



Prefeitura Municipal de Campo Bom
Secretaria de Obras, Planejamento e Serviços Urbanos

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO:

O município de Campo Bom visa sempre proporcionar qualidade de vida a todos moradores do município, sendo um dos eixos importantes para a manutenção dessa qualidade elevada, as condições de habitabilidade.

Neste sentido, contamos com diversas ações de regularização fundiária de loteamentos irregulares, bem como planejamento para construção de diversas unidades habitacionais, em especial para atender uma situação consolidada no município, conhecida popularmente como "Bicho de Pé", localizado no bairro Aurora, neste município, com a ocupação irregular de área de risco, sob rede de alta tensão de aproximadamente 101 famílias.

A situação possui uma ação civil pública em face do município desde o ano de 2017, determinando a regularização da situação das famílias ali residentes, devido a irregularidade da ocupação e também pelo risco da mesma, considerando que as mesmas vivem ali, sem água potável, sem energia elétrica, sem esgoto sanitário e sem esgoto pluvial.

Sendo assim, desde 2018, o município vem realizando a confecção dos projetos do Loteamento, denominado "Vida Nova", sendo que em 2021, obteve aprovação em todas as esferas municipais e estaduais, estando neste momento com os lotes individualizados e suas matrículas abertas em nome do município de Campo Bom.

Sendo assim, além da execução de toda infraestrutura do loteamento, que será realizado pelo município com recursos próprios, o município irá realizar a construção das unidades habitacionais projetadas para o local, sendo constituído por 89 lotes, aptos a receber as unidades habitacionais.

O Loteamento, tem como Público alvo as famílias instaladas em situação irregular em áreas de risco denominada popularmente "Bicho de Pé" localizada no Bairro Aurora, do município de Campo Bom-RS, sendo compostas por pessoas com diversas deficiências, idosas, mulheres chefe de família (famílias monoparentais) e famílias nucleares. Verifica-se que a maioria do público alvo possui renda inferior a três salários mínimos, sendo que a maior parte concluiu o ensino fundamental, indicando baixa escolaridade.



Prefeitura Municipal de Campo Bom
Secretaria de Obras, Planejamento e Serviços Urbanos

Objetiva-se com a implantação do loteamento e construção das unidades habitacionais, proporcionar melhor qualidade de vida para os moradores do local, bem como reduzir o déficit habitacional do município e ainda proporcionar a melhoria das condições sanitárias deste público, devido a oferta de condições mais adequadas de moradia.

Por fim, cumpre destacar que o projeto será capaz de proporcionar uma vida nova a 89 famílias, que hoje estão em condições sub-humanas e precárias, devolvendo a dignidade através da oportunidade de refazerem suas vidas, em um núcleo regularizado e com condições dignas de moradia e desenvolvimento.

2. ALINHAMENTO COM PCA:

A contratação pretendida está prevista no Plano de Contratações Anual do município de Campo Bom, estando assim alinhada com o planejamento desta Administração.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

A obra será executada por empresa especializada no ramo, devidamente regulamentada, em conformidade com a legislação vigente e seguindo as especificações do projeto básico e projeto executivo elaborados pela equipe técnica. A compra dos materiais quantificados em planilha orçamentária deverá ser feita pela empresa, bem como a contratação da mão-de-obra especializada, que deverá ser feita seguindo as leis trabalhistas pertinentes.

A contratada deve estar devidamente registrada no conselho de engenharia ou arquitetura e cumprir todas as obrigações constantes no edital, seus anexos e sua proposta, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto, mantendo durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

O regime de execução dos serviços é o de EMPREITADA POR PREÇO GLOBAL, por considerar que os serviços a serem realizados são correlacionados, sendo inviável administrativa e financeiramente seu parcelamento, além do controle e do gerenciamento dos referidos serviços, que sendo executado de modo global, diminui os riscos de execução



Prefeitura Municipal de Campo Bom
Secretaria de Obras, Planejamento e Serviços Urbanos

erronia e ou perda de garantia dos serviços executados por outra empresa. Com isso, firma-se uma execução mais clara, rápida e menos onerosa a administração pública.

Para a presente contratação será elaborado Projeto Básico com os elementos necessários e suficientes, com nível de precisão adequado para definir e dimensionar a obra, que assegure a viabilidade técnica e o adequado tratamento do impacto ambiental do empreendimento, de modo a possibilitar a avaliação do custo da obra e a definição dos métodos e do prazo de execução.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES:

A demanda prevista será resultado do programa de necessidades estabelecido, vistoria prévia técnica do imóvel, levantamento detalhado dos serviços e as quantidades dos mesmos, elaboração dos projetos técnicos detalhados, somados aos memoriais descritivos e/ou memorial de especificações de serviços, elaborados por equipe técnica devidamente capacitada, que resultará no orçamento completo da obra a ser executada, inclusive com valor final de referência da contratação.

Preliminarmente, baseados em orçamento prévio estimativo e em valores obtidos em outras obras similares, estimamos em R\$ 11.000.000,00 (onze milhões de reais) o valor de referência da contratação ora pretendida.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO:

O levantamento de mercado da contratação será compatível com os quantitativos levantados no projeto básico e com os preços do SINAPI - Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil, que é uma tabela muito utilizada no orçamento de obras em geral, mantida pela Caixa Econômica Federal e pelo IBGE, que informa os custos e índices da Construção Civil no Brasil. Tal sistema de custos da construção civil é disponibilizado na internet pela Caixa Econômica Federal.

Na falta de composição no boletim de referência SINAPI, deve-se apresentar a composição unitária do serviço, contendo as justificativas técnicas para as composições adotadas, com elementos suficientes que permitam o controle da motivação dos atos que



Prefeitura Municipal de Campo Bom
Secretaria de Obras, Planejamento e Serviços Urbanos

fundamentaram os valores adotados (por exemplo, memória de cálculo dos coeficientes de utilização de insumos), bem como a identificação do responsável pela elaboração

Os referidos valores estão discriminados em orçamentos, contendo os preços unitários e totais. Na falta de valores na tabela SINAPI utilizamos a pesquisa com empresas de mercado, visto que como cada obra de engenharia tem características diferentes das anteriores, o valor será mais fiel com uma pesquisa direcionada para a necessidade exata desta obra.

Os custos de execução, apresentados em planilha orçamentária, serão elaborados por equipe técnica devidamente capacitada, que resultará no orçamento completo da obra a ser executada, inclusive com valor final de referência da contratação, que deverá compor a documentação do Projeto Básico e Termo de Referência.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

A contratação destina-se a execução de 89 residências no Loteamento Vida Nova. Serão executadas, dentro do total de unidades, 6 com adaptações para PNE. As residências serão em painéis de concreto armado com um pavimento, com elementos que deverão ser definidos em projeto básico que deverão prever os seguintes serviços:

- Infraestrutura e superestrutura completa para todas as casas;
- Paredes em painéis de concreto, com revestimento de argamassa e pintura ou azulejo, nos locais indicados em projeto.
- Instalação de cobertura em madeira com telha de fibrocimento.
- Realização de contrapiso e instalação de piso cerâmico na parte interna das residências e realização de calçada de concreto no entorno das casas.
- Colocação de forro de PVC.
- Instalação de esquadrias, sendo as portas de madeiras e as janelas de ferro.
- Instalações elétricas, telefônicas, de água fria e de esgoto completas.
- Instalação de equipamentos sanitários.

As intervenções deverão apresentar bom padrão de qualidade e apresentar a melhor prática executiva, com elementos que apresentem vantagens para a contratação e com a caracterização devidamente detalhada no Projeto Básico e Termo de Referência.



Prefeitura Municipal de Campo Bom
Secretaria de Obras, Planejamento e Serviços Urbanos

7. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO:

O parcelamento da solução não é recomendável, do ponto de vista da eficiência técnica, considerando que o gerenciamento da obra permanecerá sobre a gestão de um único contratado, resultando num maior nível de controle da execução dos serviços por parte da administração, concentrando a responsabilidade da obra e a garantia dos resultados numa única pessoa jurídica.

Para execução de obras de edifícios não há viabilidade técnica na divisão dos serviços, que em sua grande maioria são interdependentes, visto que o atraso em uma etapa construtiva implica em atraso nas demais etapas, ocasionando aumento de custo e comprometimento dos marcos intermediários e da entrega da obra.

Entende-se também que não há viabilidade econômica, uma vez que a tendência é que o custo seja reduzido para obras maiores em função da diluição dos custos administrativos e lucro. A divisão gera perda de escala, não amplia a competitividade e não melhora o aproveitamento do mercado, pois os serviços são executados por empresas de mesmo ramo de atividade.

8. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS:

Com a viabilização do loteamento e a construção das unidades habitacionais, diversos problemas serão resolvidos, sendo os principais:

- Oferecer o acesso à moradia digna às famílias em situação de vulnerabilidade social e habitacional, promovendo um habitat acessível e de qualidade;
- Instalação de infraestrutura básica (água potável, energia elétrica, esgoto pluvial e cloacal);
- Redução dos fatores de risco para a violência da comunidade local.

A obra em questão deverá garantir condições de segurança, estabilidade, salubridade e moradia para seus moradores. Garantindo o bom desempenho da construção e sua integridade física, bem como boas instalações, revestimentos, ventilação, para que seus moradores possam usufruir de uma residência confortável e saudável.

A empresa contratada deverá atender todos os requisitos estabelecidos no Edital de Licitação, Termo de Referência e Projeto Básico.



Prefeitura Municipal de Campo Bom
Secretaria de Obras, Planejamento e Serviços Urbanos

A contratação deve ter resultados positivos, com a melhor prática de execução dos serviços de obras de reforma, de acordo com o Projeto Básico.

9. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO:

Visando a correta execução do contrato, a administração deverá executar minimamente as seguintes ações antes de contratação:

- Definição do programa de necessidades, elencando as ações de projeto e obra a serem realizados;
- Elaboração do Projeto Básico, contendo o conjunto de elementos necessários e suficientes, com nível de precisão adequado para definir e dimensionar a obra ou o serviço, ou o complexo de obras ou de serviços objeto da licitação, elaborado com base nas indicações dos estudos técnicos preliminares, que assegure a viabilidade técnica e o adequado tratamento do impacto ambiental do empreendimento e que possibilite a avaliação do custo da obra e a definição dos métodos e do prazo de execução;
- Elaboração do Termo de Referência, contendo todos os elementos necessários para a contratação de bens e serviços (inciso XXIII do art. 6 da Lei 14.133/21);
- Elaboração do Edital de Licitação;

Após a contratação a administração deverá prover os devidos acessos à contratada, de modo que a mesma possa executar satisfatoriamente os serviços, inclusive definindo horários para execução dos mesmos, local de armazenamento de insumos, formas de acesso dos operários, entre outros.

10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES:

Não há no âmbito Municipal contratações correlatas e/ou interdependentes com o objeto da contratação em referência.



Prefeitura Municipal de Campo Bom
Secretaria de Obras, Planejamento e Serviços Urbanos

11. IMPACTOS AMBIENTAIS:

A contratação pretendida caracteriza-se com obra de engenharia e a sua execução implicará diretamente na geração de resíduos de construção civil, de modo que deverá a futura CONTRATADA empreender esforços para minimizar a produção de resíduos, dando destinação adequada aqueles de inevitável produção, visando mitigar os possíveis danos ambientais.

O art. 6º, inciso XXV da Lei nº 14.133 de 2021 dispõe que deve o Projeto Básico conter o conjunto de elementos necessários e suficientes, com nível de precisão adequado para definir e dimensionar a obra, de modo que assegure o tratamento apropriado do impacto ambiental.

Diante disso, na execução da reforma deverá a CONTRATANTE e a CONTRATADA a observância das normas de proteção ambiental, cabendo a primeira fiscalização quanto ao estrito cumprimento da legislação e a segunda o respeito às leis ambientais na consecução da obra.

12. POSICIONAMENTO SOBRE A VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO:

Trata-se de obra comum de engenharia, que trará benefícios a população de Campo Bom, e que é necessária para proporcionar uma vida nova a 89 famílias, com moradias dignas e seguras, em um núcleo regularizado e com condições de moradia e desenvolvimento. Experiências anteriores indicam que a contratação apresenta viabilidade e alta probabilidade de alcance dos resultados pretendidos.

A prefeitura de Campo Bom não possui em seu quadro de servidores profissionais habilitados, em quantitativo suficiente, para a execução da obra de reforma em questão, de modo que para suprir tal necessidade torna-se imprescindível a contratação de serviços especializados, tendo em vista a necessidade de melhorias nos sanitários do Centro Administrativo.

Assim, os estudos preliminares evidenciam que a contratação de empresa de engenharia para execução de 89 residências no Loteamento Vida Nova, mostra-se tecnicamente possível e fundamentadamente necessária.



Prefeitura Municipal de Campo Bom
Secretaria de Obras, Planejamento e Serviços Urbanos

08 de maio de 2024.

Marcelo Ruaro Petzinger
Engenheiro Civil



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: C62E-E69B-62B6-3BD9

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



MARCELO RUARO PETZINGER (CPF 028.XXX.XXX-01) em 10/05/2024 10:17:50 (GMT-03:00)

Papel: Assinante

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



LUCIANO LIBORIO BAPTISTA ORSI (CPF 440.XXX.XXX-25) em 13/05/2024 14:26:19 (GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://campobom.1doc.com.br/verificacao/C62E-E69B-62B6-3BD9>