



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VISCONDE DO RIO BRANCO

## ESTADO DE MINAS GERAIS

### Estudo Técnico Preliminar (ETP)

*Objeto: Construção de 50 Unidades Habitacionais – Programa Minha Casa, Minha Vida.*

*Município: Visconde do Rio Branco – MG.*

#### **1. Descrição da Necessidade**

A demanda fundamenta-se na necessidade de redução do déficit habitacional do município, visando atender famílias de baixa renda cadastradas em programas sociais. A iniciativa busca garantir o direito constitucional à moradia digna, promovendo a inclusão social e a melhoria da qualidade de vida na região.

#### **2. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento**

A contratação está alinhada ao Plano Plurianual (PPA) do município e às diretrizes do Governo Federal para o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), com dotação orçamentária prevista para habitação e urbanismo.

#### **3. Objetos da Contratação**

- \* Elaboração de projetos básicos para infraestrutura urbana associada.
- \* Elaboração de projetos executivos (estrutural, arquitetônico, instalações elétricas e instalações hidrossanitárias).
- \* Padrão Construtivo: as casas deverão ser construídas em observância estrita às normas da ABNT, em especial à 15575, e ao caderno de encargos da Caixa Econômica Federal.
- \* Infraestrutura: O loteamento deve prever terraplenagem, rede de água, esgoto, drenagem pluvial, pavimentação, calçamento e iluminação pública.
- \* Sustentabilidade: Previsão de dispositivos de economia de água e, se possível, aquecimento solar.

#### **4. Estimativa de Quantidades**

- \* Quantidade: 50 unidades habitacionais, sendo 24 no loteamento “Rancho Verde” e 26 no loteamento “Colônia”.
- \* Área estimada por unidade: Entre 40m<sup>2</sup> e 50m<sup>2</sup> de área construída.
- \* Justificativa: Baseada no levantamento da Secretaria Municipal de Assistência Social e disponibilidade de terreno institucional.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VISCONDE DO RIO BRANCO ESTADO DE MINAS GERAIS

## **5. Levantamento de Mercado (Alternativas)**

Foram analisadas duas metodologias principais:

1. Alvenaria Convencional: Maior oferta de mão de obra local e facilidade de manutenção futura.
2. Parede de Concreto/Sistemas Industrializados: Maior rapidez na execução, porém exige logística especializada que pode encarecer o frete para a região.

\* Escolha: A alvenaria convencional costuma ser a mais viável para lotes isolados ou pequenos conjuntos em Minas Gerais.

## **6. Estimativa do Valor da Contratação**

O valor foi calculado conforme Planilha Orçamentária anexada, com base na tabela SINAPI (MG) AGOSTO/2025. Foi utilizado um BDI de 23,19%, o que gerou um valor aproximado de R\$7.556.785,39 (sete milhões, quinhentos e cinquenta e seis mil, setecentos e oitenta e cinco reais e trinta e nove centavos).

## **7. Descrição da Solução como um Todo**

A solução compreende a elaboração de anteprojeto, projetos executivos, execução da obra civil, instalações hidrossanitárias/elétricas e a entrega das unidades habitacionais prontas para uso ("turnkey"), incluindo toda a infraestrutura urbana necessária.

## **8. Justificativa para adoção da Contratação Integrada**

A adoção do regime de contratação integrada se justifica pelos seguintes fatores:

- \* Complexidade técnica: o empreendimento envolve múltiplos sistemas (edificações e infraestrutura urbana), exigindo compatibilização entre projetos e execução.
- \* Integração projeto-obra: permite maior eficiência na solução de interferências técnicas, reduzindo retrabalhos e aditivos contratuais.
- \* Ganho de eficiência: redução de prazos globais e maior responsabilização do contratado.
- \* Redução de riscos: centralização da responsabilidade técnica em um único contratado, conforme diretrizes da Lei nº 14.133/2021.

## **9. Diretrizes do Anteprojeto das casas**

O empreendimento deverá observar, no mínimo, os seguintes parâmetros:

- \* Área mínima das unidades: entre 40 m<sup>2</sup> e 50 m<sup>2</sup>  
2 quartos  
Sala



## PREFEITURA MUNICIPAL DE VISCONDE DO RIO BRANCO ESTADO DE MINAS GERAIS

Cozinha

Banheiro

- \* Padrão de acabamento: padrão econômico compatível com o PMCMV
- \* Atendimento integral à ABNT NBR 15575 (desempenho)
- \* Atendimento às exigências da Caixa Econômica Federal e do programa habitacional vigente

### **10. Resultados Pretendidos**

- \* Infraestrutura urbana (terraplenagem, pavimentação, redes de água e esgoto e redes elétricas);
- \* Entrega de 50 moradias em conformidade técnica;
- \* Cumprimento do cronograma de execução total (estimado em 18 meses);
- \* Redução real da fila de espera por habitação popular no município.

### **11. Providências Prévias**

- \* Regularização fundiária da área junto ao Cartório de Registro de Imóveis.
- \* Obtenção das diretrizes junto às concessionárias (Copasa e Energisa).
- \* Licenciamento ambiental simplificado.

### **12. Conclusão.**

Conclui-se que a contratação integrada mostra-se técnica e administrativamente viável para a execução das 50 unidades habitacionais, considerando a necessidade de compatibilização entre projetos e obras, bem como a busca por maior eficiência, controle de prazos e centralização de responsabilidades.

A estimativa orçamentária está compatível com os parâmetros do SINAPI (MG – agosto/2025) e alinhada às condições do empreendimento.

Dessa forma, recomenda-se o prosseguimento da contratação, nos termos da Lei nº 14.133/2021, com a elaboração do Termo de Referência e do Anteprojeto detalhado.

Visconde do Rio Branco, 19 de fevereiro de 2026.

Thainá Pessata de Souza  
Secretária Municipal de Obras