ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza como a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os estudos realizados para a construção de unidades habitacionais populares.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A presente demanda decorre da necessidade de ampliação da oferta de moradias dignas para famílias em situação de vulnerabilidade social no âmbito do Município, considerando o déficit habitacional existente e a insuficiência de unidades habitacionais disponíveis para atendimento da população de baixa renda.

Nesse sentido, necessária se faz a implementação de políticas públicas voltadas à promoção do acesso à moradia adequada, em consonância com o direito social à habitação previsto no art. 6º da Constituição Federal e com as diretrizes da política urbana estabelecidas pelo Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001). A construção de unidades habitacionais populares configura-se, portanto, como instrumento fundamental para a redução do déficit habitacional, para a promoção da inclusão social e para o ordenamento urbano do Município.

2 – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A contratação em análise consta no Plano Anual de Contratações (PAC) do Município de Jóia para o exercício corrente.

3 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para atendimento da necessidade identificada, a contratação deverá observar

requisitos técnicos, legais, operacionais e de sustentabilidade que assegurem a adequada execução das obras, bem como a qualidade, segurança e funcionalidade das unidades habitacionais.

Será exigida a comprovação de capacidade técnica para execução de obras de engenharia, mediante atestados emitidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, compatíveis em características, quantidades e complexidade com o objeto, devidamente registrados no conselho profissional competente.

Também será necessária a comprovação de registro no CREA ou CAU, conforme a natureza das atividades, bem como a indicação de responsável(is) técnico(s) habilitado(s) para acompanhamento da execução.

Os serviços deverão seguir as normas técnicas aplicáveis à construção civil, especialmente as da ABNT, além da legislação urbanística, ambiental e edilícia vigente, atendendo aos padrões mínimos de habitabilidade, segurança estrutural, acessibilidade, conforto e salubridade.

A execução deverá ocorrer com organização adequada, incluindo disponibilidade de mão de obra, materiais, equipamentos e estrutura compatível com o porte da obra, de modo a garantir o cumprimento dos prazos previstos.

Deverão ser observadas as normas de segurança do trabalho, com adoção das medidas necessárias para prevenção de acidentes e proteção dos trabalhadores.

Também deverão ser adotadas práticas que reduzam impactos ambientais, com adequada gestão de resíduos e uso racional de recursos naturais.

As unidades habitacionais deverão ser entregues completas, em condições de uso, conforme os projetos, memoriais descritivos e demais documentos técnicos do processo.

A contratação observará as disposições da Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis.

4 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A estimativa das quantidades a serem contratadas foi definida com base na necessidade identificada pela Administração Municipal, considerando a situação de

vulnerabilidade social da população a ser atendida, a disponibilidade de área para implantação e a capacidade orçamentária destinada ao projeto.

Nesse contexto, prevê-se a construção de unidades habitacionais populares padronizadas, destinadas a famílias de baixa renda, conforme critérios socioeconômicos definidos pela política habitacional do município, abrangendo a execução completa das unidades, com todos os serviços e insumos necessários.

A definição das quantidades tem como base os parâmetros técnicos adotados em projetos habitacionais, as práticas usuais da engenharia civil e os documentos técnicos elaborados pelo setor de engenharia do Município, que orientam a presente contratação.

Dessa forma, a estimativa preliminar compreende:

• Construção de 15 unidades habitacionais populares em madeira, conforme projetos;
• Execução de serviços iniciais e implantação do canteiro de obras;
• Infraestrutura básica necessária, quando aplicável;
• Execução completa das etapas construtivas;
• Serviços complementares e acabamentos necessários à entrega das unidades em condições de uso.

Os quantitativos detalhados constam nos projetos, planilhas orçamentárias e memoriais descritivos que integram o processo e servirão de base para a elaboração do Termo de Referência, podendo a presente estimativa ser ajustada na fase de elaboração dos documentos técnicos da contratação.

5 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado foi realizado com o objetivo de identificar as alternativas disponíveis para atendimento da necessidade de construção de unidades habitacionais populares, bem como avaliar a solução mais adequada para o Município, observando as disposições da Lei nº 14.133/2021.

Alternativa 01 – Execução direta pela Administração: Consiste na realização das obras com utilização de mão de obra, equipamentos e estrutura própria do Município. Análise: exige estrutura técnica permanente, equipe especializada, aquisição de insumos e maior tempo de execução, além de aumento da responsabilidade

operacional direta. Custo estimado: tende a ser mais elevado, em razão da menor economia de escala e da necessidade de estruturação própria.

Alternativa 02 – Contratação por etapas (parcelamento da obra): Consiste na contratação separada de etapas da obra (fundação, estrutura, cobertura, instalações, etc.).

Análise: pode ampliar a competitividade em etapas específicas, porém aumenta a complexidade da gestão contratual, riscos de incompatibilidades técnicas entre etapas e dificuldades na definição de responsabilidades. Custo estimado: pode apresentar variação, com risco de aumento global em função de retrabalhos e menor eficiência na execução.

Alternativa 03 – Contratação de empresa especializada para execução integral da obra: Consiste na contratação de empresa de engenharia para execução completa das unidades habitacionais, conforme projetos, planilhas orçamentárias e demais documentos técnicos.

Análise: permite centralização da responsabilidade técnica, maior controle da execução, melhor cumprimento de prazos e padronização das unidades. Custo estimado: compatível com os valores praticados no mercado, com base em referências do SINAPI e projetos elaborados pelo setor de engenharia do Município.

Após a análise das alternativas apresentadas, verifica-se que a contratação de empresa especializada para execução integral da obra (Alternativa 03) mostra-se mais adequada para o atendimento da necessidade identificada, por apresentar melhor relação entre custo, eficiência e capacidade de execução.

6 – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do valor da contratação foi realizada com base em referências oficiais de custos da construção civil, especialmente a partir de composições do SINAPI, bem como nos projetos e documentos técnicos elaborados pelo setor de engenharia do Município.

Para fins de estimativa preliminar, considerou-se o custo médio por unidade habitacional, estimado em aproximadamente R$ 78.122,72 por unidade, resultando em um valor global de **R$ 1.171.840,80** para a execução de 15 unidades, compatível

com a dotação orçamentária disponível para a contratação.

Os valores adotados possuem caráter referencial e têm como finalidade subsidiar a análise de viabilidade da contratação, estando fundamentados nos projetos, planilhas orçamentárias, composições de custos e cronograma físico-financeiro elaborados pelo setor de engenharia do Município, cabendo ao Termo de Referência apenas o seu detalhamento para fins de contratação.

7 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução adotada consiste na contratação de empresa especializada em engenharia ou construção civil para execução integral das obras de construção de unidades habitacionais populares, destinadas ao atendimento de famílias em situação de vulnerabilidade social no Município.

A contratação abrangerá a execução completa das unidades habitacionais, conforme projetos, planilhas orçamentárias e demais documentos técnicos elaborados pelo setor de engenharia, contemplando todas as etapas necessárias à implantação e conclusão das moradias.

A execução deverá observar os projetos, memoriais descritivos e especificações técnicas, bem como as normas aplicáveis à construção civil, garantindo a qualidade, segurança e funcionalidade das unidades habitacionais.

A solução adotada corresponde à alternativa de contratação de empresa especializada para execução integral da obra, conforme análise realizada no item 05 - levantamento de mercado, por apresentar melhor relação entre custo, eficiência e capacidade de execução.

8 – JUSTIFICATIVA DO NÃO PARCELAMENTO

O objeto não será parcelado, sendo a contratação realizada por lote único, na modalidade de empreitada por preço global, tendo em vista que a execução das obras envolve etapas que exigem integração técnica e responsabilidade unificada, de modo

que o parcelamento poderia comprometer o andamento dos serviços e dificultar a gestão contratual, dessa forma, a contratação integral mostra-se mais adequada para garantir a execução eficiente do empreendimento.

9 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Espera-se que, com a contratação da solução proposta, a Administração Municipal alcance melhores resultados no atendimento à demanda habitacional, com a ampliação da oferta de moradias adequadas às famílias em situação de vulnerabilidade social, contribuindo para a redução do déficit habitacional no Município.

A solução adotada permitirá maior eficiência na execução do empreendimento, com melhor controle dos prazos, padronização das unidades e adequada aplicação dos recursos públicos, garantindo economicidade e melhor aproveitamento dos recursos disponíveis.

A execução do objeto também tende a gerar impactos positivos no desenvolvimento local, com estímulo à economia e adoção de soluções técnicas que assegurem a durabilidade e funcionalidade das edificações.

10 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Previamente à formalização do contrato, a Administração deverá adotar as providências necessárias para garantir a adequada execução do objeto.

Deverá ser verificada a regularidade das áreas destinadas à implantação das unidades habitacionais e disponibilidade.

A Administração promoverá o processo licitatório, com a definição do objeto, critérios de julgamento, exigências de habilitação e demais condições da contratação.

Para a execução da contratação, a gestão do contrato será realizada pelos responsáveis das Secretarias competentes, conforme previsto no Decreto Municipal nº 5.832/2025.

A fiscalização do contrato ocorrerá de acordo com a Portaria nº 11.927/2025, ou outra

que vier a substitui-la.

11 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes necessárias à execução do objeto.

12 – IMPACTOS AMBIENTAIS

A execução do objeto pode gerar impactos ambientais pontuais, especialmente relacionados à movimentação de solo, geração de resíduos da construção civil, emissão de poeira e ruídos durante a fase de obras.
Para mitigação desses impactos, deverão ser adotadas medidas como a destinação adequada dos resíduos, controle de poeira e ruídos, bem como a observância das normas ambientais vigentes.
O empreendimento deverá, quando aplicável, atender às exigências de licenciamento ambiental junto aos órgãos competentes.
Destaca-se ainda a adoção de práticas construtivas que favoreçam o uso racional de recursos e a adequada gestão de resíduos, contribuindo para a sustentabilidade da contratação.

13 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Considerando a necessidade de contratação de empresa para execução das obras de construção de unidades habitacionais populares, os benefícios esperados com a implantação do empreendimento e a compatibilidade do valor estimado com os praticados no mercado, declara-se a viabilidade da contratação para atendimento da demanda proposta.

14. RESPONSÁVEIS

Documento assinado digitalmente
gov.br JANINE PASCOAL RAMOS
Data: 17/07/2026 13:25:49-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Janine Pascoal Ramos

Supervisor Geral Mat. 1651-3

Servidor que elaborou o ETP

Jussara Adriane Sarturi

Secretária Municipal de Assistência Social

Aprovo o Estudo Técnico Preliminar, considerando a importância da contratação, em face das justificativas técnicas apresentadas.

Joia - RS, 17 de julho de 2026.

Dionei de Matos Lewandowski

Prefeito de Joia