



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 20 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 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.

3.3. Os recursos para a construção das 20 casas foram captados através do Programa 56000004118/2025 – Novo PAC – FNHIS Sub-50, Proposta 40888/2025 cadastrado junto ao Ministério das Cidades conforme Termo de Compromisso MCidades 995988/2025 Operação 1104319-74

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 – (1063) Obras e Instalações

Fonte: 1700 outras transferências de convênio

4.490.51.00 – (5492) Obras e Instalações

Fonte: 2700 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. Como requisitos técnicos desta contratação, será exigido que a LICITANTE demonstre aptidão para a tarefa nas formas dos seguintes documentos:

a) Qualificação Técnica Operacional

- Certidão de Registro de Pessoa Jurídica junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou CAU

- A comprovação da capacitação técnico-operacional da licitante deverá ser feita mediante a apresentação de um (01) atestado de capacidade técnica, emitido por pessoa jurídica, de direito público ou privado ou Certidão de Acervo Técnico (CAT), que comprove a execução de serviços similares ao objeto licitado, especificamente relacionados à CONSTRUÇÃO DE CASAS – Execução de fundações, execução de estrutura. Os serviços descritos no atestado ou na CAT deverão corresponder, no mínimo, a 50% (cinquenta por cento) da parcela mais relevante da obra, considerando o porte técnico da obra. Neste caso, entende-se como parcela mais relevante a execução das 20 casas com as áreas total de 1.077,20m² portanto o atestado deve ter área mínimas de 538,60m², e deve contemplar, “Execução de Obra”, “Execução de estruturas em concreto”, “Execução de Instalações hidrossanitárias” e Execução de instalações elétricas.

b) Qualificação Técnica Profissional Caso o Responsável Técnico seja o mesmo constante na comprovação de aptidão operacional, fica dispensado a apresentação de um novo Atestado de Capacidade Técnica específico. Caso contrário, apresentar comprovação de que a licitante possui em seu quadro, profissional(is) devidamente habilitado, que atenda, obrigatoriamente, o exigido na aptidão operacional.

- A comprovação de que os profissionais mencionados no(s) atestado(s), pertencem ao quadro permanente da empresa, será feito através de:

1 - Em se tratando de sócio da empresa, será verificado no Contrato Social;





2 - No caso de vínculo por CLT, apresentar cópia da Carteira de Trabalho e Previdência Social;

3 - Em caso de vínculo contratual não CLT, apresentar o Contrato de Prestação de Serviços.

1- Será admitida a substituição dos profissionais indicados, por outros de experiência equivalente ou superior, desde que aprovada pela Administração.

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.

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 20 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 porém não necessária 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 materiais;
- 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\$ 2.914.453,80 (dois milhões novecentos e catorze mil quatrocentos e cinquenta e três reais e oitenta 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 casas. Computando um valor unitário de R\$145.722,69 (cento e quarenta e cinco mil, setecentos e vinte e dois reais e sessenta e nove 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 20 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 a necessidade de a administração providenciar capacitação aos fiscais pois tanto o engenheiro quanto o arquiteto do departamento de engenharia possuem 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 dois 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 20 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 20 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: julho de 2026
- 17.2. Duração estimada da obra: 365 dias corridos
- 17.3. Previsão de término: julho 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 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 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:

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.

Nova Palma/RS, 18 de maio de 2026

Responsável pela elaboração:

Responsável - Ronaldo Tomazi –

Cargo/Função - Arquiteto e Urbanista CAU A53951-1

Responsável pela aprovação:

Responsável – Janaíne Nascimento Paz

Cargo/Função - Secretária de Saúde e Assistência Social

