ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1.Objeto

Seleção de empresa do ramo da construção civil pelo Município, que encaminhará o respectivo Termo de Seleção à Caixa Econômica Federal ou instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil, com vistas à contratação para revisão, compatibilização, complementação, quando necessária, aprovação dos projetos disponibilizados pelo Município e execução de unidades habitacionais de interesse social, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – MCMV, e/ou outro programa habitacional que venha a substituí-lo, em terreno pertencente ao Município, nas condições e características a seguir descritas:

- Imóvel urbano objeto da matrícula nº 38.620, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Xanxerê/SC, com área aproximada de 3.356,50 m² (três mil trezentos e cinquenta e seis metros e cinquenta centímetros quadrados), destinado à implantação de 02 (dois) blocos habitacionais, compostos por 04 (quatro) pavimentos cada, contendo 08 (oito) apartamentos por pavimento, totalizando 64 (sessenta e quatro) unidades habitacionais, com área privativa entre 47,00 m² (quarenta e sete metros quadrados) e 50,00 m² (cinquenta metros quadrados), devendo as unidades possuir, no mínimo, sala de estar e cozinha integradas, área de serviço, 02 (dois) dormitórios, banheiro social, varanda nas unidades térreas e sacada nas unidades dos pavimentos superiores, observadas as especificações técnicas do Programa Minha Casa, Minha Vida e dos projetos disponibilizados pelo Município.

2. Contato

Responsável: Samantha de Campos da Silva
E-mail: engenharia@faxinal.sc.gov.br
Telefone: (49) 3436 - 4307

3. 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 de identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.
Considerando a complexidade do empreendimento habitacional, a contratação deverá ser estruturada de forma a assegurar adequada definição das responsabilidades entre o Município, a empresa responsável pelos projetos e execução, o agente financeiro e os demais órgãos envolvidos, garantindo que o empreendimento seja desenvolvido de forma integrada, regular e compatível com as exigências do Programa Minha Casa, Minha Vida.

4. Descrição da necessidade

O presente Estudo Técnico Preliminar tem por finalidade fundamentar a contratação de empresa especializada para desenvolvimento, revisão, compatibilização, complementação, aprovação e execução de empreendimento habitacional de interesse

social, destinado à implantação de 64 (sessenta e quatro) unidades habitacionais em imóvel pertencente ao Município de Faxinal dos Guedes/SC.

A necessidade decorre do interesse público municipal em ampliar a oferta de moradias adequadas e contribuir para o atendimento da demanda habitacional existente no Município, proporcionando condições dignas de habitação à população beneficiária e promovendo o adequado aproveitamento de área pública destinada à finalidade habitacional.

A implantação de unidades habitacionais de forma planejada permite atender parte da demanda por moradia, contribuindo para a redução do déficit habitacional e para a melhoria das condições de habitabilidade das famílias beneficiárias.

A solução também deverá observar os princípios de planejamento urbano, sustentabilidade, acessibilidade, segurança, salubridade e integração com a infraestrutura urbana existente, buscando garantir que as unidades sejam entregues em condições adequadas de utilização e inseridas de forma compatível com a estrutura urbana municipal.

A implantação do empreendimento deverá ainda considerar os impactos positivos decorrentes da disponibilização de novas unidades habitacionais, tais como melhoria das condições sociais das famílias beneficiárias, aproveitamento racional do solo urbano, fortalecimento da infraestrutura local e estímulo à atividade econômica relacionada ao setor da construção civil.

A quantidade de 64 (sessenta e quatro) unidades habitacionais corresponde à configuração atualmente prevista para o imóvel e para o empreendimento, composta por 02 (dois) blocos habitacionais, com 04 (quatro) pavimentos e 08 (oito) unidades por pavimento, devendo sua implantação definitiva ser confirmada mediante os estudos técnicos, urbanísticos, ambientais, geotécnicos, projetos e aprovações necessárias.

A definição das famílias beneficiárias e dos critérios de atendimento deverá observar a modalidade do Programa Minha Casa, Minha Vida efetivamente adotada para o empreendimento, bem como os normativos federais, estaduais e municipais aplicáveis.

5. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
Setor de Obras e Engenharia	Samantha de Campos da Silva

6. Previsão no plano de contratações anual

Considerando que o Município de Faxinal dos Guedes possui menos de 20.000 (vinte mil) habitantes, ele está enquadrado na exceção prevista no art. 176 da Lei nº 14.133/2021. De acordo com esse dispositivo, os municípios com população inferior a 20.000 habitantes estão dispensados da obrigatoriedade de elaborar e publicar Planos Anuais de Contratações (PAC)

7. Requisitos da Contratação

A empresa contratada deverá possuir capacidade jurídica, fiscal, trabalhista, econômico-financeira e técnica compatível com a complexidade do empreendimento, observados os requisitos estabelecidos no instrumento convocatório e na legislação vigente.

A empresa deverá apresentar a documentação necessária para sua habilitação e, quando aplicável, para o cadastramento, enquadramento e aprovação junto ao agente financeiro e demais órgãos envolvidos no Programa Minha Casa, Minha Vida.

A empresa contratada deverá responsabilizar-se pelo desenvolvimento, revisão, compatibilização, complementação e aprovação dos projetos que forem de sua responsabilidade, bem como pela execução integral das obras, conforme definição constante do instrumento convocatório e dos projetos aprovados.

Os projetos e documentos técnicos deverão atender aos normativos vigentes do Programa Minha Casa, Minha Vida, às exigências do agente financeiro, às normas técnicas da ABNT e às exigências dos órgãos competentes, incluindo, quando aplicável, Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina, Prefeitura Municipal, concessionárias de serviços públicos, órgãos ambientais e demais entidades responsáveis pelos licenciamentos e aprovações.

A documentação técnica deverá contemplar, conforme a solução efetivamente definida e as exigências dos órgãos competentes, no mínimo:

- levantamento topográfico e cadastral;
- estudos geotécnicos e sondagens;
- estudos ambientais, quando necessários;
- projeto arquitetônico;
- projeto de implantação e locação;
- projeto de fundações;
- projetos estruturais;
- projeto elétrico;
- projeto hidrossanitário;
- projeto de abastecimento de água;
- projeto de esgotamento sanitário;
- projeto de tratamento de efluentes, quando necessário;
- projeto de drenagem pluvial;
- projeto preventivo contra incêndio;
- projeto de acessibilidade;
- projeto de infraestrutura externa;
- projeto de pavimentação e acessos;
- projeto de paisagismo e áreas externas, quando aplicável;
- previsão de infraestrutura necessária para futura instalação de equipamentos de climatização, incluindo pontos elétricos, drenos e demais elementos previstos em projeto;
- memoriais descritivos;
- especificações técnicas;
- orçamento e cronograma físico-financeiro;
- documentos necessários às aprovações e licenciamentos;
- demais projetos e documentos técnicos necessários à completa execução do empreendimento.

Todos os projetos deverão ser elaborados e/ou revisados por profissionais legalmente habilitados, com emissão das respectivas ARTs e/ou RRTs, conforme as atribuições profissionais e os serviços executados.

A empresa deverá fornecer os projetos e documentos técnicos em formato físico e digital, em formatos compatíveis com os sistemas utilizados pela Administração Municipal e pelos órgãos responsáveis pelas aprovações.
A contratada deverá realizar visita técnica ao local do empreendimento antes da apresentação de sua proposta ou conforme estabelecido no instrumento convocatório, a fim de conhecer as condições físicas e urbanísticas do imóvel, acessos, topografia, condições do solo, redes de infraestrutura existentes, disponibilidade de água, energia elétrica, esgotamento sanitário e demais elementos que possam interferir na execução.
Considerando que o local atualmente não dispõe de rede pública de esgotamento sanitário, deverá ser prevista solução técnica adequada para coleta, tratamento e disposição final dos efluentes, em conformidade com as normas técnicas e ambientais e com as exigências dos órgãos competentes.
A contratada deverá fornecer todos os materiais, equipamentos, ferramentas, mão de obra, transporte, encargos e demais recursos necessários à completa execução do objeto.
A contratada deverá executar os serviços de acordo com os projetos aprovados, memoriais, especificações técnicas, cronograma e demais documentos integrantes da contratação.
Deverá ser observada a legislação trabalhista e de segurança do trabalho, incluindo o fornecimento de equipamentos de proteção individual e coletiva e a adoção das medidas necessárias à segurança dos trabalhadores, dos usuários e de terceiros.
A contratada será responsável pela qualidade dos materiais e serviços empregados, devendo substituir ou refazer, às suas expensas, aqueles que forem rejeitados pela fiscalização por apresentarem desconformidade com os projetos, normas ou especificações.
A contratada deverá responsabilizar-se por danos decorrentes de sua atuação, inclusive aqueles causados às redes existentes, equipamentos públicos, imóveis de terceiros ou demais elementos existentes no local.
A empresa deverá manter no canteiro de obras a documentação exigida pela legislação e pelo contrato, incluindo licenças, alvarás, diário de obra, registros de responsabilidade técnica e demais documentos pertinentes.
Deverá ser realizada adequada sinalização, isolamento e proteção do canteiro de obras, de modo a garantir a segurança da população e dos trabalhadores.
Os resíduos provenientes da execução deverão ser segregados, acondicionados, transportados e destinados de forma ambientalmente adequada, observando-se a legislação aplicável.
Ao final da execução, a contratada deverá apresentar toda a documentação necessária à conclusão do empreendimento, incluindo projetos "as built", quando houver alterações em relação aos projetos aprovados, manuais de operação e manutenção, certificados, laudos, registros e demais documentos previstos no contrato.

Qualificação técnica
A qualificação técnica deverá ser estabelecida de forma proporcional à complexidade e relevância do empreendimento, mediante exigências devidamente justificadas no processo.
Poderá ser exigida, conforme definição do instrumento convocatório:

- comprovação de registro ou inscrição da empresa e dos responsáveis técnicos nos respectivos Conselhos Profissionais;

- comprovação de capacidade técnico-operacional mediante atestados de execução de serviços ou obras de características compatíveis com o objeto;
- comprovação de capacidade técnico-profissional dos responsáveis pelos serviços;
- indicação de equipe técnica compatível com a execução;
- comprovação de disponibilidade de instalações, equipamentos e estrutura necessários;
- demais documentos exigidos pela legislação e pelo agente financeiro.

A exigência de experiência deverá estar limitada às parcelas de maior relevância técnica ou valor significativo do objeto e guardar proporcionalidade com a complexidade da contratação, evitando-se restrições indevidas à competitividade.
A eventual exigência de experiência específica em empreendimentos vinculados ao Programa Minha Casa, Minha Vida deverá ser tecnicamente justificada no processo, admitindo-se, quando compatível, experiência em empreendimentos habitacionais de características equivalentes.

8. Estimativa das quantidades
A contratação contempla a implantação de:

- 02 (dois) blocos habitacionais;
- 04 (quatro) pavimentos por bloco;
- 08 (oito) apartamentos por pavimento;
- 64 (sessenta e quatro) unidades habitacionais no total;
- área privativa estimada entre 47,00 m² e 50,00 m² por unidade.

A área construída total, quantidade de vagas de estacionamento, áreas comuns, áreas técnicas e demais quantitativos deverão ser definidos e consolidados a partir dos projetos, estudos e aprovações aplicáveis ao empreendimento.
Além das unidades habitacionais, deverão ser consideradas todas as infraestruturas e serviços necessários à entrega integral do empreendimento, incluindo fundações, estruturas, instalações, redes, drenagem, tratamento de efluentes, acessos, estacionamentos, calçadas, acessibilidade, áreas externas, paisagismo e demais elementos previstos nos projetos aprovados.
Os quantitativos definitivos deverão constar dos projetos, memoriais, orçamento e demais documentos técnicos que integrarão a contratação.

9. Levantamento de Mercado
Todos os projetos e planilhas orçamentárias para execução das obras serão desenvolvidos pela empresa credenciado vencedora e contratada, tendo como base de referência de preços oficiais as tabelas SINAPI da CAIXA e de outros órgãos governamentais, bem como de composições e cotações de mercado excepcionalmente. O preço máximo de cada unidade habitacional, apresentado pela empresa vencedora da licitação, não poderá exceder o valor limite estipulado pelo Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), conforme as portarias vigentes do Ministério das Cidades e quaisquer novas publicações que possam surgir durante a execução do projeto. Este processo refere-se ao credenciamento para a contratação de obras financiadas pelo Programa Minha Casa Minha Vida. Os custos para a execução das obras serão cobertos pelo financiamento individual de cada unidade habitacional junto ao agente financeiro do PMCMV.

10. Estimativa do preço da contratação

A estimativa do preço da contratação deverá ser elaborada a partir dos parâmetros técnicos e financeiros aplicáveis ao empreendimento, considerando as características das unidades habitacionais, áreas comuns, infraestrutura interna e externa, sistemas de abastecimento e esgotamento sanitário, drenagem, pavimentação, estacionamento, acessibilidade, paisagismo e demais serviços necessários.

Para formação do orçamento deverão ser utilizados, sempre que aplicáveis, sistemas oficiais de referência de custos, especialmente SINAPI/CAIXA, bem como outras referências oficiais pertinentes, composições de custos devidamente justificadas e cotações de mercado para itens que não possuam referência adequada.

O orçamento deverá considerar os encargos sociais, equipamentos, mão de obra, materiais, transporte, administração local, despesas indiretas, tributos e BDI, quando aplicável.

A estimativa deverá ser compatibilizada com os limites e parâmetros financeiros estabelecidos pelo Programa Minha Casa, Minha Vida e/ou pelo agente financeiro responsável pela operação.

Considerando que a solução técnica definitiva depende da elaboração e aprovação dos projetos, o valor estimado deverá ser consolidado no processo mediante documento técnico específico, acompanhado das respectivas memórias de cálculo e referências utilizadas.

O valor por unidade habitacional deverá ser igualmente demonstrado, de modo a permitir a verificação da compatibilidade da solução com os limites financeiros aplicáveis ao programa e à modalidade de contratação.

Os valores e parâmetros do Programa Minha Casa, Minha Vida deverão ser considerados de acordo com os normativos vigentes na data da contratação, evitando-se a utilização de valores desatualizados.

11. Descrição da solução como um todo

A solução proposta consiste na contratação de empresa especializada do ramo de engenharia e construção civil para desenvolvimento, revisão, compatibilização, complementação, aprovação e execução de empreendimento habitacional de interesse social composto por 02 (dois) blocos habitacionais, com 04 (quatro) pavimentos cada, contendo 08 (oito) apartamentos por pavimento, totalizando 64 (sessenta e quatro) unidades habitacionais.

As unidades deverão possuir área privativa estimada entre 47,00 m² e 50,00 m², com configuração compatível com as exigências do Programa Minha Casa, Minha Vida e com os projetos aprovados.

A empresa deverá realizar todos os estudos necessários à completa definição da solução, incluindo, quando aplicável, levantamento topográfico, sondagens, estudos geotécnicos, estudos ambientais, análise das redes existentes e consultas às concessionárias de serviços públicos.

Deverá elaborar ou complementar os projetos necessários ao empreendimento, incluindo projeto arquitetônico, estrutural, fundações, instalações elétricas, hidrossanitárias, drenagem, esgotamento sanitário, tratamento de efluentes, prevenção contra incêndio, acessibilidade, infraestrutura externa e demais projetos necessários.

Todos os projetos deverão ser submetidos às aprovações dos órgãos competentes, conforme a responsabilidade definida no contrato e na legislação aplicável.
A solução deverá contemplar a execução integral das edificações e das infraestruturas necessárias ao funcionamento do empreendimento, incluindo:

- fundações;
- estruturas;
- vedações;
- cobertura;
- revestimentos;
- esquadrias;
- instalações elétricas;
- instalações hidrossanitárias;
- sistemas de abastecimento de água;
- sistemas de esgotamento sanitário;
- tratamento e disposição final de efluentes;
- drenagem pluvial;
- instalações de prevenção contra incêndio;
- acessibilidade;
- infraestrutura para futura climatização;
- pavimentação;
- estacionamento;
- calçadas;
- acessos de pedestres e veículos;
- áreas verdes;
- paisagismo;
- cercamento;
- áreas destinadas à coleta e armazenamento de resíduos;
- demais instalações e serviços necessários.

A execução deverá ocorrer de forma integral e coordenada, respeitando os projetos aprovados, as especificações técnicas, o cronograma físico-financeiro e as exigências do agente financeiro.
A empresa deverá providenciar, dentro das responsabilidades definidas na contratação, os documentos necessários para obtenção das licenças, aprovações e autorizações exigidas para o empreendimento.
Ao final da execução, deverão ser entregues as unidades habitacionais e áreas comuns em condições adequadas de utilização, acompanhadas da documentação necessária à regularização e ocupação do empreendimento.
A solução deverá observar as normas de desempenho, acessibilidade, segurança, habitabilidade, sustentabilidade, eficiência e demais requisitos técnicos aplicáveis ao empreendimento habitacional.

12. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Considerando ser um credenciamento de empresa, e que a empresa que cumprir com todos os requisitos e obtiver melhor classificação, será selecionada para elaborar o projeto e executar todas as unidades habitacionais, opta-se pelo não parcelamento (ou divisão) do objeto da contratação. Assim, a elaboração do projeto e a execução de todas

as unidades habitacionais formarão um único lote, com o objetivo de assegurar a eficiência na execução do projeto

13. Demonstrativo dos resultados pretendidos

Pretende-se, com a contratação, viabilizar a implantação de 64 (sessenta e quatro) unidades habitacionais de interesse social, contribuindo para o atendimento da demanda habitacional existente no Município de Faxinal dos Guedes/SC.

Busca-se assegurar a contratação de empresa tecnicamente capacitada para desenvolver e executar o empreendimento em conformidade com as normas técnicas, legislação aplicável e exigências do Programa Minha Casa, Minha Vida.

Os resultados pretendidos compreendem:

- disponibilização de 64 unidades habitacionais;
- aproveitamento adequado de imóvel pertencente ao Município;
- melhoria das condições de habitação das famílias beneficiárias;
- contribuição para redução do déficit habitacional;
- implantação de empreendimento com infraestrutura adequada;
- atendimento aos requisitos de segurança, acessibilidade, habitabilidade e desempenho;
- regularização e aprovação do empreendimento perante os órgãos competentes;
- execução dentro dos padrões técnicos e de qualidade estabelecidos;
- redução dos riscos de incompatibilidade entre projetos e execução;
- utilização eficiente dos recursos públicos e/ou recursos vinculados ao programa habitacional;
- atendimento às exigências do agente financeiro;
- entrega do empreendimento em condições de utilização e manutenção.

Pretende-se ainda assegurar que a solução adotada seja economicamente compatível com os parâmetros do Programa Minha Casa, Minha Vida e que os custos sejam devidamente fundamentados em referências oficiais e de mercado.

14. Providências prévias ao contrato

As providências prévias à contratação, especialmente no contexto de uma licitação pública, são etapas fundamentais para assegurar a transparência, legalidade e eficiência no processo de aquisição de bens ou serviços. Desenvolver um documento detalhado descrevendo as especificações técnicas, requisitos e características do objeto a ser contratado. Incluir informações sobre prazos, condições de entrega, critérios de aceitação, e demais aspectos relevantes para a execução do contrato.

Autorização de acesso para a equipe da contratada a edificação;

Disponibilização de representante indicado pela empresa, para atuar como o responsável pela obra;

Organização do cronograma de obra, para facilitar as etapas da construção.

Realização de inspeções periódicas durante a obra, registrando a evolução física e controlando a qualidade dos materiais e etapas executadas.

Abertura do procedimento licitatório ou contratação direta, conforme o valor e modalidade apropriada, com base na legislação vigente (Lei nº 14.133/2021 ou outra aplicável);

15. Contratações correlatas/interdependentes

Contratações correlatas são aquelas que guardam relação com o objeto principal, interligando-se a essa prestação do serviço, mas que não precisam, necessariamente, ser adquiridas para a completa prestação do objeto principal. Contratações interdependentes são aquelas que precisam ser contratadas combinadas ao objeto principal para sua completa prestação. Não se verifica a necessidade de contratações correlatas e/ou interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda.

16. Possíveis Impactos Ambientais

A construção gera uma quantidade significativa de resíduos sólidos, como restos de materiais, que precisam ser geridos adequadamente para evitar impactos ambientais negativos. A contratada deverá comprometer-se com a Sustentabilidade Ambiental, fazendo o manuseio correto dos produtos e equipamentos utilizados para a prestação dos serviços, conforme os respectivos marcos legais vigentes. Todo o material resultante da prestação de serviços deverá ter seu descarte feito de forma adequada, conforme o fabricante e/ou legislação aplicada. A Contratada deverá fornecer aos empregados os equipamentos de segurança que se fizerem necessários para a execução de serviços.
Para mitigar esses impactos, é essencial realizar avaliações de impacto ambiental detalhadas e seguir rigorosamente as normas e regulamentações ambientais durante as fases de projeto e construção. Medidas adequadas podem minimizar os efeitos negativos e promover uma construção sustentável

17. Declaração de Viabilidade

Declaro Viável a Contratação.

Faxinal dos Guedes/SC, 19 de agosto de 2026.

gov.br Documento assinado digitalmente
SAMANTHA DE CAMPOS DA SILVA
Data: 20/08/2026 09:47:02-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Samantha de Campos da Silva
Assessora de Desenvolvimento Urbano