



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LUIS DO QUITUNDE**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA**

**ESTUDO TECNICO PRELIMINAR**

**OBRA: EXECUÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS PARA REFORMA DE 500 UNIDADES HABITACIONAIS POPULARES NO MUNICÍPIO DE SÃO LUIS DO QUITUNDE-AL**

**1. INTRODUÇÃO**

A Lei 8.666/93 em seu art. 6º, inciso IX, determina que o Projeto Básico, instrumento que contempla o conjunto de elementos necessários para caracterizar a Obra ou Serviço ou complexo de Obras ou Serviços objeto da contratação, seja elaborado com base nas indicações constantes do Estudo Técnico Preliminar. Tal documento deve ser capaz de assegurar a viabilidade técnica e o adequado tratamento do impacto ambiental do empreendimento, bem como possibilitar a avaliação do custo da obra, explicitar os métodos que serão utilizados para a execução do objeto e, ainda, fornecer outros elementos básicos de planejamento para esmerada execução do contrato advindo do pretenso certame.

O presente Estudo Técnico é feito no sentido de estabelecer as diretrizes gerais para a contratação de empresa especializada para **EXECUÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS PARA REFORMA DE 500 UNIDADES HABITACIONAIS POPULARES NO MUNICÍPIO DE SÃO LUIS DO QUITUNDE-AL**

O objetivo principal deste estudo é, portanto, tornar a licitação do objeto demandado pelo Órgão executável nos moldes da legislação em vigor e atender a necessidade de realização de licitações sustentáveis, como forma de implementação de contratos administrativos com obrigações que atendam e respeitem o desenvolvimento sustentável de matéria ambiental, econômico, social e cultural.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LUIS DO QUITUNDE**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA**

## **2. DESCRIÇÃO DO OBJETO**

### **2.1 Objeto**

Contratação de empresa de engenharia ou arquitetura para execução de obras e serviços para reforma de 500 unidades habitacionais populares no Município de São Luís do Quitunde-AL a realização de serviços de reforma da Unidade Habitacionais, locada em diversas Ruas do Município, na cidade de São Luís do Quitunde, no Estado de Alagoas.

O Projeto de Melhorias Habitacionais desenvolvido pela Secretaria de Infraestrututura consiste na execução de obras de melhorias habitacionais, visando combater as inadequações e as insalubridades de moradias, reduzindo assim o déficit habitacional qualitativo do município proporcionando moradia digna, melhorando a autoestima e a saúde dos moradores, possibilitando melhores condições para erradicação da pobreza da população mais vulnerável do município. O projeto propõe a execução de melhorias prioritárias (coberta, piso, reforma de banheiro, reforma de cozinha, pintura, fachada).

### **2.2 CRITERIOS DE SUSTENTABILIDADE**

- Na concepção dos projetos e especificações em geral foram considerados os seguintes requisitos:
- Emprego de tintas à base de água, livre de compostos orgânicos voláteis;
- Utilização de andaimes preferencialmente metálicos, ou de material que permita a reutilização;
- Os materiais e equipamentos a serem utilizados na edificação deverão atender a critérios de sustentabilidade, tais como segurança, durabilidade e eficiência, de modo a gerar menos resíduos, menor desperdício e menor impacto ambiental no decorrer da obra;
- Destinação adequada dos resíduos gerados no decorrer da obra, através da elaboração do projeto de gerenciamento de resíduos sólidos da construção;



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LUIS DO QUITUNDE**

### **SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA**

- Utilização de revestimentos impermeáveis e antipoluentes nos ambientes internos, de fácil limpeza, e que favoreçam o conforto térmico e acústico das edificações;
- Nos projetos elétricos e de iluminação adotar-se-ão as seguintes soluções:
- Setorização adequada de comandos de iluminação (interruptores) com vistas ao aproveitamento da luz natural.
- Uso de lâmpadas de Led de alta eficiência energética, qualidade e durabilidade, e luminárias eficientes;
- Uso de cabos e fios de alta eficiência elétrica e baixo teor de chumbo e policloreto de vinila – PVC.
- Para garantir a acessibilidade para pessoas com deficiência deverão ser observados os requisitos previstos na NBR 9050 da ABNT, dentre os quais:
- Construção de rampas com inclinação adequada para acesso dos pedestres com dificuldades de locomoção;
- Adequação de sanitários;

### **3. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

Uma grande parcela da sociedade brasileira ainda não tem acesso à moradia digna, e a desigualdade social elevada, acarretando a ocupação de moradias insalubres. No Brasil há um déficit habitacional de 7,7 milhões de moradias. Para além da falta de moradias, os quantitativos levam em consideração as inadequações habitacionais, ou seja, elementos relacionados a qualidade das moradias tais como inexistência de banheiro, cobertura inadequadas e o adensamento excessivo do domicílio. Dessa forma, as ações de melhorias habitacionais visam melhorar a qualidade de vida desta população, diminuindo as inadequações de moradia e as insalubridades.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LUIS DO QUITUNDE**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA**

**4. SETOR REQUISITANTE**

Secretaria Municipal de Infraestrutura do município de São Luis do Quitunde.

**5. LEVANTAMENTO DE MERCADO**

Nos termos do Decreto n.º 7.983/2013, assim como nas leis de diretrizes orçamentárias vigentes, é obrigatória à utilização do sistema SINAPI/ORSE na elaboração de orçamento de referência de obras e serviços de engenharia.

**6. JUSTIFICATIVAS DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR**

Optou-se por uma reforma de um imóvel já existente, pela economia de recursos resultante ao invés de uma nova edificação.

**7. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS**

Os quantitativos dos serviços correlacionado ao Objeto a ser pleiteado serão obtidos mediante levantamento de campo conforme descrito no projeto básico, os quais serão considerados as diretrizes técnicas fundamentadas na ABNT.

**8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

8.1 O Valor Estimado estão compatíveis com os quantitativos levantados dos projetos de arquitetura e engenharia e os custos do SINAPI– Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil conforme aplicabilidade do Decreto Nº 7.983/2013. Os demais, minoria, devido ausência no sistema de referência preferencial, foram obtidos por outro Sistema afins (ORSE).



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LUIS DO QUITUNDE**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA**

8.2 O Valor Estimado para Contratação, conforme projeto Básico foi de R\$ R\$ 10.000.0020,65 (Dez milhões, vinte reais e sessenta e cinco centavos).

## **9 JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO**

Considerando que as atividades elencadas no objeto são de natureza interdependentes; que em caso de parcelamento aditar-se-ia serviços preliminares relacionados a canteiro de obras entre outros; além disso poderia haver comprometimento da qualidade e garantia visto complementaridades das atividades executada por Empresas diferentes. Outro ponto de atenção recai ao fato de que é não haveria um aproveitamento de mercado, haja vista que as concorrentes seriam do mesmo nicho empresarial. Logo opta-se pelo não parcelamento do Objeto.

## **10. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS**

Impactos ambientais são as alterações no ambiente causadas pelas ações humanas. Os impactos ambientais podem ser considerados positivos e negativos. Os impactos negativos ocorrem quando as alterações causadas geram risco ao ser humano ou para os recursos naturais encontrados no espaço. Por outro lado, os impactos são considerados positivos quando as alterações resultam em melhorias ao meio ambiente.

A presente contratação visa gerar impactos ambientais positivos, uma vez que haverá previsão da responsabilidade ambiental da futura contratada, que todo o material e equipamento a ser fornecido deverá considerar a composição, características ou componentes sustentáveis, atendendo, dessa forma, o disposto na Instrução Normativa SLTI/MP nº 01, de 19 de janeiro de 2010, Capítulo III, artigo 5.º, I, II, III e § 1º, exceto aqueles em que não se aplica a referida norma.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LUIS DO QUITUNDE**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA**

A Contratada deverá, ainda, respeitar as Normas Brasileiras (NBR) publicadas pela ABNT sobre resíduos sólidos e o PROJETO DE GERENCIAMENTO DE RESÍDUO DA CONSTRUÇÃO CIVIL – PGRCC elaborado por esta secretaria municipal.

## 11. RESULTADOS PRETENDIDOS

A execução da obra reduzirá as inadequações e as insalubridades de moradias, reduzindo assim o déficit habitacional qualitativo do município proporcionando moradia digna, melhorando a autoestima e a saúde dos moradores, possibilitando melhores condições para erradicação da pobreza da população mais vulnerável do município.

## 12. MAPEAMENTO DE RISCO

O mapeamento de riscos permite a identificação, avaliação e gerenciamento dos riscos que possam comprometer o sucesso da contratação e da gestão contratual. Para cada risco identificado, define-se: a probabilidade de ocorrência dos eventos, os possíveis danos potenciais, possíveis ações preventivas e contingências, bem como a identificação de responsáveis por ação.

RISCO	PROBABILIDADE DE OCORRÊNCIA	IMPACTO	AÇÃO PREVENTIVA	AÇÃO DE CONTINGÊNCIA
Questionamentos excessivos no pregão	Baixa	Baixo	Definir as regras gerais da contratação de forma clara no Edital e em seus anexos	Republicação do Edital com correção dos itens alvos de impugnação.
Licitação deserta ou com lote deserto	Baixa	Médio	Definição de exigências técnicas compatíveis com o objeto a ser licitado	Republicação do Edital observando requisitos que poderiam ter provocado a desistência de possíveis empresas interessadas
Contratada se recusar a assinar o contrato.	Baixa	Alto	Definir punição no edital para empresa adjudicada que não assinar o contrato dentro do prazo estipulado	Adjudicar novo fornecedor ou promover nova contratação
Incapacidade da empresa vencedora em executar o contrato.	Baixa	Alto	- Exigir documentação comprobatória que a licitante já prestou	Gestão/Fiscalização do contrato com aplicação de sanções previstas



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS DO QUITUNDE**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA**

			serviços semelhante ao contratado, ao menos 30%. - Exigir o nível máximo de garantia contratual permitido em lei com vistas a assegurar o compromisso da empresa na prestação adequada dos serviços.	quando ocorrer alguma falha contratual e, em último caso, cancelar contrato e adjudicar novo fornecedor ou promover nova contratação.
Falta de Capacidade financeira da empresa para prestar os serviços	Médio	Alto	Habilitação financeira indicada no item 3.10 fundamento encontra-se preconizado no art. 31, §§ 2º e 3º da Lei nº 8.666/93.	Adjudicar novo fornecedor ou promover nova contratação e aplicação de sanções
Falência da empresa vencedora	Baixa	Alto	- Exigir requisitos habilitatórios relativos à qualificação econômica – financeira. - Exigir garantia contratual, conforme Art. 56 da Lei 8.666/93.	Adjudicar novo fornecedor ou promover nova contratação
Fornecimento de materiais e equipamentos sem qualidade	Média	Alto	Exigência de prova gráfica e controle prévio à utilização dos produtos.	Devolução dos materiais de baixa qualidade e aplicação de sanções

### 13. DECLARAÇÃO DA VIABILIDADE

Com base nas informações levantadas ao longo deste estudo preliminar, evidenciaram que a contratação de empresa especializada para **Execução de Obras e Serviços para Reforma de 500 Unidades Habitacionais Populares no Município de São Luís do Quitunde-AL** para reduzindo assim o déficit habitacional qualitativo do município, mostra-se possível tecnicamente e fundamentadamente necessária. Diante do exposto, declara-se ser viável a contratação pretendida.

Sem mais para o momento é o que nos cabe concluir

São Luís do Quitunde-AL, 01 de Junho de 2022

**Deyvson Henrique da Silva Melo**  
**Engº Civil – CREA: 020624898-9**