



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. UNIDADES REQUISITANTES:

1.1. Secretaria Municipal de Saúde e Assistência Social

2. DESCRIÇÃO DA DEMANDA

2.1. Contratação de Empresa para a Construção de 25 casa em alvenaria no loteamento Cidade Nova

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO E JUSTIFICATIVA

3.1. A Secretaria Municipal de Saúde e Assistência Social de Nova Palma, apresenta a necessidade de contratação de empresa especializada para construção de vinte e cinco casas em alvenaria. Estas casas são necessárias para minimizar o déficit habitacional do município reduzindo a falta de moradia para famílias em situação de vulnerabilidade, oferecendo um ambiente seguro e adequado ao desenvolvimento familiar proporcionando qualidade de vida e dignidade a essas famílias.

3.2. A contratação deve ocorrer por meio de procedimento administrativo com ampla divulgação, em conformidade com a Lei de Licitações 14.133/21, sendo essa aquisição, de suma importância, considerando as necessidades mencionadas anteriormente.

4. PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

4.1. A contratação pretendida não está alinhada com o Plano de Contratações Anual e será coberta pela dotação seguinte, fornecida pelo setor de contabilidade da Prefeitura Municipal de Nova Palma.



07. SECRETARIA MUNICIPAL DE Saúde e Assistência Social

07.02 – Fundo municipal de habitação

08 – Assistência Social

244 – Assistência Comunitária

0125 – Política Habitacional

1.088 – Construção de Habitação Popular

4.490.51.00 – (4456) Obras e Instalações

Fonte: 1500 Recursos não vinculados de impostos

4.490.51.00 – (1063) Obras e Instalações

Fonte: 1700 outras transferências de convênio

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1. A construção das casas é considerada um serviço comum de engenharia, pois envolve atividades rotineiras e padronizadas, que não demandam alta complexidade técnica ou soluções inovadoras. Essas atividades incluem, entre outras, fundação em sapata isolada, estrutura em concreto armado e alvenaria, cobertura em telha cerâmica, acabamentos internos e externos, todas amplamente conhecidas no mercado e para as quais existem práticas consolidadas e normatizadas.

5.2. Dessa forma, a execução do objeto será realizada de forma indireta, por meio de empresa terceirizada a ser contratada via licitação, na modalidade de Concorrência Eletrônica, do tipo menor preço, em conformidade com a legislação vigente. Essa escolha se fundamenta no fato de tratar-se de execução de serviço comum de engenharia, conforme disposto nos inciso XXI, alínea “a”, do art. 6º da Lei nº 14.133/21.

5.3. A contratada, obrigatoriamente, deverá estar legal e juridicamente habilitada para atender a demanda supracitada.

6. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

6.1. Por se tratar de uma obra, os quantitativos foram definidos com base no projeto executivo, que detalha todos os elementos necessários para sua execução.

Av. Dom Érico Ferrari, 145 – Centro
CEP 97250-000 – Nova Palma – RS
Fones: (55) 3266-1166 – 3266-1188
E-mail: pmnpalma@novapalma.rs.gov.br





6.2. A estimativa de preços foi desenvolvida através de consulta de preços na tabela SINAPI/RS, chegando ao orçamento final.

7. LEVANTAMENTO DE MERCADO

7.1. Para atender aos requisitos de acessibilidade e garantir a segurança e o conforto dos usuários, foi realizado um levantamento técnico das possíveis soluções construtivas para a execução da construção das 25 casas. O objetivo principal foi identificar alternativas que atendessem às NBRs vigentes, respeitando os critérios.

7.1.1. Fundação:

I. Foram consideradas as seguintes opções de revestimento:

- a)** Sapata corrida: fácil execução mas não condizente com a sondagem no terreno;
- b)** Sapata Isolada: fácil execução e condizente com a sondagem no local, método mais adequado para essa situação;
- c)** Estaca escavada Isolada: fácil e rápida execução porem não nescessaria devido o levantamento identificar solo com boa capacidade de suporte a uma profundidade não tão elevada.

7.1.2. Estrutura:

I. As alternativas avaliadas foram:

- a)** Concreto armado: boa durabilidade e estabilidade, prática comum de ser utilizada e boa integração com os material;
- b)** Estrutura metálica: leve, rápida de instalar, porém não se integra com o restante dos materiais;





7.1.4. COBERTURA:

I. Foram consideradas:

- a) Telhado em telha metálica termoacústica;
- b) Telhas de fibrocimento;
- c) Telhas cerâmicas;

II. Foi adotado a cobertura em telha cerâmica por ser já o projeto padrão desse tipo de moradia e por ter vantagem térmicas e acústicas em relação ao demais materiais.

7.1.5. SOLUÇÃO ADOTADA:

I. Com base na análise técnica e nos critérios de segurança, funcionalidade, integração visual com o entorno e viabilidade econômica, a solução adotada consiste em uma residência com fundação em sapata isolada, estrutura em concreto armado e alvenaria de fechamento e cobertura em telha cerâmica. Essa escolha garante compatibilidade, durabilidade e padrão arquitetônico do local.

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

- **8.1.** Considerando a tabela orçamentária, o valor de referência para a licitação decorrente será de Custo estimado: R\$ 3.645.566,25 (três milhões seiscentos e quarenta e cinco mil quinhentos e sessenta e seis reais e vinte e cinco centavos) esse valor foi obtido utilizando os quantitativos extraídos e aplicando os custos da tabela Sinapi RS que norteia os custos das construções para obras públicas para a construção das vinte e cinco casas. Computando um valor unitário





de R\$145.822,65 (cento e quarenta e cinco mil, oitocentos e vinte e dois reais e sessenta e cinco centavos) por moradia.

9 DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

9.1. A Administração Pública Municipal através da secretaria de Saúde e Assistência Social identificou a necessidade da construção destas casas sendo necessárias para minimizar o déficit habitacional do município reduzindo a falta de moradia para famílias em situação de vulnerabilidade, oferecendo um ambiente seguro e adequado ao desenvolvimento familiar proporcionando qualidade de vida e dignidade a essas famílias.

9.2. Essa contratação visa à execução da construção de 25 casas em alvenaria. A solução contempla todos os parâmetros técnicos exigidos para garantir moradia digna para famílias em situação de vulnerabilidade.

9.3. Sendo assim, a alternativa que melhor atende a necessidade elucidada anteriormente é a Concorrência Eletrônica. Este método é considerado o mais transparente, garantindo ampla concorrência e igualdade de condições para todos os participantes.

9.4. Em se tratando de obra, o recebimento definitivo pela Administração não eximirá o contratado, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, admitida a previsão de prazo de garantia superior no edital e no contrato, da responsabilidade objetiva pela solidez e pela segurança dos materiais e dos serviços executados e pela funcionalidade da construção, da reforma, da recuperação ou da ampliação do bem imóvel, e, em caso de vício, defeito ou incorreção identificados, o contratado ficará responsável pela reparação, pela correção, pela reconstrução ou pela substituição necessárias.





10. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

10.1. Os serviços referidos na demanda a ser atendida serão realizados por uma única empresa vencedora do certame. A justificativa para o agrupamento dos itens em um único lote baseia-se na viabilidade técnica dos serviços que serão utilizados pelo órgão através da empresa contratada. Além disso, a contratação de um único fornecedor pode gerar economias de escala significativas (se for por lote).

11. RESULTADOS PRETENDIDOS

11.1. Pretende-se contratar a presente demanda pelo menor preço, com qualidade e especificações garantidas, visando atender às necessidades, de forma eficaz e eficiente.

11.2. Garantir o fornecimento de serviços de qualidade, sempre embasados no princípio de eficiência e sustentabilidade. Integrar e proporcionar agilidade nos sistemas utilizados pela Prefeitura.

12. PROVIDÊNCIAS A SEREM TOMADAS

12.1. Após a aprovação deste Estudo Técnico, o Termo de Referência será elaborado, respeitando todas as normas e etapas da fase interna e caso aprovado pela Assessoria Jurídica do Município, será realizado a licitação através de Concorrência Eletrônica.

12.2. A licitação estando homologada poderá ser emitida a nota de empenho para contratação dos serviços licitados.

12.3. A ordem de serviço só poderá ser fornecida a empresa ganhadora do certame, após as obras de terraplenagem e infraestrutura do loteamento tenham sido concluídas e todas as licenças ambientais tenham sido emitidas.





12.4 Para o início das obras não há a necessidade da administração providenciar capacitação aos fiscais pois tanto o engenheiro quanto o arquiteto do departamento de engenharia possui qualificação técnica.

13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES

13.1. Não há necessidade de contratações correlato-interdependentes para a viabilidade e contratação deste lote, a parte da terraplanagem, abertura das vias, saneamento e demais infraestrutura será executada de forma direta ou indireta pela administração, a parte das licenças ambientais já foi contratado duas empresas que estão providenciando as referidas licenças.

14. DOS POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

14.1. A contratada deverá obedecer aos critérios de sustentabilidade ambiental, para que seja assegurada a viabilidade técnica e o adequado tratamento do impacto ambiental específico. A contratada deverá respeitar as Normas Brasileiras – NBR publicadas pela associação Brasileira de Normas Técnicas que dispõe sobre o assunto.

14.2. A execução das 25 casas é uma intervenção de médio porte, com impacto ambiental reduzido e localizado.

14.3. A Administração exigirá da contratada a observância das normas ambientais vigentes, especialmente quanto à destinação adequada dos resíduos sólidos (conforme Resolução CONAMA nº 307/2002) e à mitigação dos efeitos sobre o entorno. Poderá ser exigido, conforme o porte da obra e a legislação municipal, um Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC).

15. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

15.1. A solução adotada contempla a execução de 25 casas em alvenaria, projetada para garantir moradia digna para famílias em situação de vulnerabilidade.





15.2. As casas serão compostas pelos seguintes elementos:

- a)** Fundação em sapata Isolada.
- b)** Viga baldrame, viga de cintamento e pilares em concreto armado.
- c)** Alvenaria de vedação em alvenaria de tijolo cerâmico furado.
- d)** Cobertura em telha cerâmica sobre estrutura de madeira
- e)** Acabamento interno e externo em reboco
- f)** Forro em PVC fixado sobre estrutura de madeira
- g)** Piso em cerâmica sobre contrapiso de argamassa.

16. REQUISITOS DE MANUTENÇÃO E GARANTIA

16.1. Em se tratando de obra, o recebimento definitivo pela Administração não eximirá o contratado, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, admitida a previsão de prazo de garantia superior no edital e no contrato, da responsabilidade objetiva pela solidez e pela segurança dos materiais e dos serviços executados e pela funcionalidade da construção, da reforma, da recuperação ou da ampliação do bem imóvel, e, em caso de vício, defeito ou incorreção identificados, o contratado ficará responsável pela reparação, pela correção, pela reconstrução ou pela substituição necessárias.

17. REQUISITOS TEMPORAIS

17.1. Previsão de início dos serviços: janeiro de 2026

17.2. Duração estimada da obra: 365 dias corridos

17.3. Previsão de término: janeiro de 2027





18. SEGURANÇA DURANTE A EXECUÇÃO

18.1. A execução das casas será realizada com planejamento específico para garantir a segurança dos profissionais envolvidos e responsáveis, incluindo:

- a)** Isolamento completo da área de obra com tapumes ou barreiras físicas adequadas;
- b)** Sinalização visível e orientações de desvio durante todo o período de execução;
- c)** Adoção de medidas de controle de poeira, ruído e resíduos;
- d)** Programação dos serviços mais ruidosos em horários de menor circulação, quando possível;
- e)** Monitoramento constante do acesso de pessoas à obra, com acompanhamento por profissional responsável.

18.2. Essas ações visam minimizar os impactos à rotina e manter a integridade física de todos os frequentadores do ambiente.

19. RESULTADOS PRETENDIDOS

19.1. A construção das vinte e cinco casas visa alcançar os seguintes resultados:

- a)** reduzindo a falta de moradia para famílias em situação de vulnerabilidade, oferecendo um ambiente seguro e adequado ao desenvolvimento familiar proporcionando qualidade de vida e dignidade a essas famílias

20. PROVIDÊNCIAS DE ADEQUAÇÃO

20.1. Para a execução das vinte e cinco casas, serão adotadas as seguintes providências de adequação, de forma a garantir o atendimento às normas técnicas, a segurança dos usuários e a integração da nova estrutura:

Av. Dom Érico Ferrari, 145 – Centro
CEP 97250-000 – Nova Palma – RS
Fones: (55) 3266-1166 – 3266-1188
E-mail: pmnpalma@novapalma.rs.gov.br





I. Isolamento e sinalização da área de obra

- a) A área destinada à construção será devidamente isolada com barreiras físicas e sinalização adequada, garantindo a segurança de alunos, professores, responsáveis e demais usuários durante todo o período de execução.

II. Adequação do terreno e remoção de interferências

- a) Será realizado o nivelamento do solo e a remoção de obstáculos físicos que impeçam a implantação das casas.

IV. Padronização visual e estrutural

- a) A construção das moradias em alvenaria e cobertura em telhas cerâmicas deve promover unidade estética e facilitando a manutenção futura.

VI. Planejamento da execução

- a) O cronograma das obras será organizado de modo a minimizar interferências nas atividades, com execução preferencial em períodos de menor fluxo, sempre em articulação com a gestão da unidade.

21. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

21.1. De acordo com o exposto nos autos deste Estudo Técnico Preliminar, contemplado em seu escopo, e ainda, por todo o exposto, fica conclusiva e decisória que a opção escolhida é a mais vantajosa para esta administração, e de acordo com o documento de viabilidade financeira em anexo, fica clara a disponibilidade financeira no exercício.

21.2. Como resultado deste Estudo Técnico Preliminar, resta comprovada a necessidade do atendimento dessa demanda, a eficácia e vantagem da opção de solução e disponibilidade orçamentária.





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE NOVA PALMA



Responsável pela elaboração:

Ronaldo Tomazi – Arquiteto e Urbanista CAU A53951-1

Responsável pela aprovação:

Responsável – Janaíne Nascimento Paz

Cargo/Função - Secretária de Saúde e Assistência Social

Nova Palma/RS, 28 de novembro de 2025

Documento assinado digitalmente em 28/11/2025 14:24:07
Acesse o endereço: <https://sl.gov.br.cloud/ZVVvQ> para
verificar a autenticidade.



Av. Dom Érico Ferrari, 145 – Centro
CEP 97250-000 – Nova Palma – RS
Fones: (55) 3266-1166 – 3266-1188
E-mail: pmnpalma@novapalma.rs.gov.br