO DECRETO MUNICIPAL Nº 1.695/2023, QUE DISPÕE SOBRE O ESTABELECIMENTO DAS REGRAS E DIRETRIZES PARA A APLICAÇÃO DA LEI FEDERAL Nº 14.133/2021, NO ÂMBITO DO PODER EXECUTIVO DO MUNICÍPIO DE SANTA CECÍLIA.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação mostra-se necessária e indispensável para atender às demandas institucionais da Administração Pública Municipal de Santa Cecília/SC, no âmbito da política habitacional e do planejamento urbano, tendo por objeto a execução de obra de engenharia destinada à construção de unidades habitacionais de interesse social, conforme projetos e documentos técnicos previamente elaborados e aprovados. A iniciativa está alinhada às atribuições da secretaria/setor responsável pelo planejamento, gestão urbana e execução de políticas públicas habitacionais, bem como às diretrizes estabelecidas em programas federais de fomento à habitação popular, especialmente no contexto do Programa de Aceleração do Crescimento – PAC/FNHIS.

A necessidade da contratação decorre da existência de déficit habitacional identificado no Município, associado à insuficiência de moradias adequadas para atendimento da população de baixa renda, o que demanda a adoção de medidas estruturantes por parte do Poder Público. A Administração Municipal não dispõe de estrutura técnica, operacional ou de pessoal próprio capaz de executar diretamente obra dessa natureza e complexidade, o que torna imprescindível a contratação de empresa especializada para a execução integral do empreendimento, garantindo a observância das normas técnicas, legais, ambientais e de segurança aplicáveis.

A ausência da contratação inviabilizaria a execução do empreendimento habitacional planejado, comprometendo a implementação da política pública de habitação, o cumprimento dos compromissos assumidos junto aos entes financiadores e a aplicação regular dos recursos públicos disponibilizados. Tal cenário poderia acarretar prejuízos sociais relevantes, manutenção do déficit habitacional, riscos de perda de recursos vinculados ao programa e impactos negativos à continuidade e efetividade do serviço público, além de eventual responsabilização administrativa do ente municipal.

Com a contratação, espera-se a concretização de benefícios diretos e indiretos à coletividade, tais como a ampliação do acesso à moradia digna, a promoção da inclusão social, a melhoria das condições de vida das famílias beneficiárias e o fortalecimento da infraestrutura urbana do Município. Ademais, a execução da obra por empresa



especializada assegura maior eficiência, qualidade técnica, segurança na execução, cumprimento de prazos, controle de custos e observância dos princípios da economicidade, da legalidade e do interesse público, contribuindo para a adequada prestação dos serviços públicos e para a efetividade das ações governamentais na área habitacional.

3. ALINHAMENTO AO PLANEJAMENTO

Considerando que o Município de Santa Cecília regulamentou a Nova Lei de Licitações n. 14.133/2021 através do Decreto nº 1.695 de 12 de setembro de 2023 e em seu art. 20. que discorre sobre Plano de Contratações Anual conforme abaixo:

“Art. 20. A elaboração do PCA pelos órgãos e pelas entidades tem como objetivos:

I - racionalizar as contratações das unidades administrativas de sua competência, por meio da promoção de contratações centralizadas e compartilhadas, a fim de obter economia de escala, padronização de produtos e serviços e redução de custos processuais;

II - garantir o alinhamento com o planejamento estratégico e outros instrumentos de governança existentes;

III - subsidiar a elaboração das leis orçamentárias;

IV - evitar o fracionamento de despesas;

V - estabelecer um calendário anual de licitações;

VI - sinalizar intenções ao mercado fornecedor, de forma a aumentar o diálogo potencial com o mercado e incrementar a competitividade.”

A implantação do empreendimento habitacional destinado à construção de unidades de interesse social no Município de Santa Cecília/SC está diretamente alinhada às diretrizes estratégicas da Administração Pública voltadas à promoção do direito fundamental à moradia digna, à redução do déficit habitacional e ao fortalecimento da inclusão social. O projeto atende à meta de ampliar o acesso da população de baixa renda a habitações adequadas, seguras e dotadas de infraestrutura básica, contribuindo para a melhoria das condições de vida, do bem-estar social e da organização urbana.

A iniciativa encontra-se em consonância com o planejamento urbano e habitacional do Município, assegurando a correta ocupação do solo, a valorização do patrimônio público e a utilização racional de áreas devidamente regularizadas e licenciadas. A execução das unidades habitacionais, em conformidade com os projetos técnicos e normas vigentes, garante padrões construtivos adequados, segurança estrutural, salubridade e durabilidade das edificações, reduzindo custos futuros com manutenção corretiva e promovendo maior eficiência na aplicação dos recursos públicos.

O empreendimento não apenas atende a uma demanda social prioritária e recorrente por moradia, mas também integra-se às estratégias de gestão pública orientadas pelo planejamento, pela eficiência e pela economicidade, conforme preconizado pela Lei nº 14.133/2021. Registra-se que, até o presente momento, o Município ainda não dispõe do Plano de Contratações Anual – PCA formalmente elaborado, razão pela qual a presente demanda é devidamente justificada com base em estudos técnicos, documentos de planejamento setorial e nas necessidades concretas da política pública habitacional, não havendo prejuízo à legalidade, à motivação ou à transparência do processo.



Dessa forma, a construção das unidades habitacionais apresenta-se como medida estruturante, planejada e coerente com os objetivos estratégicos do Município, fortalecendo as políticas públicas habitacionais, promovendo desenvolvimento urbano sustentável e garantindo atendimento coletivo a famílias em situação de vulnerabilidade social, em estrita observância aos princípios da legalidade, do interesse público e da efetividade da ação administrativa.

4. LEVANTAMENTO E JUSTIFICATIVA DAS ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO

4.1. Para a definição da solução mais adequada à necessidade da construção de 20 (vinte) unidades habitacionais populares, incluindo o fornecimento de todos os serviços, materiais, mão de obra, equipamentos e demais insumos necessários à plena execução do empreendimento. O estudo buscou analisar soluções que possibilitassem a escolha mais vantajosa:

4.1.1. EXECUÇÃO DA OBRA POR ADMINISTRAÇÃO DIRETA (SOLUÇÃO 1);

4.1.2. CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA EXECUÇÃO DA OBRA (SOLUÇÃO 2)

4.1.3. CONTRATAÇÃO PARCIAL COM EXECUÇÃO MISTA (SOLUÇÃO 3)

4.2. ANÁLISE E JUSTIFICATIVA DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA

4.2.1. Análise das soluções

1) EXECUÇÃO DA OBRA POR ADMINISTRAÇÃO DIRETA (SOLUÇÃO 1)

A execução da construção das 20 unidades habitacionais por administração direta consistiria na realização integral da obra pela própria Administração Municipal, mediante a utilização de servidores do quadro efetivo e temporário, estrutura administrativa existente, equipamentos da frota pública e aquisição direta de materiais, insumos e serviços necessários. Essa alternativa demandaria a organização interna de equipes multidisciplinares, incluindo engenheiros, mestres de obras, técnicos e operários especializados, além da estruturação de rotinas de planejamento, suprimentos, controle de qualidade, segurança do trabalho e gestão ambiental, de modo a assegurar a fiel observância dos projetos arquitetônico e complementares, do memorial descritivo e das normas técnicas aplicáveis.

Sob o aspecto institucional, a administração direta permitiria controle imediato sobre a execução, decisões operacionais e ajustes pontuais ao longo da obra, bem como maior proximidade entre a gestão pública e o canteiro de obras. Todavia, essa solução pressupõe elevada capacidade técnica e operacional instalada, com disponibilidade contínua de mão de obra qualificada, equipamentos adequados e logística eficiente para compras e armazenamento de materiais, o que pode impactar a rotina administrativa e exigir redirecionamento significativo de recursos humanos e financeiros.

Adicionalmente, a execução direta pode acarretar desafios relacionados à previsibilidade de prazos, à padronização construtiva das unidades e à manutenção de níveis uniformes de qualidade, sobretudo diante da complexidade do empreendimento e das exigências técnicas e ambientais envolvidas. A necessidade de compatibilizar a obra



com as demais atividades finalísticas do Município e de garantir conformidade integral com a legislação vigente constitui fator crítico para a viabilidade dessa alternativa.

2) CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA EXECUÇÃO DA OBRA (SOLUÇÃO 2)

A contratação de empresa especializada em construção civil, por meio de procedimento licitatório, consistiria na delegação da execução integral das 20 unidades habitacionais a um único contratado, responsável pelo fornecimento de todos os materiais, mão de obra, equipamentos, gestão do canteiro de obras e cumprimento do cronograma físico-financeiro. Nessa alternativa, a empresa assumiria a responsabilidade técnica, operacional e administrativa pela execução do empreendimento, observando rigorosamente os projetos aprovados, o memorial descritivo, as normas de engenharia, as exigências ambientais e as regras de segurança do trabalho.

Essa solução possibilita a concentração de responsabilidades, a padronização construtiva das unidades e maior previsibilidade de prazos e custos, uma vez que a empresa contratada opera com equipes especializadas, processos produtivos consolidados e gestão integrada da obra. A especialização técnica do contratado tende a reduzir riscos de retrabalho, atrasos e inconsistências construtivas, além de permitir melhor planejamento dos recursos e maior eficiência na execução.

Por outro lado, a contratação integral implica maior dependência de terceiros para a concretização do empreendimento, exigindo da Administração Pública atuação diligente na fiscalização e no acompanhamento da execução contratual. O adequado controle técnico, financeiro e administrativo torna-se essencial para assegurar o cumprimento das obrigações pactuadas, a qualidade final das unidades habitacionais e a aderência aos princípios da legalidade, economicidade e interesse público previstos na Lei nº 14.133/2021.

3) CONTRATAÇÃO PARCIAL COM EXECUÇÃO MISTA (SOLUÇÃO 3)

A execução mista consistiria na combinação de esforços entre a Administração Municipal e empresas especializadas, mediante a contratação de terceiros para as etapas estruturais e técnicas da obra tais como fundações, estrutura de concreto, instalações hidrossanitárias e elétricas enquanto a Administração executaria diretamente serviços complementares ou de menor complexidade. Essa alternativa demandaria planejamento integrado e definição clara das responsabilidades de cada parte, com compatibilização rigorosa das atividades para garantir a continuidade e a coerência da execução.

A operacionalização dessa solução exigiria coordenação técnica permanente entre as equipes envolvidas, elaboração de cronogramas compatíveis e mecanismos eficazes de comunicação e controle, de modo a evitar interferências, retrabalhos ou sobreposição de responsabilidades. A Administração precisaria manter estrutura mínima de gestão e fiscalização para assegurar que os serviços executados diretamente e os contratados atendam aos padrões técnicos e às especificações dos projetos.

Embora a execução mista possa oferecer maior flexibilidade administrativa e eventual otimização de custos em determinadas etapas, ela também acarreta maior complexidade de gestão e riscos associados à fragmentação da execução. A necessidade de controle técnico rigoroso e de alinhamento constante entre os executores torna-se elemento central para assegurar a qualidade, a segurança e a conclusão adequada do empreendimento habitacional, em conformidade com os objetivos públicos estabelecidos.



4.2.2. Da escolha da solução

Após a análise das alternativas de solução consideradas para o atendimento da necessidade administrativa identificada, conclui-se que a contratação de empresa especializada para a execução integral da obra mostra-se a opção mais adequada, eficiente e compatível com o objeto pretendido, com a complexidade técnica do empreendimento e com a capacidade operacional da Administração Municipal.

A execução integral da construção das 20 unidades habitacionais por empresa especializada permite a concentração das responsabilidades técnicas, operacionais e gerenciais em um único contratado, assegurando a fiel observância dos projetos arquitetônico e complementares, do memorial descritivo, das normas técnicas de engenharia, das exigências ambientais e das regras de segurança do trabalho. Essa solução garante maior padronização construtiva, controle de qualidade uniforme entre as unidades, previsibilidade de prazos e melhor aderência ao cronograma físico-financeiro previamente aprovado, aspectos essenciais para empreendimentos habitacionais vinculados a programas federais e sujeitos a controle rigoroso de execução.

Do ponto de vista administrativo e operacional, a Administração Municipal não dispõe de estrutura própria, mão de obra especializada e capacidade técnica permanente suficientes para executar diretamente obra dessa magnitude e complexidade, tampouco para coordenar execução fragmentada sem riscos significativos à qualidade e à continuidade do empreendimento. A contratação de empresa especializada permite que o Município concentre seus esforços institucionais nas atividades de planejamento, fiscalização e acompanhamento da execução contratual, fortalecendo o controle administrativo e reduzindo riscos de atrasos, retrabalhos ou inconformidades técnicas.

Sob a ótica da economicidade e da eficiência, a solução escolhida apresenta melhor relação custo-benefício, uma vez que empresas do setor da construção civil operam com equipes qualificadas, processos produtivos consolidados, logística estruturada e experiência comprovada em obras habitacionais, o que contribui para a otimização de recursos, mitigação de riscos operacionais e cumprimento das obrigações contratuais. Ademais, a responsabilidade concentrada facilita a aplicação de penalidades e a gestão de eventuais intercorrências, conferindo maior segurança jurídica à contratação.

Dessa forma, a escolha pela contratação de empresa especializada para a execução integral da obra revela-se tecnicamente adequada, administrativa e operacionalmente viável e plenamente alinhada aos princípios da eficiência, da economicidade, do planejamento e do interesse público, nos termos da Lei nº 14.133/2021, atendendo de maneira satisfatória às necessidades da política habitacional do Município.

4.2.3. Da escolha pela Concorrência

Para a contratação da execução integral da obra de engenharia destinada à construção de 20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social, incluindo o fornecimento de todos os serviços, materiais, mão de obra, equipamentos e demais insumos necessários à plena execução do empreendimento, adota-se a modalidade Concorrência, em conformidade com o disposto no art. 28 da Lei Federal nº 14.133/2021, que estabelece:

“A concorrência é a modalidade de licitação adequada, independentemente do valor estimado da contratação, para compras e serviços especiais, obras e serviços de



engenharia e alienações.”

O objeto deste Estudo Técnico Preliminar caracteriza-se como obra e serviço de engenharia, razão pela qual a Concorrência é a modalidade legalmente indicada, independentemente do valor envolvido.

Diante do enquadramento legal, da natureza do objeto e da necessidade de segurança, competitividade e eficiência no processo licitatório, conclui-se que a modalidade Concorrência é a forma adequada para a contratação, nos termos do art. 28 da Lei nº 14.133/2021.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

São aptas a contratar com Município empresas que possuem ramo de atividade compatível com objeto da licitação bem como, comprove a sua habilitação jurídica, fiscal, social e trabalhista e econômico-financeira, conforme dispõe a Lei federal nº 14.133/2021. Ainda, que não tenham servidor público em seu quadro de pessoal e cumpram o disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal, de acordo com o que estabelece o Decreto Federal nº 4.358, de 05/09/2002.

4.2. Para tanto, deverão ser apresentadas as seguintes documentações de qualificação técnica:

I – Certidão Atualizada de Registro ou Inscrição de Pessoa Jurídica expedida pelo CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) e/ou CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo), dentro do prazo de validade. Para os casos em que a Pessoa Jurídica seja registrada no CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) e, o certificado seja expedido por Conselho de outra região, cuja circunscrição não seja o Estado de Santa Catarina, por ocasião da assinatura do contrato, deverá receber o visto do CREA/SC, com a indicação dos responsáveis técnicos.

II – Certidão Atualizada de Registro ou Inscrição de Pessoa Física: comprovar registro no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) ou Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) de todos os profissionais técnicos que participarão na condução dos serviços contratados, devendo constar no mínimo um Engenheiro Civil ou Arquiteto e Urbanista.

III – Comprovante de aptidão para desempenho de atividade pertinente e compatível em características com o objeto da licitação, mediante apresentação de atestado que demonstre a capacidade operacional na execução de serviços similares de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior, emitido por entidade pública ou empresa privada (com identificação do emitente, descrição das obras e serviços executados e assinada por pessoa devidamente identificada, hábil a responder em nome do emitente), acompanhado do Acervo Técnico emitido pelo CREA ou CAU, indicando que a empresa tenha executado atividades compatíveis com o objeto licitado.

Deverão ser observadas as seguintes informações básicas na apresentação da (s) certidão (ões) e/ou atestado (s):

- a) Nome do contratado e do contratante;
- b) Identificação do objeto do contrato (tipo ou natureza da obra);
- c) Localização e data da realização da obra;
- d) Serviços executados e quantitativos.



O vínculo do(s) profissional(is) com a empresa deverá ser comprovado por:

- a) Cópia da Carteira de Trabalho (dados pessoais e registro na empresa) e cópia do registro do profissional no livro/ficha de registro de empregados da empresa, caso o profissional apresentado como responsável técnico faça parte do quadro permanente da empresa, ou;
 - b) Contrato Social ou alteração contratual, caso o sócio seja também o profissional apresentado como responsável técnico da empresa, ou;
 - c) Contrato de Prestação de Serviços firmado entre a empresa e o profissional apresentado como responsável técnico, com prazo determinado, conforme define o art. 598 do Código Civil, com firma reconhecida em cartório, ou, com assinatura eletrônica com certificado digital ICP Brasil/Gov.br.
- OBS.: Será exigida visita à obra, ao menos uma vez na semana, de um engenheiro civil preposto indicado pela empresa. A visita deverá ser comunicada ao Fiscal da Obra do Município para acompanhamento e posicionamento sobre andamento da obra. A não observação deste item poderá ensejar sanções.
- d) Nominata do pessoal técnico disponível para a obra, conforme exigência, sendo que o engenheiro civil deverá ser aquele indicado nos itens anteriores, podendo anexar também os “curriculum vitae” desses profissionais.
 - e) Atestado de visita ou Declaração.
 - f) Declaração firmada pelo representante legal, elaborada em papel timbrado, atestando, sob as penas da Lei, que fornecerá produtos provenientes de empreendimentos devidamente licenciados pelo órgão ambiental competente.
 - g) Declaração emitida pelo representante da empresa interessada, de que a proponente tomou conhecimento do projeto, das especificações e normas pertinentes à execução dos serviços.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução definida para atendimento da necessidade administrativa consiste na contratação de empresa especializada para a execução integral de obra de engenharia destinada à construção de 20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social, no Município de Santa Cecília/SC, a ser realizada por meio de procedimento licitatório na modalidade Concorrência, nos termos da Lei nº 14.133/2021. A contratação abrangerá todas as etapas necessárias à plena execução do empreendimento habitacional, compreendendo a implantação das unidades conforme os projetos arquitetônicos e complementares (estrutural, hidrossanitário e elétrico), observando rigorosamente o memorial descritivo, a planilha orçamentária, o BDI, o cronograma físico-financeiro, a Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, a Licença Ambiental de Operação e demais documentos técnicos que integram o processo.

A empresa contratada será responsável pelo fornecimento integral de materiais, mão de obra especializada, equipamentos, ferramentas e insumos necessários à execução da obra, bem como pela gestão do canteiro, organização das frentes de trabalho e cumprimento dos prazos estabelecidos no cronograma físico-financeiro. A execução dos serviços deverá atender integralmente às normas técnicas vigentes, às exigências de segurança do trabalho, às disposições ambientais aplicáveis e às especificações construtivas definidas nos projetos e documentos técnicos aprovados,



assegurando a qualidade, a durabilidade, a segurança e a funcionalidade das unidades habitacionais construídas.

A Administração Municipal exercerá a fiscalização técnica e administrativa da execução contratual, acompanhando o andamento da obra, verificando a conformidade dos serviços executados com os projetos aprovados e atestando as medições para fins de pagamento, sem interferir na gestão operacional da contratada. A adoção da modalidade Concorrência possibilita ampliar a competitividade, assegurar igualdade de condições entre os licitantes e selecionar a proposta mais vantajosa para a Administração, conferindo maior previsibilidade quanto aos resultados esperados, redução de riscos de execução, padronização técnica e segurança jurídica ao processo de contratação, em consonância com os princípios da eficiência, da economicidade e do interesse público.

6.1. Da Execução dos Serviços

A execução do objeto dar-se-á por meio da contratação de empresa especializada em obras e serviços de engenharia, selecionada mediante procedimento licitatório na modalidade Concorrência, a qual será responsável pela execução integral da obra de construção de 20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social no Município de Santa Cecília/SC, conforme os projetos arquitetônico e complementares, memorial descritivo, planilha orçamentária, cronograma físico-financeiro, BDI, Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, Licença Ambiental de Operação e demais documentos técnicos que integram o processo.

Os serviços compreenderão todas as etapas necessárias à plena execução do empreendimento, incluindo, entre outras, a mobilização inicial, implantação e organização do canteiro de obras, execução dos serviços preliminares, fundações, estrutura em concreto armado, alvenaria, cobertura, instalações hidrossanitárias, instalações elétricas, revestimentos, pavimentações, complementações, limpeza final e desmobilização do canteiro, observando rigorosamente as especificações técnicas, os métodos construtivos previstos em projeto e as normas técnicas aplicáveis da ABNT, bem como a legislação ambiental, trabalhista e de segurança do trabalho.

A execução da obra deverá ocorrer de forma sequencial, contínua e coordenada, respeitando as interdependências entre as etapas construtivas e garantindo a padronização técnica e construtiva das unidades habitacionais. Todos os materiais, insumos, equipamentos, ferramentas e mão de obra necessários à execução dos serviços serão de responsabilidade exclusiva da empresa contratada, que deverá assegurar a qualidade, a procedência regular e a conformidade dos materiais utilizados com as especificações técnicas estabelecidas nos projetos e no memorial descritivo.

O início da execução dos serviços deverá ocorrer no prazo de até 30 (trinta) dias, contados a partir da emissão da Autorização de Fornecimento ou da Ordem de Serviço pela Administração Municipal. O prazo global para execução e conclusão integral da obra será de 12 (doze) meses, admitida a prorrogação apenas nas hipóteses legalmente previstas, devidamente justificadas e formalizadas, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

A empresa contratada será responsável pela gestão do canteiro de obras, pela organização das frentes de trabalho, pelo cumprimento do cronograma físico-financeiro aprovado e pela adoção de todas as medidas necessárias à segurança dos trabalhadores, à proteção do meio ambiente e à mitigação de impactos ambientais, conforme as condicionantes da Licença Ambiental de Operação e os programas ambientais previstos. Deverá ainda manter, durante toda a execução contratual, profissionais legalmente habilitados e devidamente registrados junto aos respectivos



conselhos de classe, com ARTs compatíveis com os serviços executados.

6.2. Das Obrigações da Contratada

Constituem obrigações da CONTRATADA:

- a) Arcar integralmente com todas as despesas decorrentes da execução do objeto, incluindo custos com mão de obra, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, seguros, transporte, alimentação, hospedagem, combustíveis, equipamentos, ferramentas, materiais, insumos e quaisquer outros custos diretos ou indiretos necessários à perfeita execução da obra, não cabendo à Administração qualquer ônus adicional.
- b) Atender rigorosamente aos projetos arquitetônico e complementares, ao memorial descritivo, à planilha orçamentária, ao cronograma físico-financeiro, à ART, à Licença Ambiental de Operação e às demais especificações técnicas que integram o processo, executando os serviços com observância às normas técnicas da ABNT e à legislação vigente.
- c) Disponibilizar profissionais legalmente habilitados, devidamente registrados nos respectivos conselhos de classe, mantendo responsável técnico pela obra durante toda a execução, com emissão e manutenção das Anotações de Responsabilidade Técnica – ARTs compatíveis com os serviços executados.
- d) Executar a obra de forma contínua, ordenada e sequencial, observando as interdependências entre as etapas construtivas, assegurando a padronização técnica e construtiva das unidades habitacionais e o cumprimento integral do cronograma físico-financeiro aprovado.
- e) Fornecer todos os materiais, insumos, equipamentos, ferramentas e mão de obra necessários à execução dos serviços, garantindo que os materiais utilizados sejam novos, de procedência regular, de qualidade comprovada e em conformidade com as especificações técnicas estabelecidas.
- f) Garantir a segurança do trabalho no canteiro de obras, cumprindo integralmente as Normas Regulamentadoras – NRs aplicáveis, fornecendo e exigindo o uso adequado de Equipamentos de Proteção Individual – EPIs e Equipamentos de Proteção Coletiva – EPCs por seus empregados e prepostos.
- g) Gerenciar o canteiro de obras, organizando frentes de trabalho, estoques, acessos, sinalização, limpeza e controle operacional, de modo a assegurar a eficiência da execução, a segurança dos trabalhadores e a adequada convivência com o entorno.
- h) Manter durante toda a execução contratual todas as condições de habilitação jurídica, fiscal, trabalhista, técnica e econômico-financeira exigidas no processo licitatório, apresentando à Administração, sempre que solicitado, a documentação comprobatória atualizada.
- i) Observar integralmente as disposições ambientais aplicáveis ao empreendimento, cumprindo as condicionantes da Licença Ambiental de Operação, implementando medidas de controle ambiental, gerenciamento e destinação adequada dos resíduos da construção civil, conforme legislação vigente.
- j) Permitir e facilitar o acesso da fiscalização da Administração Municipal ao canteiro de obras, prestando todos os esclarecimentos técnicos solicitados, fornecendo documentos, relatórios, medições e demais informações necessárias ao acompanhamento da execução.
- k) Providenciar a correção, reparo ou refazimento, às suas expensas e dentro do prazo fixado pela fiscalização dentro 15 (quinze) dias, de quaisquer serviços executados em desacordo com os projetos, especificações técnicas ou normas aplicáveis, sem prejuízo das penalidades cabíveis.



- l) Responder integralmente por danos causados à Administração, a terceiros ou ao meio ambiente, decorrentes de culpa, dolo, imperícia, negligência ou imprudência na execução dos serviços, assumindo total responsabilidade civil, administrativa e ambiental.
- m) Submeter previamente à fiscalização quaisquer alterações técnicas que se façam necessárias durante a execução da obra, somente podendo implementá-las após autorização formal da Administração Municipal.
- n) Zelar pela guarda, conservação e integridade do local da obra, dos materiais estocados e das estruturas executadas, mantendo o canteiro organizado e realizando a limpeza final e a desmobilização ao término dos serviços.

6.3. Das Obrigações da Contratante

Constituem obrigações da CONTRATANTE:

- a) acompanhar e fiscalizar a execução da obra por meio de servidor ou comissão designada, verificando a conformidade dos serviços executados com os projetos, memoriais descritivos e demais documentos técnicos.
- b) analisar e aprovar, quando tecnicamente cabível, eventuais solicitações de ajustes, esclarecimentos ou adequações técnicas apresentadas pela contratada, desde que não impliquem alteração indevida do objeto contratado.
- c) atestar as medições dos serviços efetivamente executados, após verificação técnica da conformidade com o cronograma físico-financeiro e as especificações previstas.
- d) disponibilizar à contratada os projetos executivos, memoriais descritivos, planilhas orçamentárias, cronograma físico-financeiro e demais documentos técnicos necessários à correta execução da obra.
- e) exercer o controle administrativo do contrato, adotando as providências cabíveis diante de eventuais descumprimentos contratuais, inclusive aplicação de sanções, quando for o caso.
- f) fiscalizar o cumprimento das normas de segurança do trabalho, saúde ocupacional e meio ambiente, comunicando à contratada eventuais irregularidades constatadas.
- g) garantir as condições administrativas para o início e continuidade da execução da obra, incluindo a emissão das ordens de serviço e demais autorizações necessárias.
- h) informar formalmente à contratada sobre quaisquer ocorrências, inconformidades ou necessidades de correção identificadas durante a execução dos serviços.
- i) providenciar o pagamento à contratada pelos serviços devidamente executados e atestados, nos prazos e condições estabelecidos no contrato e na legislação vigente.
- j) registrar e documentar todas as ocorrências relevantes relacionadas à execução do contrato, mantendo histórico atualizado para fins de controle, fiscalização e eventual responsabilização.
- k) zelar pela legalidade, regularidade e transparência do processo de contratação e da execução contratual, assegurando o cumprimento da legislação aplicável.

7. ESTIMATIVA DA CONTRATAÇÃO

A estimativa das quantidades e do valor global da contratação foi elaborada a partir de levantamento técnico detalhado dos serviços necessários à execução integral da obra de construção de 20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social, com base nos projetos arquitetônico e complementares, no memorial descritivo, na planilha orçamentária e nos demais documentos técnicos elaborados e aprovados pela Secretaria Municipal de



Planejamento. As quantidades consideradas refletem de forma precisa as áreas construídas, dimensões, volumes, sistemas construtivos e especificações técnicas das unidades habitacionais, assegurando a compatibilidade entre o objeto contratado e as soluções técnicas previstas.

Os quantitativos dos serviços foram definidos mediante extração direta dos projetos arquitetônico, estrutural, hidrossanitário e elétrico, contemplando todas as etapas construtivas necessárias à plena execução do empreendimento, incluindo serviços preliminares, fundações, estrutura em concreto armado, alvenaria, cobertura, instalações elétricas e hidrossanitárias, revestimentos, pavimentações, complementações e demais serviços indispensáveis à funcionalidade, segurança e habitabilidade das unidades. As quantidades estabelecidas consideram ainda perdas técnicas inerentes ao processo construtivo, tolerâncias previstas em norma e a necessidade de execução completa, contínua e padronizada das edificações.

A estimativa financeira correspondente foi calculada com base nos quantitativos levantados e nos custos unitários constantes da planilha orçamentária, elaborada a partir de referenciais oficiais de preços, devidamente acrescidos do BDI aprovado, observando-se valores compatíveis com a realidade de mercado e com a complexidade técnica do empreendimento habitacional. Dessa forma, a estimativa de quantidades e valores assegura a adequada previsão dos recursos necessários, confere segurança ao planejamento da contratação e viabiliza a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública, garantindo economicidade, exequibilidade e aderência aos padrões técnicos e legais exigidos.

ITEM	QTD	UN	DESCRIÇÃO
SERVIÇOS PRELIMINARES			
1	20	UND	O objeto compreende a construção de 20 (vinte) unidades habitacionais populares, do Programa de Aceleração do Crescimento – PAC/FNHIS, incluindo o fornecimento de todos os serviços, materiais, mão de obra, equipamentos e demais insumos necessários à plena execução do empreendimento, em estrita conformidade com os projetos arquitetônico e complementares (estrutural, hidrossanitário e elétrico), memorial descritivo, planilha orçamentária, cronograma físico-financeiro, Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, Licença Ambiental de Operação e demais documentos técnicos previamente aprovados pela Administração

A estimativa do valor da contratação foi elaborada com base nas planilhas orçamentárias detalhadas, nos custos unitários, na composição do BDI e no cronograma físico-financeiro constantes dos documentos técnicos que integram o presente processo, os quais foram desenvolvidos a partir dos projetos arquitetônico e complementares, do memorial descritivo e das demais peças técnicas da obra de construção de 20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social, vinculadas ao Programa de Aceleração do Crescimento – PAC/FNHIS. O orçamento contempla todas as etapas necessárias à execução integral do empreendimento, abrangendo serviços preliminares, fundações, estrutura em concreto armado, alvenaria, cobertura, instalações hidrossanitárias e elétricas, revestimentos, pavimentações, complementações e acabamentos finais, assegurando a completa funcionalidade, segurança e habitabilidade das unidades.

A composição orçamentária observa referenciais oficiais de preços, compatíveis



com a realidade de mercado e com a complexidade técnica do objeto, devidamente acrescidos do BDI aprovado, garantindo a adequada previsão dos custos diretos e indiretos da obra. Dessa forma, a estimativa do valor da contratação confere segurança ao planejamento administrativo, assegura a exequibilidade do objeto e possibilita a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública, em conformidade com os princípios da economicidade, da eficiência e do interesse público, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

Após a homogeneização da amostra, obteve-se como valor médio de referência para a presente contratação o total de R\$ 2.941.720,67 (Dois milhões novecentos e quarenta e um mil e setessentos e vinte reais e sessenta e sete centavos).

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Em atendimento ao disposto no art. 40, inciso V, alínea “b”, da Lei Federal nº 14.133/2021, procedeu-se à análise quanto ao parcelamento do objeto da contratação, considerando os princípios da economicidade, da competitividade e da eficiência administrativa. Após avaliação técnica, verificou-se que o objeto, referente à execução integral da obra de construção de 20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social, apresenta caráter técnico, operacional e funcionalmente integrado, uma vez que os serviços previstos nos projetos arquitetônico e complementares, no memorial descritivo e nos demais documentos técnicos abrangem etapas construtivas interdependentes e sequenciais, tais como serviços preliminares, fundações, estrutura em concreto armado, alvenaria, cobertura, instalações hidrossanitárias e elétricas, revestimentos, pavimentações, complementações e acabamentos finais, não sendo recomendável sua fragmentação.

A eventual divisão do objeto em itens distintos poderia comprometer a compatibilidade técnica entre as diversas etapas da obra, gerar conflitos de responsabilidade entre diferentes executores, dificultar o controle do cronograma físico-financeiro e a atuação da fiscalização, além de aumentar os riscos de retrabalhos, atrasos na execução e elevação dos custos globais do empreendimento. A execução integrada por um único contratado assegura a padronização construtiva das unidades habitacionais, a uniformidade dos métodos executivos, a adequada coordenação técnica entre as etapas e a concentração da responsabilidade técnica, elementos essenciais para a qualidade, a segurança e a durabilidade das edificações.

Dessa forma, conclui-se que a contratação sem parcelamento do objeto, em item único, mostra-se tecnicamente adequada, operacionalmente mais eficiente e economicamente mais vantajosa para a Administração Municipal, garantindo a correta execução do empreendimento habitacional, a mitigação de riscos técnicos e administrativos e o atendimento pleno ao interesse público, em conformidade com a legislação vigente e com os princípios que regem as contratações públicas.

9. RESULTADOS PRETENDIDOS

- **Atendimento à política habitacional do Município**, por meio da construção de 20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social, destinadas ao atendimento coletivo de famílias em situação de vulnerabilidade socioeconômica, contribuindo de forma efetiva para a redução do déficit habitacional local.



- **Promoção do direito fundamental à moradia digna**, assegurando às famílias beneficiárias habitações adequadas, seguras, salubres e dotadas de infraestrutura básica, em conformidade com as normas técnicas, urbanísticas e ambientais vigentes.
- **Melhoria das condições de vida e inclusão social**, com impactos positivos diretos na qualidade de vida da população atendida, na saúde pública, na organização familiar e na integração social, fortalecendo o papel do Município na execução de políticas públicas sociais.
- **Fortalecimento da infraestrutura urbana**, mediante a implantação ordenada das unidades habitacionais em área regularizada e licenciada, promovendo o adequado uso e ocupação do solo, a valorização do entorno urbano e a integração do empreendimento à malha urbana existente.
- **Eficiência na aplicação dos recursos públicos**, com execução da obra por empresa especializada, garantindo padronização construtiva, controle técnico da execução, cumprimento do cronograma físico-financeiro e redução de riscos de atrasos, retrabalhos ou custos adicionais.
- **Valorização do patrimônio público**, com a entrega de unidades habitacionais duráveis, construídas conforme projetos e especificações técnicas aprovadas, reduzindo custos futuros com manutenção corretiva e assegurando maior vida útil às edificações.
- **Segurança jurídica e administrativa**, decorrente da observância integral aos projetos técnicos, à legislação aplicável e aos princípios da Lei nº 14.133/2021, assegurando transparência, planejamento adequado e efetividade da contratação.
- **Impactos sociais positivos de longo prazo**, refletidos no desenvolvimento urbano sustentável, na diminuição de ocupações irregulares e no fortalecimento das ações governamentais voltadas à habitação de interesse social, em consonância com o interesse público.

10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

10.1. A celebração do Contrato:

Para que a pretendida contratação tenha sucesso, é preciso que outras etapas sejam concluídas, quais sejam:

1. Elaboração e minuta do Termo de Referência;
2. Encaminhamento ao Parecer Jurídico;
3. Autorização prévia da Autoridade competente;
4. Publicação e divulgação do edital e seus anexos conforme Lei 14.133/2021;
5. Realização do certame com suas respectivas etapas;
6. Assinatura e publicação do Contrato;

10.2. Antes da realização dos serviços deverão ser verificadas as seguintes questões:

1. Ler e cumprir as regras do Edital, Termo de Referência e Contrato;
2. Emissão de Autorização de Fornecimento;
3. Alinhar com a contrada cronograma para início da reforma para uma execução eficiente;



4. Verificar disponibilidade de servidores para acompanhamento e fiscalização.

10.3. Fiscalização e Gestão Contratual

Conforme o Decreto Municipal nº 1.695 de 12 de setembro de 2023, a qual regulamenta a atuação dos gestores e fiscais de contrato no âmbito da Administração Pública Municipal, direta e indireta, conforme arts. 12 e 13:

Art. 11. O gestor do contrato possui atribuições e funções de administrar todo o contrato, desde sua concepção até a finalização, especialmente:

I - coordenar as atividades relacionadas à fiscalização técnica e administrativa;

II - emitir decisão sobre todas as solicitações e reclamações relacionadas à execução dos contratos, no prazo de até 1 (um) mês, contados da instrução do requerimento, ressalvados os requerimentos manifestamente impertinentes, meramente protelatórios ou de nenhum interesse para a boa execução do contrato;

III - acompanhar os registros realizados pelos fiscais do contrato ou dos terceiros contratados, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior aquelas que ultrapassarem a sua competência;

IV - acompanhar a manutenção das condições de habilitação da contratada, para efeito de empenho de despesa e pagamento, devendo anotar no relatório de riscos eventuais problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e pagamento da despesa;

V - manter atualizado o processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à necessidade ou não de eventuais adequações ao contrato;

VI - coordenar os atos preparatórios à instrução processual e a formalização dos procedimentos de prorrogação, alteração, reequilíbrio, pagamento, eventual aplicação de sanções, extinção dos contratos, dentre outros;

VII - constituir relatório final, de que trata a alínea d do inciso VI do § 3º do art. 174 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, com as informações obtidas durante a execução do contrato, como forma de aprimoramento das atividades da Administração;

VIII - efetuar a digitalização e o armazenamento dos documentos fiscais e trabalhistas da contratada no sistema do Poder Executivo, quando couber, bem como no PNCP;

IX - emitir documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico e administrativo no cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado em indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações;

X - comunicar à autoridade competente, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual.

Art. 12. O fiscal de contrato será designado para acompanhar e fiscalizar a prestação dos serviços, devendo anotar, em registro próprio, todas as ocorrências relacionadas com a execução e determinará o que for necessário à regularização de falhas observadas.



Parágrafo único. A verificação da adequação do cumprimento do contrato deverá ser realizada com base nos critérios previstos neste Decreto, e o modelo de gestão do contrato estabelecido no termo de referência.

A Secretaria Municipal de Planejamento designará um servidor fiscal responsável, cujo nome será indicado no Contrato, para atuar na fiscalização do objeto desta contratação, com a finalidade de garantir o fiel cumprimento de todas as condições estabelecidas e assegurar a qualidade, funcionalidade e regularidade.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

11.1. Contratações correlatas são aquelas que guardam relação com o objeto principal, interligando-se a essa prestação do serviço, mas que não precisam necessariamente, ser adquiridas para a completa prestação do objeto principal. Já as contratações interdependentes são aquelas que precisam ser contratadas juntamente como objeto principal para sua completa prestação.

11.2. Assim, não há contratações correlatas e/ou interdependentes necessárias para o objeto da presente contratação.

12. MEDIDAS DE SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL, ECONÔMICA E/OU SOCIAL

12.1. Sustentabilidade ambiental: A contratação adotará práticas voltadas à redução dos impactos ambientais decorrentes da execução da obra de construção das unidades habitacionais, priorizando o uso racional de materiais, a correta gestão e destinação dos resíduos da construção civil, a minimização de desperdícios e o reaproveitamento ou reciclagem de materiais sempre que tecnicamente viável. Serão observadas medidas de controle ambiental no canteiro de obras, em conformidade com a Licença Ambiental de Operação e com a legislação vigente, visando à preservação do entorno, à proteção das áreas ambientalmente sensíveis e à mitigação de impactos ao meio ambiente durante todas as etapas do empreendimento.

12.2. Sustentabilidade econômica: A solução proposta busca assegurar a aplicação eficiente e responsável dos recursos públicos, mediante a execução da obra em estrita conformidade com os projetos técnicos aprovados, o cronograma físico-financeiro e as especificações construtivas definidas. A utilização de materiais duráveis, técnicas construtivas adequadas e padrões de qualidade compatíveis com a finalidade habitacional contribuirá para a redução de custos futuros com manutenção corretiva, garantindo adequada relação custo-benefício, evitando retrabalhos, desperdícios e despesas adicionais ao erário, e assegurando a longevidade das unidades habitacionais entregues.

12.3. Sustentabilidade social: A contratação observará integralmente a legislação vigente quanto à participação de microempresas e empresas de pequeno porte, quando aplicável, bem como o cumprimento das normas trabalhistas, previdenciárias, de saúde e segurança do trabalho. A execução da obra deverá assegurar condições dignas de trabalho, promover a geração de emprego e renda no âmbito local e produzir impactos sociais positivos, contribuindo para a melhoria das condições de vida das famílias beneficiárias e para o fortalecimento das políticas públicas habitacionais do Município.



13. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA

13.1. Após a conclusão do presente Estudo Técnico Preliminar, nos termos do art. 66, §3º, do Decreto Municipal nº 1.695/2023, conclui-se pela viabilidade da Solução 2, consistente na contratação de empresa especializada para a execução integral da obra de engenharia destinada à construção de 20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social, no Município de Santa Cecília/SC. A contratação abrangerá todas as etapas necessárias à plena execução do empreendimento habitacional, compreendendo serviços preliminares, fundações, estrutura em concreto armado, alvenaria, cobertura, instalações hidrossanitárias e elétricas, revestimentos, pavimentações, complementações e acabamentos finais, em estrita conformidade com os projetos arquitetônico e complementares, memorial descritivo, planilha orçamentária, cronograma físico-financeiro, Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, Licença Ambiental de Operação e demais documentos técnicos que integram o processo. A contratação será realizada por meio de procedimento licitatório na modalidade Concorrência, pelo critério de menor preço, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

13.2. A contratação tem por objetivo viabilizar a implementação da política pública habitacional do Município, assegurando a oferta de moradias dignas, seguras e adequadas à população de baixa renda, bem como contribuindo para a redução do déficit habitacional e a melhoria das condições de vida das famílias beneficiárias. A execução integrada do empreendimento por empresa especializada propicia maior eficiência administrativa, padronização construtiva, controle técnico da execução e adequada aplicação dos recursos públicos, garantindo qualidade, durabilidade das edificações e cumprimento dos prazos estabelecidos, em consonância com o interesse público e com as diretrizes institucionais do Município.

13.3. As informações constantes neste Estudo Técnico Preliminar não possuem caráter sigiloso e permanecerão disponíveis para consulta pública, em observância aos princípios da transparência, publicidade e legalidade, conforme disposto na Lei Federal nº 14.133/2021, no Decreto Municipal nº 1.695/2023 e nas demais normas aplicáveis às contratações públicas.

Santa Cecília/SC, 30 de janeiro de 2026.

Adalberto Dias Fernandes
SECRETÁRIO DE PLANEJAMENTO