



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAPURÁ

Paço Municipal “Manoel Peres Filho”

Fone: (044) 3635-1690 - Fax: 3635-1300 – CNPJ Nº. 75.788.349/0001-39
JAPURÁ - ESTADO DO PARANÁ

ANEXO II - ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

CONSTRUÇÃO DE 10 (DEZ) UNIDADES HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL

INFORMAÇÕES BÁSICAS

Entidade: Município de Japurá-Pr. (75.788.349/0001-39)

Categoria do ETP: Obras, serviços de arquitetura e engenharia

Recurso: Estadual

Convênio nº 160/CONV/2026 - COHAPAR

OBJETO: Implementação de Empreendimento Habitacional de Interesse Social, consistente na edificação de 10 (dez) unidades habitacionais com área de 47,33m² cada, no município de Japurá, 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 160/CONV/2026.

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE:

A presente contratação justifica-se pela necessidade de redução do déficit habitacional no Município de Japurá/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 47,33 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 Japurá e a Companhia de Habitação do Paraná – COHAPAR, conforme Convênio nº 160/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: Gabinete

Função: Chefe de Gabinete

Responsável: Rafael Valim Reis



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAPURÁ

Paço Municipal “Manoel Peres Filho”

Fone: (044) 3635-1690 - Fax: 3635-1300 – CNPJ Nº. 75.788.349/0001-39
JAPURÁ - ESTADO DO PARANÁ

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 por metro quadrado (m²), 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 Japurá/PR.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAPURÁ

Paço Municipal “Manoel Peres Filho”

Fone: (044) 3635-1690 - Fax: 3635-1300 – CNPJ Nº. 75.788.349/0001-39
JAPURÁ - ESTADO DO PARANÁ

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 03/2026 (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 por metro quadrado (m²) 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 inexecuibilidade, garantindo condições adequadas para ampla participação de licitantes e para a futura execução do empreendimento.

Definição do local dos serviços: Rua José Geraldo Braga, Quadra 06, Lotes 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10 e 11, Residencial Molina, na cidade de Japurá - Paraná;

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 47,33M² 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAPURÁ

Paço Municipal “Manoel Peres Filho”

Fone: (044) 3635-1690 - Fax: 3635-1300 – CNPJ Nº. 75.788.349/0001-39
JAPURÁ - ESTADO DO PARANÁ

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 março de 2026. A planilha possui um BDI sem desoneração de 22,97%.

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 nº 14.133/2021.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAPURÁ

Paço Municipal “Manoel Peres Filho”

Fone: (044) 3635-1690 - Fax: 3635-1300 – CNPJ Nº. 75.788.349/0001-39
JAPURÁ - ESTADO DO PARANÁ

A Contratação será realizada por meio de licitação, na modalidade Concorrência, na sua forma eletrônica, com critério de julgamento menor preço por metro quadrado (m²), conforme a Lei Federal nº 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 nº 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 por Metro Quadrado (m²).

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:

TABELA

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 47,33M ² cada.	Und.	10	R\$ 142.474,48	R\$ 1.424.744,88



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAPURÁ

Paço Municipal “Manoel Peres Filho”

Fone: (044) 3635-1690 - Fax: 3635-1300 – CNPJ Nº. 75.788.349/0001-39
JAPURÁ - ESTADO DO PARANÁ

9 - DOS VALORES E ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Tem-se que o melhor procedimento para resolução dos problemas do Município de Japurá-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 de acordo com o Decreto Municipal nº041/2023, estimamos em R\$ 1.424.744,88 (um milhão, quatrocentos e vinte e quatro mil, setecentos e quarenta e quatro reais e oitenta e oito 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 22,97% (vinte e dois virgula noventa e sete por cento).

10- JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Não se aplica, haja vista que a solução proposta é a concorrência eletrônica, “identificado como apto a abarcar aquelas situações em que, para o adequado atendimento da demanda, a Administração precisa contar com todos os fornecedores/prestadores do serviço que manifestarem interesse e atenderem os requisitos fixados no Regulamento.”

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.

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 Japurá, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida/Programa Casa Fácil Paraná, são:



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAPURÁ

Paço Municipal “Manoel Peres Filho”

Fone: (044) 3635-1690 - Fax: 3635-1300 – CNPJ Nº. 75.788.349/0001-39

JAPURÁ - ESTADO DO PARANÁ

- Redução do déficit habitacional no Município de Japurá, 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 Japurá 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 Japurá/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:



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAPURÁ

Paço Municipal “Manoel Peres Filho”

Fone: (044) 3635-1690 - Fax: 3635-1300 – CNPJ Nº. 75.788.349/0001-39
JAPURÁ - ESTADO DO PARANÁ

- 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 por Metro Quadrado (m²), da construção das 10 unidades habitacionais, para atender às necessidades da Prefeitura Municipal de Japurá, mostra-se tecnicamente possível e fundamentadamente necessária.

Japurá, 11 de maio de 2026.

RAFAEL VALIM REIS

Chefe de Gabinete