



MUNICÍPIO DE
ITAJAÍ

SEDUH
SECRETARIA MUNICIPAL DE
DESENVOLVIMENTO URBANO
E HABITAÇÃO

MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

Contratação de empresa para a execução de obra de engenharia, para a construção das casas do Programa Casas Catarina

MARÇO DE 2026



OBJETIVO

O presente Estudo Técnico Preliminar tem por finalidade analisar a viabilidade técnica, socioeconômica e administrativa para a contratação de empresa para a execução de obra de engenharia, para a construção das casas do Programa Casas Catarina

Contratação de empresa especializada para a execução de obra de engenharia, destinada à implantação de empreendimento habitacional no âmbito do Programa Casa Catarina, a ser edificado em terreno no bairro Santa Regina, pertencente ao Município de Itajaí/SC.

Área requisitante da contratação: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação

1. INFORMAÇÕES GERAIS

1.1. EQUIPE DE PLANEJAMENTO

NOME	CARGO/FUNÇÃO	MATRÍCULA	E-MAIL
Tábata Soares	Diretora de Regularização Fundiária	2791501	Tabata.soares@itajai.sc.gov.br
Ana Cristina Reiser	Assistente Social	715501	Ana.reiser@itajai.sc.gov.br
Claudia Regina Hermenegildo Silva	Assistente Social	1576101	Claudia.regina@itajai.sc.gov.br

2. DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO ATUAL

2.1. DESCRIÇÃO DO PROBLEMA A SER RESOLVIDO OU DA NECESSIDADE APRESENTADA (ART. 18, § 1º, I, DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 2021).

O Programa Casa Catarina é uma política pública habitacional do Governo do Estado de Santa Catarina, coordenada pela Secretaria de Estado da Assistência Social, Mulher e Família (SAS). Tem como objetivo ampliar o acesso à moradia digna para famílias de baixa renda por meio de convênios simplificados com os municípios e repasse de recursos estaduais para construção de unidades habitacionais.

O programa já atingiu cerca de 75 % dos municípios do estado, com preparação para início das obras.

Famílias com renda até 4 salários mínimos passaram a poder ser beneficiadas, conforme ampliação do decreto estadual.

Seleção é realizada pelo município, com publicação de edital de inscrições e análise técnica.



2.2. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO COM O PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÕES (ART. 18, § 1º, II, DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 2021).

O governo disponibilizará o valor de até R\$ 114.000,00 por unidade habitacional, com 43 unidades totalizando o valor de R\$ 4.902.000,00.

2.3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DO POTENCIAL CONTRATAÇÃO (ART. 18, § 1º, III, DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 2021).

Para atender à demanda do projeto de construção das casas do Programa Casas Catarina, é indispensável que a execução seja realizada por empresa contratada por meio de licitação pública, com comprovada experiência na execução de obras de engenharia, abrangendo tanto a construção civil quanto as obras complementares de urbanização.

O município de Itajaí apresenta crescimento populacional acelerado nas últimas décadas, impulsionado principalmente pela expansão econômica, atividades portuárias e oportunidades de emprego na região. Esse crescimento tem gerado pressão significativa sobre o mercado imobiliário local, resultando em dificuldades de acesso à moradia para famílias de baixa renda.

Estudos e diagnósticos habitacionais indicam que o município enfrenta um déficit habitacional estimado entre aproximadamente 7.000 e 15.000 moradias, evidenciando a insuficiência de unidades habitacionais disponíveis para atender a população que necessita de moradia adequada.

Além disso, dados do cadastro habitacional municipal apontam que cerca de 16 mil pessoas se encontram inscritas aguardando atendimento em programas habitacionais, o que demonstra a elevada demanda por políticas públicas voltadas à habitação de interesse social.

Esse cenário é agravado pelo alto valor do metro quadrado na cidade, considerado um dos mais elevados do estado de Santa Catarina, o que dificulta ainda mais o acesso à moradia para famílias em situação de vulnerabilidade socioeconômica.

Diante desse contexto, torna-se necessária a implementação de projetos habitacionais voltados à população de baixa renda, visando reduzir o déficit habitacional existente, garantir moradia digna e promover melhores condições de vida às famílias em situação de vulnerabilidade social.

A empresa contratada será responsável pelo fornecimento integral de materiais e mão de obra, devendo garantir que todos os insumos atendam às especificações técnicas estabelecidas no projeto. Os materiais e serviços deverão estar em conformidade com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), assegurando qualidade, durabilidade e segurança.

A execução deverá observar critérios de sustentabilidade, priorizando soluções construtivas que reduzam impactos ambientais, como manejo adequado de resíduos, uso de materiais recicláveis e sistemas de drenagem sustentável.



3. PROSPECÇÃO DE SOLUÇÕES

Considerando a necessidade de atendimento à demanda habitacional de famílias em situação de vulnerabilidade social no município de Itajaí, torna-se necessário avaliar alternativas que permitam ampliar a oferta de moradias de interesse social.

A contratação de empresa especializada, por meio de processo licitatório na modalidade concorrência pública, apresenta-se como a solução mais adequada, considerando a necessidade de garantir eficiência, qualidade técnica e cumprimento de prazos.

Essa alternativa permite que empresas com experiência na execução de obras de habitação de interesse social realizem a construção das unidades habitacionais, observando as especificações técnicas do projeto, as normas de engenharia e os critérios estabelecidos pelo programa habitacional.

Especificações mínimas:

I – Área mínima: a. Lotes de meio de quadra = 170,00m²; b. Lotes de esquina = 212,50m².

II – Dimensões mínimas: a. Lotes de meio de quadra = 10,00m de frente e 17,00m de profundidade; b. Lotes de esquina = 12,50m de frente e 17,00m de profundidade.

III – Terreno plano;

IV – Afastamento lateral mínimo de 1,50m;

V – Afastamento frontal mínimo de 5,00m;

VI – Resistência mínima do solo de 1,50 KGF/CM²;

VII - Projeto Sanitário: Taxa de aplicação máxima diária estimada = 0,14 m³/m²x d.

Além das características e dimensões definidas, deverão ser observadas as características descritas no modelo de projeto padrão e as normas de construção municipais vigentes.

4. SOLUÇÃO ESCOLHIDA

A contratação integral de empresa para a execução de obra de engenharia, destinada ao Programa Casas Catarina, mostra-se a alternativa mais adequada para atender à necessidade identificada pela Administração. O objeto exige a execução de serviços integrados de engenharia e urbanismo que somente uma contratação global pode assegurar de forma coesa e eficiente.

Além disso, a solução proposta atende aos princípios da eficiência e sustentabilidade.

A utilização desse material como base técnica para o presente processo garante continuidade administrativa, coerência entre as etapas de planejamento e execução e otimização dos recursos



públicos, evitando retrabalhos e assegurando que a obra seja executada conforme parâmetros técnicos já validados pela Administração.

Dessa forma, a contratação ora proposta fundamenta-se em projeto previamente licitado e validado, o que reforça sua adequação técnica, legal e econômica para o atendimento da necessidade pública.

5. TRATAMENTO FAVORECIDO ÀS MICROEMPRESAS, EMPRESAS DE PEQUENO PORTE E EQUIPARADAS

Em conformidade com o disposto na Lei Complementar nº 123/2006, no Decreto Federal nº 8.538/2015 e na Lei Municipal nº 7.785/2025, que regulamentam o tratamento favorecido, diferenciado e simplificado nas contratações públicas de bens, serviços e obras, analisou-se a aplicabilidade desses benefícios à presente contratação.

Considerando que o objeto trata da execução de obra de engenharia, de médio porte e valor global estimado em R\$ 4.902.000,00, conclui-se que não há viabilidade técnica para reserva de participação exclusiva a microempresas e empresas de pequeno porte, uma vez que o contrato exige a execução integrada de serviços interdependentes, cuja divisão comprometeria a unidade técnica.

Todavia, conforme previsto no art. 14 da Lei Municipal nº 7.785/2025 e no art. 6º do Decreto nº 8.538/2015, será facultada a subcontratação parcial de ME ou EPP, desde que restrita a parcelas acessórias e não essenciais à unidade técnica do objeto, observadas as condições estabelecidas no edital e vedada a subcontratação das parcelas de maior relevância técnica.

A subcontratação observará integralmente o disposto na Lei Complementar nº 123/2006, no Decreto Federal nº 8.538/2015 e na Lei Municipal nº 7.785/2025, conforme fundamentação constante deste Estudo Técnico Preliminar.

Assim, estabelece-se o seguinte enquadramento:

a) Participação exclusiva de ME/EPP:

(☒) Não

(☐) Sim

Não se aplica a participação exclusiva, em razão da natureza e complexidade da obra.

b) Tratamento favorecido (empate ficto / regularização fiscal):

(☐) Não

(☒) Sim

c) Margem de preferência para algum item:

(☒) Não

(☐) Sim



d) Subcontratação de ME/EPP:

(☒) Poderá ser admitida

(☐) Sim

Admitida, até o limite de 20% do valor contratual, vedadas as parcelas de maior relevância técnica.

Justificativa técnica:

A presente justificativa tem por finalidade demonstrar a impossibilidade de aplicação do tratamento diferenciado e simplificado destinado às Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (ME/EPP), no que se refere à realização de licitação exclusiva.

Nos termos do Art. 48, inciso I, da Lei Complementar nº 123/2006, a licitação exclusiva para ME/EPP é limitada ao valor de até R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais). No entanto, o valor estimado da presente contratação é de R\$ 4.902.000,00 (quatro milhões, novecentos e dois mil reais), montante significativamente superior ao limite legal estabelecido, correspondendo a aproximadamente 60 vezes o teto permitido para exclusividade.

Dessa forma, resta juridicamente inviável a adoção de licitação exclusiva para ME/EPP, sendo suficiente, para fins de fundamentação, a constatação de que o valor da contratação ultrapassa o limite previsto na legislação vigente.

Destaca-se que a utilização de justificativas adicionais, como eventual complexidade da obra ou necessidade de unidade técnica e coordenação única, mostra-se desnecessária no presente caso, podendo inclusive gerar interpretações equivocadas quanto à aplicação do benefício legal em situações em que o valor se enquadre dentro do limite estabelecido.

Assim, a não adoção de licitação exclusiva para ME/EPP encontra respaldo direto na legislação aplicável, em razão exclusivamente do valor estimado da contratação.

6. RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO DO ETP

Tábata Soares

Diretora de Regularização Fundiária
Matrícula 2791501

Ana Cristina Reiser

Assistente social
Matrícula 715501



MUNICÍPIO DE
ITAJAÍ

SEDUH
SECRETARIA MUNICIPAL DE
DESENVOLVIMENTO URBANO
E HABITAÇÃO

Claudia Regina Hermenegildo Silva

Assistente social
Matrícula 1576101

João Paulo Kowalsky

Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação

Datado e assinado digitalmente via SIPE.

Itajaí/SC, 20 de março de 2026.