



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Município de Três Coroas/RS

Secretaria Municipal de Planejamento, Habitação e Meio Ambiente

Contratação de empresa para execução de 20 unidades habitacionais, em regime de obra de engenharia, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

Objeto: Contratação de empresa especializada em engenharia para a Construção de 20 (vinte) Unidades Habitacionais em Alvenaria Térreas, localizadas no Bairro Sander, no município de Três Coroas/RS, sob regime de execução indireta por empreitada de preço global.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A demanda decorre da estrita urgência social no atendimento à necessidade de provisão de moradias dignas, seguras e salubres para a população de Três Coroas/RS, com a finalidade direta de suprir o déficit habitacional do município. A contratação visa mitigar situações de vulnerabilidade social, garantindo o direito constitucional à moradia e eliminando os riscos associados a habitações precárias ou assentamentos em zonas de risco. Tecnicamente, a escolha por alvenaria térrea assegura o atendimento a parâmetros regulamentares de habitabilidade, durabilidade, desempenho técnico e segurança estrutural.

2. PREVISÃO NO PCA

A contratação encontra-se devidamente alinhada ao Plano de Contratações Anual (PCA) do município, bem como aos demais instrumentos de planejamento vigentes — Plano Plurianual (PPA), Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e Lei Orçamentária Anual (LOA). O planejamento estratégico foca no desenvolvimento urbano sustentável, no reordenamento do Bairro Sander, na inclusão social e no fomento ao bem-estar e à saúde pública das famílias contempladas.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- **Habilitação Técnica da Empresa:** Comprovação de capacidade operacional e fornecimento de toda a mão de obra qualificada, materiais de primeira linha, ferramental adequado, dispositivos de sinalização de segurança e equipamentos para a execução integral dos serviços em metas sequenciais.
- **Acompanhamento Técnico:** Alocação de profissional de nível superior habilitado, engenheiro civil ou arquiteto e urbanista, com correspondente Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ativa de Administração, Execução e Fiscalização, dimensionado para atuar por cerca de 520 horas ao longo do cronograma.
- **Conformidade Normativa:** Execução rigorosa conforme projetos e Memorial Descritivo, respeitando as normas vigentes de higiene e segurança do trabalho (MTE) e as diretrizes da ABNT, com destaque para a NBR 15575 (Desempenho de Edificações Habitacionais), NBR 7480, NBR 6118, NBR 7229, NBR 13969, NBR 8160, NBR 5626, NBR 5410, NBR 9575 e NBR 9574.





PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

4. ESTIMATIVAS DE QUANTIDADES

Área Total a Construir: 1.077,20 m², composta por 20 (vinte) unidades habitacionais térreas com área unitária de 53,86 m² cada.

Divisão Geográfica das Metas:

- **Meta 1:** 4 unidades na Rua Juracy Maria Pacini Grin (Matrícula nº 7.284).
- **Meta 2:** 4 unidades na Rua Frida Irena Stumpf esquina com a Rua Juracy Maria Pacini Grin (Matrícula nº 7.283).
- **Meta 3:** 12 unidades na Rua Alcino Arestides Willrich (Matrícula nº 6.786).

5. LEVANTAMENTO DO MERCADO

O mercado local e regional de construção civil possui ampla capacidade técnica e pluralidade de fornecedores aptos a atender o regime de empreitada por preço global para edificações em alvenaria tradicional. Os parâmetros de custos e os métodos construtivos adotados estão consolidados e normatizados em tabelas de referência oficial e no Memorial Descritivo.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado foi apurado com base em planilha orçamentária elaborada a partir do memorial descritivo e dos projetos, utilizando referências oficiais de custo (como SINAPI/RS) e, quando necessário, pesquisa de mercado.

Valor estimado da contratação: R\$ 3.340.198,50 (três milhões, trezentos e quarenta mil, cento e noventa e oito reais e cinquenta centavos).

Origem dos Recursos: Termo de Compromisso nº 996041/2025/MCIDADES/CAIXA (Programa Novo PAC - Provisão Habitacional).

- *Repassse Federal (União):* R\$ 2.800.000,00 (FR 1700/1276).
- *Contrapartida Municipal Global:* R\$ 540.198,50 (divididos em R\$ 122.000,00 no exercício de 2026 via FR 1500/0001 e R\$ 418.198,50 a serem incluídos no PLOA de 2027).

Classificação Orçamentária (2026): Órgão/Unidade: 10.01 | Projeto/Atividade: 2.197 | Elemento de Despesa: 4.4.90.51.00 - Obras e Instalações.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução técnica contempla a execução completa e habitável das 20 moradias através dos seguintes macroserviços:

1. **Serviços Preliminares e Terraplenagem:** Placa da obra (3,60m x 1,80m), locação com gabaritos, destoca, limpeza e aterro controlado em camadas de até 20 cm até a cota de +1,20 m em relação ao meio-fio.
2. **Infra e Supraestrutura:** Estacas escavadas a trado manual, valas para baldrames, lastro de brita (5 cm) e estrutura em concreto armado (Aço CA-50/60). Cobertura do reservatório em laje pré-moldada (10 cm, fck 20MPa e tela Q-92).
3. **Contenções em Pedra Grês:** Sistema com argamassa 1:3, primeira fiada enterrada, lastro de brita, contrafortes com barras de aço, pilares/vigas de coroamento e sistema de drenagem fechado com tubo perfurado em PVC e manta geotêxtil, omitindo barbacãs.





PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

4. **Impermeabilizações e Alvenarias:** Aditivo hidrófugo em baldrame, manta líquida/argamassa polimérica em áreas molhadas (com teste de estanqueidade de 72 horas) e proteção ascendente em paredes até 1,20 m. Fechamentos em blocos cerâmicos furados na horizontal, com vergas e contravergas normatizadas.
5. **Cobertura e Forro:** Estrutura de madeira tratada, telhas cerâmicas capa-canal novas e fechamento interno com forro de PVC branco autoextinguível.
6. **Revestimentos e Acabamentos:** Contrapiso em concreto simples (5 cm), piso cerâmico esmaltado (PEI 4), rodapés de 7 cm, soleiras/peitoris em mármore ou granito. Paredes internas com chapisco, emboço e cerâmica até meia altura em banheiros/cozinhas. Calçadas externas em concreto desempenado não armado.
7. **Esquadrias, Vidros e Pintura:** Portas e janelas externas em alumínio, portas internas de madeira semi-oca compensada com acabamento esmalte. Vidros de 4 mm (lisos e canelados). Pintura interna em massa corrida e látex PVA, e externa em tinta acrílica de alta resistência.
8. **Instalações Hidrossanitárias:** Rede de água fria em PVC soldável com reservatório individual. Rede de esgoto com caixas sifonadas, de gordura e inspeção. Sistema de tratamento individual por lote composto por tanque séptico cilíndrico e filtro anaeróbio em concreto pré-moldado sobre lastro de brita com 2% de declividade.
9. **Instalações Elétricas:** Entrada monofásica aérea com disjuntor de 50 A, quadro interno com disjuntores DIN e interruptor DR (25 A) para áreas molhadas. Fiação de cobre anti-chama embutida e aterramento com haste de cobre.
10. **Serviços Finais:** Limpeza fina, lavagem de revestimentos, testes operacionais de sistemas e entrega com descarte correto de entulhos.

8. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO

Optou-se pelo **não parcelamento do objeto em licitações distintas**, mantendo a responsabilidade integral sob uma única empresa de engenharia técnica contratada por preço global. Contudo, a execução física e financeira foi **parcelada geograficamente e temporalmente em 3 metas sucessivas**:

- *Meta 1:* 4 unidades na Rua Juracy Maria Pacini Grin (Prazo: 6 meses).
- *Meta 2:* 4 unidades na Rua Frida Irena Stumpf (Prazo: 6 meses, após a Meta 1).
- *Meta 3:* 12 unidades na Rua Alcino Arestides Willrich (Prazo: 9 meses, após a Meta 2).

9. RESULTADOS PRETENDIDOS

- Diminuição expressiva do déficit de moradias populares no Bairro Sander;
- Promoção de bem-estar, salubridade, infraestrutura sanitária adequada e dignidade para as famílias assistidas;
- Cumprimento tempestivo dos prazos pactuados junto ao Governo Federal (Prazo global estimado de 18 meses para a execução).

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES





PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

A contratação vincula-se e serve de base técnica referencial ao plano municipal de habitação e regularização urbana. Interdepende de futuras ou paralelas contratações e intervenções da municipalidade relacionadas a arruamento, pavimentação urbana, extensão de redes de iluminação pública e expansão das redes gerais de utilidades e infraestrutura no entorno imediato dos logradouros que abrigam as metas (Rua Juracy Maria Pacini Grin, Rua Frida Irena Stumpf e Rua Alcino Arestides Willrich).

12. IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS

A implantação prevê manejo de terra e destoca vegetal. Como medidas mitigadoras, exige-se a correta destinação e descarte de resíduos e entulhos da construção civil em bota-fora licenciado, controle de poeira e ruídos em horário comercial, execução de sistemas de drenagem eficientes (colchão drenante com brita e manta geotêxtil) interligados à rede pluvial pública, além de tratamento individual de esgoto com tanque séptico e filtro anaeróbio por lote para evitar contaminações do solo.

13. ANÁLISE DE RISCOS (SÍNTESE)

- **Riscos principais:** Atraso no cronograma físico devido a intempéries climáticas severas; falhas ou atrasos na liberação de parcelas orçamentárias de repasse federal; patologias construtivas por falhas de execução ou materiais de qualidade inferior.
- **Mitigação:** Divisão estratégica da execução em metas sequenciais e condicionadas ao término da anterior; alocação de engenharia residente dedicada com plano de 520 horas de fiscalização; exigência de testes rígidos de estanqueidade de 72 horas em áreas molhadas, testes de continuidade elétrica e cumprimento irrestrito das normas de desempenho da ABNT.

14. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Diante dos elementos técnicos coletados, do pleno alinhamento às diretrizes de planejamento socioeconômico e orçamentário do município e da existência de garantias financeiras federais e locais, declaramos a **viabilidade técnica, jurídica e orçamentária** para a abertura do processo licitatório com base na Lei nº 14.133/2021

Três Coroas/RS, 25 de junho de 2026.

Grasiela R. Huff
Secretária de Planejamento, Habitação
e Meio Ambiente

Fabiel Cristóvão Port
Prefeito Municipal

