ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

CONSTRUÇÃO DE 10 (DEZ) UNIDADES HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL

INFORMAÇÕES BÁSICAS

Entidade: Município de Guaporema-Pr. (75.788.349/0001-39)
Categoria do ETP: Obras, serviços de arquitetura e engenharia
Recurso: Estadual
Convênio nº 206/CONV/2026 - COHAPAR

OBJETO: Implementação de Empreendimento Habitacional de Interesse Social, consistente na edificação de 10 (dez) unidades habitacionais com área de 47m² cada, no município de Guaporema, por meio de cooperação mútua entre a **COHAPAR** e o referido **MUNICÍPIO**, através do PROGRAMA CASA FÁCIL PR modelo FAD 47, modalidade municípios, conforme Convênio nº 206/CONV/2026.

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE:

A presente contratação justifica-se pela necessidade de redução do déficit habitacional no Município de Guaporema/PR, mediante a implementação de empreendimento habitacional de interesse social destinado ao atendimento de famílias em situação de vulnerabilidade social e econômica.

A execução do empreendimento, consistente na construção de 10 (dez) unidades habitacionais com área de 47 m² cada, visa proporcionar moradia digna, segura e adequada às famílias beneficiárias, promovendo melhoria na qualidade de vida, inclusão social e fortalecimento das políticas públicas habitacionais do município.

A demanda habitacional existente no município evidencia a necessidade de ampliação da oferta de moradias populares, especialmente para famílias de baixa renda que não possuem imóvel próprio ou residem em condições inadequadas de habitabilidade.

A contratação também se faz necessária para cumprimento das ações previstas no Programa Casa Fácil Paraná – Modelo FAD 47, Modalidade Municípios, desenvolvido em parceria entre o Município de Guaporema e a Companhia de Habitação do Paraná – COHAPAR, conforme Convênio nº 206/CONV/2026.

Além do atendimento social, a execução da obra contribuirá para o desenvolvimento urbano ordenado, geração de emprego e renda durante a fase de construção, bem como para o fortalecimento das ações de desenvolvimento social e habitacional no âmbito municipal.

2- ÁREA REQUISITANTE

Área Requisitante: Secretaria de Obras

Função: Secretário de Obras

Responsável: Pedro Basílio Pereira

3 - DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação deverá observar os requisitos técnicos, operacionais, legais e de habilitação necessários à adequada execução da obra, garantindo a qualidade dos serviços, a segurança da execução e o atendimento ao interesse público.

A empresa contratada deverá possuir registro ou inscrição no CREA ou CAU, bem como comprovar aptidão técnica para execução de obra compatível com o objeto licitado, mediante apresentação de atestados de capacidade técnico-profissional e técnico-operacional, nos termos do art. 67 da Lei Federal nº 14.133/2021.

A contratada deverá disponibilizar responsável técnico legalmente habilitado para acompanhamento integral da execução da obra, com emissão da respectiva ART ou RRT, além de manter equipe técnica, mão de obra qualificada, equipamentos, ferramentas e materiais necessários ao perfeito cumprimento do contrato.

A execução deverá observar rigorosamente:

- os projetos arquitetônicos, complementares e memoriais descritivos;
- a planilha orçamentária e o cronograma físico-financeiro;
- as normas técnicas da ABNT;
- a legislação ambiental vigente;
- as exigências estabelecidas pela COHAPAR e pelo Programa Casa Fácil Paraná.

A obra deverá ser executada na modalidade de Concorrência Eletrônica, sob o regime de empreitada por preço global, com critério de julgamento pelo menor preço, considerando a padronização das unidades habitacionais.

A contratada deverá executar os serviços dentro do prazo estipulado no cronograma contratual, garantindo a qualidade dos materiais empregados, a correta destinação dos resíduos da construção civil e a manutenção das condições de segurança e organização do canteiro de obras.

Também constituem requisitos da contratação:

- regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária da contratada;
- cumprimento das obrigações trabalhistas e previdenciárias relativas aos empregados vinculados à obra;
- prestação de garantia contratual, se exigida no edital;
- atendimento às condições de medição, fiscalização e recebimento previstas no contrato;
- responsabilidade integral pela execução da obra até seu recebimento definitivo pela Administração Municipal.

4 - LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado foi realizado com base em pesquisas de preços referenciais da construção civil, análise de contratações similares realizadas por órgãos públicos e utilização de sistemas oficiais de composição de custos, visando identificar a solução mais vantajosa e adequada para atendimento da demanda habitacional do Município de Guaporema/PR.

Para composição do orçamento estimativo da obra foram utilizados os valores constantes da tabela SINAPI – Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil, data-base 05/2026 (não desonerada), referência amplamente utilizada em obras públicas e aceita pelos órgãos de controle.

Verificou-se no mercado a existência de diversas empresas especializadas e aptas à execução de obras habitacionais de interesse social, especialmente no segmento de construção em alvenaria convencional, demonstrando competitividade suficiente para realização do certame licitatório na modalidade Concorrência Eletrônica.

Foram analisadas soluções construtivas compatíveis com o padrão habitacional exigido pela COHAPAR e pelo Programa Casa Fácil Paraná – Modelo FAD 47, observando-se critérios de economicidade, durabilidade, funcionalidade e viabilidade técnica.

Considerando a padronização das unidades habitacionais, a adoção do critério de julgamento pelo menor preço mostrou-se adequada e compatível com as práticas de mercado para empreendimentos habitacionais

repetitivos, permitindo maior competitividade e melhor aferição da vantajosidade da proposta.

O levantamento também demonstrou que os custos estimados estão compatíveis com os valores praticados no mercado regional da construção civil, não havendo indícios de sobrepreço ou inexequibilidade, garantindo condições adequadas para ampla participação de licitantes e para a futura execução do empreendimento.

Definição do local dos serviços: Ruas Salomão (Lotes 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9) e Betel (lotes 14, 15 e 19);

Definição dos serviços a serem executados: Após levantamentos verificou-se que os serviços a serem contratados para Construção de 10 (dez) unidades habitacionais de interesse social com área de 47m² cada, estão expostos através dos itens:

• Administração Local;

• Placa de Obra;

• Serviços Preliminares;

• Fundações;

• Concreto Armado;

• Fechamento;

• Cobertura;

• Portas / Fechaduras / Esquadrias;

• Instalações Elétricas;

• Instalações Hidráulicas;

• Revestimento de Paredes;

• Revestimento de Pisos;

• Revestimento de Forros;

• Pintura;

• Serviços Complementares.

A definição da metodologia executiva é adotada, obrigatoriamente, de acordo com as normas técnicas vigentes. Para cada serviço, existe uma metodologia especial. Portanto, essas definições estarão pormenorizadas no Projeto Básico.

Sobre a definição do prazo da obra estima-se que o prazo de execução seja de 12 (doze) meses podendo ser prorrogado de acordo com o artigo 107 da Lei Federal nº 14.133/2021.

Definição das unidades de medida para quantificação dos serviços e delimitação dos preços unitários deverá estar explicitados na planilha orçamentária, cujos quantitativos foram obtidos por meio de levantamento de dados com vistas às necessidades da obra a ser executada.

Facultar, à contratada, a possibilidade de visita técnica para conhecimento do local onde serão executados os serviços, dos acessos disponíveis, da logística de transporte, e de todas as dificuldades que possam interferir na execução dos serviços.

Levando-se em conta as características do objeto a ser contratado, entende-se que a única solução para a contratação é a execução direta, através de empresas especializadas no fornecimento dos materiais necessários.

O preço utilizado na planilha orçamentária foi de acordo com a tabela SINAPI - Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil - I na data base de maio de 2026. A planilha possui um BDI sem desoneração de 22%.

5 - JUSTIFICATIVAS DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR

A solução adotada tem em vista que Secretaria de Obras não dispõe de equipamentos, materiais e mão de obra qualificada para executar esse tipo de serviço de forma total.

Importante mencionar que para a execução própria do item definido, seria necessário a contratação de servidores e a qualificação destes para a realização do serviço, bem como a aquisição de equipamentos necessários a execução do serviço. Consequentemente, tem-se que essa solução oneraria e muito os cofres públicos, ou seja, analisando as soluções, a mais viável à situação atual do Município, conforme anteriormente mencionado é a solução de contratação de empresa especializada, onde a empresa contratada será a responsável por toda a execução do serviço, ficando a cargo do Município o acompanhamento e fiscalização.

6 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta é a construção de 10 unidades habitacionais em alvenaria. Conforme as seguintes especificações e condições, descritas no projeto e no Termo de Referência, para que posteriormente a Administração Pública Municipal, realize de forma assertiva seus amparos e manutenções.

Para ser contratada a licitante adjudicatária deverá comprovar, por meio de Anotação/Registro de Responsabilidade Técnica ART/RRT e Certidão de Acervo Técnico – CAT, emitidos pelo CREA/CAU,

acompanhada de atestado de capacidade técnico profissional, fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado, devidamente registrado no CREA/CAU, com dados e informações suficientes para comprovar que o profissional que atuará como responsável técnico tenha sido responsável pela execução de obras pertinentes e compatíveis em característica, qualidade e quantidade do objeto.

O material possui natureza comum, tendo em vista que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos por edital, por meio de especificações usuais de mercado, nos termos do art. 6º, inciso XII, da Lei Federal n° 14.133/2021.

A Contratação será realizada por meio de licitação, na modalidade Concorrência, na sua forma eletrônica, com critério de julgamento menor preço, conforme a Lei Federal n° 14.133/2021.

Para fornecimento objeto pretendido os eventuais interessados deverão comprovar que atuam no ramo de atividade compatível com o objeto da licitação, deverão comprovar a qualidade do material, bem como apresentar os documentos de habilitação descritos no art. 62, Lei n° 14.133/2021.

A justificativa para a adoção da concorrência eletrônica trata-se de objeto comum cujo padrão de desempenho e qualidade pode ser objetivamente definido pelo edital, por meio de especificações usuais do mercado.

Considerando a necessidade da contratação, por se tratar de obra, a quantidade estimada e demandado pela Administração, opina-se pela modalidade de "Concorrência Eletrônica", pelo Sistema de Menor Preço.

A responsabilidade civil e ético-profissional pela qualidade, solidez e segurança do serviço é da executante. Cada membro da equipe que irá executar qualquer serviço já deve chegar ao local definido munido de todos os Equipamentos de Proteção Individual.

O Encarregado da Equipe, para garantir a proteção coletiva, deve tomar as atitudes abaixo relacionadas:

1º) Antes de se iniciar a execução do serviço, a área deverá ser delimitada, obedecendo preferencialmente a forma de polígonos de ângulos retos.

2º) Será obrigatória a limpeza final do entulho e do material excedente, os quais deverão ser depositados ou recolhidos em locais pré-estabelecidos, ficando proibida a descarga em leitos de vias públicas ou em terrenos baldios, devendo a empresa contratada solicitar a SECRETARIA DE OBRAS, o local adequado para despejo de entulho.

7 - EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

Sequência da operação e dos prazos de execução dos serviços que se pretende alcançar são conforme tabela a seguir:

SERVIÇOS A SEREM EXECUTADOS	ESTIMATIVA PARA PRAZO DE EXECUÇÃO
Obra	Até 12 (doze) meses

Todo material excedente, proveniente de sobras de obra, deverá ser retirado e encaminhado para local destinado pelo Município.

8- ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

Foi realizado um levantamento sobre o quantitativo necessário para realização do objeto, o qual está demonstrada na tabela abaixo:

Item	Descrição do objeto	UND	QTD Estimada	Preço Unitário (R$)	Preço Total (R$)
1	Construção de 10 (dez) unidades habitacionais de interesse social com área de 47m² cada.	Und.	10	R$ 189.428,934	R$ 1.894.289,34

9 - DOS VALORES E ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Tem-se que o melhor procedimento para resolução dos problemas do Município de Guaporema-Pr., será a Concorrência eletrônica, que é o sistema por meio do qual a Administração Pública convoca todos os interessados em prestar serviços ou fornecer bens em que, preenchendo os requisitos necessários previstos em edital, são contratados pela administração para executar o objeto do pacto de forma isonômica.

Preliminarmente, baseados em pesquisa de preços estimamos em R$ 1.894.289,34 (um milhão, oitocentos e noventa e quatro mil, duzentos e oitenta e nove reais e trinta e quatro centavos), o valor de referência da contratação ora pretendida, de acordo com a planilha orçamentária que se encontra em anexo.

Vale mencionar que é comum aos Municípios utilizar como parâmetro em suas licitações o BDI - Benefícios e Despesas Indiretas no percentual de 22% (vinte e dois por cento).

10- JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Em observância ao art. 47, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, e visando o melhor atendimento ao interesse público, **optou-se pelo NÃO PARCELAMENTO da contratação**, adotando-se a execução do objeto único para a construção das 10 (dez) unidades habitacionais, pelos seguintes fundamentos:

1.Interdependência Técnica e Indivisibilidade do Objeto: A construção das unidades habitacionais caracteriza-se como uma obra de engenharia única e integrada. Os serviços previstos guardam estreita relação

de interdependência entre si (ex: fundações, estrutura, alvenaria, cobertura, instalações elétricas, hidrossanitárias e acabamentos). A divisão em lotes (por exemplo, contratar uma empresa para a fundação e outra para o acabamento) dificultaria a fiscalização e geraria riscos de falhas na integração dos sistemas e na definição da responsabilidade técnica.

2.Economia de Escala e Redução de Custos: A execução simultânea das 10 unidades por um único construtor permite ganho de escala na aquisição de materiais de construção e na mobilização de canteiro de obras. A centralização da gestão contratual e da logística reduz significativamente os custos indiretos e administrativos para a Administração Pública.

3.Padronização e Garantia Estrutural: A contratação de um único executor para o empreendimento assegura a padronização arquitetônica e construtiva, bem como a emissão de uma Garantia de Responsabilidade Civil (Seguro Garantia e Garantia da Obra) única e abrangente. Isso evita o risco de sobreposição de responsabilidades entre diferentes empresas em caso de vícios construtivos futuros. []

4.Risco de Frustração de Competitividade e Competência de Mercado: A execução de 10 unidades habitacionais configura um empreendimento de porte moderado na construção civil. O fracionamento em lotes menores poderia reduzir a atratividade do certame para empresas de maior porte e comprometer a economia de escala, resultando em propostas globalmente mais onerosas para a municipalidade.

Desta forma, conclui-se que o parcelamento da solução técnica **não é viável técnica nem economicamente**, sendo a contratação do objeto de forma global a alternativa que melhor atende aos princípios da eficiência, economicidade e padronização

11 - CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Durante a etapa de planejamento da contratação, foi definido que a adjudicação do objeto será feita a uma única empresa vencedora, uma vez que as licitantes deverão apresentar atestados de capacidade técnica para a realização do objeto a ser contratado.

Este estudo não identificou a necessidade de realizar contratações acessórias para a perfeita execução do objeto, uma vez que todos os meios necessários para aquisição/operacionalização dos serviços podem ser supridos apenas com a contratação ora proposta.

12 - ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO.

A presente contratação não está prevista no Plano de Contratações Anual (PCA). Ressalta-se que a ausência de previsão no PCA não impede a contratação, conforme disposto no art. 12, inciso VII da Lei nº 14.133/2021, desde que a necessidade seja devidamente justificada, como ocorre neste caso, e a contratação esteja

respaldada em requisitos legais, técnicos e orçamentários.

A ausência de previsão inicial desta demanda no Plano de Contratações Anual (PCA) justifica-se pela ocorrência de **fato superveniente** ao planejamento anual. A oportunidade de adesão ao Programa Casa Fácil Paraná formalizou-se após a consolidação do PCA. A habilitação e aprovação técnica junto à Companhia de Habitação do Paraná (COHAPAR) ocorreram no decorrer do exercício, inviabilizando a previsão em tempo hábil para a publicação do plano.

Dessa forma, o presente Estudo Técnico Preliminar, acompanhado de justificativa formal, autoriza a tramitação independente da demanda, permitindo a aquisição direta dos itens solicitados, sem prejuízo à legalidade, à transparência e ao controle da administração pública.

13 - RESULTADOS PRETENDIDOS

Os resultados pretendidos com a implementação do empreendimento habitacional de interesse social, consistente na construção de 10 (dez) unidades habitacionais por meio da parceria entre a COHAPAR e o Município de Guaporema, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida/Programa Casa Fácil Paraná, são:

- Redução do déficit habitacional no Município de Guaporema, proporcionando moradia digna às famílias em situação de vulnerabilidade social;
- Promoção da melhoria da qualidade de vida da população beneficiada, por meio do acesso à habitação segura, adequada e com infraestrutura básica;
- Fortalecimento das políticas públicas de habitação de interesse social, garantindo inclusão social e melhores condições de moradia;
- Atendimento às demandas habitacionais de famílias de baixa renda, contribuindo para a redução das desigualdades sociais;
- Incentivo ao desenvolvimento urbano ordenado e sustentável do município;
- Geração de emprego e renda durante a execução da obra, movimentando a economia local;
- Promoção da dignidade humana e fortalecimento do vínculo familiar e comunitário, por meio do acesso à casa própria;
- Ampliação das ações conjuntas entre o Município de Guaporema e a COHAPAR, visando o desenvolvimento social e habitacional da população.

14 - PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Além de conduzir bem o processo de concorrência eletrônica, entende-se que não há necessidade de providências prévias à contratação, como, por exemplo, a contratação de pessoal, a reforma de um local, dentre outros.

15 - POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Os possíveis impactos ambientais decorrentes da construção das 10 (dez) unidades habitacionais de interesse social no Município de Guaporema/PR podem ser descritos da seguinte forma:

- Movimentação de terra e alteração temporária das características do solo durante a execução das obras;
- Geração de resíduos da construção civil, tais como restos de concreto, madeira, embalagens e demais materiais utilizados na obra;
- Emissão de poeira, ruídos e vibrações provenientes da circulação de máquinas, equipamentos e veículos;
- Possível supressão pontual de vegetação rasteira existente no terreno, caso necessária para implantação das unidades habitacionais;
- Aumento temporário do consumo de água e energia elétrica durante o período de construção;
- Risco de contaminação do solo por descarte inadequado de resíduos ou armazenamento incorreto de materiais;
- Alteração temporária na circulação de veículos e pessoas nas proximidades da obra.

Entretanto, os impactos ambientais previstos são considerados de pequeno porte, temporários e mitigáveis, podendo ser minimizados mediante adoção de boas práticas de engenharia e gerenciamento ambiental, tais como:

- Destinação adequada dos resíduos da construção civil;
- Controle de poeira e ruídos;
- Organização e limpeza do canteiro de obras;
- Uso adequado e racional de recursos naturais;
- Recuperação e limpeza da área ao término da execução da obra;

- Atendimento à legislação ambiental vigente e às normas técnicas aplicáveis.

16 - POSICIONAMENTO CONCLUSIVO ACERCA DA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Com base na justificativa e nas especificações técnicas constantes neste Estudo Técnico Preliminar e seus anexos, e na existência de planejamento orçamentário para subsidiar esta contratação, os estudos preliminares evidenciam que a contratação da solução ora descrita, ou seja, de aquisição, através de Sistema de Menor Preço, da construção das 10 unidades habitacionais, para atender às necessidades da Prefeitura Municipal de Guaporema, mostra-se tecnicamente possível e fundamentadamente necessária.

Guaporema, 12 de junho de 2026.

NEI JOSÉ RIBEIRO
Arquiteto e Urbanista
Engenheiro S. T. Especialista BIM UTFPR

PEDRO BASILIO PEREIRA
Secretaria de Obras