



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CERRO NEGRO
SETOR DE ENGENHARIA



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

CONSTRUÇÃO DE 12 UNIDADES HABITACIONAIS DO PROGRAMA CASA CATARINA

Loteamento Cassiano José de Matos - Rua Tibúrcio Xavier de Oliveira - Cerro Negro/SC

Área requisitante: Secretaria Municipal de Assistência Social

INTRODUÇÃO

Este Estudo Técnico Preliminar (ETP) constitui etapa de planejamento da contratação e examina a necessidade, as alternativas disponíveis, os requisitos e a viabilidade da construção de 12 moradias do Programa Casa Catarina no Município de Cerro Negro. O estudo orienta a elaboração do Termo de Referência, do edital e dos demais documentos da contratação, nos termos do art. 18 da Lei Federal nº 14.133/2021.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O Município pretende ampliar a oferta de moradia para famílias atendidas pelo Programa Casa Catarina mediante a implantação de 12 unidades habitacionais no Loteamento Cassiano José de Matos, na Rua Tibúrcio Xavier de Oliveira, ao lado do Ginásio Municipal. A intervenção busca responder à necessidade habitacional identificada pela Administração e viabilizar a disponibilização de moradias adequadas, seguras e dotadas de instalações essenciais.

A necessidade inclui 10 unidades padrão e 2 unidades com kit de banheiro acessível para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida. Todas deverão contar com sistema individual de tratamento de esgoto com tanque séptico, filtro anaeróbico e sumidouro, conforme projetos e documentos técnicos.

2. DEMONSTRAÇÃO DO INTERESSE PÚBLICO

A contratação atende ao interesse público associado à política habitacional, à promoção de moradia digna e à redução de inadequações habitacionais. O atendimento deverá observar os critérios de elegibilidade e seleção de beneficiários definidos pelo Programa Casa Catarina e pela Administração, assegurando transparência, impessoalidade e compatibilidade com os instrumentos de planejamento municipal.

As duas unidades com kit de banheiro acessível incorporam recursos previstos no orçamento e no memorial para melhorar as condições de uso por pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida. A seleção dos beneficiários e a distribuição das unidades são providências administrativas próprias e deverão observar as regras do programa.

3. LEVANTAMENTO DAS SOLUÇÕES DISPONÍVEIS

Foram consideradas, em nível preliminar, as seguintes alternativas para atender à necessidade:

Alternativa	Vantagens	Limitações / avaliação
Manter o atendimento sem novas moradias ou recorrer a auxílio habitacional individual	Não exige obra municipal imediata.	Não entrega as 12 unidades planejadas; depende de solução habitacional alternativa, disponibilidade de imóveis e regras próprias de benefício. Não atende diretamente ao objeto definido pelo programa e pelo planejamento local.
Adquirir imóveis prontos ou unidades no mercado	Pode reduzir o tempo de construção caso haja oferta adequada.	Não foi demonstrada a existência de 12 imóveis disponíveis, compatíveis com o programa, o padrão técnico, a acessibilidade, a localização e o custo estimado. Exigiria pesquisa de mercado específica e adaptação/regularização.
Construir unidades novas nos lotes municipais indicados, com os projetos disponibilizados	Permite executar o padrão técnico definido para o programa, planejar 10 unidades padrão e 2 com kit acessível e utilizar os lotes apontados pelo Município. Há projetos, memorial, orçamento e cronograma de referência.	Depende de confirmação da disponibilidade e adequação dos terrenos, infraestrutura, condições geotécnicas e viabilidade do tratamento local de esgoto; exige obra e fiscalização durante o período de execução.

A alternativa de construção foi considerada a mais aderente ao objeto planejado, desde que as verificações locais e a atualização do orçamento confirmem sua viabilidade técnica e econômica. A conclusão deverá ser reavaliada caso os lotes, projetos, recursos ou regras do Programa não sejam confirmados.



ESTADO DE SANTA CATARINA

PREFEITURA MUNICIPAL DE CERRO NEGRO

SETOR DE ENGENHARIA



4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA

A solução consiste na contratação de empresa de engenharia para executar integralmente 12 casas térreas unifamiliares, sendo 10 padrão e 2 com kit de banheiro PCD, com os serviços e sistemas previstos nos projetos arquitetônico, elétrico, estrutural de blocos, de radier e hidrossanitário, no memorial descritivo, na planilha orçamentária e no cronograma físico-financeiro.

O memorial indica área privativa padrão de 56,56 m² por residência, com sala, cozinha, banheiro, dois dormitórios e área externa com tanque. A solução contempla radier, alvenaria estrutural, cobertura, esquadrias, instalações, acabamentos e entrega completa. Cada casa terá sistema de esgoto local composto por tanque séptico, filtro anaeróbio e sumidouro.

A contratação será planejada como obra de engenharia por empreitada por preço unitário, com medições dos quantitativos efetivamente executados e aceitos. O prazo de execução de referência será de 12 meses a partir da ordem de serviço, compatibilizado com o cronograma e com as condições do contrato.

5. ESTIMATIVA DA DEMANDA E DOS QUANTITATIVOS

A demanda inicialmente planejada é de 12 unidades habitacionais, a serem implantadas no local informado. A composição por tipo está demonstrada abaixo:

Tipo de unidade	Quantidade	Componentes específicos
Casa padrão	10	Padrão habitacional do memorial e dos projetos; instalações e sistema individual de esgoto.
Casa com kit de banheiro PCD	2	Padrão habitacional com os equipamentos e acessórios acessíveis previstos no orçamento, memorial e projeto.
Total	12	Todas com tanque séptico, filtro anaeróbio e sumidouro, conforme viabilidade e projeto aprovado.

As quantidades detalhadas de materiais e serviços constam da planilha orçamentária anexa, organizada para 12 casas.

6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- Execução conforme projetos, memorial, orçamento, cronograma e normas técnicas brasileiras vigentes, com responsabilidade técnica e registros profissionais aplicáveis.
- Confirmação de que os lotes estão disponíveis, legalmente aptos, limpos, desimpedidos, com cotas e dimensões compatíveis, acessos e interferências identificados.
- Execução dos dois banheiros PCD conforme memorial e projeto, inclusive posicionamento das barras de apoio, áreas de manobra e transferência, equipamentos, torneiras, banco e demais especificações.
- Compatibilidade das ligações provisórias e definitivas de água e energia com as condições de cada lote e definição das responsabilidades por sua instalação.
- Qualificação técnica, critérios de julgamento, regime, medição, pagamento, garantias, subcontratação e demais condições proporcionais ao objeto, definidos e justificados nos documentos da licitação.

A contratação deverá observar a Lei Federal nº 14.133/2021, a regulamentação municipal e as normas de acessibilidade, segurança do trabalho, instalações prediais, tratamento de esgoto, resíduos da construção civil e demais normas aplicáveis.

7. ESTIMATIVA PRELIMINAR DO VALOR

A estimativa global constante do orçamento fornecido para as 12 casas é de R\$ 1.376.114,34 (um milhão, trezentos e setenta e seis mil, cento e quatorze reais e trinta e quatro centavos). A planilha informa data-base de 01/12/2024, referência SINAPI de dezembro de 2024, base onerada e BDI de 18,45%. O valor é preliminar para este planejamento.

O cronograma físico-financeiro anexo totaliza o mesmo valor global e prevê 12 meses de execução. A estimativa detalhada, os preços unitários, composições e cronograma integrarão os documentos da contratação após validação.



ESTADO DE SANTA CATARINA

PREFEITURA MUNICIPAL DE CERRO NEGRO

SETOR DE ENGENHARIA



8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Em análise preliminar, não se recomenda parcelar a execução em contratos separados por especialidade ou por unidade. A obra utiliza projetos e padrões repetidos, canteiro e serviços preliminares comuns, dependências entre etapas e necessidade de coordenação integrada do cronograma e das instalações. Um contrato integrado tende a facilitar a responsabilização por interfaces, o controle de qualidade e a fiscalização, além de favorecer ganhos de escala.

A decisão final sobre parcelamento deverá considerar a pesquisa de mercado, a capacidade de competição, a logística dos lotes e eventual possibilidade de dividir em lotes sem perda técnica ou econômica. A Administração deverá registrar essa avaliação no processo, conforme art. 18, § 1º, inciso VIII, da Lei nº 14.133/2021.

9. RESULTADOS PRETENDIDOS

- Entregar 12 unidades habitacionais completas, aptas ao uso e compatíveis com o Programa Casa Catarina.
- Prover 10 unidades padrão e 2 unidades com recursos de banheiro acessível previstos nos documentos técnicos.
- Instalar sistema de esgoto adequado em cada unidade, de acordo com a viabilidade local, os projetos e as autorizações aplicáveis.
- Concluir a obra dentro do prazo contratual de 12 meses, com qualidade, segurança, rastreabilidade das medições e observância do orçamento atualizado.
- Assegurar documentação técnica, testes, registros profissionais e condições para recebimento e manutenção das edificações.

10. IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS

A execução poderá gerar resíduos da construção civil, poeira, ruído, consumo de água e energia, movimentação de solo e risco de contaminação por armazenamento inadequado de materiais. A contratada deverá segregar, acondicionar, transportar e destinar os resíduos de forma ambientalmente adequada, controlar poeira e ruído, prevenir derramamentos e manter o canteiro limpo, observando a legislação aplicável, inclusive a Resolução CONAMA nº 307/2002 e suas alterações.

Os sistemas de esgoto deverão ser executados de acordo com as normas técnicas, com estanqueidade e afastamentos adequados, sem lançamento de águas pluviais ou efluentes incompatíveis. A autorização para tratamento local e a adequação à rede pública, ao solo, ao lençol freático e às restrições ambientais deverão ser verificadas antes da implantação. A destinação de sólidos provenientes de limpeza/manutenção dos sistemas deverá seguir regras sanitárias e ambientais.

11. ANÁLISE DE RISCOS

Risco	Efeito possível	Prevenção / resposta
Lotes não disponíveis, com dimensões, cotas, acessos ou condições diferentes das premissas dos projetos	Atraso, necessidade de adequação ou inviabilidade de implantação.	Confirmar disponibilidade, situação jurídica, levantamento topográfico, dimensões, acesso, interferências e preparo de cada lote antes do edital.
Solo, lençol freático ou permeabilidade incompatíveis com radier/sumidouro projetados	Revisão de fundação ou solução sanitária, custos adicionais e atraso.	Realizar investigações e ensaios necessários e validar o projeto com profissional habilitado antes da contratação.
Divergência documental ou entre os desenhos e as condições locais	Retrabalho, defeitos, aditivos e atrasos.	Revisar e compatibilizar projetos, memorial, orçamento e TR; emitir esclarecimentos formais e controlar revisões.
Atraso climático, falta de materiais ou baixa mobilização	Descumprimento do cronograma e atraso de entrega.	Prever sequência executiva viável, monitorar cronograma mensal, exigir plano de recuperação quando necessário e fiscalizar suprimentos.
Acidente de trabalho, danos a terceiros ou gestão inadequada de resíduos	Interrupção da obra, danos e responsabilização.	Exigir plano de segurança, EPI/EPC, sinalização, treinamento e controles de resíduos; acompanhar registros e ocorrências.

12. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS À CONTRATAÇÃO

- Confirmar unidade requisitante, responsáveis pelo planejamento e fiscalização, fonte de recursos e dotação orçamentária.
- Confirmar a disponibilidade física dos 12 lotes e a correspondência entre os lotes, os projetos e o local informado.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CERRO NEGRO
SETOR DE ENGENHARIA



- Consultar concessionárias e órgãos competentes sobre água, energia, esgoto, licenciamento e demais autorizações; documentar se cada unidade usará rede pública ou sistema individual.
- Compatibilizar e aprovar os projetos arquitetônico, elétrico, estrutural, de radier e hidrossanitário com o local e com o conjunto de 10 unidades padrão e 2 acessíveis.
- Preparar o edital e o contrato com critérios de medição e pagamento, qualificação técnica proporcional, regras de fiscalização, reajuste, recebimento, sanções e matriz/registro de riscos conforme a legislação e as decisões justificadas da Administração.
- Assegurar que os terrenos estejam limpos, nivelados, compactados e desimpedidos conforme a divisão de responsabilidades entre Município e contratada.

Infraestrutura tecnológica: não há necessidade específica identificada para a solução. Infraestrutura elétrica e hidráulica: a disponibilidade de ligações e padrões deverá ser verificada em cada lote; não se presume que estejam instalados. Espaço físico: as adequações do terreno e os acessos deverão ser confirmados pela área técnica. Impacto ambiental: gestão de resíduos e medidas de prevenção serão incluídas nas obrigações da contratada.

13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Os documentos apresentados não identificam contratação correlata já celebrada.

14. CONCLUSÃO SOBRE A VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Com base na necessidade habitacional informada, nos projetos, memorial, orçamento e cronograma disponibilizados, considera-se preliminarmente viável a contratação de empresa de engenharia para construção de 12 unidades do Programa Casa Catarina, sendo 10 padrão e 2 com kit de banheiro PCD, no Loteamento Cassiano José de Matos, em Cerro Negro/SC.

Diante do exposto, declara-se ser viável a contratação pretendida.

Cerro Negro 08 de outubro de 2026

DIELSON JOSE MIR
RODRIGUES:09354
625975

Assinado de forma digital por
DIELSON JOSE MIR
RODRIGUES:09354625975
Dados: 2026.10.09 11:52:30
-03'00'

Eng. Dielson Rodrigues
CREASC 162787-0
Setor Municipal de Engenharia