

## **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)**

Empreendimento Habitacional em Edificações Multifamiliares – Programa Minha Casa Minha Vida – FAR

Município de Arroio do Meio – RS

294 unidades habitacionais – 17 blocos/prédios – Bairro Medianeira

### **1. Identificação da Demanda**

O presente Estudo Técnico Preliminar tem por finalidade justificar e caracterizar a necessidade de contratação para a execução de obra de edificações (prédios), compreendendo serviços de construção civil, instalações prediais, acabamentos e demais intervenções necessárias à entrega do empreendimento em condições plenas de uso, segurança e desempenho.

A demanda decorre da necessidade de implantação de edificações permanentes, atendendo às diretrizes técnicas, legais e normativas aplicáveis, bem como aos objetivos institucionais do ente contratante, especialmente quanto à ampliação da infraestrutura edificada, atendimento a políticas públicas e/ou provisão habitacional.

### **2. Descrição do Problema a Ser Solucionado**

Atualmente, verifica-se a inexistência ou insuficiência de edificações adequadas para atendimento das necessidades previstas, seja por déficit de unidades, inadequação das estruturas existentes ou inexistência de prédios compatíveis com as exigências normativas vigentes.

A não execução da obra implica:

- manutenção de demandas reprimidas por espaços adequados;
- impossibilidade de atendimento a requisitos de acessibilidade, segurança e desempenho;
- riscos à integridade dos usuários e ao cumprimento de políticas públicas;
- prejuízos sociais, funcionais e operacionais.

### **3. Objetivo da Contratação**

Contratar empresa especializada para a **execução completa da obra de edificações**, incluindo fornecimento de mão de obra, materiais, equipamentos, ferramentas e gestão técnica, visando:

- construção dos prédios conforme projetos e memoriais técnicos;

- atendimento às normas técnicas da ABNT, legislações urbanísticas e de segurança;

- entrega da obra com qualidade, dentro do prazo e do orçamento previstos.

#### **4. Descrição da Solução Pretendida**

A solução consiste na execução integral das edificações projetadas e da **infraestrutura completa do loteamento**, contemplando de forma integrada obras civis, urbanísticas e de engenharia, visando a entrega do empreendimento plenamente funcional.

##### **4.1 Execução das Edificações**

Compreende, no mínimo:

- serviços preliminares e implantação do canteiro de obras;
- fundações, estruturas, vedações verticais e horizontais;
- coberturas, lajes e sistemas de impermeabilização;
- instalações elétricas, hidrossanitárias, pluviais, de gás (quando aplicável) e de prevenção e combate a incêndio;
- revestimentos, acabamentos internos e externos;
- testes, comissionamentos, limpeza final e entrega técnica das edificações.

##### **4.2 Execução da Infraestrutura do Loteamento**

Inclui a implantação da infraestrutura urbana necessária ao pleno funcionamento do empreendimento, abrangendo:

- terraplenagem, cortes, aterros, regularização e compactação do subleito;
- sistema viário interno, com execução de pavimentação (intertravado, asfáltico ou outro), meio-fio, sarjetas e sinalização viária;
- passeios públicos acessíveis, rampas e travessias, conforme NBR 9050;
- sistema de drenagem pluvial, incluindo redes, bocas de lobo, caixas de inspeção, dispositivos de dissipação e lançamento;
- redes de abastecimento de água potável e de esgotamento sanitário, com interligações às concessionárias competentes;
- rede de iluminação pública e infraestrutura elétrica externa;
- áreas de estacionamento, acessos e áreas de manobra;
- implantação de áreas verdes, áreas institucionais e de lazer, quando previstas;
- serviços de urbanização complementar e paisagismo;

- limpeza final, testes de funcionamento e entrega da infraestrutura do loteamento em condições de uso.

Todas as obras deverão atender aos projetos técnicos aprovados, normas da ABNT, legislação urbanística municipal, exigências das concessionárias e órgãos competentes.

A obra deverá ser executada conforme projetos executivos, memorial descritivo, cronograma físico-financeiro e orçamento aprovados.

## **5. Estudo das Alternativas Disponíveis**

### **5.1 Execução Direta pela Administração**

Alternativa considerada inviável, em razão da ausência de estrutura operacional, equipe técnica, maquinário e capacidade administrativa para execução direta de obra de médio ou grande porte.

### **5.2 Contratação por Empreitada Global**

Alternativa viável, na qual a empresa contratada executa a obra com base em projetos previamente definidos, assumindo responsabilidade pela execução física e cumprimento do cronograma.

### **5.3 Contratação Integrada (quando aplicável)**

Alternativa aplicável quando a contratação envolve elaboração complementar de projetos e execução da obra, nos termos do art. 46 da Lei nº 14.133/2021.

**Alternativa recomendada:** contratação por empreitada global ou integrada, conforme definido no processo administrativo e no Termo de Referência.

## **6. Requisitos Técnicos e Normativos**

A execução da obra deverá observar, entre outros:

- Lei nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações);
- Código de Obras e legislação urbanística municipal;
- Normas ABNT aplicáveis (NBR 6118, NBR 6120, NBR 15575, NBR 9050, NBR 5410, NBR 5626, entre outras);
- Normas de segurança do trabalho (NR-06, NR-18, NR-35);
- exigências do Corpo de Bombeiros (PPCI);
- requisitos ambientais e de sustentabilidade, quando aplicáveis.

## **7. Estimativa de Custos**

A estimativa de custos será baseada em orçamento detalhado, elaborado a partir de:

- quantitativos extraídos dos projetos;

- composições de custos oficiais (SINAPI, SICRO, ou equivalentes);
- aplicação de BDI compatível com o tipo de obra.

O valor estimado deverá garantir a exequibilidade técnica e econômica da contratação.

## **8. Prazo de Execução**

O prazo de execução da obra será definido em cronograma físico-financeiro, considerando:

- complexidade da edificação;
- etapas construtivas;
- condições climáticas;
- logística de fornecimento de materiais.

## **9. Análise de Riscos**

### **9.1 Riscos Técnicos**

- falhas construtivas;
- incompatibilidade entre projetos;
- baixa qualidade de materiais.

**Mitigação:** fiscalização técnica contínua, exigência de ART/RRT e controle tecnológico.

### **9.2 Riscos de Prazo**

- atrasos no fornecimento de insumos;
- condições climáticas adversas.

**Mitigação:** planejamento detalhado e cláusulas contratuais de penalidade.

### **9.3 Riscos Financeiros**

- variação de preços;
- necessidade de reequilíbrio econômico.

**Mitigação:** orçamento atualizado e previsão contratual de reajuste.

## **10. Viabilidade da Contratação**

### **10.1 Viabilidade Técnica**

A contratação é tecnicamente viável, desde que realizada com empresa qualificada, com experiência comprovada em execução de edificações semelhantes.

### **10.2 Viabilidade Econômica**

Os custos estimados são compatíveis com os valores praticados no mercado e com o orçamento disponível.

### **10.3 Viabilidade Jurídica**

A contratação encontra amparo na Lei nº 14.133/2021 e demais normativos aplicáveis.

### **11. Conclusão**

Diante do exposto, conclui-se que a contratação para a execução da obra de edificações é **necessária, viável e adequada**, sendo a solução recomendada para atendimento da demanda identificada, assegurando qualidade, segurança, funcionalidade e atendimento ao interesse público.

Arroio do Meio 15 de dezembro de 2025.