ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INTRODUÇÃO

1.1. 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.

1.2. 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.

2. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL:

2.1. O Município de Lebon Régis-SC atualmente não possui um plano anual de contratações formalmente instituído.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

3.1. A contratação de empresa especializada para a execução de unidades habitacionais revela-se indispensável para o adequado atendimento às demandas previstas no Processo nº SGPBE – SDS 545/2022, referente ao Programa SC Mais Moradia, que contempla a construção e continuidade da execução de 15 (quinze) unidades habitacionais destinadas a suprir necessidades sociais relevantes do município. A execução do objeto requer expertise técnica, capacidade operacional e atendimento rigoroso às normas da ABNT, bem como às especificações constantes do Memorial Descritivo e do Projeto Básico, documentos que estabelecem padrões mínimos de qualidade, segurança, desempenho e durabilidade das edificações. A Administração não dispõe de estrutura própria, recursos humanos especializados ou equipamentos necessários para a realização direta da obra, tornando indispensável a contratação de empresa habilitada para garantir a efetiva continuidade e conclusão do empreendimento.

A necessidade desta contratação se fundamenta na relevância social do objeto, considerando que as unidades habitacionais integram política pública voltada ao atendimento de famílias em situação de vulnerabilidade, em conformidade com os

programas habitacionais estabelecidos pelo Governo do Estado de Santa Catarina. A conclusão das obras é imprescindível para a efetiva entrega das moradias e para o atendimento do interesse público, sendo medida essencial para assegurar dignidade, segurança habitacional e melhoria das condições de vida das famílias beneficiárias. Registra-se, ainda, que foram realizados processos licitatórios anteriores com o mesmo objeto. Contudo, houve paralisação da obra em decorrência da não execução contratual por parte das empresas vencedoras, que iniciaram parcialmente os serviços, mas não concluíram as etapas previstas, resultando no abandono da obra. Tal situação ocasionou prejuízos ao cronograma do programa, impactou negativamente o atendimento aos beneficiários e impediu a entrega das unidades habitacionais dentro do prazo originalmente planejado.

Diante desse histórico, reforça-se a necessidade de contratação de empresa com capacidade técnica, operacional e financeira comprovada, apta a assegurar a continuidade e conclusão das 15 unidades habitacionais, garantindo a regularidade da execução, o cumprimento dos prazos, a observância das normas técnicas e a adequada aplicação dos recursos públicos.

4. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. A contratação será realizada por meio de licitação, na modalidade Concorrência, na sua forma eletrônica, tipo MENOR PREÇO GLOBAL, sob a forma de execução nos termos dos artigos art. 6°, inciso XXIX; art. 28, inciso II; art. 29, parágrafo único; todos da Lei n.° 14.133/2021 c/c do art. 17, § 2° da Lei 14.133/21.

4.2. Considerando que o presente processo terá como critério de julgamento o MENOR PREÇO, pela diretriz estampada nos §§ 1° e 2° do art. 56, entende-se que deve ser utilizado o **MODO DE DISPUTA ABERTO.**

4.3. A contratação enquadra-se como serviço comum de engenharia, uma vez que envolve a execução de ações objetivamente padronizáveis quanto ao desempenho e à qualidade, abrangendo atividades de manutenção, adequação e adaptação de bens móveis e imóveis, com a preservação de suas características originais. Tal classificação está em conformidade com o disposto no art. 6º, inciso XXI, alínea “a”, da Lei Federal nº 14.133/2021, que define como serviços comuns de engenharia aqueles cujos padrões de execução podem ser definidos com precisão por meio de especificações técnicas usuais no mercado.

4.3.1. Para a prestação dos serviços pretendidos, os eventuais interessados deverão comprovar atuação em ramo de atividade compatível com o objeto licitado, além de apresentar toda a documentação exigida para **habilitação jurídica, técnica, fiscal, social, trabalhista e econômico-financeira**, conforme estabelecido no art. 62 da Lei Federal nº 14.133/2021.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

5.1. O custo estimado das quantidades foi apurado com base em informações coletadas nas tabelas oficiais do SINAPI e em outros referenciais de custo reconhecidos, cujos valores e composições estão devidamente registrados na respectiva memória de cálculo.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO
01	Execução de unidades habitacionais, incluindo fornecimento de materiais e mão de obra, conforme as especificações técnicas constantes do Memorial Descritivo e projeto básico, observando as normas técnicas da ABNT, em atendimento ao Processo nº SGPBE - SDS 545/2022 - Construção de Unidades Habitacionais **(15 Unidades)** - SC Mais Moradia.

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

6.1. Considerando que o Município pretende realizar obras de execução de unidades habitacionais, incluindo o fornecimento de materiais e mão de obra, conforme as especificações técnicas constantes do Memorial Descritivo e do Projeto Básico, com observância das normas técnicas da ABNT, em atendimento ao Processo nº SGPBE – SDS 545/2022 – Construção de Unidades Habitacionais (15 Unidades) – SC Mais Moradia, a Administração poderá adotar uma das seguintes soluções para viabilizar a execução do objeto:

SOLUÇÃO 01 – Execução Direta pela Administração Pública: A execução direta pela Administração Pública foi descartada, uma vez que o Município não dispõe de recursos humanos, materiais, equipamentos e estrutura técnica suficientes para realizar internamente as obras. A ausência desses meios inviabiliza a execução direta, podendo comprometer a qualidade, a segurança e os prazos necessários para a entrega das unidades habitacionais.

SOLUÇÃO 02 – Contratação de Serviços de Forma Fragmentada: A possibilidade de contratação de serviços de forma fragmentada, distribuindo etapas distintas da obra entre diferentes empresas, mostrou-se inadequada. Essa alternativa aumentaria significativamente os riscos de descoordenação entre as equipes, atrasos no cronograma, inconsistências técnicas e dificuldades ampliadas na fiscalização e controle do empreendimento. A ausência de um responsável único pela totalidade dos serviços poderia comprometer a integridade do projeto e a compatibilidade entre as etapas construtivas.

SOLUÇÃO 03 – Contratação de Empresa Especializada em Engenharia e Construção Civil: A contratação de empresa especializada, englobando fornecimento de materiais e mão de obra, foi identificada como a solução mais adequada e eficiente. Essa alternativa permite a execução integrada de todas as fases da obra sob a responsabilidade de um único contratado, garantindo maior controle técnico, melhor gestão dos recursos, padronização dos serviços e cumprimento dos prazos estabelecidos, conforme as especificações do Memorial Descritivo, Projeto Básico e normas da ABNT.

A análise das alternativas disponíveis demonstrou que a solução mais adequada para a execução das unidades habitacionais é a contratação de empresa especializada em engenharia e construção civil, com fornecimento de material e mão de obra. Essa opção se justifica técnica, operacional e economicamente, uma vez que a empresa contratada deverá comprovar experiência e capacidade compatível com o objeto, assegurando que os serviços sejam executados conforme as normas técnicas e legais aplicáveis, especialmente no que se refere à segurança estrutural, desempenho e acessibilidade. A execução integrada dos serviços por um único contratado também proporciona maior eficiência na gestão do projeto, reduzindo riscos de falhas de comunicação, retrabalhos e incompatibilidades entre etapas, o que resulta em maior celeridade e confiabilidade no andamento das obras.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

7.1. A planilha orçamentária foi elaborada em conformidade com o disposto no art. 23, § 2º, da Lei nº 14.133/2021, observando-se a ordem de prioridade estabelecida pela legislação. Para a composição dos custos, utilizou-se, preferencialmente, o Sistema

Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI), complementado por outros referenciais oficiais quando necessário.

7.2. A estimativa de custos para execução da obra é de até R$ 493.393,38 (Quatrocentos e noventa e três mil, trezentos e noventa e três reais e trinta e oito centavos).

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

8.1. A solução adotada para viabilizar a execução das unidades habitacionais consiste na contratação de empresa especializada em engenharia e construção civil, responsável pelo fornecimento de materiais, mão de obra, equipamentos e todos os meios necessários à completa execução da obra. Essa contratação assegura a realização de todas as etapas previstas no Memorial Descritivo e no Projeto Básico, em conformidade com as normas técnicas da ABNT e com os parâmetros estabelecidos no Programa SC Mais Moradia. A execução dos serviços por uma única empresa especializada permite integrar de maneira eficiente todas as fases do empreendimento, desde o planejamento e mobilização inicial até a entrega final das unidades habitacionais concluídas. A centralização da responsabilidade técnica e operacional em um único contratado garante maior controle sobre a qualidade dos serviços, melhor organização dos processos construtivos, padronização dos materiais empregados e cumprimento dos prazos definidos pela Administração. Essa solução propicia maior economicidade, uma vez que a empresa contratada poderá aplicar economia de escala na aquisição de materiais, otimizar o uso dos recursos humanos e racionalizar a execução das atividades. Também contribui para a redução de riscos relacionados à descoordenação entre etapas, falhas de comunicação e inconsistências técnicas, aspectos comuns em modelos fragmentados de contratação. A solução contempla, ainda, condições favoráveis à fiscalização e ao monitoramento da execução, uma vez que a existência de um único responsável contratual facilita o acompanhamento técnico, administrativo e financeiro, assegurando maior segurança jurídica e operacional. A planilha orçamentária que embasa a contratação foi elaborada seguindo rigorosamente o disposto no art. 23, § 2º, da Lei nº 14.133/2021, utilizando preferencialmente o Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI), garantindo transparência e aderência aos referenciais oficiais de custos.

Em síntese, a solução apresenta-se como a alternativa mais eficiente, segura e economicamente vantajosa para garantir a adequada execução das unidades habitacionais, assegurar a conformidade técnica da obra e atender ao interesse público com qualidade, eficiência e responsabilidade.

9. JUSTIFICATIVA DO PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

9.1. O parcelamento da solução não é recomendável, do ponto de vista técnico, considerando que unindo a contratação, o gerenciamento da obra permanecerá sobre a gestão de um único contratado, resultando num maior nível de controle da execução dos serviços por parte da administração, concentrando a responsabilidade da obra e a garantia dos resultados numa única empresa. Para execução de obras de construção não há viabilidade técnica na divisão dos serviços, que em sua grande maioria são interdependentes, visto que o atraso em uma etapa construtiva implica em atraso nas demais etapas, ocasionando aumento de custo e comprometimento das demais etapas, ocasionando atraso na entrega da obra. Entende-se também que não há viabilidade econômica, uma vez que a tendência é que o custo seja reduzido para obras maiores em função da diluição dos custos administrativos e lucro. A divisão gera perda de escala, não amplia a competitividade e não melhora o aproveitamento do mercado, pois os serviços são executados por empresas de mesmo ramo de atividade, além de indicar o fracionamento do objeto. Então, pelas razões expostas, recomendamos que a contratação não seja parcelada, por não ser vantajoso para a administração ou por representar possível prejuízo ao conjunto do objeto a ser contratado.

10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

10.1. A contratação de empresa especializada para a execução das 15 unidades habitacionais tem como finalidade alcançar resultados que atendam plenamente às necessidades da Administração Pública e ao interesse social do Programa SC Mais Moradia. Busca-se assegurar a conclusão integral das edificações em estrita conformidade com o Memorial Descritivo, o Projeto Básico e as normas técnicas da ABNT, garantindo padrões adequados de qualidade, durabilidade, segurança estrutural e desempenho. A medida também objetiva restabelecer a continuidade regular da obra, superando paralisações decorrentes de contratos anteriores não

executados e permitindo a normalização do cronograma físico e financeiro do empreendimento. Com a entrega das moradias, pretende-se atender famílias em situação de vulnerabilidade social, oferecendo habitações dignas que contribuam para a melhoria das condições de habitabilidade, segurança, inclusão social e qualidade de vida. A execução integrada por empresa tecnicamente capacitada proporcionará maior eficiência, reduzindo riscos de retrabalho, falhas de coordenação e atrasos, além de promover maior confiabilidade no resultado final. Busca-se, igualmente, a otimização dos recursos públicos, mediante contratação que observe critérios de economicidade e referências oficiais de preços, especialmente o SINAPI. A centralização das responsabilidades em um único contratado facilitará o acompanhamento técnico, administrativo e financeiro pela Administração, ampliando a transparência e a segurança jurídica. Por fim, o cumprimento rigoroso dos prazos permitirá a entrega tempestiva das unidades habitacionais, garantindo regularidade na execução do programa. Em síntese, os resultados pretendidos concentram-se na conclusão eficiente, segura e economicamente vantajosa das moradias, assegurando atendimento adequado às famílias beneficiárias e plena observância do interesse público e das normas aplicáveis.

11. PROVIDÊNCIAS A SEREM TOMADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE

11.1. A Administração deverá designar servidores ou empregados com a competência técnica necessária para acompanhar e fiscalizar a execução dos serviços de engenharia, assegurando que a empresa contratada cumpra os prazos estabelecidos, a qualidade exigida e todas as demais obrigações contratuais. Será previsto no Edital e na minuta contratual o(s) servidor(es) responsáveis pela fiscalização e gestão do contrato que será gerado a partir da licitação vinculada ao presente Estudo Técnico Preliminar.

12. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

12.1. O procedimento para contratações públicas busca sempre o melhor para o interesse público, tal conceito vai além do mero cotejo de menores preços, para analisar os beneficios do processo tornase necessário avaliar os impactos positivos e negativos da contratação quanto a:

a). A observância de normas e critérios de sustentabilidade;

b). O emprego apurado dos recursos públicos;

c). Conservação e gestão responsável de recursos naturais;

d). Uso de agregados reciclados, sempre que existir a oferta;

e). Remoção apropriada dos resíduos conforme normas de Controle de Transporte de Resíduos.

f). Observância das normas de qualidade e certificação nacionais e públicas como INMETRO e ABNT.

12.2. Nos termos dos artigos 3º e 10º da Resolução CONAMA n° 307, de 05/07/2002, o Contratado deverá providenciar a destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil originários da contratação, obedecendo, no que couber, aos seguintes procedimentos:

12.2.1. Resíduos Classe A (reutilizáveis ou recicláveis como agregados): deverão ser reutilizados ou reciclados na forma de agregados, ou encaminhados a aterros de resíduos classe A de preservação de material para usos futuros.

12.2.2.. Resíduos Classe B (recicláveis para outras destinações): deverão ser reutilizados, reciclados ou encaminhados a áreas de armazenamento temporário, sendo dispostos de modo a permitir a sua utilização ou reciclagem futura.

12.2.3. Resíduos Classe C (para os quais não foram desenvolvidas tecnologias ou aplicações economicamente viáveis que permitam a sua reciclagem/recuperação): deverão ser armazenados, transportados e destinados em conformidade com as normas técnicas especificas.

12.2.4. Resíduos Classe D (perigosos, contaminados ou prejudiciais A saúde): deverão ser armazenados, transportados, reutilizados e destinados em conformidade com as normas técnicas específicas.

12.3. Os trabalhadores que forem atuar nas frentes de serviço devem ser previamente treinados com relação as questões ambientais pertinentes, em especial as condicionantes aqui apontadas.

12.4. Diante disso, na execução dos serviços, deverá a CONTRATANTE e a CONTRATADA observarem as normas de proteção ambiental, cabendo a primeira a fiscalização quanto ao estrito cumprimento da legislação e a segunda o respeito as leis ambientais por ocasião da execução do objeto licitado.

13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

13.1. Entende-se que, as contratações correlatas são aquelas cujos objetos sejam similares ou correspondentes entre si, já as contratações interdependentes são aquelas que, por guardarem relação direta na execução do objeto, devem ser contratadas juntamente para a plena satisfação da necessidade da Administração. Portanto, após verificação dos itens a serem contratados, observou se que não se faz necessária à realização de contratações correlatas e ou interdependentes ao objeto pretendido. Porém, ressaltamos que os objetos licitados já faziam parte de processos licitatórios anteriores.

14. ANALISE DE RISCO:

14.1. Essa análise permite a identificação, avaliação e gerenciamento dos riscos que possam comprometer o sucesso da contratação e da gestão contratual. Para cada risco identificado, define-se: a probabilidade de ocorrência dos eventos, os possíveis danos potenciais, possíveis ações preventivas e contingências, bem como a identificação de responsáveis por ação.

14.2. Após a identificação e classificação, deve-se executar uma análise qualitativa e quantitativa dos riscos. A análise quantitativa dos riscos consiste na classificação conforme a relação entre a probabilidade e o impacto. Tal classificação resultará no nível do risco e direcionara as ações relacionadas aos riscos durante a fase de planejamento e gestão do contrato.

14.3. A tabela a seguir apresenta uma síntese dos riscos de planejamento e de gestão dos serviços identificados e classificados neste documento.

Risco Identificado	Probabilidade	Impacto
Paralisação da obra por descumprimento contratual	Média	Alto
Atraso na entrega dos materiais	Alta	Médio
Condições climáticas adversas	Média	Médio

Falhas de execução por mão de obra não qualificada	Baixa	Alto
Incompatibilidade entre etapas do projeto	Média	Alto
Aumento inesperado de custos de insumos	Média	Médio
Problemas de fiscalização por falta de documentação adequada	Baixa	Médio
Acidentes de trabalho	Baixa	Alto
Retrabalho devido a falhas técnicas	Média	Alto
Dificuldades logísticas no acesso ao local da obra	Baixa	Médio

14.4. Tendo em vista que o mapeamento de riscos descreverá e avaliar as ameaças que possam vir a comprometer o sucesso e o objetivo da contratação, bem como definir de que formas devem ser tratadas, ela permeará todo processo de Contratação.

MAPA DE RISCOS DO PROCESSO DE CONTRATAÇÃO E EXECUÇÃO						
Risco	**Descrição do Risco**	**Probabilidade**	**Impacto**	**Dano Potencial**	**Ação Preventiva**	**Ação de Contingência**
Risco 1	Estimativa de preço em desacordo com os valores de mercado	Baixa	Alto	Certame deserto ou propostas acima do orçamento	Realizar pesquisa de mercado adequada utilizando SINAPI, CAIXA e cotações locais atualizadas	Revisar a estimativa de preços e, se o certame permanecer deserto, avaliar contratação direta por dispensa
Risco 2	Prestação de serviços com baixa qualidade	Média	Alto	Prejuízos financeiro, retrabalho e risco ao	Exigir atestados de capacidade técnica compatíveis e	Determinar correção dos serviços, aplicar sanções e exigir refazimento

				desempenho das unidades	qualificação adequada	
Risco 3	Incapacidade da empresa vencedora em executar o contrato	Baixa	Alto	Atrasos, paralisação e descumprimento do cronograma	Exigir habilitação técnica e econômico-financeira robusta; prever sanções contratuais	Notificar a empresa, apurar motivos, aplicar sanções, rescindir e convocar remanescente ou iniciar nova contratação
Risco 4	Falta de clareza nas especificações dos serviços	Média	Alto	Execução inadequada, perdas de qualidade e incompatibilidades técnicas	Elaborar Memorial Descritivo e Projeto Básico claros, completos e coerentes	Esclarecer dúvidas durante o certame e corrigir inconsistências permitidas pela legislação
Risco 5	Licitação deserta ou fracassada	Baixa	Alto	Necessidade de republicação do edital e atraso no cronograma	Ampla divulgação, edital objetivo, ausência de exigências restritivas e orçamento atualizado	Reforçar divulgação, revisar requisitos e republicar o edital ajustado

15. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

15.1. Diante da análise realizada, conclui-se que a contratação de empresa especializada para a execução das 15 (quinze) unidades habitacionais mostra-se a medida mais adequada, eficiente e necessária para assegurar a continuidade e a plena conclusão do empreendimento, considerando sua relevância social e o interesse público envolvido. A solução selecionada, contratação integrada com fornecimento de materiais e mão de obra, apresenta superioridade técnica, operacional e econômica em relação às demais alternativas avaliadas, garantindo maior segurança, qualidade e controle durante a execução. A adoção desta contratação também se justifica pela ocorrência de paralisações e abandonos em processos anteriores, o que reforça a importância de um novo procedimento com critérios mais rigorosos de habilitação e gestão contratual. A medida permite superar os prejuízos gerados por contratos descumpridos e restabelecer o ritmo regular das

obras, assegurando o atendimento das famílias em situação de vulnerabilidade beneficiadas pelo Programa SC Mais Moradia. Ademais, a estruturação adequada do processo, o planejamento orçamentário baseado em referenciais oficiais de custos e a elaboração de mapa de riscos fortalecem a segurança jurídica do procedimento e contribuem para decisões administrativas alinhadas aos princípios da eficiência, economicidade e legalidade. Assim, resta demonstrada a pertinência, a oportunidade e a necessidade da contratação proposta, recomendando-se o prosseguimento do processo licitatório para garantir a entrega tempestiva e qualificada das unidades habitacionais e o efetivo cumprimento dos objetivos sociais do programa.

Lebon Régis, 26 de novembro de 2025.

CHAIANE DA SILVA LOURENA:09346958901

Assinado de forma digital por CHAIANE DA SILVA LOURENA:09346958901
Dados: 2025.11.26 16:24:15 -03'00'

Chaiane da Silva Lourena
Secretária Municipal de Assistência Social, Trabalho, Renda e Habitação.