

Estudo Técnico Preliminar 258/2024

1. Informações Básicas

Número do processo:

2. Descrição da necessidade

O projeto tem como objetivo reduzir o déficit habitacional, buscando a equidade social para a população mais vulnerável. Atuar na melhoria urbana nos aspectos sociais, estéticos, ambientais e sanitários.

A presente contratação tem por objetivo atender a demanda reprimida de habitação de interesse social do município de SANTA MARIA/RS. Diante destes aspectos importantes, para favorecer com celeridade e qualidade às famílias carentes de moradia, faz-se necessária a aplicação de um sistema construtivo industrializado, economicamente viável e dentro das normas edículas.

Neste cenário, as casas pré-fabricadas em painéis de concreto pré-moldado se apresentam como opção mais viável. Este sistema construtivo é normalizado pela NBR 16.475 de 18 de Abril de 2018 – Painéis de parede de concreto pré-moldado e tem como principais vantagens em comparação aos sistemas convencionais:

Resistência e durabilidade: O concreto é um material com ótima resistência às intempéries e visto que toda a residência é constituída por painéis de concreto, a solidez da construção garante uma vida prolongada e com baixa manutenção comparada à construção convencional.

Velocidade de construção: A utilização de painéis de concreto elimina grande parte das etapas da construção tradicional como a montagem e desmontagem de formas; produção de caixaria para a estrutura; assentamento de blocos; emboço; reboco e outros, além de possibilitar que etapas anteriormente sequenciais aconteçam simultaneamente, reduzindo consideravelmente o tempo de execução da obra.

Qualidade: A produção dos painéis é realizada em ambiente industrial, com gestão de produção e de qualidade. Desta forma, a construção terá suas dimensões precisas e acabamento superior.

Sustentabilidade: Este sistema construtivo gera pouco impacto de ruído, visto que a atividade construtiva é realizada em uma fábrica, fora do canteiro de obras. Isto também se reflete na minimização de desperdícios, principalmente de material e consequente redução da produção de resíduos, se comparado a outros sistemas construtivos.

Mão de obra: A escassez da mão de obra qualificada para a construção civil não afeta diretamente a produção dos pré-moldados, visto que a sistematização industrial possibilita a rápida qualificação de colaboradores inexperientes. **Produtividade:** É inerente a este sistema construtivo o aumento da produtividade da mão de obra. A eliminação de etapas produtivas, a minimização do retrabalho, a independência da produtividade individual de cada colaborador, a eliminação do deslocamento dos colaboradores e a utilização de formas metálicas de grandes dimensões e equipamentos especializados são alguns dos fatores que favorecem a produtividade.

Precisão orçamentária: Como consequência das vantagens já citadas, temos a otimização da precisão orçamentária, evitando surpresas microeconômicas.

Projetos: A produção industrial exige que os projetos sejam realizados em BIM, com compatibilização de todos os projetos, planejamento de produção e de obra, bem como a utilização de nível de detalhamento para fabricação (LOD 400), onde cada peça possui um projeto e detalhamento próprio. Esses fatores propiciam maior controle de custos e de cronograma executivo.

O processo de construção de habitações de interesse social através de métodos construtivos convencionais é longo e complexo, causando muitas vezes a permanência das famílias beneficiárias do programa em condições de vulnerabilidade durante o longo período da obra. Por ser um bem duradouro, que demanda um investimento financeiro considerável por parte do poder público, é imprescindível que seja executado com qualidade, proporcionando durabilidade e baixa manutenção às famílias beneficiárias.

3. Área requisitante

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

Faz-se necessária a aplicação de um sistema construtivo industrializado, economicamente viável e dentro das normas edículas.

5. Levantamento de Mercado

Precisão orçamentária: Como consequência das vantagens já citadas, temos a otimização da precisão orçamentária, evitando surpresas microeconômicas.

Projetos: A produção industrial exige que os projetos sejam realizados em BIM, com compatibilização de todos os projetos, planejamento de produção e de obra, bem como a utilização de nível de detalhamento para fabricação (LOD 400), onde cada peça possui um projeto e detalhamento próprio. Esses fatores propiciam maior controle de custos e de cronograma executivo.

O processo de construção de habitações de interesse social através de métodos construtivos convencionais é longo e complexo, causando muitas vezes a permanência das famílias beneficiárias do programa em condições de vulnerabilidade durante o longo período da obra. Por ser um bem duradouro, que demanda um investimento financeiro considerável por parte do poder público, é imprescindível que seja executado com qualidade, proporcionando durabilidade e baixa manutenção às famílias beneficiárias.

6. Descrição da solução como um todo

A solução será caracterizada detalhadamente no Termo de Referência ou Projeto Básico.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Será contratada a construção de 62 (sessenta e duas) unidades habitacionais de interesse social. Este foi o quantitativo previsto no convênio FPE nº 4753/2023 – firmado com o Estado do Rio Grande Do Sul para a Cidade de Santa Maria implementar.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 7.486.289,85

Será necessário a contrapartida municipal de R\$2.535.157,08 e R\$4.951.132,77 de repasse do estado, totalizando R\$7.486.289,85, conforme previsto no convênio FPE nº 4753/2023 – firmado com o Estado do Rio Grande Do Sul. O memorial descritivo do projeto para o convênio FPE nº 4753/2023 está em concordância com o modelo construtivo escolhido e dentro das tabelas (NBR e SINAPI)

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Conforme programa estadual A CASA É SUA para a construção de unidades Habitacionais de Interesse Social não será necessário realizar a divisão da solução.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Conforme análise realizada nos processos licitatórios em andamento e ampla visita de campo na região, não foram identificados projetos que venham a interferir nesta obra. Permaneceremos monitorando os processos licitatórios, a fim de mitigar este cenário.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

O projeto está em alinhamento com Plano Anual de Contratações (PAC) mesmo não estando dentro da previsão planejada de custos, devido maior parte dos recursos destinados ao programa serem de origem estadual e em orçamentos anteriores terem sido destinados recursos para infraestrutura urbana das áreas que atualmente serão utilizadas para a implantação do projeto.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

Pretende-se através da implantação do programa de habitação de interesse social, incrementar ações socioeducativas voltadas para a organização e desenvolvimento comunitário, a fim de implementar melhoria das condições de vida das famílias beneficiadas pelo projeto.

13. Providências a serem Adotadas

Estão encaminhados cursos de capacitação constante: em Licitações; para Fiscal de Contrato; e Gestão de Contrato. Ampliar a fiscalização em torno das áreas a serem utilizadas a fim de evitar invasão e monitorar os insumos no canteiro de obras com o objetivo de evitar furtos.

14. Possíveis Impactos Ambientais

O sistema construtivo escolhido visa a economia de insumos, e este sistema devido a forma de composição do concreto exige uma menor manutenção. Os lotes a serem utilizados possuem rede de esgoto integrada e serão utilizadas boas práticas da construção civil dentro das normas - NBR

15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

15.1. Justificativa da Viabilidade

Redução de déficit habitacional;

Condição prévia de execução nos lotes a serem utilizados;

Logística viável para execução no(s) lote(s);

A área em questão para a construção já recebeu investimentos;

Construção de casa visando moradia e qualidade de vida bem como saúde e saneamento.

16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

ARLETE BEATRIZ MARTINS DA ROCHA

Equipe de apoio

LIZ CARLA NAZARIO

Equipe de apoio

