

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 1163/2026

Município de Espumoso/RS

Secretaria Municipal de Coordenação e Planejamento

Objeto da contratação: Contratação de empresa especializada para a execução de obras de engenharia destinadas à construção de 20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social, em lotes isolados, no âmbito do Programa A Casa é Sua, vinculado ao Convênio FPE nº 5716/2024, celebrado entre o Estado do Rio Grande do Sul, por intermédio da Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária, e o Município de Espumoso/RS, conforme Processo nº 24/1700-00001273-2, em estrita observância ao plano de trabalho aprovado e demais documentos técnicos que integram o processo.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação decorre da necessidade administrativa de promover a execução de obras de engenharia destinadas à construção de 20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social, em lotes isolados, no Município de Espumoso/RS, no âmbito do Programa Habitacional A Casa é Sua.

A demanda está diretamente vinculada ao Convênio FPE nº 5716/2024, celebrado entre o Estado do Rio Grande do Sul, por intermédio da Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária, e o Município de Espumoso, conforme Processo nº 24/1700-00001273-2, cujo objeto consiste justamente na construção de 20 unidades habitacionais no município, de acordo com o plano de trabalho aprovado.

A necessidade da contratação possui inequívoco interesse público, uma vez que visa à implementação de política pública habitacional voltada ao atendimento de famílias em situação de vulnerabilidade social e habitacional, assegurando acesso à moradia digna, em consonância com o direito social à habitação e com os objetivos do programa pactuado com o Estado.

Conforme a documentação técnica elaborada pelo setor de engenharia, o empreendimento contempla a execução de 20 unidades habitacionais, sendo 19 unidades padrão e 1 unidade com projeto específico do beneficiário 19, todas vinculadas ao Programa A Casa é Sua, com área construída padrão de 44,33 m² por unidade, conforme projetos, memoriais, planilhas orçamentárias, ART, composições, BDI, encargos sociais e demais peças técnicas integrantes do processo.

A contratação mostra-se necessária porque a Administração Municipal não dispõe de estrutura operacional própria suficiente para executar diretamente, com meios próprios, empreendimento dessa natureza, envolvendo fornecimento de materiais, mão de obra especializada, coordenação técnica, controle de



cronograma, observância das normas de engenharia e cumprimento das exigências documentais e de prestação de contas previstas no convênio.

Ademais, o ajuste celebrado com o Estado impõe obrigações concretas ao Município, inclusive quanto à apresentação da documentação complementar, publicação do instrumento convocatório, contratação da empresa executora, emissão de ordem de serviço, acompanhamento da execução, fiscalização, medição e prestação de contas das parcelas e da execução final, circunstâncias que tornam indispensável a adoção de procedimento licitatório regular e de contratação apta a assegurar a plena execução do objeto conveniado.

Assim, a contratação pretendida constitui providência necessária e imprescindível para viabilizar a execução do objeto do Convênio FPE nº 5716/2024, permitir a adequada aplicação dos recursos públicos estaduais e da contrapartida municipal, bem como assegurar a efetiva entrega das unidades habitacionais às famílias beneficiárias do programa.

2. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A contratação pretendida encontra-se alinhada ao planejamento da Administração Municipal, na medida em que viabiliza a execução de política pública habitacional voltada ao atendimento de famílias em situação de vulnerabilidade social e habitacional, no âmbito do Programa A Casa é Sua.

A medida decorre de instrumento formal já celebrado com o Estado do Rio Grande do Sul, qual seja, o Termo de Convênio FPE nº 5716/2024, firmado entre o Município de Espumoso e a Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária, cujo objeto consiste na construção de 20 unidades habitacionais no município, conforme plano de trabalho aprovado. Assim, a contratação pretendida constitui providência necessária ao cumprimento das metas pactuadas, à execução do objeto conveniado e à adequada aplicação dos recursos públicos vinculados ao ajuste.

Além disso, a contratação está em consonância com o planejamento técnico e orçamentário da Administração, uma vez que o empreendimento já conta com projetos aprovados, memoriais descritivos, planilhas orçamentárias, composições de custos, BDI, encargos sociais, ART e resumo orçamentário, demonstrando que a demanda foi previamente estruturada e tecnicamente planejada pelo Município.

Desse modo, a contratação mostra-se compatível com o interesse público, com o planejamento administrativo municipal e com as obrigações assumidas no convênio, sendo indispensável para a implementação da solução habitacional pretendida.

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação de empresa especializada para a execução de obras de engenharia destinadas à construção de 20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social, em lotes isolados, no âmbito do Programa A Casa é Sua,



vinculado ao Convênio FPE nº 5716/2024, celebrado entre o Estado do Rio Grande do Sul, por intermédio da Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária, e o Município de Espumoso/RS, conforme Processo nº 24/1700-00001273-2, em estrita observância ao plano de trabalho aprovado e demais documentos técnicos que integram o processo, têm natureza de obra de engenharia comum, tendo em vista que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado, nos termos do art. 6º, inciso XII, da Lei Federal nº 14.133/2021.

O contrato deverá ter vigência de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado. A prorrogação de que trata este item é condicionada ao ateste, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado de acordo com o cronograma físico financeiro.

Para a contratação pretendida os eventuais interessados deverão comprovar que atuam em ramo de atividade compatível com o objeto da licitação, bem como apresentar os seguintes documentos a título de habilitação, nos termos do art. 62 e 66, da Lei Federal nº 14.133/2021.

Para que o objeto seja contratado é necessário o atendimento de alguns requisitos de acordo com as características do objeto, dentre eles os de qualidade e capacidade de execução pelo contratado, minimamente os dispostos nos arts. 66, 67, 68 e 69 da Lei Federal nº 14.133/2021.

HABILITAÇÃO JURÍDICA

- a) cópia do registro comercial, no caso de empresa individual;
- b) cópia do ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, no caso de sociedade por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores;
- c) prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ/MF);
- d) cópia do decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir.

HABILITAÇÃO FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA

- a) comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) se o licitante for pessoal natural, ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ), se o licitante for pessoa jurídica;
- b) comprovante de inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;
- c) prova de regularidade perante a Fazenda federal, estadual e/ou municipal do domicílio ou sede do licitante, e com o Município de Espumoso nos



termos do art. 193 do Código Tributário Nacional, ou outra equivalente, na forma da lei;

- d) prova de regularidade relativa à Seguridade Social e ao FGTS, que demonstre cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;
- e) prova de regularidade perante a Justiça do Trabalho;
- f) declaração de cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal, conforme o modelo do Decreto Federal nº 4.358/2002.

HABILITAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

- a) balanço patrimonial, demonstração de resultado de exercício e demais demonstrações contábeis dos 2 (dois) últimos exercícios sociais;
- b) certidão negativa de falência expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica, em prazo não superior a 90 (noventa) dias da data designada para a apresentação do documento;
- c) para comprovação da boa situação financeira da empresa, serão apurados índices mínimos aceitáveis, pela aplicação da seguinte fórmula.

LIQUIDEZ GERAL: $\frac{AC + ARLP}{PC + PNC}$

GERÊNCIA DE CAPITAIS DE TERCEIROS: $\frac{PL}{PC + PNC}$

GRAU ENDIVIDAMENTO: $\frac{PC + PNC}{AT}$

Onde: AC = Ativo Circulante; AD = Ativo Disponível; ARLP = Ativo Realizável a Longo Prazo; AP = Ativo Imobilizado; AT = Ativo Total; PC = Passivo Circulante; PNC = Passivo Não Circulante; PL = Patrimônio Líquido.

- É vedada a substituição do balanço por balancete ou balanço provisório.
- Os licitantes que utilizam a escrituração contábil digital - ECD e que aguardam a autenticação do balanço patrimonial pela Junta Comercial poderão apresentar, em substituição ao registro, o protocolo de envio, no Sistema Público de Escrituração Digital - SPED, do balanço à Receita Federal do Brasil.
- As empresas criadas no exercício financeiro da licitação deverão atender a todas as exigências da habilitação e ficarão autorizadas a substituir os demonstrativos contábeis pelo balanço de abertura.



- Para as empresas cadastradas no Município, a documentação poderá ser substituída pelo seu Certificado de Registro de Fornecedor, desde que objetivo social comporte o objeto licitado e o registro cadastral esteja no prazo de validade.
- Caso algum dos documentos obrigatórios, exigidos para cadastro, esteja com o prazo de validade expirado, o licitante deverá regularizá-lo no órgão emissor do cadastro ou anexá-lo, como complemento ao certificado apresentado, sob pena de inabilitação.

QUALIFICAÇÃO TÉCNICO-PROFISSIONAL E TÉCNICO-OPERACIONAL

A documentação relativa à qualificação técnico-profissional e técnico-operacional será restrita a:

- a) apresentação de profissional, devidamente registrado no conselho profissional competente, detentor de atestado de responsabilidade técnica por execução de serviço de características semelhantes, para fins de contratação;
- b) certidões ou atestados, regularmente emitidos pelo conselho profissional competente, que demonstrem capacidade operacional na execução de serviços similares de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior ao objeto da presente licitação.
- c) indicação do pessoal técnico, das instalações e do aparelhamento adequados e disponíveis para a realização do objeto da presente licitação, bem como da qualificação de cada membro da equipe técnica que se responsabilizará pelos trabalhos;
- d) prova do atendimento de requisitos previstos no art. 67 da Lei Federal nº 14.133/2021.
- e) registro ou inscrição na entidade profissional competente.
- f) declaração de que o licitante tomou conhecimento de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da licitação.

A contratação será realizada por meio de processo licitatório na modalidade Concorrência, na sua forma eletrônica, com critério de julgamento empreitada por menor preço global. A seleção deve seguir os artigos 6º, inciso XXXVIII, alínea a), 17, § 2º, e 34, todos da Lei Federal nº 14.133/2021, com observância aos preceitos de direito público e habilitação técnica.

OBRIGAÇÕES DAS PARTES:

São obrigações da CONTRATANTE:

- I. Efetuar o devido pagamento à CONTRATADA, nos termos do contrato;
- II. Dar à CONTRATADA as condições necessárias à regular execução do contrato;



- III. Determinar as providências necessárias quando a prestação do serviço não observar a forma estipulada no contrato, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis, quando for o caso;
- IV. Designar servidor pertencente ao quadro da CONTRATANTE, para ser responsável pelo acompanhamento e fiscalização da execução do objeto do presente contrato;
- V. Cumprir todas as demais cláusulas do contrato.
- VI. Atestar, por meio do Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS), a regularidade das empresas e/ou profissionais participantes do processo de licitação, em especial ao impedimento daquelas em contratar com o Poder Público, em atendimento ao disposto na Portaria CGU nº 516, de 15 de março de 2010;
- VII. Consultar no Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores – SICAF a regularidade das empresas e/ou profissionais participantes do processo de licitação, em especial ao impedimento daquelas em contratar com o Poder Público, sendo vedada a participação na licitação ou contratação de empresa que consta como impedida ou suspensa;
- VIII. Consultar no Cadastro Nacional de Condenações Cíveis a regularidade das empresas e/ou profissionais participantes do processo de licitação, no que tange a registro de ato de improbidade administrativa e inelegibilidade supervisionado pelo Conselho Nacional de Justiça;

DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA:

São obrigações da CONTRATADA:

- I. Fornecer o objeto de acordo com as especificações, quantidade e prazos do instrumento de contratação direta e do contrato, bem como nos termos da sua proposta;
- II. Responsabilizar-se por todos os ônus e tributos, emolumentos, honorários ou despesas incidentes sobre o objeto contratados, bem como por cumprir todas as obrigações trabalhistas, previdenciárias e acidentárias relativas aos funcionários que empregar para a execução do objeto, inclusive as decorrentes de convenções, acordos ou dissídios coletivos;
- III. Manter durante a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas;
- IV. Cumprir as exigências de reserva de cargos prevista em lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social e para aprendiz;
- V. Zelar pelo cumprimento, por parte de seus empregados, das normas do Ministério do Trabalho, cabendo à CONTRATADA o fornecimento de equipamentos de proteção individual (EPI);
- VI. Responsabilizar-se por todos os danos causados por seus funcionários à CONTRATANTE e/ou terceiros, decorrentes de culpa ou dolo,



- devidamente apurados mediante processo administrativo, quando da execução do objeto contratado;
- VII. Reparar e/ou corrigir, às suas expensas, o fornecimento em que se verificar vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução do objeto em desacordo com o pactuado;
 - VIII. Executar as obrigações assumidas no presente contrato por seus próprios meios, não sendo admitida a subcontratação não prevista em instrumento de contratação direta e no contrato.
 - IX. A CONTRATADA deverá refazer todo e qualquer serviço não aprovado pela CONTRATANTE, sem qualquer ônus adicional.
 - X. A empresa responsável pela execução compromete-se a realizar os serviços conforme as especificações e detalhamentos constantes nos referidos projetos, garantindo a qualidade, segurança e conformidade técnica em todas as etapas da construção.
 - XI. A responsabilidade pela qualidade das obras, materiais e serviços executados ou fornecidos é da empresa CONTRATADA para esta finalidade, inclusive a promoção de readequações, sempre que detectadas impropriedades que possam comprometer a consecução do objeto contratado.
 - XII. Apresentar declaração expressa ou fornecer declaração emitida pela empresa vencedora da licitação, atestando que esta não possui em seu quadro societário servidor público da ativa, ou empregado de empresa pública ou de sociedade de economia mista, sendo de sua inteira responsabilidade a fiscalização dessa obrigação.
 - XIII. Apresentar declaração firmada pelo representante legal do CONTRATADO acerca do atendimento ao disposto no referido Decreto nº 7.983, de 08 de abril de 2013, e suas alterações.

HIPOTÉSES DE SANÇÃO:

A CONTRATADA será responsabilizada administrativamente pelas seguintes infrações:

- I. dar causa à inexecução parcial do contrato;
- II. dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- III. dar causa à inexecução total do contrato;
- IV. deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- V. não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- VI. não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;



- VII. ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;
- VIII. apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;
- IX. fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- X. comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- XI. praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;
- XII. praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

A CONTRATADA estará sujeita às seguintes penalidades:

- I. multa de 3% sobre o valor total atualizado do contrato, pela inexecução parcial do contrato.
- II. multa de 10% sobre o valor total atualizado do contrato, pela inexecução total do contrato;
- III. Advertência ou suspensão do direito de participar em licitação do CONTRATANTE, por prazo não superior a 02(dois) anos, e ainda, declará-lo inidôneo para contratar ou transacionar com o Município.

RESCISÃO CONTRATUAL:

As hipóteses que constituem motivo para extinção contratual estão elencadas no art. 137 da Lei nº 14.133/2021, que poderão se dar, após assegurados o contraditório e a ampla defesa à CONTRATADA.

A extinção do contrato poderá ser:

- I. Determinada por ato unilateral e escrito da Administração, exceto no caso de descumprimento decorrente de sua própria conduta;
- II. Consensual, por acordo entre as partes, por conciliação, por mediação ou por comitê de resolução de disputas, desde que haja interesse da Administração;
- III. Determinada por decisão arbitral, em decorrência de cláusula compromissória ou compromisso arbitral, ou por decisão judicial.

A contratação deverá observar os seguintes requisitos:

- a) execução integral do objeto em estrita conformidade com as peças técnicas elaboradas pelo setor de engenharia do Município e com o plano de trabalho aprovado no convênio;
- b) observância das normas técnicas aplicáveis, das boas práticas de engenharia, segurança, estabilidade, durabilidade, funcionalidade e habitabilidade das unidades, conforme memorial descritivo e projetos aprovados; o memorial do programa estabelece critérios de execução para canteiro, preparo do terreno, locação, fundações, baldramas,



- alvenaria, cobertura, impermeabilização, esquadrias e instalações hidrossanitárias;
- c) execução de 20 unidades habitacionais, sendo 19 unidades padrão e 1 unidade com projeto específico do beneficiário 19, com área construída padrão de 44,33 m² por unidade;
 - d) manutenção, pela contratada, de responsável técnico legalmente habilitado, com a devida ART/RRT de execução, bem como apresentação da documentação técnica e trabalhista exigível durante a execução contratual; o convênio exige ART/RRT de execução, ART/RRT de fiscalização e CNO da obra;
 - e) comprovação, na fase de habilitação, de que a licitante atua em ramo compatível com o objeto e possui qualificação técnica operacional e profissional suficiente para execução de obra de características semelhantes, nos termos do art. 67 da Lei nº 14.133/2021, vedadas exigências excessivas ou restritivas à competitividade;
 - f) execução da obra no prazo fixado pela Administração, em conformidade com o cronograma físico-financeiro e com os marcos de execução e prestação de contas exigidos pelo convênio;
 - g) cumprimento das obrigações relativas à segurança do trabalho, regularidade fiscal e trabalhista, destinação adequada de resíduos, limpeza final da obra e observância das exigências ambientais cabíveis;
 - h) emissão de documentação necessária à fiscalização e à prestação de contas, incluindo, quando cabível, ordem de serviço, boletins de medição, notas fiscais, relação de pagamentos, registro fotográfico, CNO da obra, ART/RRT de execução e fiscalização, termo de recebimento e demais documentos exigidos pelo convênio;
 - i) identificação da obra conforme o padrão estabelecido pelo Estado do Rio Grande do Sul, inclusive com placa de obra.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

As quantidades estimadas para a presente contratação foram definidas com base no objeto pactuado no Termo de Convênio FPE nº 5716/2024, nos projetos aprovados, nos memoriais descritivos, nas planilhas orçamentárias, na ART e no resumo orçamentário elaborados pelo setor de engenharia do Município de Espumoso.

O convênio firmado entre o Município de Espumoso e o Estado do Rio Grande do Sul, por intermédio da Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária, prevê expressamente a construção de 20 (vinte) unidades habitacionais no município, no âmbito do Programa A Casa é Sua.



Item	Descrição	Unidade	Quantidade	Referência técnica
1	Unidades habitacionais de interesse social – total do empreendimento	un	20	Convênio FPE nº 5716/2024
2	Unidades habitacionais padrão	un	19	Projetos, memorial e orçamento padrão
3	Unidade habitacional com projeto específico – beneficiário 19	un	1	Projeto e orçamento exclusivos
4	Área construída padrão por unidade habitacional	m ²	44,33	Projetos aprovados
5	Valor estimado por unidade padrão	un	19	R\$125.806,49
6	Valor estimado da unidade específica do beneficiário 19	un	1	R\$122.955,12
7	Valor total estimado da contratação	global		R\$ 2.513.278,43
8	Custo médio estimado por unidade	un	20	R\$ 125.663,92

Os projetos aprovados indicam área construída de 44,33 m² para a unidade habitacional padrão. A ART do empreendimento registra o desenvolvimento técnico vinculado ao Programa Habitacional “Casa é Sua”, contemplando 20 unidades habitacionais em lotes isolados. O resumo orçamentário consolida os valores unitários e global do empreendimento.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO E ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS

Conforme pesquisa de mercado realizada, para solução da necessidade administrativa, objeto do presente Estudo Técnico Preliminar, vislumbra-se possível, sob o aspecto técnico e econômico, a contratação de empresa especializada para a execução de obras de engenharia destinadas à construção de 20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social, em lotes isolados, no âmbito do Programa A Casa é Sua, vinculado ao Convênio FPE nº 5716/2024, celebrado entre o Estado do Rio Grande do Sul, por intermédio da Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária, e o Município de Espumoso/RS, conforme Processo nº 24/1700-00001273-2, em estrita observância ao plano de trabalho aprovado e demais documentos técnicos que integram o processo.



A realização de um levantamento de mercado é uma etapa crucial no processo de contratação pública, visando garantir a obtenção da melhor relação custo-benefício para a Administração Pública. Em conformidade com o disposto nos Acórdãos TCU 2383/2014 e 214/2020-Plenário, a Administração deve realizar uma ampla pesquisa de mercado para identificar e comparar as soluções disponíveis, evitando o direcionamento do certame para um modelo específico.

Alternativas avaliadas:

Alternativa	Descrição	Vantagens	Desvantagens	Conclusão
1	Execução direta pela Administração Municipal	Controle direto da execução	Exige estrutura operacional própria, equipe técnica ampliada, aquisição de materiais, gestão de mão de obra, logística e fiscalização intensa	Inadequada
2	Contratação parcelada por etapas, especialidades ou múltiplos contratos	Possível ampliação da competição em etapas específicas	Fragmenta responsabilidades, dificulta coordenação técnica, aumenta risco de incompatibilidades, medições, atrasos e problemas na prestação de contas	Desaconselhada
3	Contratação de empresa para execução global da obra, com fornecimento de materiais e mão de obra	Centraliza responsabilidade, facilita fiscalização, assegura padronização, melhora controle do cronograma e da documentação	Exige adequada instrução técnica prévia e fiscalização contratual eficiente	Mais adequada



4	Contratação integrada ou semi-integrada	Transferência de parte relevante da solução ao contratado	Incompatível com o estágio atual do empreendimento, que já possui projetos, memoriais, planilhas, composições, BDI, encargos e ART elaborados	Inadequada
---	---	---	---	------------

Diante disso, a alternativa que melhor atende ao interesse público é a contratação de empresa especializada para execução global da obra, com fornecimento de materiais, mão de obra, equipamentos e demais insumos necessários, sob regime de empreitada por preço global. Essa solução concentra a responsabilidade executiva em um único contratado, favorece a padronização construtiva, simplifica a fiscalização, melhora o controle de prazo e custo e oferece maior segurança administrativa quanto ao cumprimento das obrigações decorrentes do Convênio FPE nº 5716/2024.

Assim, sob os aspectos técnico, operacional e econômico, conclui-se que a solução disponível no mercado mais adequada à necessidade da Administração é a contratação de empresa especializada em obras e serviços de engenharia para execução integral das 20 unidades habitacionais, em conformidade com os documentos técnicos do processo e com as obrigações assumidas no convênio.

Tais referências foram obtidas por meio de pesquisa (PNCP, sites da internet, Licitacon) efetuadas com base no Decreto Municipal nº 3.595/2023 que "Estabelece o procedimento administrativo para a realização de pesquisa de preços para a aquisição de bens, contratação de serviços em geral e para contratação de obras e serviços de engenharia no âmbito do Município de Espumoso/RS, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Estima-se para a contratação almejada o valor total de R\$ 2.513.278,43 (dois milhões, quinhentos e treze mil, duzentos e setenta e oito reais e quarenta e três centavos), correspondente à construção de 20 (vinte) unidades habitacionais, sendo 19 (dezenove) unidades padrão e 01 (uma) unidade com projeto específico do beneficiário 19. O mesmo documento indica custo médio estimado por unidade de R\$ 125.663,92, conforme o orçamento elaborado com base na Tabela SINAPI atualizada e os documentos em anexo nesse Estudo Técnico Preliminar.



Vislumbra-se que tal valor é compatível com o praticado pelo mercado correspondente, observando-se o disposto no Decreto Municipal nº 3.595/2023 que “Estabelece o procedimento administrativo para a realização de pesquisa de preços para a aquisição de bens, contratação de serviços em geral e para contratação de obras e serviços de engenharia no âmbito do Município de Espumoso/RS, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021”.

Item	Descrição	Quantidade	Valor unitário estimado	Valor total estimado
1	Unidade habitacional padrão	19	R\$ 125.806,49	R\$ 2.390.323,31
2	Unidade habitacional com projeto específico – beneficiário 19	1	R\$ 122.955,12	R\$ 122.955,12
3	Valor global estimado da contratação	20	-	R\$ 2.513.278,43

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na contratação de empresa especializada para a execução de obras de engenharia destinadas à construção de 20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social, em lotes isolados, no âmbito do Programa A Casa é Sua, vinculado ao Convênio FPE nº 5716/2024, celebrado entre o Estado do Rio Grande do Sul, por intermédio da Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária, e o Município de Espumoso/RS, conforme Processo nº 24/1700-00001273-2, em estrita observância ao plano de trabalho aprovado e demais documentos técnicos que integram o processo.

A solução contempla a execução integral do empreendimento, compreendendo 19 (dezenove) unidades habitacionais padrão e 01 (uma) unidade com projeto específico do beneficiário 19, todas em conformidade com os projetos aprovados, memoriais descritivos, planilhas orçamentárias, composições de custos, BDI, encargos sociais, ART e demais documentos técnicos que instruem o processo. As unidades padrão possuem 44,33 m² de área construída, conforme os projetos e o resumo orçamentário do empreendimento.

A solução abrange, em síntese, a execução das seguintes etapas e serviços:

- mobilização e instalação do canteiro de obras;
- locação das unidades habitacionais;



- execução de fundações e infraestrutura;
- execução de estruturas, alvenarias, vergas, contravergas, cintas e demais elementos construtivos;
- execução da cobertura;
- impermeabilização;
- instalação de esquadrias;
- execução das instalações hidrossanitárias e elétricas;
- revestimentos, acabamentos e limpeza final da obra;
- emissão e manutenção da documentação técnica necessária à execução, fiscalização, medição e prestação de contas.

O memorial descritivo do empreendimento estabelece as especificações técnicas gerais do sistema construtivo, dispondo sobre canteiro de obras, preparo do terreno, locação convencional, redes de esgoto, fundações, vigas de baldrame, alvenaria de vedação, cobertura, impermeabilização, esquadrias e instalações hidrossanitárias, devendo a execução observar integralmente tais parâmetros técnicos.

Os projetos aprovados indicam, para a unidade padrão, a composição dos ambientes internos, com dois dormitórios, banheiro, sala/cozinha e área de serviço, além da implantação e dimensões da edificação.

A solução também deve atender às exigências do convênio quanto à execução, fiscalização e prestação de contas, inclusive no que se refere à emissão de ordem de serviço, apresentação de contrato assinado com a empresa vencedora, placa de obra, ART/RRT de execução, ART/RRT de fiscalização, CNO da obra, boletins de medição, relação de pagamentos, registro fotográfico, termo de recebimento definitivo e demais documentos exigidos para liberação das parcelas e prestação de contas final.

Sob a perspectiva técnica, administrativa e econômica, a solução adotada mostra-se a mais adequada porque:

- concentra a responsabilidade executiva em um único contratado;
- assegura maior padronização das unidades habitacionais;
- facilita a fiscalização e o acompanhamento da execução;
- melhora o controle do cronograma físico-financeiro;
- reduz riscos de incompatibilidade entre etapas e de fragmentação de responsabilidades;
- favorece a regularidade documental necessária à execução do convênio e à futura prestação de contas.

Assim, a solução como um todo corresponde à contratação de empresa apta a entregar o empreendimento completo, com observância integral das peças técnicas e das obrigações convencionais, de modo a viabilizar a execução do objeto do Convênio FPE nº 5716/2024 e o atendimento habitacional das famílias beneficiárias do programa.



8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Nos termos do art. 47, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021, as licitações atenderão ao princípio do parcelamento, quando tecnicamente viável e economicamente vantajoso. Na aplicação deste princípio, o § 1º do mesmo art. 47 estabelece que deverão ser considerados a responsabilidade técnica, o custo para a Administração de vários contratos frente às vantagens da redução de custos, com divisão do objeto em itens, e o dever de buscar a ampliação da competição e de evitar a concentração de mercado.

Em vista disso, o princípio do parcelamento não deverá ser aplicado à presente contratação, tendo em vista que eventual divisão do objeto geraria perda da economia de escala e causaria inviabilidade técnica, pois geraria maior trabalho de fiscalização contratual frente à falta de padronização e uniformização.

Ademais, a existência de mais de uma empresa contratada poderia trazer uma série de transtornos quanto à eventual responsabilização por eventuais sinistros ocorridos.

O próprio convênio exige do Município a apresentação de documentos vinculados à execução contratual, tais como ordem de serviço, contrato com a empresa vencedora, ART/RRT de execução, ART/RRT de fiscalização, CNO, boletins de medição, relação de pagamentos, registro fotográfico, termo de recebimento definitivo e demais elementos necessários à liberação das parcelas e à prestação de contas final, o que reforça a conveniência da contratação por lote único.

Dessa forma, conclui-se que o não parcelamento da contratação é técnica e economicamente justificável, por melhor atender ao interesse público, assegurar a integridade da solução, favorecer a fiscalização, preservar a padronização do empreendimento e reduzir riscos na execução e na prestação de contas do Convênio FPE nº 5716/2024.

9. RESULTADOS PRETENDIDOS

Pretende-se, com o presente processo licitatório, assegurar a seleção da proposta apta a gerar a contratação mais vantajosa para o Município.

Almeja-se, igualmente, assegurar tratamento isonômico entre os licitantes, bem como a justa competição, bem como evitar contratação com sobrepreço ou com preço manifestamente inexequível e superfaturamento na execução do contrato.

A contratação decorrente do presente processo licitatório exigirá da contratada o cumprimento das boas práticas de sustentabilidade, contribuindo para a racionalização e otimização do uso dos recursos, bem como para a redução dos impactos ambientais.

Com a presente contratação, a Administração Municipal pretende alcançar resultados concretos e mensuráveis, vinculados à execução regular da política pública habitacional, ao atendimento do interesse público e ao cumprimento do



objeto do Termo de Convênio FPE nº 5716/2024, celebrado entre o Município de Espumoso e o Estado do Rio Grande do Sul, por intermédio da Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária.

Além disso, a contratação busca viabilizar a construção de 20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social, em lotes isolados, no âmbito do Programa A Casa é Sua, assegurando a adequada aplicação dos recursos públicos estaduais e da contrapartida municipal, a execução do objeto conveniado e a entrega de moradias em conformidade com os projetos, memoriais e demais documentos técnicos do empreendimento.

Especificamente, pretende-se que a contratação produza os seguintes efeitos para o Município e para a coletividade:

- a) viabilizar a entrega de 20 unidades habitacionais de interesse social, sendo 19 unidades padrão e 1 unidade com projeto específico do beneficiário 19, conforme as peças técnicas do processo;
- b) atender famílias beneficiárias do Programa A Casa é Sua, promovendo melhoria concreta das condições de habitabilidade e ampliando o acesso à moradia digna no Município;
- c) executar regularmente o objeto do convênio, assegurando o cumprimento das metas pactuadas com o Estado do Rio Grande do Sul e evitando riscos de descumprimento das obrigações assumidas pelo Município;
- d) garantir a adequada aplicação dos recursos públicos, correspondentes ao repasse estadual de R\$ 1.600.000,00 e à contrapartida municipal de R\$ 850.000,00, com observância do plano de trabalho e da documentação exigida;
- e) assegurar padronização, qualidade e segurança técnica na execução das unidades habitacionais, com observância dos projetos, memoriais descritivos, planilhas orçamentárias, composições, BDI, encargos sociais e normas de engenharia aplicáveis;
- f) proporcionar maior eficiência administrativa, por meio de contratação apta a concentrar a responsabilidade executiva, facilitar a fiscalização, racionalizar medições e favorecer a regularidade da futura prestação de contas;
- g) reduzir riscos de sobrepreço, inexecução, atraso, despadronização e inconsistências documentais, mediante processo de contratação devidamente planejado e tecnicamente instruído;
- h) h) permitir prestação de contas adequada e tempestiva perante o concedente estadual e os órgãos de controle, com observância das exigências relativas à ordem de serviço, contrato, medições, ART/RRT, CNO, registros fotográficos, relação de pagamentos, termo de recebimento definitivo e demais documentos exigidos pelo convênio.

Dessa forma, os resultados pretendidos com a contratação não se limitam à execução física da obra, mas abrangem também a efetiva implementação da política pública habitacional, a regularidade da execução administrativa e



financeira do empreendimento e a geração de benefício social concreto para o Município de Espumoso e para as famílias contempladas pelo programa.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Para a contratação pretendida não haverá necessidade de providências prévias no âmbito da Administração.

A Secretaria de Coordenação e Planejamento indicará servidores para atuarem como gestor e fiscal do contrato, conforme segue:

Gestor: Acácio Dolci Rosalen, Arquiteto e Urbanista - CAU A83054-2 / Coordenador do Departamento de Engenharia.

Fiscal: Tarso dos Reis Fin, Engenheiro Civil – CREA/RS 257804

Ademais, para que a pretendida contratação tenha sucesso, é preciso que outras etapas sejam concluídas, quais sejam:

- a) Elaboração de minuta de edital;
- b) Realização de certificação de disponibilidade orçamentária;
- c) Designação em Portaria do agente de contratação;
- d) Elaboração de minuta do contrato;
- e) Encaminhamento do processo para análise jurídica;
- f) Análise da manifestação jurídica e atendimento aos apontamentos constantes no parecer, mediante Nota Técnica com os ajustes indicados;
- g) Publicação e divulgação do edital e anexos;
- h) Resposta e eventuais pedidos de esclarecimentos e/ou impugnação, caso aplicável;
- i) Realização do certame, com suas respectivas etapas;
- j) Realização de empenho; e
- k) Assinatura e publicação do contrato.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Este estudo não identificou a necessidade de realizar contratações acessórias para a perfeita execução do objeto, uma vez que todos os meios necessários para a aquisição/operacionalização dos serviços podem ser supridos apenas com a contratação ora proposta.

Os serviços que se pretende, portanto, são autônomos e prescindem de contratações correlatas ou interdependentes.



12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Vislumbram-se impactos ambientais provenientes desta contratação, mencionadas abaixo, juntamente com as medidas de tratamento a serem adotadas pela contratada:

IMPACTO AMBIENTAL	MEDIDAS DE TRATAMENTO
Geração de resíduos da construção civil	Promover a segregação, acondicionamento, transporte e destinação final ambientalmente adequada dos resíduos gerados na execução da obra, vedado o descarte irregular.
Movimentação de solo e material excedente	Executar escavações e movimentações de forma controlada, com destinação adequada do material excedente, inclusive para bota-fora apto, quando cabível, conforme especificações técnicas.
Emissão de poeira e ruídos	Adotar medidas de controle durante a execução, com organização do canteiro, umidificação quando necessária e uso adequado de equipamentos.
Consumo de água, energia e materiais	Empregar uso racional dos recursos, evitando desperdícios durante toda a execução contratual.
Transporte, armazenamento e manuseio de materiais	Organizar a logística da obra de forma segura, evitando dispersão de materiais, obstruções e danos ao entorno.
Sujidade e degradação do local da obra	Manter limpeza contínua do canteiro e promover, ao final da execução, a remoção de entulhos, resíduos, sobras de materiais e instalações provisórias, entregando o local em condições adequadas de limpeza e segurança.
Riscos ambientais decorrentes da execução	Observar as normas ambientais, urbanísticas, sanitárias e de segurança do trabalho aplicáveis à contratação.

13. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

A execução do objeto será custeada com recursos oriundos do Termo de Convênio FPE nº 5716/2024, celebrado entre o Município de Espumoso/RS e o




ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPUMOSO
PRAÇA ARTHUR RITTER DE MEDEIROS, S/N
CNPJ: 87.612.743/0001-09

Estado do Rio Grande do Sul, por intermédio da Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária, conforme Processo nº 24/1700-00001273-2, destinando-se à construção de 20 (vinte) unidades habitacionais no âmbito do Programa A Casa é Sua. O convênio prevê repasse estadual no valor de R\$ 1.600.000,00.

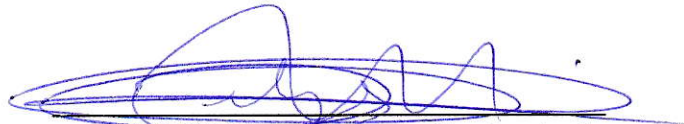
Além dos recursos oriundos do referido convênio, haverá contrapartida do Município de Espumoso/RS, na forma prevista no plano de trabalho aprovado, no valor de R\$ 850.000,00, podendo ser realizada sob a forma financeira e/ou em bens e serviços, conforme disciplinado no instrumento convenial.

Com base na justificativa apresentada, nas especificações técnicas constantes neste Estudo Técnico Preliminar e seus anexos, na existência de planejamento técnico e orçamentário para subsidiar a contratação, bem como na disponibilidade de recursos vinculados ao Convênio FPE nº 5716/2024 e à contrapartida municipal, declara-se viável a contratação, por mostrar-se adequada ao interesse público, tecnicamente possível e compatível com os padrões e preços de mercado.

Espumoso/RS, 13 de abril de 2026.



Acácio Dolci Rosalen
Coordenador do Departamento de Engenharia



Jorge Felipe Rosembach Stachoviack
Secretário de Coordenação e Planejamento

VIABILIDADE DECLARADA PELA AUTORIDADE SUPERIOR:

DATA: ____/____/20____.



Gerson Lopes Rodrigues Machado
PREFEITO MUNICIPAL