



MUNICÍPIO DE

# SÃO JORGE D'OESTE

Estado do Paraná [www.pmsjorge.pr.gov.br](http://www.pmsjorge.pr.gov.br) | CNPJ 76.995.380/0001-03

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – 125/2026

### 1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

**1.1. Objeto:** Contratação de empresa de engenharia para a construção de 10 (dez) unidades habitacionais de interesse social – FNHIS, oriundo do convênio 149/2026 junto a Cohapar padrão térreo, tipologia com sala, cozinha/jantar, área de serviço externa coberta, banheiro e 2 (dois) quartos, com área aproximada de 47,33 m<sup>2</sup> por unidade, incluindo fornecimento integral de materiais, mão de obra, equipamentos e serviços correlatos, conforme Memorial Técnico Descritivo, Projetos, Cronograma Físico-Financeiro, Frentes de Obra, Eventograma e Planilha Orçamentária.

---

### 2. DESIGNAÇÃO DA EQUIPE DE ELABORAÇÃO

#### 2.1. SERVIDORES:

- SERVIDOR: Glaciano de Oliveira – DECRETO: 2.664/2018
- SECRETÁRIO: Odinei Jose Rebonatto – DECRETO: 4.896/2026

---

### NORMAS E DIRETRIZES QUE BASEIAM ESTE ETP

**3.1.** Aplicam-se à contratação proposta os seguintes marcos normativos:

- Lei de Licitações nº 14.133, de 01 de abril de 2021;
- Decretos Municipais nº 3.927 de 2023 (Regulamentação da Lei 14.133/2021);
- Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 – Lei Geral de Proteção de Dados;
- Código Civil, art. 618 (garantia de 5 anos quanto à solidez e segurança das obras);
- ABNT NBR 15575 – Desempenho de Edificações Habitacionais;
- Lei 1.154, de 14 de novembro de 2024 – Estabelece a Política Habitacional No Município de São Jorge D'Oeste.

---

### 4. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE E JUSTIFICATIVA

A Política Habitacional do Município de São Jorge do Oeste tem caráter estruturante e orienta ações para reduzir o déficit habitacional, promover qualidade de vida e inclusão social, em alinhamento à Política Nacional de Habitação e ao Plano Diretor. Prioriza famílias de sem salários mínimos, grupos em vulnerabilidade, regularização fundiária e respeito à acessibilidade, reconhecendo o direito à moradia digna como vetor de desenvolvimento social e urbano e força essencial para desenvolvimento coletivo e transformação social, estabelecendo a base conceitual para justificar a necessidade de ampliar o estoque habitacional municipal.

Com o avanço das tecnologias e a crescente demanda por programas de interesse social, observa-se transformação no mercado de construção habitacional, com maior padronização, requisitos de desempenho (NBR 15575) e necessidade de rastreabilidade digital dos atos. Acompanhar tais mudanças é indispensável para assegurar qualidade, economicidade e transparência. A solução proposta (execução integrada das UHIS) responde a essas demandas ao entregar moradias com padrões mínimos de desempenho, acessibilidade e segurança, desenvolvendo competências locais de gestão de obras, fiscalização, monitoramento físico-financeiro e governança.

O Município de São Jorge do Oeste, por meio da Divisão de Habitação e do Departamento de Engenharia, visa implementar programa de Construção de Habitação de Interesse Social, abrangendo inicialmente 10 unidades em terrenos definidos, com implantação individual e estratégia de



MUNICÍPIO DE

# SÃO JORGE D'OESTE

Estado do Paraná [www.pmsjorge.pr.gov.br](http://www.pmsjorge.pr.gov.br) | CNPJ 76.995.380/0001-03

expansão conforme disponibilidade orçamentária e demanda identificada pelo cadastro social. O projeto toma como referência experiências similares municipais e estaduais que demonstram ganhos de escala, redução de custos e melhoria de indicadores habitacionais, conectando-se com programas já existentes de regularização fundiária e desenvolvimento urbano.

A presente contratação justifica-se pela necessidade de prover infraestrutura habitacional adequada às famílias prioritárias, abrangendo serviços preliminares, fundações, superestrutura, alvenaria, coberturas em duas águas com estrutura de madeira, instalações elétricas e hidrossanitárias completas, revestimentos, esquadrias e acabamentos, além de ARTs, "as built" e demais documentos técnicos. O objeto alinha-se à Lei 14.133/2021, à legislação local da Política Habitacional e às diretrizes de desempenho (NBR 15575), contribuindo para a modernização da gestão e a dinamização da política pública municipal.

A construção de unidades habitacionais de interesse social possibilita ampliar o acesso à moradia digna, reduzir coabitações e situações de risco, fomentar inclusão social, fortalecer vínculos comunitários e promover saúde ambiental. Desenvolve competências de gestão contratual, fiscalização e controle social; estimula a economia local; e integra práticas inovadoras (planejamento por frentes, controle de qualidade, indicadores de desempenho), reforçando autonomia municipal e colaboração intersetorial, além de promover engajamento e motivação das equipes técnicas municipais.

Dessa forma, a adoção de contratação para construção padronizada de UHIS constitui avanço estratégico na política habitacional, elevando a qualidade do serviço público, preparando o Município para desafios futuros (crescimento urbano, regularização, sustentabilidade) e inserindo a gestão em um contexto contemporâneo de eficiência, transparência e foco em resultados, com benefício direto à comunidade e fortalecimento do tecido social municipal.

---

## 5. ÁREA REQUISITANTE

**ÁREA REQUISITANTE:** Divisão de Habitação / Departamento de Projetos Sociais / Secretaria de Assistência Social e da Mulher.

**RESPONSÁVEL:** Eliane Teresinha Gattini Ferreira.

---

## 6. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

**6.1 – Escopo Geral da Contratação** A contratação deverá contemplar, de forma integrada, a execução completa das 10 FNHIS, incluindo todos os serviços e fornecimentos necessários (materiais, mão de obra, equipamentos, ferramentas, transporte, ligações e testes), bem como documentação técnica (ARTs, diários, relatórios, "as built"). Fornecimento integrado, em lote único, com padrões mínimos de qualidade compatíveis com a NBR 15.575.

**6.2 – Referência às Especificações Técnicas** As especificações técnicas e exigências detalhadas constarão no Termo de Referência do edital e anexos (Memorial Técnico Descritivo, Projetos, Planilha Orçamentária, Cronograma Físico-Financeiro, Frentes e Eventograma). Aditem-se soluções superiores compatíveis, desde que atendam ou superem os requisitos mínimos estabelecidos.

**6.3 – Profissionais Especializados** Equipe com responsáveis técnicos habilitados (CREA/CAU) para obra de edificação habitacional; emissão de ARTs; responsabilidade por planejamento executivo, controle tecnológico e segurança do trabalho, com domínio técnico comprovado em construção de



MUNICÍPIO DE

# SÃO JORGE D'OESTE

Estado do Paraná [www.pmsjorge.pr.gov.br](http://www.pmsjorge.pr.gov.br) | CNPJ 76.995.380/0001-03

habitações de interesse social.

**6.4 – Equipamentos/Produtos** Materiais novos, de 1ª qualidade, com manuais e certificados; sistemas construtivos convencionais conforme memorial; componentes das instalações em conformidade com normas ABNT aplicáveis, garantindo completude e atualização tecnológica dos componentes necessários.

**6.5 – Certificações** Quando aplicável, itens com certificações de segurança e qualidade (INMETRO, conformidade ABNT). Materiais elétricos/hidráulicos adequados às normas técnicas e de segurança, observando-se órgãos reguladores competentes.

**6.6 – Documentação Técnica de Obra** Entrega de ARTs, diário de obras, memoriais, relatórios de ensaios, plano de qualidade, "as built" e manual do usuário das unidades, com atualização especializada e adequação ao público-alvo beneficiário.

**6.7 – Plataformas e Proteção de Dados (LGPD)** Uso de meios digitais para comunicações formais; proteção de dados pessoais nos cadastros dos beneficiários (LGPD), com interface adequada e recursos de proteção de dados, observando funcionalidades de segurança.

**6.8 – Suporte Técnico e Treinamento** Treinamento da equipe municipal de fiscalização na leitura de medições e no uso das peças técnicas; suporte da contratada durante a execução, garantindo assistência técnica e conformidade legal durante toda a vigência contratual.

**6.9 – Vigência Contratual** Prazo de vigência compatível com o Cronograma Físico-Financeiro (estimado em até 21 meses), prorrogável na forma da Lei nº 14.133/2021, quando cabível e justificado.

**6.10 – Garantia e Manutenção** Garantia mínima conforme art. 618 do Código Civil para solidez e segurança (5 anos), observados prazos de desempenho por sistemas da NBR 15575; atendimento on-site para correções; prazos máximos de resposta e substituição definidos no TR; transporte e logística sob responsabilidade da contratada, prevendo contratação de terceiros em caso de descumprimento.

**6.11 – Prazos de Execução – Entrega** Entrega dos insumos conforme cronograma aprovado; armazenamento adequado em canteiro e responsabilidade da contratada por todos os materiais.

**6.12 – Prazos de Execução – Especificação/Ordem de Compra** Pedidos e liberações conforme plano executivo aprovado; submissão de submittals e amostras quando exigido pela fiscalização.

**6.13 – Início dos Serviços** Mobilização e instalação de canteiro em até **10 dias úteis da Ordem de Serviço**, salvo disposição diversa do TR.

**6.15 – Modalidade Licitatória e Habilitação Modalidade:** Concorrência (Lei 14.133/2021). Para obras e serviços de engenharia, a concorrência é a modalidade adequada, considerando que o pregão aplica-se a bens e serviços comuns (inclusive comuns de engenharia), não abrangendo a execução de obra em si. A presente contratação, por seu valor estimado e complexidade técnica, enquadra-se perfeitamente na modalidade concorrência, observando-se os dispositivos da Lei 14.133/2021.

**Forma de realização:** Eletrônica. A Lei 14.133 determina que licitações sejam preferencialmente eletrônicas.

**6.16 – Critério de Julgamento e Modo de Disputa** Critério: Maior preço global do lote (empreitada por preço global). Modo de disputa: será adotado o modo de disputa aberto (lances sucessivos) ou



MUNICÍPIO DE

# SÃO JORGE D'OESTE

Estado do Paraná [www.pmsjorge.pr.gov.br](http://www.pmsjorge.pr.gov.br) | CNPJ 76.995.380/0001-03

combinado aberto-fechado, conforme definição no TR e no edital.

Como critério de aceitabilidade de preços unitários, será adotado como limite máximo o valor unitário estimado na Planilha Orçamentária, elaborada pela Administração, para cada item.

O percentual de desconto ofertado pela licitante incidirá linearmente sobre todos os itens da planilha orçamentária, sob pena de desclassificação da proposta, com vistas a coibir a prática de "jogo de planilha" e manter o equilíbrio físico-financeiro do contrato.

**6.17 – Habilitação (jurídica, fiscal, trabalhista e econômico-financeira)** Conformidade com a Lei 14.133/2021: regularidade jurídica; regularidade fiscal e trabalhista (inclusive CNDT); qualificação econômico-financeira compatível (balanço, índices, capital mínimo/garantia, se cabível); cumprimento ao art. 7º, XXXIII da CF (proibição de trabalho infantil); demais documentos conforme edital.

#### 6.18 – Qualificação Técnica Detalhada

1. **Atestados de capacidade técnica:** Para empresa e profissionais, comprovando execução de obras de edificação habitacional com características e porte compatíveis;
2. **Formação acadêmica:** Engenheiro Civil responsável (CREA) e equipe técnica correlata em cursos de engenharia civil e áreas afins;
3. **Capacitação específica:** Comprovação de experiência em planejamento por frentes, controle de qualidade e medições, com certificações e carga horária mínima;
4. **Documentação pessoal:** Certidões (cíveis/criminais) dos responsáveis técnicos, dentro dos prazos de validade;
5. **Validação:** Apresentação de CAT/CREA e endereços eletrônicos para verificação dos atestados e documentação.

---

## 7. LEVANTAMENTO DE MERCADO

**7.1 – Panorama Geral do Mercado** O mercado de obras de habitação de interesse social apresenta ampla oferta de empresas regionais aptas à construção de unidades padronizadas, com custos balizados pelo SINAPI/CAIXA e por bases públicas (BPS/Painel de Preços/PNCP), permitindo estimativas confiáveis e competitivas. Verifica-se disponibilidade de fornecedores especializados e experientes no segmento habitacional.

**7.2 – Justificativa da Escolha Técnica** A solução integrada em lote único maximiza padronização e controle de qualidade, aproveita economia de escala na aquisição de materiais e logística, e simplifica a coordenação de múltiplas frentes de obra – refletindo-se em cronogramas mais estáveis e menor custo transacional.

---

## 8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

**8.1 – Definição da Solução Adotada** Com base no estudo de mercado realizado, verificou-se que a solução mais viável é a execução integrada das 10 FNHIS, contemplando:

- **Produtos/equipamentos principais:** materiais estruturais, alvenaria, lajes, coberturas, esquadrias, louças/metals, materiais elétricos/hidrossanitários;
- **Serviços complementares:** controle tecnológico, limpeza final, documentação técnica ("as built"), ARTs;
- **Profissionais especializados:** engenheiro responsável e equipe técnica;



MUNICÍPIO DE

# SÃO JORGE D'OESTE

Estado do Paraná [www.pmsjorge.pr.gov.br](http://www.pmsjorge.pr.gov.br) | CNPJ 76.995.380/0001-03

- **Materiais de apoio:** EPIs, sinalização, canteiro.

A solução atende às necessidades identificadas (moradia digna e segura para famílias prioritárias), é coerente com diretrizes de desempenho (NBR 15.575) e adota práticas de sustentabilidade (uso racional de materiais, eficiência logística).

## 9. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

| Item | Descrição                        | Quantidade            | Observações                    |
|------|----------------------------------|-----------------------|--------------------------------|
| 1    | Unidades habitacionais (UHS)     | 10                    | Padrão térreo, 2 quartos       |
| 2    | Área construída por UHS (aprox.) | 47,33 m²              | Conforme memorial/projeto      |
| 3    | ARTs e documentação técnica      | 1 conjunto            | Por contrato (inclui as built) |
| 4    | Execução por frentes             | Conforme planejamento | Frentes internas de obra       |

## 10. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

**10.1 – Composição do Valor Estimado** O valor estimado para a contratação de construção das 10 FNHS leva em consideração:

- **Produtos/equipamentos:** insumos de construção (estrutura, alvenaria, lajes, coberturas, esquadrias, revestimentos, instalações);
- **Serviços:** execução completa, mobilização, canteiro, limpeza final;
- **Materiais complementares:** EPIs, sinalização, materiais de apoio;
- **Recursos humanos:** mão de obra direta e indireta especializada;
- **Licenças/plataformas:** ARTs, ensaios, segurança do trabalho;
- **BDI e Encargos Sociais** quando cabíveis.

**10.2 – Metodologia de Pesquisa de Preços** O valor estimado para tal contratação se baseou em composições SINAPI/CAIXA (Data Base: 07/26), pesquisas de mercado/cotações locais realizadas junto a fornecedores regionais, contratações similares de outros órgãos públicos publicadas no PNCP, bancos de preços oficiais (BPS/Painel de Preços), observando comparabilidade do objeto, período de referência das cotações e adequação regional/local, com ajustes de atualização quando necessários.

**10.3 – Fundamentação Legal e Disponibilização** O valor final conforme critérios de formação de preço observa a Lei 14.133/2021 (art. 23). O detalhamento constará no Termo de Referência, Planilha de custos e Anexos do edital, servindo de valor base para a licitação (global).

**10.4 – Valor Total Estimado R\$ 1.826.745,49 (Um milhão, oitocentos e vinte e seis mil, setecentos e quarenta e cinco reais e quarenta e nove centavos).**

- Valor global para execução das 10 FNHS, incluídos todos os custos, tributos, encargos e BDI.

## 11. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

**11.1 – Definição da Estrutura Adotada** A presente contratação será estruturada em lote único (não parcelamento), abrangendo a execução integrada das 10 FNHS, em consonância com a estratégia do programa habitacional e as finalidades do projeto de interesse social.

**11.2 – Análise da Interdependência Técnica** Os componentes compõem um conjunto funcional único, com forte interdependência técnica (padronização tipológica, cronograma unificado, frentes



MUNICÍPIO DE

# SÃO JORGE D'OESTE

Estado do Paraná [www.pmsjorge.pr.gov.br](http://www.pmsjorge.pr.gov.br) | CNPJ 76.995.380/0001-03

sincronizadas, logística e controle de qualidade). O fracionamento pode gerar incompatibilidades entre componentes, perda de coerência técnica/construtiva e comprometimento da padronização arquitetônica e construtiva necessária.

**11.3 – Aspectos Operacionais e de Execução** A atuação pressupõe coordenação centralizada e conhecimento integrado do processo executivo, favorecendo uniformidade de métodos, sequências e acabamentos; requer sincronização entre frentes e equipe técnica especializada com domínio completo do processo construtivo habitacional.

**11.4 – Análise de Riscos** O eventual parcelamento do objeto poderia resultar em fornecimentos desconectados, soluções incompatíveis entre diferentes contratadas, problemas de integração entre sistemas construtivos, comprometimento de resultados e prejuízos ao interesse público, afetando a qualidade final das habitações.

**11.5 – Fundamentação Legal** Assim, com fundamento no art. 40, §2º e §3º da Lei nº 14.133/2021, admite-se não parcelar quando presentes razões técnicas, econômicas ou operacionais, atendendo ao interesse público e à economicidade (competitividade preservada por meio de ampla publicidade).

---

## 12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

**12.1 – Declaração sobre Contratações Correlatas** Não há contratações correlatas ou interdependentes indispensáveis ao funcionamento do objeto; a presente contratação é autossuficiente para a execução das FNHIS, contemplando integralmente a necessidade identificada.

**12.2 – Análise de Infraestrutura Existente** O espaço/infraestrutura onde serão realizadas as atividades (canteiro em cada terreno) é de responsabilidade da contratada, com instalações provisórias, energia e água conforme TR; compatível com a execução sem interferir em outras atividades municipais, utilizando-se de mobiliário e equipamentos provisórios adequados.

---

## 13. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

**13.1 – Situação do Planejamento Institucional** A presente contratação está alinhada com a Política Habitacional municipal e com os instrumentos de planejamento (PPA/LOA), atendendo metas de redução do déficit habitacional e de melhoria das condições de moradia, contemplando programas e ações relacionadas ao desenvolvimento urbano e inclusão social.

**13.2 – Fundamentação Orçamentária** Tal contratação possui fulcro na LOA do exercício, com dotação orçamentária específica e fonte de recursos identificada no programa de trabalho relacionado; para parcelas plurianuais, a área requisitante providenciará previsão nos exercícios futuros, observados limites legais e capacidade de pagamento do município.

---

## 14. RESULTADOS PRETENDIDOS

**14.1 – Objetivos Principais e Experiência de Aprendizado** A contratação de construção das 10 FNHIS visa alcançar uma série de objetivos essenciais, tais como: ampliar o acesso à moradia digna; mitigar situações de vulnerabilidade; padronizar processos e qualidade; fortalecer a governança de obras; garantir transparência (sessões gravadas, medições rastreáveis); e obter ganhos de eficiência (frentes sincronizadas, economia de escala), promovendo o desenvolvimento de competências técnicas municipais e contribuindo para metas institucionais de inclusão social.

---



MUNICÍPIO DE

# SÃO JORGE D'OESTE

Estado do Paraná [www.pmsjorge.pr.gov.br](http://www.pmsjorge.pr.gov.br) | CNPJ 76.995.380/0001-03

## 15. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

**15.1 – Adequações de Infraestrutura** Para esta solução não há necessidade de ajustes ou adequações em instalações municipais além das inerentes aos canteiros (provisórios) sob responsabilidade da contratada, que serão organizados conforme as especificações técnicas do projeto.

**15.2 – Responsabilidades da Contratada** Os materiais/serviços/equipamentos serão de inteira responsabilidade da contratada, incluindo fornecimento completo, qualidade conforme TR e normas técnicas, instalação e testes, treinamento/entrega técnica à fiscalização, suporte técnico durante a vigência e manutenção corretiva no prazo de garantia.

**15.3 – Providências da Administração** Cabe à Administração Municipal indicar gestores e fiscais contratuais, formalizar atos administrativos necessários (portarias), capacitar servidores responsáveis, acompanhar a execução contratual, realizar medições e avaliações, e promover o monitoramento de resultados.

---

## 16. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

**16.1 – Identificação dos Impactos Ambientais Negativos** A fabricação/utilização/implementação da construção das FNHIS pode gerar diversos impactos negativos ao ambiente, como consumo de matérias-primas (recursos naturais, impactos da extração), processo produtivo (emissões industriais, resíduos da construção), transporte e logística (emissões de carbono, pegada logística), consumo energético (demanda elétrica) e descarte e fim de vida (resíduos da construção, materiais não recicláveis). A magnitude é predominantemente local a regional; temporalidade temporária; reversibilidade parcial (mitigável).

**16.2 – Impactos Ambientais Positivos e Oportunidades** Porém, se forem geridos de forma sustentável, também podem provocar impactos positivos, como sustentabilidade na produção (uso eficiente de materiais), aplicações ambientais (melhoria das condições sanitárias), educação ambiental (conscientização dos usuários), otimização de recursos (eficiência energética, redução de desperdícios) e automatização sustentável (processos mais eficientes, menor impacto), criando oportunidades de pesquisa e desenvolvimento de soluções mais sustentáveis.

**16.3 – Medidas de Mitigação e Controle** Critérios de seleção de fornecedores com práticas ambientais adequadas; especificações técnicas priorizando produtos com menor impacto ambiental; logística sustentável (otimização de transporte, embalagens recicláveis); gestão de resíduos (programas de coleta seletiva, descarte adequado); eficiência energética de equipamentos utilizados.

**16.4 – Conformidade Legal e Normativa** Atendimento a normas ambientais federais/estaduais/municipais aplicáveis; quando pertinente, licenças e relatórios ambientais; conformidade com NBRs e sistemas de gestão aplicáveis, estabelecendo-se exigências contratuais específicas.

---

## 17. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

**17.1 – Justificativa da Essencialidade** A contratação dos serviços descritos neste estudo técnico preliminar é essencial para cumprir a Política Habitacional municipal, promover inclusão social e qualidade de vida, modernizar processos de obras públicas e entregar resultados concretos (10 moradias). A solução integra tecnologias e metodologias de planejamento e controle, elevando o



MUNICÍPIO DE

# SÃO JORGE D'OESTE

Estado do Paraná [www.pmsjorge.pr.gov.br](http://www.pmsjorge.pr.gov.br) | CNPJ 76.995.380/0001-03

padrão de atendimento e desenvolvendo competências técnicas municipais, resolvendo problemas habitacionais identificados e aproveitando oportunidades de desenvolvimento social.

**17.2 – Declaração Formal de Viabilidade** Face ao exposto, a equipe designada para elaboração deste documento declara que a contratação é **viável, oportuna e necessária**, atendendo ao interesse público, à legislação vigente e às diretrizes municipais, recomendando-se o prosseguimento para a fase externa da licitação, na modalidade Concorrência, forma Eletrônica, critério menor preço global e modo de disputa aberto ou combinado, com as especificações constantes deste ETP.

---

São Jorge D'Oeste, 04 de setembro de 2026.

Equipe de Elaboração:

---

Glaciano de Oliveira  
Decreto 2.664/2018

---

Odinei Jose Rebonatto  
Decreto 4.896/2026