DE SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO PARA SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO E SETOR DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público.

A necessidade de realizar concorrência para a construção de 20 unidades habitacionais no município de Calmon/SC, fundamenta-se na importância de assegurar moradia digna para famílias em situação de vulnerabilidade social no município de Calmon/SC. Essa iniciativa visa atender ao direito constitucional à moradia, promover a inclusão social e melhorar a qualidade de vida dos beneficiários.

A execução do projeto contribuirá para reduzir o déficit habitacional, garantindo acesso a habitações seguras, salubres e adequadas, em consonância com os padrões construtivos e especificações técnicas estabelecidas pelo Ministério das Cidades. Além disso, representa medida essencial para prevenir situações de risco, fortalecer o tecido social e proporcionar estabilidade e segurança às famílias contempladas.

A construção das unidades habitacionais seguirá parâmetros técnicos de qualidade e sustentabilidade, respeitando as normativas da ABNT e demais legislações pertinentes, com atenção especial à eficiência no uso de recursos e à acessibilidade.

A empresa contratada deverá apresentar responsável técnico devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), com comprovação por meio de Certidão de Registro e Quitação (CRQ) atualizada e respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), conforme exigências legais aplicáveis.

A concorrência como instrumento de gestão pública garante maior eficiência, transparência e competitividade no processo de contratação, permitindo o atendimento célere e qualificado às demandas habitacionais, de forma a promover desenvolvimento social e dignidade para os cidadãos do município.

2. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A contratação será inserida no Plano de Contratações Anual, conforme a legislação vigente, em alinhamento com o planejamento estratégico da Administração Pública Municipal. Tal previsão visa atender às demandas crescentes de infraestrutura habitacional no município.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Descrição dos requisitos necessários e suficientes à escolha da solução. (inciso III do § 1° do art. 18 da Lei 14.133/202).

Qualificação Técnica do Fornecedor
Capacidade Técnica: O fornecedor deverá comprovar experiência na execução de projetos habitacionais, especialmente em construções residenciais de interesse social, em conformidade com programas e normas do Ministério das Cidades.

Conformidade com Normas Técnicas e Regulamentares
Normas da ABNT: Todas as obras deverão atender às normas técnicas brasileiras aplicáveis (ex.: NBR 15575 – Desempenho de Edificações Habitacionais, entre outras pertinentes).

Sustentabilidade e Responsabilidade Ambiental
Materiais Sustentáveis: Utilização de materiais e insumos com baixo impacto ambiental e durabilidade adequada.
Gerenciamento de Resíduos: Apresentar Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC), conforme Resolução CONAMA nº 307/2002 e alterações.

Certificação e Regularidade Legal
Licenças e Autorizações: Comprovação de regularidade com a legislação ambiental e urbanística vigente.
Registro em Conselhos Profissionais: Registro junto ao CREA ou CAU, conforme a natureza do serviço.

Qualidade e Garantia dos Serviços
Garantia de Execução: Correção de eventuais falhas ou defeitos construtivos no prazo estipulado em contrato.
Manutenções Preventivas: Planejamento das manutenções preventivas e orientações para preservação das unidades habitacionais.

Segurança e Conformidade na Construção
Adequação Normativa: Atender integralmente às normas de segurança do trabalho e às diretrizes técnicas da ABNT.
Treinamento: Capacitação dos beneficiários ou responsáveis quanto ao uso e manutenção adequada dos imóveis.

Logística e Execução dos Serviços
Cronograma Detalhado: Apresentar prazos de execução que minimizem impactos à comunidade e assegurem a entrega dentro dos períodos estipulados.
Equipamentos Adequados: Utilização de máquinas, ferramentas e insumos certificados para a execução eficiente e segura.

Fiscalização e Acompanhamento
Permissão para Fiscalização: Garantir o pleno acesso do órgão contratante para acompanhamento e fiscalização da obra.
Relatórios Periódicos: Apresentar relatórios detalhados sobre o andamento das construções e cumprimento do cronograma.

Penalidades por Descumprimento
Multas e Sanções: Previsão de penalidades contratuais em caso de descumprimento de prazos, especificações técnicas ou obrigações legais.

REGISTRO
A empresa contratada deverá apresentar responsável técnico devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), com comprovação por meio de Certidão de Registro e Quitação (CRQ) atualizada e respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), de acordo com as exigências legais aplicáveis ao escopo contratado**.**

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Estimativa das quantidades a serem contratadas, acompanhada das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, considerando a interdependência com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala (inciso IV do § 1° do art. 18 da Lei 14.133/21).

Beneficiários do Projeto

Os beneficiários do projeto de construção das 20 unidades são as famílias residentes em comunidades do município de Calmon/SC, incluindo áreas urbanas e rurais, com destaque para populações em situação de vulnerabilidade socioeconômica.

Este projeto visa atender diretamente às necessidades habitacionais, promovendo saúde pública, dignidade e qualidade de vida aos moradores beneficiados. Além disso, busca adequar o saneamento básico às normas ambientais e de saúde, contribuindo para a preservação do meio ambiente e o desenvolvimento sustentável local.

Estimativa de Quantidades e Valores

O projeto envolve a construção de 20 unidades habitacionais, conforme a tabela a seguir:

ÁREA EQUIVALENTE	**Descrição**	**Área Real (m²)**	**Coeficiente de Equivalência[1]**	**Área Equivalente[2] (m²)**
	Unidade Habitacional (área coberta padrão)	46,26	1,00	46,26
	Área de serviço *	4,07	0,24	0,98
	Calçada perimetral (proteção da alvenaria externa) *	16,15	0,03	0,48
	Varanda *	3,92	0,20	0,78
	Total	70,40		48,51
	Notas: (1) Coeficientes de equivalência obtidos da Ficha Técnica do projeto 5-R1_RC_47_RURAL, da Habitação, por similaridade. (2) Área utilizada como característica física para obtenção do custo final por m² da edificação, apresentado no relatório de custos por unidade da federação. Observações: (*) Aceita-se uma discrepância de ±10% entre os coeficientes de equivalência do projeto proposto e aqueles indicados na presente Ficha Técnica.			

TOTALIZANDO O VALOR DE R$ 3.276.039,60 (três milhões duzentos e setenta e seis mil e trinta e nove reais e sessenta centavos).

A infraestrutura necessária para a implantação das 20 unidades habitacionais será de responsabilidade da Prefeitura Municipal de Calmon/SC, compreendendo os serviços de terraplenagem, drenagem, disponibilização de energia elétrica e abastecimento de água no local destinado à obra.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Em atendimento ao disposto no art. 18, §1º, inciso V da Lei nº 14.133/2021, o levantamento de mercado foi realizado a partir da base oficial do SINAPI – Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil, adotada como referência pela Administração Pública Federal para obras e serviços de engenharia. Os preços constantes desta base refletem os valores médios praticados no mercado da construção civil e conferem segurança técnica e jurídica à estimativa de custos. Dessa forma, a utilização do SINAPI garante transparência, economicidade e padronização na definição do valor estimado da contratação.

6. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

Em atendimento ao disposto no art. 18, §1º, inciso VI da Lei nº 14.133/2021, a estimativa do valor da contratação foi elaborada a partir dos preços referenciais constantes do SINAPI – Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil, acrescidos das respectivas composições e memórias de cálculo.

A presente contratação para a Secretaria Municipal de Administração e Gestão está estimada no valor de R$ 3.276.039,60 (três milhões, duzentos e setenta e seis mil e trinta e nove reais e sessenta centavos).

Considerando que não há justificativa para a adoção de sigilo, o orçamento detalhado será disponibilizado como anexo ao edital, em conformidade com o princípio da transparência que rege a Administração Pública.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Em atendimento ao disposto no **art. 18, §1º, inciso VII da Lei nº 14.133/2021**, a presente contratação tem por objeto a execução de obras de construção de **20 unidades habitacionais de interesse social** no município de Calmon/SC, em conformidade com as especificações técnicas do memorial descritivo e com os padrões de qualidade exigidos pelo Ministério das Cidades e normas da ABNT, especialmente a **NBR 15575/2013 – Desempenho de Edificações Habitacionais**.

A solução contempla a execução integral das unidades, observando critérios de **habitabilidade, acessibilidade e sustentabilidade**, bem como a utilização de materiais certificados e práticas de gestão de resíduos conforme a legislação ambiental. O valor estimado da contratação, definido a partir do **SINAPI**, é de **R$ 3.276.039,60 (três milhões, duzentos e setenta e seis mil e trinta e nove reais e sessenta centavos)**, representando a solução economicamente mais vantajosa e socialmente necessária para a Administração Pública.

Riscos Associados à Contratação e Estratégias de Mitigação

- **Atrasos na entrega por indisponibilidade de materiais** → mitigado por exigência de planejamento de compras e manutenção de estoque mínimo.
- **Inadequação técnica da obra (fundações mal executadas, falhas estruturais ou de acabamento)** → mitigado por fiscalização contínua, apresentação de ART e responsabilidade técnica de profissional habilitado.
- **Desistência ou inadimplemento da contratada** → mitigado por exigência de garantia contratual e aplicação de penalidades previstas em lei e contrato.
- **Impactos ambientais não previstos** → mitigados pela exigência de PGRCC e cumprimento da legislação ambiental (Resolução CONAMA 307/2002 e NBR 13969/97).
- **Reclamações comunitárias quanto a acessos e transtornos** → mitigadas com plano de comunicação prévia e controle de interferências.

- **Danos a imóveis vizinhos, especialmente edificações antigas** → mitigados por inspeções técnicas prévias, uso de técnicas de baixo impacto e contratação de seguro de responsabilidade civil.
- **Divergências entre projeto e condições reais do terreno** → mitigadas com vistorias prévias e possibilidade de ajustes técnicos justificados.
- **Expectativas desalinhadas dos beneficiários** → mitigadas por registros fotográficos, comunicação clara e documentação formal das condições preexistentes.

Objetivos da Solução
O projeto contempla atividades técnicas voltadas para:

- **Infraestrutura Habitacional:** Construção de 20 unidades habitacionais em conformidade com a Portaria MCID nº 892/2025, seguindo padrões de qualidade e desempenho estabelecidos pelas normas da ABNT.
- **Conforto e Segurança:** Execução de obras com parâmetros de habitabilidade, acessibilidade e segurança estrutural, utilizando materiais adequados e de qualidade comprovada.

Benefícios Esperados

- **Dignidade Social:** Garantia de moradia adequada às famílias em situação de vulnerabilidade.
- **Saúde e Qualidade de Vida:** Redução de riscos associados a condições precárias de habitação.
- **Inclusão Social:** Integração das famílias ao tecido urbano em condições adequadas de moradia.

8. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Em atendimento ao disposto no **art. 18, §1º, inciso VIII da Lei nº 14.133/2021**, a presente contratação não será parcelada, uma vez que se trata de objeto **indivisível**, consistente na construção de empreendimento habitacional padronizado, cujas unidades devem ser executadas de forma simultânea para garantir uniformidade técnica, logística e econômica. O parcelamento comprometeria a padronização das soluções construtivas, aumentaria custos e poderia gerar atrasos na entrega. A execução integral assegura maior eficiência no planejamento, melhor aproveitamento de recursos e cumprimento dos objetivos sociais do programa habitacional.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Em atendimento ao **art. 18, §1º, IX, da Lei 14.133/2021**, espera-se alcançar:

- **Economicidade e eficiência:** melhor aproveitamento de recursos humanos, materiais e financeiros, redução de despesas com soluções habitacionais emergenciais.
- **Qualidade e padronização construtiva:** execução dentro dos parâmetros técnicos e normativos, com fiscalização contínua.
- **Impacto social positivo:** melhoria da qualidade de vida e fortalecimento da política pública de moradia.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Providências a serem adotadas pela administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual ou adequação do ambiente da organização; (inciso X do § 1° do art. 18 da Lei 14.133/21).

- Licenciamento Ambiental: obtenção das licenças ambientais cabíveis (Licença Prévia – LP, Licença de Instalação – LI e, quando aplicável, Licença de Operação – LO), conforme

exigência do órgão ambiental competente, de modo a garantir a regularidade do empreendimento habitacional em área de loteamento.

- Capacitação de servidores municipais para fiscalização da execução das obras habitacionais, assegurando a gestão adequada do contrato.
- Adequação dos ambientes administrativos para acompanhamento da gestão contratual e monitoramento da execução.
- Garantia de infraestrutura do terreno por parte da Prefeitura, compreendendo serviços de terraplenagem, drenagem, disponibilização de energia elétrica e abastecimento de água.

11. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Em atendimento ao disposto no **art. 18, §1º, inciso XI da Lei nº 14.133/2021**, registra-se que a presente contratação refere-se a projeto recente, ainda não contemplado nas peças orçamentárias originais do Município (PPA, LDO e LOA).

Para viabilizar sua execução, a Administração Municipal adotará as providências necessárias para **incluir a despesa em crédito adicional**, observando as normas da **Lei de Responsabilidade Fiscal (Lei Complementar nº 101/2000)** e garantindo a devida compatibilidade orçamentária e financeira.

12. IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS

Em atendimento ao disposto no **art. 18, §1º, inciso XII da Lei nº 14.133/2021**, a execução do empreendimento habitacional em área de loteamento demandará a devida **Licença Ambiental** junto ao órgão competente, incluindo Licença Prévia (LP), Licença de Instalação (LI) e, quando aplicável, Licença de Operação (LO), de acordo com a legislação vigente.

Os principais impactos ambientais previstos relacionam-se à movimentação de solo, geração de resíduos sólidos da construção civil e lançamento de efluentes sanitários. Para mitigação, serão observadas as seguintes medidas:

- **Licenciamento Ambiental:** obtenção e cumprimento das condicionantes estabelecidas nas licenças.
- **Gestão de Resíduos:** implementação do **Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC)**, em conformidade com a Resolução CONAMA nº 307/2002.
- **Tratamento de Efluentes:** utilização de sistemas adequados conforme a NBR 13969/1997 e Resolução CONAMA nº 430/2011.
- **Reutilização e reciclagem:** aproveitamento de materiais sempre que possível e destinação final ambientalmente correta dos rejeitos.
- **Redução de impactos locais:** adoção de técnicas construtivas de baixo impacto, controle de poeira e ruído, e sinalização adequada da obra.

Tais medidas asseguram que o projeto esteja alinhado às melhores práticas de **sustentabilidade ambiental** e ao princípio do desenvolvimento sustentável, garantindo a viabilidade do empreendimento sem prejuízo ao meio ambiente.

13. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação é tecnicamente e economicamente viável, com valores estimados a partir do **SINAPI** e especificações em conformidade com as normas da **ABNT**. Considerando o licenciamento ambiental obrigatório para o loteamento e os benefícios sociais esperados, conclui-se que a solução é adequada ao interesse público e atende ao disposto no **art. 18, §1º, XIII da Lei nº 14.133/2021**.

Calmon, 22 de agosto de 2025.

EDIMAR ANSCHAU SANTIEL:06383133926

Assinado de forma digital por EDIMAR ANSCHAU SANTIEL:06383133926
Dados: 2025.08.22 14:57:12 -03'00'

EDIMAR ANSCHAU SANTIEL
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO