



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE ALPESTRE

ANEXO IV

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

I – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO, CONSIDERADO O PROBLEMA A SER RESOLVIDO SOB A PERSPECTIVA DO INTERESSE PÚBLICO

O Município de Alpestre enfrenta, historicamente, significativa demanda habitacional relacionada à existência de famílias em situação de vulnerabilidade social, econômica e estrutural, muitas das quais residem em moradias precárias, improvisadas, deterioradas ou sem condições mínimas de habitabilidade, salubridade e segurança. Tal realidade repercute diretamente na dignidade da pessoa humana, no desenvolvimento familiar e social, na saúde pública, na segurança das famílias e na própria efetividade das políticas públicas municipais.

A problemática habitacional não se limita apenas à ausência de moradia formal, mas também à existência de residências sem estrutura adequada, construídas em desacordo com padrões mínimos de engenharia, muitas vezes sem instalações sanitárias adequadas, sem conforto térmico, com problemas estruturais, infiltrações, ausência de ventilação adequada e elevado grau de vulnerabilidade social. Trata-se de situação que impacta diretamente crianças, idosos e famílias em situação de hipossuficiência econômica, agravando desigualdades sociais e dificultando a promoção da cidadania e da inclusão social.

Nesse contexto, a contemplação do Município no Programa Minha Casa Minha Vida – FNHIS Sub 50 representa oportunidade estratégica e extremamente relevante para redução do déficit habitacional local, permitindo o atendimento direto de vinte famílias previamente selecionadas conforme critérios sociais e técnicos definidos pelos órgãos competentes.

A execução do empreendimento possui elevado interesse público, uma vez que as unidades habitacionais representam política pública essencial voltada à promoção da dignidade humana, proteção social, fortalecimento familiar e melhoria da qualidade de vida da população beneficiária. Além disso, a efetivação da obra contribui diretamente para o desenvolvimento urbano ordenado, valorização social das famílias contempladas e fortalecimento das políticas municipais de assistência social e habitação.

Importante destacar que a contratação não se trata apenas da construção física das unidades habitacionais, mas da implementação de política pública vinculada a recursos federais, submetida a rigorosos critérios técnicos, financeiros e operacionais definidos pela Caixa Econômica Federal e pelos normativos do programa habitacional. Dessa forma, eventual atraso, paralisação, execução inadequada ou descumprimento das obrigações contratuais poderá ocasionar graves prejuízos ao Município, incluindo risco de perda de recursos públicos, comprometimento do cronograma pactuado, responsabilizações administrativas e, principalmente, prejuízo social irreparável às famílias beneficiárias.

Considerando a dimensão social do empreendimento, a complexidade técnica envolvida e a necessidade de execução padronizada e coordenada, torna-se indispensável a contratação de empresa especializada em engenharia civil, com capacidade operacional, técnica e administrativa compatível com a magnitude do objeto, garantindo adequada execução das unidades habitacionais dentro dos padrões exigidos pelo programa federal.



MUNICÍPIO DE ALPESTRE

II – DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL – PCA

O Município de Alpestre possui Plano de Contratações Anual instituído. Contudo, a presente contratação não constou originalmente no PCA do exercício correspondente em razão de sua dependência direta da aprovação e habilitação do Município junto ao Programa Minha Casa Minha Vida – FNHIS Sub 50.

No momento da elaboração do Plano de Contratações Anual, inexistia confirmação formal acerca da contemplação do Município pelo programa federal, tampouco havia definição conclusiva quanto ao quantitativo de unidades habitacionais, cronograma de execução, disponibilidade orçamentária específica e demais elementos técnicos indispensáveis à adequada inserção da contratação no planejamento anual.

A efetiva seleção do Município ocorreu posteriormente à consolidação do PCA, situação que inviabilizou tecnicamente sua previsão originária no referido instrumento de planejamento. Ainda assim, a contratação encontra plena compatibilidade com as diretrizes governamentais municipais relacionadas à habitação, assistência social, desenvolvimento urbano e redução das vulnerabilidades sociais.

Além disso, considerando tratar-se de contratação vinculada a programa federal específico, cuja operacionalização depende de aprovação técnica, financeira e documental por órgãos externos à Administração Municipal, a ausência de previsão inicial no PCA não afasta a legitimidade, necessidade e interesse público da contratação.

III – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação deverá assegurar a execução integral de vinte unidades habitacionais padronizadas, com fornecimento completo de materiais, mão de obra, equipamentos, ferramentas, insumos, serviços auxiliares e responsabilidade técnica necessária à perfeita execução do empreendimento.

A futura contratada deverá observar rigorosamente todas as especificações constantes nos projetos arquitetônicos, estruturais, hidrossanitários, elétricos, memoriais descritivos, planilhas orçamentárias e demais documentos técnicos elaborados e aprovados pelo Setor de Engenharia e Arquitetura do Município, bem como atender integralmente às exigências técnicas estabelecidas pela Caixa Econômica Federal e pelos normativos aplicáveis ao Programa Minha Casa Minha Vida – FNHIS Sub 50.

A execução deverá observar as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, legislação urbanística, ambiental, trabalhista e previdenciária aplicável, bem como todas as exigências relativas à segurança do trabalho e medicina ocupacional.

A empresa contratada deverá possuir capacidade técnica operacional e profissional compatível com o objeto licitado, demonstrando experiência em execução de obras habitacionais ou obras de engenharia de características semelhantes.

Será obrigatória a manutenção de responsável técnico habilitado durante toda a execução contratual, com emissão e apresentação das respectivas ARTs ou RRTs referentes aos serviços executados.



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE ALPESTRE

A contratada deverá garantir:

- a) qualidade estrutural e construtiva das unidades habitacionais;
- b) observância integral dos padrões técnicos definidos pelo programa habitacional;
- c) cumprimento do cronograma físico-financeiro;
- d) compatibilidade entre as etapas executadas;
- e) adequada gestão de materiais e mão de obra;
- f) execução segura e ambientalmente responsável;
- g) entrega final das unidades em plenas condições de habitabilidade.

Também deverá manter organização adequada do canteiro de obras, controle tecnológico dos materiais empregados, gestão dos resíduos da construção civil e cumprimento integral das normas de segurança do trabalho.

IV – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO, ACOMPANHADAS DAS MEMÓRIAS DE CÁLCULO

A presente contratação contempla a execução integral de vinte unidades habitacionais padronizadas vinculadas ao Programa Minha Casa Minha Vida – FNHIS Sub 50.

Os quantitativos necessários foram elaborados pelo Setor de Engenharia e Arquitetura do Município com base:

- a) nos projetos técnicos aprovados;
- b) nos memoriais descritivos;
- c) nas especificações técnicas do programa federal;
- d) nas dimensões e características padronizadas das unidades habitacionais;
- e) nas composições técnicas de engenharia aplicáveis ao empreendimento.

As memórias de cálculo foram desenvolvidas considerando todos os serviços necessários à execução completa das unidades habitacionais, incluindo fundações, estruturas, alvenarias, coberturas, instalações hidrossanitárias, instalações elétricas, revestimentos, esquadrias, pavimentações, acabamentos, pinturas e demais serviços indispensáveis à entrega final das residências.

As composições de custos e quantitativos foram estruturadas com base em referências técnicas oficiais, especialmente tabelas SINAPI e parâmetros da Caixa Econômica Federal, devidamente ajustadas às condições locais de execução e à realidade operacional do Município.

Todas as planilhas orçamentárias, composições analíticas, quantitativos detalhados e memórias de cálculo integram o processo administrativo e servirão de base para elaboração das propostas pelas futuras licitantes.

V – LEVANTAMENTO DE MERCADO E JUSTIFICATIVA TÉCNICA E ECONÔMICA DA SOLUÇÃO A CONTRATAR

Para definição da solução mais adequada à presente contratação, foram analisadas diferentes alternativas de execução do empreendimento habitacional, considerando aspectos técnicos, operacionais, administrativos, financeiros, de fiscalização, gerenciamento contratual e compatibilidade com os recursos federais vinculados ao Programa Minha Casa Minha Vida – FNHIS Sub 50.



Estado do Rio Grande do Sul

MUNICÍPIO DE ALPESTRE

A análise foi realizada sob a perspectiva da eficiência administrativa, economicidade, segurança da execução, capacidade de fiscalização, mitigação de riscos contratuais e garantia de conclusão integral do empreendimento dentro dos padrões exigidos pela Caixa Econômica Federal e pelos órgãos de controle.

Inicialmente, foi analisada a possibilidade de execução direta da obra pela própria Administração Municipal, mediante utilização de servidores, estrutura própria, aquisição individualizada de materiais e coordenação interna das frentes de trabalho.

Todavia, tal solução mostrou-se tecnicamente inviável e operacionalmente inadequada diante da inexistência de equipe própria suficiente para execução simultânea de vinte unidades habitacionais, especialmente considerando a necessidade de profissionais especializados nas áreas de fundações, estruturas, alvenaria, instalações elétricas, instalações hidrossanitárias, cobertura, revestimentos e acabamentos.

Além da limitação operacional, a execução direta demandaria estrutura administrativa complexa para aquisição fracionada de materiais, gerenciamento permanente de estoque, contratação e coordenação de mão de obra, logística de distribuição de insumos, fiscalização contínua de diversas etapas construtivas e gerenciamento simultâneo de múltiplas frentes de trabalho, elevando significativamente os riscos de atrasos, desperdícios, retrabalhos, falhas executivas e descontinuidade da obra.

Outro fator relevante consiste na vinculação do empreendimento a recursos federais submetidos a cronograma físico-financeiro específico e rígido controle técnico da Caixa Econômica Federal, circunstância que exige capacidade de gestão técnica e operacional contínua, compatível com empreendimentos de engenharia habitacional padronizada, situação atualmente incompatível com a estrutura operacional própria do Município.

Também foi analisada a possibilidade de parcelamento da execução em múltiplas contratações, mediante divisão das etapas construtivas entre diferentes empresas especializadas, tais como fundações, estrutura, instalações elétricas, instalações hidrossanitárias e acabamentos.

Embora essa solução pudesse ampliar a participação de empresas de menor porte em determinadas etapas específicas, verificou-se que o parcelamento geraria significativo aumento da complexidade administrativa e contratual, especialmente em razão da necessidade de coordenação simultânea entre diversos executores, compatibilização permanente das etapas construtivas e gerenciamento compartilhado de responsabilidades técnicas.

A fragmentação da execução também ampliaria os riscos de paralisação parcial da obra, conflitos de responsabilidade entre empresas, incompatibilidades técnicas entre etapas executadas, dificuldades de fiscalização e aumento expressivo da possibilidade de retrabalhos, atrasos e desequilíbrios operacionais.

Além disso, eventual inadimplemento de uma das contratadas poderia comprometer toda a sequência executiva do empreendimento, prejudicando diretamente o cronograma físico-financeiro aprovado pela Caixa Econômica Federal e aumentando os riscos de prejuízo ao interesse público e às famílias beneficiárias.

Na sequência, foi analisada a possibilidade de adoção do regime de empreitada integral. Contudo, embora juridicamente possível, tal solução mostrou-se excessiva para o objeto pretendido, considerando que o empreendimento já possui projetos, especificações técnicas,



Estado do Rio Grande do Sul

MUNICÍPIO DE ALPESTRE

quantitativos e definições executivas previamente elaboradas pela Administração Municipal e aprovadas tecnicamente junto ao programa habitacional.

Nesse contexto, não se mostra necessária a transferência integral da concepção do empreendimento à contratada, uma vez que os elementos técnicos essenciais da obra já se encontram definidos no processo administrativo.

Também foi analisada a possibilidade de contratação pelo critério de menor preço por item ou por lote separado de serviços. Entretanto, tal solução não se mostrou adequada ao objeto, considerando que a divisão excessiva dos serviços comprometeria a uniformidade construtiva das unidades habitacionais, ampliaria a dificuldade de fiscalização e reduziria a eficiência da gestão contratual.

Após análise técnica e econômica das alternativas disponíveis, concluiu-se que a solução mais adequada ao interesse público consiste na contratação de empresa especializada para execução da obra mediante critério de julgamento de menor preço global, com execução e pagamento sob regime de empreitada por preço unitário.

A adoção do critério de menor preço global revela-se adequada em razão da necessidade de contratação integrada e coordenada do empreendimento como um todo, permitindo que a Administração obtenha proposta mais vantajosa considerando a totalidade da obra, evitando fragmentação excessiva das responsabilidades executivas e assegurando maior racionalidade administrativa na condução contratual.

O julgamento global também proporciona maior segurança quanto à compatibilidade entre etapas executivas, padronização das unidades habitacionais, gerenciamento centralizado da obra e responsabilização objetiva da contratada pela execução integral do empreendimento.

Por sua vez, a adoção do regime de execução com pagamento por preço unitário mostra-se tecnicamente necessária em razão das particularidades inerentes às obras de engenharia, especialmente diante da possibilidade de variações quantitativas decorrentes de medições efetivamente executadas durante o andamento da obra.

O pagamento por preço unitário permite maior precisão técnica nas medições, assegurando que a Administração realize pagamentos estritamente vinculados aos quantitativos efetivamente executados, medidos e fiscalizados, evitando pagamentos estimativos desvinculados da realidade física da obra.

Tal solução também proporciona maior segurança à fiscalização contratual, melhor controle sobre eventuais adequações quantitativas permitidas legalmente e maior transparência na execução financeira do contrato, especialmente considerando que a obra será executada com recursos federais submetidos a rigoroso controle técnico e documental.

Além disso, a conjugação entre julgamento pelo menor preço global e execução por preço unitário permite alcançar equilíbrio entre competitividade, segurança contratual, controle financeiro e eficiência administrativa, garantindo que a Administração obtenha proposta economicamente mais vantajosa sem comprometer a precisão técnica necessária à medição e fiscalização dos serviços executados.

Sob o aspecto econômico, a solução escolhida reduz riscos de sobrepreço, minimiza a possibilidade de paralisações decorrentes de conflitos executivos, melhora a previsibilidade



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE ALPESTRE

financeira do empreendimento e fortalece a capacidade de fiscalização do Município, proporcionando maior eficiência na aplicação dos recursos públicos vinculados ao programa habitacional.

Dessa forma, conclui-se que a contratação mediante critério de julgamento de menor preço global, com execução e pagamento sob regime de empreitada por preço unitário, representa a solução mais adequada, eficiente, segura e compatível com o interesse público, com a complexidade do objeto e com as exigências técnicas e operacionais do Programa Minha Casa Minha Vida – FNHIS Sub 50.

VI – ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO, ACOMPANHADA DAS MEMÓRIAS DE CÁLCULO E DOS DOCUMENTOS QUE LHE DÃO SUPORTE

A estimativa do valor da contratação foi elaborada pelo Setor de Engenharia e Arquitetura do Município de Alpestre, observando integralmente os parâmetros técnicos, financeiros e operacionais vinculados ao Termo de Compromisso nº 996247/2025/MCIDADES/CAIXA, bem como as disposições previstas no art. 23 da Lei nº 14.133/2021.

Para composição do orçamento estimativo foram utilizados referenciais oficiais de engenharia civil, especialmente composições constantes no Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI, além das diretrizes técnicas e parâmetros orçamentários adotados pela Caixa Econômica Federal para empreendimentos habitacionais vinculados ao Programa Minha Casa Minha Vida – FNHIS Sub 50.

As planilhas orçamentárias foram elaboradas considerando os quantitativos extraídos diretamente dos projetos arquitetônicos, estruturais, hidrossanitários, elétricos e memoriais descritivos do empreendimento, contemplando todas as etapas necessárias à execução integral das vinte unidades habitacionais.

O orçamento contempla todos os custos diretos e indiretos indispensáveis à adequada execução da obra, incluindo materiais, mão de obra, encargos sociais, equipamentos, mobilização, administração local, logística operacional, transporte, segurança do trabalho, gerenciamento dos resíduos da construção civil, responsabilidade técnica, BDI e demais despesas inerentes à execução do empreendimento.

Importante destacar que, embora o critério de julgamento da licitação seja o de menor preço global, a execução contratual ocorrerá sob regime de empreitada por preço unitário, razão pela qual as planilhas orçamentárias possuem detalhamento individualizado dos quantitativos e preços unitários de cada serviço previsto.

Tal sistemática mostra-se necessária em razão da natureza técnica da obra pública, permitindo maior precisão nas medições, fiscalização adequada dos serviços efetivamente executados e maior controle técnico-financeiro da execução contratual, especialmente considerando tratar-se de empreendimento financiado com recursos federais submetidos a rigoroso acompanhamento da Caixa Econômica Federal.

As memórias de cálculo, composições unitárias, cronograma físico-financeiro, projetos técnicos, especificações e demais documentos que dão suporte à estimativa de preços integram o processo administrativo e acompanharão os documentos da futura licitação, assegurando transparência, rastreabilidade técnica e compatibilidade com as exigências do Termo de Compromisso nº 996247/2025/MCIDADES/CAIXA.



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE ALPESTRE

VII – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na contratação de empresa especializada para execução de obra pública destinada à construção de vinte unidades habitacionais vinculadas ao Programa Minha Casa Minha Vida – FNHIS Sub 50, mediante licitação do tipo menor preço global, com execução contratual sob regime de empreitada por preço unitário.

O objeto enquadra-se como serviço comum de engenharia, nos termos da Lei nº 14.133/2021, considerando que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos por meio de especificações usuais de mercado, projetos, memoriais descritivos, planilhas orçamentárias e demais documentos técnicos que integram o processo administrativo.

A contratação abrangerá o fornecimento integral de materiais, mão de obra, equipamentos, ferramentas, insumos, transporte, administração da obra e responsabilidade técnica necessária à execução completa das unidades habitacionais.

A empresa contratada será responsável pela execução de todas as etapas construtivas previstas nos projetos aprovados, incluindo serviços preliminares, fundações, estruturas, alvenarias, cobertura, instalações elétricas, instalações hidrossanitárias, revestimentos, pavimentações, esquadrias, pinturas, acabamentos e limpeza final da obra, observando integralmente as normas técnicas da ABNT, os projetos aprovados pelo Município e as diretrizes técnicas estabelecidas pela Caixa Econômica Federal.

Também será responsabilidade da contratada a emissão das respectivas ARTs ou RRTs, manutenção de responsável técnico habilitado durante toda a execução contratual, observância das normas de segurança do trabalho e cumprimento integral do cronograma físico-financeiro do empreendimento.

Considerando a relevância social da obra, a complexidade operacional da execução simultânea das vinte unidades habitacionais e a necessidade de observância rigorosa das diretrizes do Termo de Compromisso nº 996247/2025/MCIDADES/CAIXA, torna-se indispensável a exigência de qualificação técnica operacional e profissional da futura contratada.

Nesse sentido, deverá ser exigida comprovação de capacidade técnica operacional da empresa licitante mediante apresentação de atestado que demonstre execução anterior de unidades habitacionais em quantitativo mínimo de 10 (dez) unidades habitacionais, independentemente da metragem das edificações executadas.

Da mesma forma, deverá ser exigida comprovação de capacidade técnica profissional do responsável técnico vinculado à empresa licitante, mediante apresentação de Certidão de Acervo Técnico – CAT compatível com execução de unidades habitacionais em quantitativo mínimo de 10 (dez) unidades.

Entende-se como semelhantes os atestados que comprovem execução de unidades habitacionais na quantidade mínima exigida, independentemente da metragem das edificações.



Estado do Rio Grande do Sul

MUNICÍPIO DE ALPESTRE

Considerando a necessidade de demonstração efetiva da capacidade técnica da licitante e da complexidade do empreendimento, veda-se expressamente o somatório de atestados para atingimento do quantitativo mínimo exigido.

Tal exigência mostra-se proporcional, razoável e tecnicamente necessária diante da dimensão do empreendimento, da necessidade de cumprimento rigoroso do cronograma físico-financeiro e das responsabilidades decorrentes da execução de empreendimento habitacional custeado com recursos federais.

VIII – JUSTIFICATIVA PARA O NÃO PARCELAMENTO DA CONTRATAÇÃO

O parcelamento da contratação não se mostra técnica nem economicamente recomendável diante das características específicas do empreendimento habitacional e da necessidade de execução integrada das unidades.

A eventual divisão do objeto entre múltiplas empresas contratadas ampliaria significativamente a complexidade administrativa e operacional da execução, especialmente em razão da necessidade de compatibilização permanente entre etapas construtivas interdependentes.

A fragmentação contratual poderia ocasionar conflitos de responsabilidade entre executores, incompatibilidades técnicas entre serviços, dificuldades de coordenação das frentes de trabalho, aumento do risco de paralisações e comprometimento do cronograma físico-financeiro vinculado ao Termo de Compromisso nº 996247/2025/MCIDADES/CAIXA.

Além disso, eventual inadimplemento ou atraso de uma das empresas contratadas poderia comprometer diretamente a continuidade das demais etapas da obra, gerando retrabalhos, aumento de custos indiretos e dificuldades relevantes de fiscalização e gerenciamento contratual.

A contratação unificada permite maior padronização construtiva das unidades habitacionais, melhor coordenação técnica das atividades executivas, fiscalização mais eficiente e centralização das responsabilidades contratuais em uma única empresa.

Sob o aspecto econômico, a contratação integrada também reduz custos administrativos indiretos relacionados à gestão simultânea de múltiplos contratos, melhora o desempenho da fiscalização e fortalece o controle técnico-financeiro da execução da obra.

Importante destacar que a adoção do critério de julgamento pelo menor preço global não restringe indevidamente a competitividade do certame, considerando a existência de empresas no mercado com capacidade técnica e operacional compatível com o objeto licitado.

Dessa forma, conclui-se que o não parcelamento da contratação constitui medida tecnicamente adequada, proporcional e alinhada ao interesse público e às necessidades específicas do empreendimento habitacional.

IX – DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS EM TERMOS DE ECONOMICIDADE E DE MELHOR APROVEITAMENTO DOS RECURSOS HUMANOS, MATERIAIS E FINANCEIROS DISPONÍVEIS



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE ALPESTRE

A contratação pretendida busca proporcionar solução efetiva ao déficit habitacional identificado no Município de Alpestre, promovendo a entrega de vinte unidades habitacionais destinadas a famílias em situação de vulnerabilidade social.

Os resultados pretendidos ultrapassam a mera execução física da obra, abrangendo impactos sociais, econômicos e administrativos diretamente relacionados à efetividade da política pública habitacional vinculada ao Programa Minha Casa Minha Vida – FNHIS Sub 50.

A contratação permitirá maior eficiência na aplicação dos recursos públicos federais, garantindo padronização construtiva, controle adequado das medições e melhor acompanhamento físico-financeiro da execução contratual.

A adoção do regime de empreitada por preço unitário assegura que os pagamentos sejam realizados conforme os quantitativos efetivamente executados e fiscalizados, fortalecendo a transparência da execução financeira e reduzindo riscos de pagamentos incompatíveis com a execução física da obra.

Além disso, a contratação integrada mediante julgamento pelo menor preço global proporciona maior racionalidade administrativa, reduzindo significativamente os riscos de paralisações, incompatibilidades executivas e conflitos operacionais entre múltiplos contratados.

Os resultados pretendidos também incluem maior eficiência da fiscalização municipal, melhor gerenciamento contratual e maior segurança quanto ao cumprimento das exigências técnicas e operacionais vinculadas ao Termo de Compromisso nº 996247/2025/MCIDADES/CAIXA.

Sob a perspectiva social, a execução do empreendimento proporcionará melhoria direta das condições de moradia, segurança, dignidade e qualidade de vida das famílias beneficiárias, contribuindo para redução das vulnerabilidades sociais e fortalecimento das políticas públicas habitacionais do Município.

X – PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

Antes da formalização da contratação, a Administração Municipal deverá adotar as providências administrativas, técnicas e operacionais necessárias ao adequado início da execução do empreendimento.

Inicialmente, deverá ocorrer a conferência final dos projetos técnicos, memoriais descritivos, planilhas orçamentárias, cronograma físico-financeiro e demais documentos vinculados ao Termo de Compromisso nº 996247/2025/MCIDADES/CAIXA, assegurando compatibilidade entre os elementos técnicos da futura licitação.

A Administração também deverá promover a designação formal do gestor e dos fiscais do contrato, preferencialmente servidores com conhecimento técnico compatível com a natureza do objeto e experiência em fiscalização de obras públicas de engenharia.

Deverão ainda ser organizados os procedimentos internos relacionados às medições, fiscalização da execução, acompanhamento físico-financeiro e controle documental da obra, especialmente em razão das exigências de prestação de contas e acompanhamento vinculadas aos recursos federais do empreendimento.



Estado do Rio Grande do Sul

MUNICÍPIO DE ALPESTRE

O Município deverá assegurar que todos os projetos, memoriais, planilhas, especificações técnicas e documentos necessários à execução da obra integrem adequadamente os documentos da licitação, garantindo clareza técnica e segurança jurídica à futura contratação.

Também deverão ser promovidas orientações internas às equipes responsáveis pela fiscalização contratual, especialmente quanto às rotinas de medição, acompanhamento físico-financeiro e observância das diretrizes técnicas estabelecidas pela Caixa Econômica Federal.

XI – CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Existem contratações e providências administrativas correlatas ao empreendimento habitacional, especialmente relacionadas à infraestrutura urbana, regularização técnica e operacionalização dos serviços públicos necessários ao adequado funcionamento das unidades habitacionais.

Entre as providências correlatas destacam-se serviços relacionados à regularização fundiária, adequação das redes de abastecimento de água, energia elétrica, esgotamento sanitário, emissão de habite-se e demais medidas necessárias à plena operacionalização das unidades habitacionais.

Embora relacionadas ao empreendimento, tais providências não substituem o objeto principal da contratação, sendo tratadas em procedimentos administrativos próprios e específicos.

Importante destacar que a adequada coordenação entre as providências correlatas e a execução da obra será fundamental para assegurar cumprimento do cronograma físico-financeiro e observância das diretrizes do Termo de Compromisso nº 996247/2025/MCIDADES/CAIXA.

XII – POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

A execução da obra poderá ocasionar impactos ambientais típicos da atividade da construção civil, especialmente relacionados à geração de resíduos da construção civil, movimentação de solo, emissão de poeira, ruídos e consumo de recursos naturais.

Como medida mitigadora, a futura contratada deverá promover destinação ambientalmente adequada dos resíduos gerados durante a execução da obra, observando integralmente a Política Nacional de Resíduos Sólidos e demais normas ambientais aplicáveis.

Também deverão ser adotadas medidas de controle de poeira, redução de ruídos excessivos, manejo adequado do solo e utilização racional de materiais e recursos naturais empregados na execução do empreendimento.

A Administração exigirá observância integral da legislação ambiental, das normas técnicas pertinentes e das boas práticas relacionadas à sustentabilidade e segurança ambiental durante toda a execução contratual.

XIII – POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO



MUNICÍPIO DE ALPESTRE

Com base nos estudos técnicos realizados, conclui-se que a presente contratação é plenamente necessária, adequada e compatível com o interesse público do Município de Alpestre.

A execução das vinte unidades habitacionais representa solução concreta e efetiva para redução do déficit habitacional municipal, promovendo dignidade, inclusão social e melhoria das condições de vida das famílias beneficiárias do Programa Minha Casa Minha Vida – FNHIS Sub 50.

As análises técnicas realizadas demonstraram que a contratação mediante critério de julgamento de menor preço global, com execução contratual sob regime de empreitada por preço unitário, constitui a solução mais adequada sob os aspectos técnico, operacional, financeiro e administrativo.

A solução escolhida proporciona maior eficiência operacional, melhor controle das medições, maior segurança na fiscalização contratual, padronização executiva das unidades habitacionais e compatibilidade com as exigências técnicas e financeiras vinculadas ao Termo de Compromisso nº 996247/2025/MCIDADES/CAIXA.

As exigências de qualificação técnica operacional e profissional mostram-se proporcionais, razoáveis e indispensáveis à adequada execução do empreendimento, especialmente diante da relevância social da obra e da necessidade de cumprimento rigoroso do cronograma físico-financeiro pactuado junto à Caixa Econômica Federal.

MATRIZ DE RISCOS – EMPREENDIMENTO HABITACIONAL – MCMV/FNHIS SUB 50

Município de Alpestre

Risco identificado	Probabilidade	Impacto	Responsável pela prevenção / mitigação	Medidas de prevenção	Medidas de mitigação / correção
Contratar empresa sem capacidade técnica real	Média	Muito alto	Administração (na fase de habilitação) e Contratada	Exigir atestados de execução mínima de 10 unidades sem somatório; exigir responsável técnico experiente; exigir CAT, ART/RRT e capital mínimo; análise rigorosa da habilitação	Aplicação de penalidades; reforço de equipes; acompanhamento intensificado; rescisão contratual; convocação de remanescentes; execução da garantia
Atraso no cronograma da obra	Média	Muito alto	Contratada (primária) e Administração	Planejamento detalhado; cronograma	Multas e glosas; reforço de equipes



Estado do Rio Grande do Sul

MUNICÍPIO DE ALPESTRE

			o (quando fato administrativo causar atraso)	físico-financeiro; equipe suficiente; compra antecipada de materiais; acompanhamento semanal; fiscalização eficiente	determinado pela fiscalização; prorrogação quando comprovada causa alheia à contratada; rescisão por inexecução em caso grave
Roubos ou furtos de materiais/equipamentos no canteiro	Média	Alto	Contratada (exclusivamente)	Vigilância no canteiro; controle de acesso; armazenamento seguro; cercamento; iluminação adequada; contratação de segurança privada	Reposição imediata pela Contratada, sem custo ao Município; reforço das medidas de segurança; reorganização do fluxo de materiais
Falhas de execução ou baixa qualidade técnica	Média	Alto	Contratada	Controle tecnológico; responsável técnico presente; verificação de materiais; uso de fornecedores qualificados; aplicação rigorosa do projeto	Correção imediata às expensas da Contratada; retrabalhos sem impacto financeiro ao Município; retenção de pagamentos; acionamento da garantia
Inconsistências ou divergências em projetos	Baixa	Alto	Administração (se o erro estiver no projeto) e Contratada (se omitir incompatibilidades evidentes)	Revisão técnica preliminar; reuniões de compatibilização; comunicação formal de inconsistências	Ajuste de projeto com reequilíbrio quando devido; correção sem ônus quando a falha decorrer da Contratada
Condições do solo diferentes das previstas	Baixa	Médio/Alto	Administração (quando falha em estudos prévios) e Contratada	Vistoria prévia; análise geotécnica básica; sondagens quando	Ajuste das soluções de fundação; reequilíbrio se cabível; execução pela



Estado do Rio Grande do Sul

MUNICÍPIO DE ALPESTRE

			(quando não comunicar previamente divergências)	necessárias	Contratada quando for responsável
Problemas de fornecimento de materiais pela Contratada	Média	Médio	Contratada	Planejamento de compras; estoque mínimo; contratos confiáveis com fornecedores	Substituição por materiais equivalentes; reorganização de cronograma; reforço logístico
Acidentes de trabalho ou paralisação da equipe	Baixa/Média	Médio	Contratada	Cumprimento de PPRA, PCMSO, PCMAT; fornecimento de EPIs; treinamento contínuo	Substituição de funcionários; correção das falhas; normalização das frentes de trabalho sem impacto ao Município
Eventos climáticos que atrasem etapas críticas	Média	Médio	Contratada, salvo eventos excepcionais	Planejamento com margens técnicas; proteção das frentes de trabalho	Reprogramação interna; prorrogação do prazo quando comprovado evento excepcional

