ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Requisitante: Secretaria de Assistência Social e Habitação	
Responsável pela Demanda: Rafaela Cristina Bassotto Souza	Matrícula: 138228
E-mail: ast_social@catanduvas.sc.gov.br	Telefone: 49 3525 6565

1. Descrição da necessidade apresentada (art. 18, § 1º, I, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

O Município de Catanduvas/SC enfrenta demanda habitacional reprimida, especialmente entre famílias de baixa renda em situação de vulnerabilidade social, conforme evidenciado pelos registros do Cadastro Único, atendimentos realizados pela Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação e diagnósticos sociais do território.

Parte significativa dessas famílias reside atualmente em condições precárias de moradia, em imóveis inadequados, improvisados ou em situação de coabitação involuntária, fatores que comprometem a dignidade, a segurança e a qualidade de vida dos munícipes. Tal cenário caracteriza déficit habitacional tanto de natureza quantitativa quanto qualitativa.

A necessidade apresentada está diretamente relacionada à garantia do direito social à moradia digna, previsto no art. 6º da Constituição Federal, e à obrigação do Poder Público de implementar políticas habitacionais que promovam inclusão social e redução das desigualdades.

Nesse contexto, o Município foi contemplado com recursos do Programa Minha Casa, Minha Vida – FNHIS Sub 50, voltado a municípios com até 50 mil habitantes, o qual viabiliza a produção de unidades habitacionais destinadas a famílias de baixa renda. A utilização desses recursos demanda a execução das unidades habitacionais conforme projetos e parâmetros técnicos previamente aprovados pela Caixa Econômica Federal.

Assim, a necessidade administrativa consiste na contratação de empresa especializada no ramo da construção civil para execução das unidades habitacionais previstas, de modo a assegurar a correta aplicação dos recursos públicos, o atendimento às normas técnicas e a entrega de moradias em condições adequadas de habitabilidade.

A não realização da contratação inviabilizaria a implementação do programa habitacional no Município, mantendo o quadro de vulnerabilidade social das famílias beneficiárias e ocasionando possível perda de recursos federais destinados à política pública habitacional.

2. Demonstração da previsão da contratação com o Plano Anual de Compras (art. 18, § 1º, II, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

A presente contratação encontra-se alinhada ao planejamento administrativo e orçamentário do Município de Catanduvas/SC, estando prevista no Plano Anual de Compras do exercício correspondente, em consonância com as diretrizes estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021.

A inclusão da contratação no Plano Anual de Compras decorre da necessidade de execução das ações de habitação de interesse social vinculadas ao Programa Minha Casa, Minha Vida – FNHIS Sub 50, cuja adesão pelo Município demandou planejamento prévio das aquisições e contratações necessárias à implementação do empreendimento habitacional.

O planejamento antecipado da contratação possibilita maior eficiência na gestão dos recursos públicos, previsibilidade orçamentária, organização do fluxo de contratações e cumprimento dos prazos estabelecidos pelo programa habitacional.

Dessa forma, a contratação mostra-se compatível com o planejamento institucional do Município, refletindo ação previamente programada e alinhada às prioridades da Administração Pública Municipal na área de habitação de interesse social.

3. Descrição dos requisitos da contratação (art. 18, § 1º, III, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

Os serviços de engenharia têm natureza especial, tendo em vista que, por sua heterogeneidade e complexidade, não podem ser descritos como comuns, nos termos do art. 6º da Lei n. 14.133/21.
As participantes do certame deverão atentar para todos os requisitos constantes no Termo de Referência, Planilha Orçamentária, Cronograma físico/financeiro e Projetos de Engenharia.
Nenhuma alteração nas plantas, detalhes ou especificações, determinando ou não alteração de custo da obra ou serviço, será executada sem autorização da Fiscalização.
Todos os materiais e serviços deverão obedecer às especificações do Projeto de Engenharia fornecido pela Prefeitura Municipal, e estarem de acordo com as descrições detalhadas pelos responsáveis técnicos.
Para a prestação dos serviços pretendidos, os eventuais interessados deverão comprovar que atuam em ramo de atividade compatível com o objeto da licitação, bem como apresentar os documentos a título de habilitação: I – jurídica, II – técnica, III – fiscal, social e trabalhista e IV – econômico-financeira, nos termos do art. 62 a 69 da Lei 14.133/21.
Para comprovação da qualificação técnica, os interessados deverão apresentar os seguintes documentos:
Certidão de registro de pessoa jurídica, expedido pelo CREA ou CAU atualizada, em nome da empresa, na qual conste o objeto social compatível com a execução do objeto do presente estudo;
Certidão de registro de pessoa física, expedida pelo CREA ou CAU atualizada, dos seus responsáveis técnicos, com no mínimo 1 (um) profissional cuja formação seja em engenharia civil ou arquitetura;
Comprovação, para fins de demonstração de capacidade técnico-profissional, mediante a apresentação de certidão(ões) de acervo técnico expedida(s) pelo CREA ou CAU na(s) qual(is) conste(m) os seguintes serviços relacionados a construção civil, sendo estes na quantidade de no mínimo 25% em relação aos quantitativos apresentados no edital:
Estruturas de concreto armado;
Cobertura;
Fechamentos em alvenaria;
Revestimentos argamassados;
Execução de pinturas;
Instalação de Esquadrias;
Instalações Elétricas;
Instalações Hidrossanitárias;
Declaração da empresa licitante assinada pelo seu responsável técnico, de que tem conhecimento de todas as informações necessárias à execução dos serviços propostos e que possui condições de executá-los dentro das normas com qualidade e segurança;

São obrigações da Contratada e do seu Responsável Técnico:
Preenchimento de todas as abas (Dados, Orçamento, Cronograma, BDI) da Planilha Padrão fornecida pelo Município.
Obediência às normas da ABNT e das normas regulamentadoras do Ministério do Trabalho e Emprego;
Apresentar ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) de execução dos serviços no ato de assinatura da Ordem de Serviço;
Corrigir, às suas expensas, quaisquer vícios ou defeitos ocorridos na execução da obra, objeto do contrato, responsabilizando-se por quaisquer danos causados ao convenente, decorrentes de negligência, imperícia ou omissão;
Empregar operários devidamente uniformizados e especializados nos serviços a serem executados, em número compatível com a natureza e cronograma da obra;
Na fase de execução da obra, caso sejam verificadas divergências e inconsistências no projeto, comunicar ao ente federado contratante para que as devidas previdências sejam tomadas;
Manter atualizados no canteiro de obra: Diários de obra, alvarás, certidões, licenças a fim de evitar interrupções por embargos;

Os diários de obra deverão ser entregues juntamente com os documentos necessários para validação das medições de contrato;
Estabelecer um serviço ininterrupto de vigilância na obra até a sua entrega definitiva, responsabilizando-se por quaisquer danos decorrentes da execução que porventura venham a ocorrer nela;
Manter limpo o local da obra, com remoção de lixos e entulhos para fora do canteiro;
Providenciar a colocação das placas exigidas pelo órgão tomador e pelos órgãos fiscalizadores locais;
Apresentar, ao final da obra, toda a documentação prevista no Contrato;
Para a execução da obra, objeto deste Estudo Técnico Preliminar, ficará a cargo da empreiteira o fornecimento de toda a mão de obra, equipamentos e tudo mais que se fizer necessário para o bom andamento e execução dos serviços previstos;
Ficarão a cargo exclusivo da empreiteira todas as providências e despesas correspondentes às instalações provisórias da obra, compreendendo a limpeza e preparo do local, o aparelhamento, mão de obra, maquinário e ferramentas necessárias à execução dos serviços provisórios tais como: escritório, armazém, andaimes, tapumes, instalações sanitárias, elétricas, de água, etc.

4. Estimativas das quantidades para contratação, acompanhadas de memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte (considerar interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala) (art. 18, § 1º, IV, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

Item	Descrição	Quant	Unid	Valor Unitário (R$)	Valor Total (R$)
01	Construção de Unidades habitacionais contendo 53,86m² de área construída (47,46m² de área útil) possuindo cozinha e sala de estar integrados, 2 dormitórios, banheiro, além de varanda e área de serviço. Serão convencionalmente edificadas a partir da adoção de infra e superestrutura de concreto armado, bem como, fechamento em alvenaria de blocos cerâmicos. O piso e as paredes das áreas molhadas receberão revestimento cerâmico; o forro receberá PVC e a cobertura será executada com estrutura de madeira e telhas cerâmicas. As demais paredes – que não as das áreas molhadas – receberão pintura com tinta acrílica. As portas externas e janelas serão metálicas. As portas internas; de madeira. Tudo em conformidade com o projeto executivo anexado ao presente Termo de Referência, o qual foi desenvolvido com base nas especificações mínimas constantes na Portaria n° 1.416, de 6 de novembro de 2023, do Ministério das Cidades – MCID. Ainda, em concordância com o, também incluso, Memorial Descritivo da Obra, que define todas as etapas da construção, da instalação do canteiro à entrega das 18 unidades habitacionais referenciadas, bem como, aos projetos complementares – estrutural, hidrossanitário e elétrico.	18	un	180.467,36	3.248.412,48

02	Construção de Unidades habitacionais adaptadas, contendo 53,86m² de área construída (47,46m² de área útil) possuindo cozinha e sala de estar integrados, 2 dormitórios, banheiro, além de varanda e área de serviço. Serão convencionalmente edificadas a partir da adoção de infra e superestrutura de concreto armado, bem como, fechamento em alvenaria de blocos cerâmicos. O piso e as paredes das áreas molhadas receberão revestimento cerâmico; o forro receberá PVC e a cobertura será executada com estrutura de madeira e telhas cerâmicas. As demais paredes – que não as das áreas molhadas – receberão pintura com tinta acrílica. As portas externas e janelas serão metálicas. As portas internas; de madeira. O item 02 contempla casas adaptadas com fornecimento e instalação de louças sanitárias especiais (vaso sanitário, lavatório) adequadas e instalação de barras de apoio e segurança; metais e acessórios específicos (torneiras de alavanca, etc.). Tudo em conformidade com o projeto executivo anexado ao presente Termo de Referência, o qual foi desenvolvido com base nas especificações mínimas constantes na Portaria n° 1.416, de 6 de novembro de 2023, do Ministério das Cidades – MCID. Ainda, em concordância com o, também incluso, Memorial Descritivo da Obra, que define todas as etapas da construção, da instalação do canteiro à entrega das 02 unidades habitacionais adaptadas, bem como, aos projetos complementares – estrutural, hidrossanitário e elétrico.	02	un	185.700,90	371.401,80	
					3.619.814,28	

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

O levantamento mercadológico foi realizado com o objetivo de verificar a existência de empresas no mercado capazes de executar obras de construção de unidades habitacionais de interesse social, conforme os padrões exigidos pelo Programa Minha Casa, Minha Vida – FNHIS Sub 50.

Verificou-se que o setor da construção civil apresenta ampla oferta de empresas aptas à execução de obras residenciais unifamiliares de pequeno porte, incluindo habitações populares financiadas por programas habitacionais públicos. Trata-se de serviço comum na área da engenharia civil, amplamente executado tanto por empresas de âmbito local quanto regional.

A análise de contratações semelhantes realizadas por outros municípios, no contexto de programas habitacionais federais e estaduais, demonstra que a contratação de empresa especializada por meio de licitação pública é prática consolidada na Administração Pública, com resultados satisfatórios quanto à execução, competitividade e economicidade.

Observou-se ainda que a execução por empreitada global é modelo usual para esse tipo de contratação, por proporcionar maior previsibilidade de custos, padronização construtiva e facilidade de fiscalização.

Dessa forma, conclui-se que há no mercado fornecedores em número suficiente, com capacidade técnica e operacional para atender à demanda da Administração, não havendo restrição à competitividade do certame.

6 Estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte (poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação) (art. 18, § 1º, VI, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E HABITAÇÃO	VALOR
Construção de 18 unidades habitacionais	R$ 3.248.412,48
Construção de 02 unidades habitacionais adaptadas	R$ 371.401,80
TOTAL	**R$ 3.619.814,28**

7. Descrição da solução escolhida (inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso) (art. 18, § 1º, VII, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

A solução escolhida consiste na contratação de empresa especializada no ramo da construção civil para a execução de unidades habitacionais populares, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – FNHIS Sub 50, destinadas ao atendimento de famílias em situação de vulnerabilidade social, conforme critérios do programa habitacional de interesse social e normativas federais aplicáveis.

A contratação contemplará o fornecimento integral de mão de obra, materiais, equipamentos e serviços necessários à execução das obras, incluindo infraestrutura básica (fossa séptica, filtro e sumidouro, instalações hidrossanitárias e elétricas), garantindo a entrega das unidades em plenas condições de habitabilidade, segurança e salubridade.

Optou-se pela contratação de empresa especializada por meio de processo licitatório, em razão da necessidade de assegurar padrão técnico adequado, cumprimento de prazos, responsabilidade técnica pela execução da obra e observância às normas de engenharia e legislação vigente.

A solução mostra-se a mais vantajosa para a Administração Pública, pois permite a execução completa do objeto por empresa capacitada, com otimização de recursos, padronização das unidades habitacionais e garantia de qualidade construtiva, atendendo às diretrizes dos programas habitacionais e às necessidades da população beneficiária.

8. **Justificativas para o parcelamento ou não da contratação (art. 18, § 1º, VIII, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)**

Nos termos do art. 40, inciso V, alínea “b”, da Lei nº 14.133/2021, analisou-se a possibilidade de parcelamento do objeto da contratação, visando ampliar a competitividade e obter proposta mais vantajosa para a Administração. Contudo, verificou-se que o parcelamento da obra não se mostra técnica e economicamente viável.

A execução das unidades habitacionais envolve serviços interdependentes e sequenciais, que demandam compatibilização técnica entre etapas construtivas, gerenciamento unificado da obra e responsabilidade técnica integral. O parcelamento poderia gerar prejuízos à padronização das unidades, dificuldades na coordenação dos serviços, aumento do risco de incompatibilidades técnicas e comprometimento do cronograma de execução.

Além disso, a contratação de uma única empresa responsável pela execução integral assegura melhor controle da qualidade dos serviços, definição clara de responsabilidades, maior eficiência na fiscalização contratual e otimização dos custos administrativos.

Dessa forma, conclui-se que a contratação em lote único se apresenta como a solução mais adequada e vantajosa para a Administração Pública, garantindo a eficiência, economicidade e a adequada execução do objeto.

9. Resultados pretendidos (art. 18, § 1º, IX, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

Com a presente contratação, pretende-se viabilizar a construção de unidades habitacionais populares destinadas a famílias em situação de vulnerabilidade social, contribuindo para a redução do déficit habitacional no município e para a promoção do direito à moradia digna.

Busca-se assegurar que as unidades habitacionais sejam entregues em conformidade com os padrões técnicos, de segurança e habitabilidade exigidos pelas normas de engenharia e pelo Programa Minha

Casa, Minha Vida – FNHIS Sub 50, garantindo qualidade construtiva, durabilidade e adequação às necessidades das famílias beneficiárias.
Como resultados esperados, destacam-se:

- Melhoria das condições de vida das famílias contempladas, proporcionando moradia adequada e segura;
- Redução de situações de risco social associadas à falta de moradia ou moradia precária;
- Cumprimento das metas e diretrizes do programa habitacional de interesse social;
- Aplicação eficiente dos recursos públicos, com observância aos princípios da economicidade e eficiência;
- Contribuição para o desenvolvimento social e urbano do município.

Dessa forma, a contratação visa atender ao interesse público, promovendo inclusão social e melhoria da qualidade de vida da população beneficiária.

10. Providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato (art. 18, § 1º, X, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

Previamente à celebração do contrato, a Administração Municipal deverá adotar as medidas necessárias para assegurar a adequada execução do objeto, dentre as quais se destacam:

- Disponibilização dos terrenos devidamente regularizados e aptos à construção, livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou impedimentos legais;
- Elaboração e aprovação dos projetos técnicos, memoriais descritivos, planilhas orçamentárias e demais documentos de engenharia necessários à execução das obras;
- Obtenção das licenças, alvarás e autorizações dos órgãos competentes, quando couber;
- Definição da equipe de fiscalização e acompanhamento da obra, com designação formal de fiscal do contrato;
- Previsão e garantia de dotação orçamentária suficiente para suportar a contratação;
- Inclusão do objeto no planejamento anual de contratações e compatibilização com os instrumentos de planejamento orçamentário e financeiro do Município;
- Adoção das providências administrativas necessárias à realização do processo licitatório, observando-se a legislação vigente.

O cumprimento dessas providências é essencial para assegurar a regularidade do processo de contratação e a adequada execução das obras, contribuindo para o alcance dos resultados pretendidos pela Administração Pública.

11. Contratações correlatas e/ou interdependentes (art. 18, § 1º, XI, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

Para a execução do objeto em questão, verifica-se que poderão existir contratações correlatas ou interdependentes necessárias ao pleno funcionamento das unidades habitacionais após sua conclusão. Dentre elas, destacam-se eventuais contratações relacionadas à implantação ou extensão de redes de infraestrutura urbana, tais como abastecimento de água, energia elétrica, drenagem pluvial, pavimentação de vias de acesso e coleta de resíduos sólidos, que poderão ser viabilizadas por meio de parcerias com concessionárias de serviços públicos ou por contratações específicas do Município.
Ressalta-se, contudo, que tais contratações não interferem diretamente na execução das unidades habitacionais, podendo ocorrer de forma paralela ou complementar, conforme planejamento da Administração Municipal e disponibilidade de recursos.
Assim, a presente contratação pode ser realizada de forma independente, sem prejuízo à sua execução, observando-se apenas a necessidade de articulação com os órgãos e entidades responsáveis pelos serviços públicos essenciais, a fim de assegurar a plena utilização das moradias pelos beneficiários.

12. Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras (art. 18, § 1º, XII, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

A execução de obras de construção civil para unidades habitacionais pode gerar impactos ambientais, ainda que de baixa magnitude, especialmente relacionados à movimentação de solo, geração de resíduos da construção civil, consumo de recursos naturais e eventual supressão de vegetação.
Entre os possíveis impactos ambientais identificados, destacam-se:

- Geração de resíduos sólidos da construção civil;
- Alteração temporária do solo em razão de escavações e nivelamentos;
- Emissão de poeira e ruídos durante a execução da obra;
- Consumo de água e energia elétrica no canteiro de obras.

Como medidas mitigadoras, deverão ser adotadas:

- Destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil, em conformidade com a legislação ambiental vigente e normas técnicas aplicáveis;
- Adoção de práticas de controle de poeira e ruídos, minimizando incômodos à vizinhança;
- Utilização racional de materiais, evitando desperdícios;
- Prioridade ao uso de materiais de construção que atendam às normas técnicas e, sempre que possível, possuam menor impacto ambiental;
- Atendimento às exigências dos órgãos ambientais competentes, inclusive quanto a licenças ou autorizações, quando necessárias.

13. Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina (art. 18, § 1º, XIII, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

Com base nos estudos técnicos realizados, conclui-se que a contratação de empresa especializada para a execução de unidades habitacionais populares, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – FNHIS Sub 50, mostra-se adequada, necessária e viável para o atendimento da demanda habitacional do município.

A solução proposta atende ao interesse público, estando alinhada às políticas públicas de habitação de interesse social, às diretrizes do programa federal e ao planejamento da Administração Municipal. A contratação possibilitará a oferta de moradia digna às famílias em situação de vulnerabilidade social, contribuindo para a redução do déficit habitacional e para a melhoria das condições de vida da população beneficiária.

Verificou-se, ainda, que a solução escolhida é tecnicamente possível, economicamente viável e ambientalmente adequada, desde que observadas as normas técnicas, legais e ambientais aplicáveis, bem como os procedimentos licitatórios previstos na legislação vigente.

Dessa forma, manifesta-se posicionamento conclusivo favorável à contratação, entendendo-se que a mesma representa a alternativa mais adequada para o atendimento da necessidade pública identificada.

14. Anexos

Projetos, Memoriais, Planilhas Orçamentárias, Cronograma, Formulação de BDI, ARTs e demais documentos relacionados a execução de obra

Equipe de Planejamento	Chefia Imediata
Nome: Rafaela Cristina Bassotto Souza Matrícula: 138228 Função: Agente Administrativo gov.br Documento assinado digitalmente RAFAELA CRISTINA BASSOTTO SOUZA Data: 05/02/2026 13:18:09-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br Assinatura: _____	Nome: Indianara Silvia Lazarotto Matrícula: Função: Secretária de Assistência Social e Habitação gov.br Documento assinado digitalmente INDIANARA SILVIA LAZAROTTO Data: 05/02/2026 13:21:25-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br Assinatura: _____

Catanduvas, 03 de fevereiro de 2026.

gov.br Documento assinado digitalmente
LUCAS RAMON SARTORI
Data: 04/02/2026 13:53:20-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br