



Estado de Santa Catarina

MUNICÍPIO DE VARGEM BONITA

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO

A Secretaria de Planejamento e Controle é responsável por planejar, coordenar e fiscalizar a execução de ações voltadas ao desenvolvimento urbano e à redução do déficit habitacional no âmbito municipal, sobretudo para população mais carente. Nesse contexto, insere-se a adesão do Município de Vargem Bonita ao Programa Novo PAC na modalidade FNHIS Sub50, uma iniciativa do Governo Federal, gerida nos termos da Portaria MCID nº 1416/2023, que visa tornar realidade o sonho da casa própria para famílias em situação de vulnerabilidade, promovendo moradia digna e infraestrutura adequada.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A presente contratação decorre da necessidade de enfrentar e reduzir o déficit habitacional no município de Vargem Bonita, assegurando o direito constitucional à moradia digna e segura para famílias em situação de vulnerabilidade social e econômica. Alinhando-se às diretrizes do programa federal Minha Casa Minha Vida e às metas do Novo PAC, sob a regulamentação da Portaria MCID nº 1416/2023, a administração municipal busca viabilizar a execução do programa FNHIS Sub 50. O atendimento efetivo dessa demanda estrutural e social se materializará por meio da construção de 20 (vinte) unidades habitacionais unifamiliares no Loteamento Bom Jesus. Esta ação é indispensável para mitigar a carência de habitações de interesse social, promovendo a inclusão, o desenvolvimento urbano planejado e a melhoria direta na qualidade de vida da população beneficiada.

2. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

Atualmente o município não possui Plano Anual de Contratações. Conforme o inciso VII do artigo 12 da Lei nº 14.133/2021, a elaboração do Plano de Contratações Anual é facultativa, permitindo que cada órgão ou entidade decida sobre sua conveniência e necessidade (NIEBUHR, Joel de Menezes. Licitação Pública e Contrato Administrativo, 7 ed., Belo Horizonte: Editora Fórum, 2024, Capítulo 9).

Em municípios menores, as demandas por contratações públicas podem ser menos frequentes e menos complexas, o que pode tornar a elaboração de um Plano de Contratações Anual menos crítica do que em contextos de maior escala. Além disso, a capacidade administrativa limitada, frequentemente encontrada em municípios de menor porte, pode ser um fator adicional para optar por não implementar tal plano, especialmente se considerarmos os custos administrativos e de gestão associados à sua elaboração e manutenção.

O Tribunal de Contas da União, no Acórdão nº 1.637/2021, reconheceu que, embora o Plano de Contratações Anual contribua para a eficiência e transparência, sua utilização não é obrigatória de forma expressa pela legislação (TCU, Plenário. Acórdão nº 1.637/2021. Rel. Min. Augusto Sherman, j. 7.7.2021). Isso reforça a ideia de que, especialmente para municípios menores, a decisão de não implementar um plano pode ser perfeitamente alinhada com a legislação vigente, desde que as contratações realizadas sigam os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Trata-se da Contratação de empresa especializada, do ramo de engenharia em regime de empreitada por menor preço por global (considerando material e mão de obra), para a execução de 20 UNIDADES HABITACIONAIS localizadas no bairro Bom Jesus, Município de Vargem Bonita/SC, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste Edital e seus anexos.

Os serviços a serem contratados se enquadram como comum, pois os padrões de



Estado de Santa Catarina

MUNICÍPIO DE VARGEM BONITA

desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos, por meio de especificações usuais no mercado.

- A contratada possibilitará a fiscalização pela contratante quanto à distribuição, controle e qualidade do serviço e dos materiais.
- Os serviços a serem executados devem atender a qualificações e habilitações exigidas pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA.
- O licitante vencedor deverá assumir a responsabilidade por todas as providências e obrigações estabelecidas na legislação específica sobre a qualidade e especificação dos materiais que serão entregues, bem como, deverá fornecer diretamente o objeto, não podendo transferir a responsabilidade pelo objeto demandado para nenhuma outra empresa ou instituição de qualquer natureza.
- Reparar, corrigir, remover ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, no prazo fixado pelo fiscal do contrato, os materiais e estruturas efetuadas em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da má execução do objeto.
- Comunicar ao Fiscal do contrato, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, qualquer ocorrência anormal ou acidente que se verifique no local dos serviços.
- Promover a guarda, manutenção e vigilância de materiais, ferramentas, e tudo o que for necessário à execução do objeto licitatório, durante a vigência do contrato.
- Promover a organização técnica e administrativa do fornecimento e transporte, de modo a conduzi-los eficaz e eficientemente, de acordo com os documentos e especificações que integram o Termo de Referência, no prazo determinado.
- Conduzir os trabalhos com estrita observância às normas pertinentes, cumprindo as determinações dos Poderes Públicos, mantendo sempre as melhores condições de segurança, higiene e disciplina.
- Arcar com as despesas de carga, descarga e frete referente às entregas dos materiais, inclusive as oriundas da devolução e reposição de materiais recusadas por não atenderem ao Edital.
- Atender e manter as condições de habilitação.
- Responsabilizar-se por eventuais danos decorrentes de acidentes de veículos quando do deslocamento para realização dos trabalhos contratados, sejam eles pessoais, materiais ou morais, inclusive de terceiros, além de notificações por infrações ao Código de Trânsito Brasileiro.
- Na execução do objeto o fornecedor deverá fornecer e disponibilizar, em tempo integral, todos os EPIs e EPCs, em conformidade com a legislação vigente, de forma a atender toda a equipe, orientando-a sobre seu correto e indispensável uso.
- Na execução do objeto, os empregados da proponente vencedora deverão dispor de uniforme, identificação e equipamentos de proteção individual, além de possuir as ferramentas necessárias à perfeita execução do objeto.

Entendemos, portanto, que a contratação nos presentes termos, atende aos requisitos exigidos na legislação em vigor, pois trata-se de um serviço comum de engenharia, a ser contratado mediante processo licitatório, na modalidade de Concorrência Eletrônica.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

O projeto de construção das unidades habitacionais, por meio do programa Minha Casa Minha Vida, apresenta as informações necessárias, com precisão e detalhamentos adequados para elaborar o orçamento e a definição do prazo de execução da obra pretendida.

A previsão do prazo para execução do objeto, será de acordo com o cronograma físico financeiro da obra.



Estado de Santa Catarina
MUNICÍPIO DE VARGEM BONITA

LOTE 1

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE	VALOR
1	Execução de obra de construção de 20 (vinte) unidades habitacionais unifamiliares, com área privativa individual de 47,46 m², no âmbito do programa Minha Casa Minha Vida	1	R\$ 3.619.814,28
VALOR TOTAL DO LOTE: R\$ 3.619.814,28 (três milhões, seiscentos e dezenove mil, oitocentos e quatorze reais com vinte e oito centavos)			

5. PESQUISA DE MERCADO

Foram identificadas duas opções de solução em relação à necessidade do presente documento, a primeira consiste no município de Vargem Bonita realizar o serviço com sua própria mão de obra e adquirir todo o necessário, o que se tornaria muito caro e inviável em função de necessitar de máquinas específicas, mão de obra especializada, capacitação técnica e responsáveis com experiência na área, a outra solução seria licitar o serviço como um todo, considerando todo o necessário para execução do objeto, o que é mais vantajoso em termos econômicos e de eficiência, além de ser um processo mais rápido, uma vez que empresas do ramo já contam com todo o necessário e possuem expertise no assunto.

6. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

O orçamento estimado para a execução integral do objeto perfaz o montante de R\$ 3.619.814,28. Os custos foram referenciados predominantemente na tabela SINAPI (Localidade: Florianópolis/SC, Data-Base: 09/2025). Aplicou-se o BDI correspondente a 21,50% (regime sem desoneração, tributação ISS estimada em 3%).

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução engloba a execução integral de todas as etapas construtivas: serviços preliminares, fundações, superestrutura, fechamentos em alvenaria, cobertura com telha cerâmica, esquadrias de alumínio e madeira, laje em vigotas pré-moldadas na área molhada (banheiro) e forro PVC nos demais ambientes. Contempla também as instalações hidrossanitárias completas (com sistemas individuais de tratamento de esgoto: fossa, filtro e sumidouro), elétricas e serviços finais, garantindo a emissão do "Habite-se".

8. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Considerando a especificidade do objeto a ser licitado e por se tratar de uma obra que será realizada através de transferências especiais e recursos próprios entendemos que não cabe parcelamento do mesmo.

Vale destacar que há no mercado da região várias empresas que oferecem os serviços de modo a manter a competitividade necessária à disputa.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

- A contratação da execução da obra visa alcançar os seguintes resultados, alinhados às diretrizes do Programa Minha Casa Minha Vida e às metas da Administração Municipal:
- Concretização do Direito à Moradia: Entrega efetiva de 20 (vinte) unidades



Estado de Santa Catarina

MUNICÍPIO DE VARGEM BONITA

promovendo a redução direta do déficit habitacional qualitativo e quantitativo do município.

- **Garantia de Qualidade e Habitabilidade:** Obtenção de edificações com padrão técnico assegurado conforme projeto a ser disponibilizado em anexo.
- **Eficiência na Aplicação de Recursos:** Execução célere e fiscalizada dos recursos transferidos por meio do programa federal, assegurando que o investimento público resulte em patrimônio tangível para a população dentro do cronograma estipulado.
- **Desenvolvimento Urbano Ordenado:** Ocupação regular de área pública municipal dotada de infraestrutura essencial (água, luz e esgoto), integrando as novas moradias à malha urbana existente e valorizando a região de implantação.
- **Segurança Jurídica e Social:** Estabilidade para as famílias selecionadas, que firmarão termo de cessão de uso por tempo determinado em edital de seleção, fomentando o enraizamento comunitário e a estabilidade social no município.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Por se tratar de serviço relativamente comum, de atividades rotineiras e conhecidas pelas empresas do ramo, não se identifica a necessidade de providências complementares, da mesma forma, não há necessidade de transição contratual.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Considerando que o objeto desta licitação envolve serviços e etapas correlatas e interdependentes, cuja execução integrada é fundamental para garantir a qualidade, a uniformidade e o sucesso do resultado, fica permitida a subcontratação do objeto contratual apenas nos pontos a serem especificados no Termo de Referência no Item 5. **MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO.**

A empresa CONTRATADA deverá assumir a responsabilidade e executar, por seus próprios meios, a integralidade dos serviços e fornecimentos. Isso implica que deverá arcar com toda a necessidade prevista no Projeto Básico/Executivo e na Planilha Orçamentária, o que inclui, mas não se limita a:

- a) Alocação de equipe técnica, administrativa e operacional própria, em quantidade e qualificação suficientes para o pleno atendimento das demandas;
- b) Disponibilização de todos os equipamentos, máquinas e ferramentas necessários;
- c) Fornecimento de todos os materiais a serem empregados na obra/serviço.

12. IMPACTOS AMBIENTAIS

Os impactos ambientais são as alterações no ambiente causadas pelas ações humanas. Os impactos podem ser classificados como positivos e negativos. Os impactos negativos ocorrem quando as alterações causadas pela implantação/construção de um empreendimento geram risco ao ser humano ou para os recursos naturais encontrados no ambiente. Por outro lado, os impactos são considerados positivos quando as alterações resultam em melhorias ao meio ambiente e as pessoas que farão uso do empreendimento.

Prevê-se como impacto ambiental impacto visual positivo, harmonizando esteticamente o local, geração de resíduos da construção civil, as quais devem ser controladas, junto de emissão de poeira e alteração temporária no trânsito.

Sabe-se que a utilização de materiais de qualidade, bons equipamentos e controle tecnológico, também são medidas que garantem a qualidade da construção e consequentemente sua durabilidade.

Desse modo, materiais controlados e de qualidade auxiliam na preservação e gera outras contribuições tais como as manutenções de baixo custo e de baixo impacto ambiental poluindo menos as cidades.



Estado de Santa Catarina

MUNICÍPIO DE VARGEM BONITA

Todavia, caberá a futura contratada ações a serem adotadas como boas práticas na prestação dos serviços a serem desempenhados por intermédio de seus profissionais:

- a) Orientar seus empregados sobre prevenção e controle de risco aos trabalhadores, bem como sobre práticas socioambientais para economia de energia, de água e redução de geração de resíduos sólidos no ambiente onde se prestará o serviço;
- b) Utilizar equipamentos e materiais de menor impacto ambiental;
- c) Destinar de forma ambientalmente adequada todos os materiais e equipamentos que foram utilizados no fornecimento do objeto;
- d) Controlar os ruídos a equipamentos que mitiguem a problemática das atividades mais ruidosas;
- e) Sinalizar de forma clara a via afetada pela construção, a fim de evitar acidentes e problemas.

13. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Diante do exposto, foi possível concluir que os estudos preliminares evidenciaram pela possibilidade de contratação do item descrito acima, bem como adequada às necessidades desta Administração.

Por fim, havendo a previsão e viabilidade financeira, entende-se como viável e razoável a contratação por meio de processo licitatório descrito neste ETP para atender ao interesse público.

Vargem Bonita - SC, 02 de junho de 2026.

NADIR PONTIN
PREFEITO MUNICIPAL DE VARGEM BONITA
Município de Vargem Bonita