



Carmo, 21 de outubro de 2025

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

ETP/SMOHI Nº 11 e 12 / 2025

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS:

OBJETO	ÁREA	COORDENADAS
PROVISÃO DE 50 UNIDADES HABITACIONAIS, LOCALIZADAS À ESTRADA DO ARCO-ÍRIS, S/Nº, BAIRRO ULISSES LEMGRUBER, CARMO/RJ	3.552,28m²	21°56'40.37"S 42°36'37.56"O

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO, CONSIDERANDO O PROBLEMA A SER RESOLVIDO SOB A PERSPECTIVA DO INTERESSE PÚBLICO:

A presente contratação tem por objeto a construção de 50 unidades habitacionais do tipo geminado, acompanhadas da execução de infraestrutura urbana associada, no âmbito do **Programa Minha Casa, Minha Vida – FNHIS Sub 50, convênios nº 974664.2025 e 974665.2025**, no município do Carmo-RJ.

A iniciativa visa atender à crescente demanda habitacional identificada no município, especialmente entre famílias de baixa renda em situação de vulnerabilidade social. O déficit habitacional local reflete a escassez de moradias adequadas e acessíveis, resultando em um número significativo de famílias residindo em condições precárias ou em áreas de risco e ocupações irregulares.

3. JUSTIFICATIVA TÉCNICA DA ESCOLHA DA SOLUÇÃO:

A tipologia geminada foi adotada por sua eficiência na ocupação do solo urbano, melhor aproveitamento das redes de infraestrutura, menor custo de implantação por unidade e viabilidade construtiva em escala. As unidades habitacionais serão compostas por dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviço, em conformidade com os padrões do programa federal e com foco na habitabilidade, conforto e acessibilidade.



A infraestrutura urbana associada inclui redes de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, drenagem pluvial, energia elétrica, iluminação pública, pavimentação viária e calçadas com acessibilidade. Esses elementos são fundamentais para garantir a integração das moradias ao tecido urbano formal, assegurando condições adequadas de vida, mobilidade e salubridade às famílias beneficiadas.

4. BENEFÍCIOS A SEREM ALCANÇADOS COM A CONTRATAÇÃO:

Essa contratação representa uma ação estratégica de relevante interesse público, voltada à redução do déficit habitacional, à promoção da dignidade humana e ao fortalecimento das políticas públicas de habitação de interesse social. Além disso, contribui para o desenvolvimento urbano ordenado, a inclusão social e a prevenção de novas ocupações irregulares no município.

5. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS:

As quantidades contratadas serão conforme, projetos e planilhas orçamentárias anexadas, desenvolvidos pelos arquitetos e urbanistas Diego de Salles Abreu Curty e Louise Melina Calado Lanate, e pelo engenheiro eletricista Marcus Vinicius de Oliveira Liers, responsáveis técnicos, onde serão adotados parâmetros extraídos das tabelas de referência SINAPI e EMOP, atualização de setembro de 2025, nos termos do art. 23, § 2º, da Lei n. 14.133, de 2021.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Objeto da Contratação

Contratação de empresa especializada para a prestação de serviços de engenharia, compreendendo a execução das obras de construção de 50 unidades habitacionais do tipo geminado, bem como a implantação da infraestrutura urbana associada, conforme especificações constantes nas planilhas orçamentárias anexas.



A contratação integra as ações do Programa Minha Casa, Minha Vida – FNHIS Sub 50, e tem como finalidade atender à demanda habitacional de interesse social no município do Carmo-RJ, contribuindo para a redução do déficit habitacional e a promoção do direito à moradia digna para famílias de baixa renda.

Base Técnica e Legal

Todos os serviços serão executados conforme os projetos arquitetônico e de engenharia civil anexos, desenvolvidos pelos profissionais responsáveis. Os quantitativos estão especificados nas planilhas orçamentárias baseadas na Tabela SINAPI (atualização setembro de 2025). A contratação está fundamentada nos termos do art. 23, § 2º, da Lei nº 14.133/2021, com base em estudos técnicos preliminares e em atendimento ao interesse público.

Importância da Atuação de Profissional Habilitado

A execução das atividades previstas nesta contratação exige a atuação de profissionais legalmente habilitados, com registro ativo no respectivo conselho de classe (CREA/CAU), garantindo o cumprimento das normas técnicas e legais aplicáveis.

Toda execução deverá estar respaldada por Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), conforme o caso, garantindo a rastreabilidade e a regularidade da atuação profissional.

7. DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS COM QUANTITATIVO

Os serviços a serem contratados para que os objetivos da contratação sejam alcançados serão estruturados da seguinte forma:

ITEM	SERVIÇO
Meta 1	CONSTRUÇÃO DE 25 UNIDADES HABITACIONAIS
1.1	ADMINISTRAÇÃO LOCAL
	ADMINISTRAÇÃO LOCAL





1.2	SERVIÇOS PRELIMINARES GERAIS
	PLACA DA OBRA
	BARRACÃO DE OBRAS E CERCAMENTO
	LIGAÇÕES PROVISÓRIAS
	TRANSPORTES E LOCAÇÃO DE OBRA
1.3	FUNDAÇÕES - SAPATAS
	FUNDAÇÕES - SAPATAS
1.4	FUNDAÇÕES – BALDRAMES E IMPERMEABILIZAÇÃO
	FUNDAÇÕES - BALDRAMES
	FUNDAÇÕES - IMPERMEABILIZAÇÃO
1.5	FUNDAÇÕES E ESTRUTURA – MUROS DE DIVISA
	FUNDAÇÕES E ESTRUTURA – MUROS DE DIVISA
1.6	SUPRAESTRUTURA – PILARES E VIGAS
	SUPRAESTRUTURA – PILARES E VIGAS
1.7	SUPRAESTRUTURA – LAJES E ESCADAS
	SUPRAESTRUTURA – LAJES E ESCADAS
1.8	PAREDES E PAINÉIS
	ALVENARIAS E FECHAMENTOS
1.9	ALVENARIAS - MUROS DE DIVISA
	ALVENARIAS - MUROS DE DIVISA
1.10	ESQUADRIAS
	ESQUADRIAS METÁLICAS
	ESQUADRIAS DE MADEIRA
1.11	COBERTURA E PROTEÇÕES
	TELHADOS
	IMPERMEABILIZAÇÕES DE LAJES
1.12	REVESTIMENTOS E FORROS
	REVESTIMENTOS INTERNOS
	REVESTIMENTOS CERÂMICOS
	REVESTIMENTOS EXTERNOS
	FORROS
1.13	PINTURAS
	PINTURAS INTERNAS
	PINTURAS EXTERNAS
1.14	PAVIMENTAÇÃO (PISOS)
	PISOS CERÂMICOS
	PISOS CIMENTADOS





1.15	RODAPÉS, SOLEIRAS E PEITORIS
	RODAPÉS, SOLEIRAS E PEITORIS
1.16	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS / TELEFÔNICAS
	ELÉTRICA – CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO
	ELÉTRICA – ILUMINAÇÃO, TOMADAS E INTERRUPTORES
	ELÉTRICA – FIOS E CABOS
1.17	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS / GÁS / INCÊNDIO
	HIDRÁULICA – TUBULAÇÕES E CONEXÕES
	HIDRÁULICA – REGISTROS
	HIDRÁULICA – ENTRADA / ALIMENTAÇÃO
	HIDRÁULICA -CAIXA D'ÁGUA E BARRILETE
1.18	INSTALAÇÕES SANITÁRIAS / PLUVIAL
	SANITÁRIAS – TUBULAÇÕES E CONEXÕES
	SANITÁRIAS – ACESSÓRIOS / CAIXAS
1.19	APARELHOS, METAIS E BANCADAS
	APARELHOS, METAIS E BANCADAS
1.20	COMPLEMENTAÇÕES E LIMPEZA
	CALAFETE / LIMPEZA
1.21	INFRAESTRUTURA - TERRAPLENAGEM
	INFRAESTRUTURA - TERRAPLENAGEM
1.22	INFRAESTRUTURA – REDE HIDRÁULICA
	INFRAESTRUTURA – REDE HIDRÁULICA
1.23	INFRAESTRUTURA – ESGOTO SANITÁRIO
	INFRAESTRUTURA – ESGOTO SANITÁRIO
1.24	INFRAESTRUTURA – DRENAGEM DAS ÁGUAS PLUVIAIS
	INFRAESTRUTURA – DRENAGEM DAS ÁGUAS PLUVIAIS
1.25	URBANIZAÇÃO – PAVIMENTAÇÃO VIÁRIA
	URBANIZAÇÃO – MEIO-FIO E SARJETA
	URBANIZAÇÃO – PAVIMENTAÇÃO
	URBANIZAÇÃO - CALÇADA
1.26	URBANIZAÇÃO – REDE DE ENERGIA E ILUMINAÇÃO PÚBLICA
	URBANIZAÇÃO – REDE DE ENERGIA E ILUMINAÇÃO PÚBLICA
1.27	URBANIZAÇÃO – SINALIZAÇÃO VIÁRIA
	URBANIZAÇÃO – SINALIZAÇÃO VIÁRIA
1.28	PAISAGISMO E AMBIENTAÇÃO
	PAISAGISMO E AMBIENTAÇÃO





8. DESCRIÇÃO DO PRODUTO COM VALOR:

Estima-se o investimento nos serviços o valor de **R\$ 8.940.649,44 (Oito milhões, novecentos e quarenta mil, seiscentos e quarenta e nove reais e quarenta e quatro centavos)**, conforme planilhas orçamentárias, divididas pelos respectivos convênios:

O Convênio nº 974664/2025, no valor de **R\$ 4.445.591,94 (Quatro milhões, quatrocentos e quarenta e cinco mil, quinhentos e noventa e um reais e noventa e quatro centavos)**;

E o Convênio nº 974665/2025, no valor de **R\$ 4.495.057,50 (Quatro milhões, quatrocentos e noventa e cinco mil, cinquenta e sete reais e cinquenta centavos)**.

É importante salientar que esse valor engloba todos os serviços contemplados pela planilha.

Autor do Estudo Técnico Preliminar:

Diego de Salles Abreu Curty
Arquiteto e Urbanista - Responsável Técnico pelo Orçamento
CAU.: A69836-9

Aprovado por:

COMPROMISSO COM O PRESENTE,
VISÃO PARA O FUTURO

Francisco Elísio Machado Pinheiro Júnior
PORTARIA 010/2025
Secretário Municipal de Obras, Habitação e Infraestrutura

