Secretária Municipal de Desenvolvimento Social, Econômico e Inovação

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 05/2026

Município de Lindolfo Collor

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, Econômico e Inovação

Necessidade da Administração: Construção das casas populares - Loteamento Popular

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Constitui objeto da presente proposta a contratação de empresa para a construção de 20 Unidades Habitacionais no Loteamento Popular, Rua Popular, Bairro Centro, em Lindolfo Collor, compreendendo a execução de obras e serviços de engenharia, a montagem, a realização de testes e as demais operações necessárias e suficientes para a entrega final das unidades habitacionais às famílias beneficiárias, incluindo a infraestrutura essencial necessária, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas no Edital, a ser executada em regime de empreitada por preço global. Com fundamento nas diretrizes do Programa FNHIS e em estrita conformidade com a Portaria MCID nº 1.416/2023, submetemos este projeto que visa à redução do déficit habitacional em Lindolfo Collor.

A iniciativa foca no atendimento a famílias em situação de vulnerabilidade social, mediante a oferta de unidades habitacionais subsidiadas, conforme os preceitos legais vigentes.

O empreendimento consiste na construção de 20 unidades habitacionais geminadas, cada uma com área construída de 53,86 m². O programa arquitetônico contempla dois dormitórios, sala de estar e cozinha integradas, banheiro social, área de serviço externa e pátio privativo (frontal e fundos). As moradias serão entregues dotadas de infraestrutura básica completa, abrangendo redes de água, energia elétrica e esgotamento sanitário, além de pavimentação e iluminação pública, atendendo aos padrões de qualidade do Ministério das Cidades.

A execução dar-se-á sob o regime de Empreitada por Preço Global, escolha técnica fundamentada na precisão do projeto executivo e do memorial descritivo. Tal modalidade assegura maior previsibilidade orçamentária para a administração pública e otimiza a eficiência na execução das etapas, mitigando riscos de distorções em medições parciais e garantindo a entrega do objeto conforme o valor pactuado.

Antes do início da construção, será feita, no local, a comprovação dos dados já obtidos, antecipadamente, sobre recursos da região, tais como: clima, geologia, salubridade, qualidade e quantidade de mão de obra, períodos prováveis de trabalho,contínuo ou não, incluindo paralisações prolongadas e facilidades de acesso.

Ficará a cargo da empresa Contratada a construção de um abrigo para elaboração de formas e elaboração das armaduras para as os blocos, vigas e pilares. Deverá ter dimensões compatíveis com as necessidades, cobertura com telhas de fibrocimento, estruturas com madeira de eucalipto ou similar, instalações elétricas seguras e compatíveis com as necessidades de iluminação artificial e equipamentos de carpintaria e serralheria.

A locação da obra será com pontaletes. Serão gabaritados os vértices dos canteiros e outros pontos necessários a facilitar os alinhamentos de formatação de passeios. Deverá ser fixada, em local determinado pela Fiscalização, placa com informações da obra. A placa de obra, de responsabilidade da empresa contratada, a placa deve ser confeccionada de acordo com o padrão de cores, medidas, proporções e demais orientações a serem disponibilizadas pelos técnicos da Secretaria Municipal de Administração e Planejamento – Núcleo de Planejamento e Projetos bem como os padrões constantes no “Manual Visual de Placas e Adesivos de Obras” da Caixa Econômica Federal, O lote onde será edificada as unidades habitacionais já estarão limpos e previamente nivelados. Os serviços de locação deverão atender os níveis de piso determinados em projeto. A obra será devidamente alocada conforme as plantas do projeto. Deverá ser providenciada a instalação das ligações provisórias de água e energia elétrica em ambas as áreas destinadas à implantação das unidades habitacionais.

FUNDAÇÕES: Será utilizado sapatas isoladas com viga baldrame em concreto de resistência característica de 25 MPa, aço do tipo CA-50 e dimensões de 15 x 30 com a qual será impermeabilizada com argamassa com aditivo impermeabilizante e emulsão asfáltica em duas demãos, em todas as faces.

SUPERESTRUTURA: A superestrutura será de concreto armado, sendo os pilares de dimensões 14 x 26 cm e as vigas do nível 2,65 com dimensões 14 x 25 cm. Todo concreto da superestrutura será de 25 Mpa. Deverão ser previstos pilaretes de amarração da alvenaria destinada aos oitões da casa. A laje do teto do banheiro será conforme cota do projeto e será do tipo vigotas pré-moldadas h = 12cm, com pé direito mínimo de 2,65 m nesta área.

ALVENARIA: As paredes da edificação, em exceto que fazem divisa com a casa geminada, serão de alvenaria de bloco cerâmico não estrutural, dimensões 9 x 14 x 19 cm, na posição deitado, posicionados com argamassa de assentamento com preparo em betoneira. Nas paredes de divisa com a casa geminada, serão utilizados tijolo 9 furos de 14x19x29 na posição deitado, para que a parede possa ter pelo menos 20 cm de largura.

VERGAS E CONTRAVERGAS: Serão executadas vergas, (taipa), e contra-vergas, com ferro Ø6,3mm, com aproximadamente 30 cm de ancoragem de cada lado, sobre os vãos das aberturas de portas e janelas. As contravergas serão executadas em todas as janelas.

PISO: Em todos os cômodos será executado o assentamento do piso com revestimento cerâmico. Em todo perímetro da unidade habitacional deverá ser executada calçada com 50 cm de largura. Obrigatório piso e rodapé em toda a unidade, incluindo o hall e as áreas de circulação interna. O revestimento deve ser em cerâmica esmaltada PEI 4, com índice de absorção inferior a 10% e desnível máximo de 15 mm. Para áreas molháveis, o coeficiente de atrito dinâmico deve ser superior a 0,4. As cotas dos pisos serão superiores à cota da calçada ao redor da casa.

FORRO: O forro da edificação será em PVC. Já o forro do banheiro, será da própria laje, este será feito chapisco e rebocado.

COBERTURA: A cobertura será com estrutura de madeira tratada com pintura imunizante composta por ripas, caibros, terças e tesouras com 2 águas e telha cerâmica capa-canal com inclinação de 30%. Deverá ser realizada a amarração de 3 fiadas de telhas dos beirais de 60 cm.

O coroamento de empena (parede divisória entre as casas geminadas) terá um transpasse de 30 cm em relação ao caimento do telhado, devendo ser devidamente rebocado e pintado em toda sua extensão. Sobre esta, será executada a colocação de rufo metálico, garantindo o adequado acabamento e a proteção contra infiltrações.

REVESTIMENTO: As paredes internas e externas da edificação receberão revestimento de chapisco, emboço e reboco. As paredes dos banheiros receberão revestimento cerâmico do piso ao forro em toda a área do banheiro. Na cozinha receberá revestimento cerâmico com 1,10 m de altura e na lavanderia receberá revestimento cerâmico com 1,15 m de altura. Nas áreas com revestimento cerâmico, será executada argamassa traço 1:2:8, com preparo mecânico, aplicado manualmente. As paredes externas, sobre chapisco, serão feitas com massa única em argamassa com traço 1:2:8. ESQUADRIAS E FERRAGENS: As portas externas de acesso (sala e cozinha) serão metálicas. As portas internas da edificação serão de madeira.

Todas as portas deverão respeitar as dimensões do projeto, com vão livre entre batentes de 0,80 x 2,10 m. As janelas deverão ser de alumínio, na qual a janela da cozinha será com duas folhas (vidro) e nos dormitórios e sala de estar, será de 3 folhas (2 venezianas e 1 vidro). No banheiro social janela de 0,60x0,80cm do tipo maxim-ar. Para proteção das janelas será executado pingadeira de granito ou mármore, com inclinação para o lado externo da edificação e balanço com 2,0cm. Já as portas externas terão soleiras em mármore.

Os vidros utilizados nas janelas serão transparentes e lisos, com espessura de no mínimo 4 mm. Todas as portas deverão conter maçanetas de alavanca entre 0,90 m e 1,10 m.

PINTURA: É necessário aguardar-se a cura completa do reboco para a execução da pintura, sendo o tempo necessário para que isto ocorra de aproximadamente 30 dias. Pinturas executadas sobre reboco novo, sem que ocorra a cura do revestimento, poderá originar desagregamento da superfície e posterior aparecimento de manchas. A superfície a ser pintada deverá ser preparada de acordo com a melhor técnica, estar seca, isenta de óleos, graxas, partículas aderentes, sais solúveis, umidade e corrosão. As paredes internas e externas serão previamente lixadas, depois será aplicado selador acrílico, em seguida pintadas com tinta látex acrílica standard.

INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS: Para atender a demanda de consumo de água fria conforme cálculo, será instalado um reservatório de polietileno com capacidade de 500L para cada unidade. As tubulações de esgoto seguirão o sistema proposto pelo projeto de instalações hidrossanitárias. Haverá um conjunto de tratamento de esgoto para cada unidade, fossa, filtro e sumidouro, estes dimensionados para cada unidade. No ponto do chuveiro, deverá ser instalado pressurizador, conforme especificação de projeto, para garantir a pressão mínima de 1,20 m.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: As instalações elétricas obedecerão às normas da ABNT e da concessionária de energia local. Os quadros de distribuição internos possuirão circuitos separados, sendo estes divididos entre iluminação, tomadas, tomadas especiais e chuveiro.

Entrada de Energia – O ramal de ligação de energia será aéreo, em baixa tensão, com cabos isolados em PVC 70° saindo da rede de distribuição da concessionária e indo até a caixa de entrada de energia, instalado à frente da residência. Esta entrada deverá obedecer aos padrões detalhados no projeto executivo e normas da concessionária, padrão de entrada com medição instalada em parede lateral.

SERVIÇOS FINAIS: A edificação será entregue completamente limpa e os entulhos totalmente removidos. Os vidros, aparelhos sanitários e os pisos serão lavados, devendo qualquer vestígio de tinta ou argamassa desaparecer, deixando as superfícies completamente limpas e perfeitas. Todas as ferragens serão lubrificadas

e limpas, substituindo-se aquelas que apresentarem o mínimo defeito de funcionamento ou de acabamento, em perfeitas condições para receber o Habite-se.

O tempo para entrega da obra é de 8 meses, a contar da data de entrega da documentação devida pela vencedora da licitação.

2. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação têm natureza de prestação de serviço, tendo em vista que seus padrões tendo em vista que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado, nos termos do art. 6º, inciso XXV, da Lei Federal nº 14.133/2021.

A contratação será realizada por meio de licitação, pela modalidade Concorrência, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

Para fornecimento da prestação de serviço, os eventuais interessados deverão comprovar que atuam em ramo de atividade compatível com o objeto da contratação, bem como apresentar os documentos necessários a título habilitação, nos termos do art. 62 e seguintes, da Lei nº 14.133/2021.

3. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

- Uma Empresa para a construção de 20 Unidades Habitacionais no Loteamento Popular, conforme descrito no item 1.

4. ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO

Conforme pesquisa de mercado realizada, para solução da necessidade administrativa, objeto do presente Estudo Técnico Preliminar, vislumbra-se possível, sob o aspecto técnico e econômico, a contratação de empresas especializadas na oferta do serviço indicado no item anterior, por ser ampla concorrência, entende-se que na região existam diversas empresas que possam executar o serviço solicitado, não sendo necessário a apresentação de orçamentos.

5. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Estima-se que o valor médio do serviço seja de **R$2.800.000,00**.

6. RESULTADOS PRETENDIDOS

Pretende-se, com o presente processo de licitação, assegurar a seleção da proposta apta a gerar a aquisição mais vantajosa para o Município.

Almeja-se, igualmente, assegurar tratamento isonômico entre os fornecedores, bem como a justa competição, bem como evitar contratação com sobrepreço ou com preço manifestamente inexequível e superfaturamento na execução do contrato.

7. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Para a contratação pretendida não haverá necessidade de providências prévias no âmbito da Administração Pública. A SMDSEI indicará os servidores para atuação como gestor e fiscal de contrato.

8. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

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

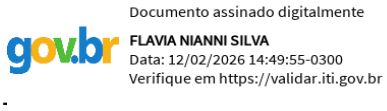
A contratação que se pretende, portanto, é autônoma e prescinde de contratações correlatas ou interdependentes.

9. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

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, declaramos que a contratação é viável, atendendo aos padrões e preços de mercado.

Local e data: 04/02/2026, Lindolfo Collor

Nome, identificação funcional e assinatura dos responsáveis pela elaboração.



Flávia Nianni Silva

Secretária Municipal de Desenvolvimento Social