



MUNICÍPIO DE TIO HUGO/RS



Um novo passo para o futuro
TIO HUGO - RS | Gestão 2025/2028

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

SETOR REQUISITANTE: Secretaria de Assistência Social

RESPONSÁVEL: Estevão Pissolato

PRIORIDADE: Alto

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A presente contratação decorre da necessidade pública urgente de atendimento habitacional a 02 famílias de baixa renda, em situação de vulnerabilidade socioeconômica, residentes no interior do Município de Tio Hugo/RS, conforme pareceres técnicos da Assistência Social.

Os relatórios sociais anexados apontam que ambas as famílias são compostas por pessoas idosas, com renda restrita e incapacidade financeira para custear, por meios próprios, a substituição de moradias precárias que atualmente apresentam comprometimento estrutural e condições inadequadas de habitabilidade.

Os documentos técnicos indicam que as residências existentes são construções simples em madeira, com deterioração acentuada, presença de cupins, frestas, apodrecimento de peças estruturais e ambientes reduzidos, o que compromete a segurança, a salubridade e o conforto mínimo dos moradores.

Em um dos casos, há ainda quadro de saúde fragilizada de idoso com dificuldade de locomoção, o que agrava a necessidade de solução habitacional segura, acessível e funcional.

A permanência dessas famílias nas atuais moradias expõe os ocupantes a riscos de agravamento de doenças, acidentes domésticos e violação do direito social à moradia digna.

Sob a perspectiva do interesse público, a demanda exige a construção de 02 unidades habitacionais com fornecimento integral de materiais e mão de obra, em condições de início imediato, de modo a assegurar resposta célere e efetiva à situação emergencial identificada pela rede de proteção social.

A futura contratação precisa contemplar execução completa das obras, observância às normas técnicas aplicáveis, condições mínimas de habitabilidade, segurança estrutural, instalações essenciais e padrão construtivo compatível com o uso residencial permanente por famílias em condição de vulnerabilidade.

O não atendimento da demanda em tempo oportuno produz impacto social relevante, pois mantém pessoas idosas expostas a moradias inadequadas durante período de inverno rigoroso, frio e chuvoso, com potencial agravamento de riscos à saúde, à integridade física e à dignidade humana.



MUNICÍPIO DE TIO HUGO/RS



Um novo passo para o futuro
TIO HUGO - RS | Gestão 2025/2028

Além disso, a omissão estatal diante de situação emergencial comprovada compromete a efetividade da política pública de assistência social e proteção social básica, especialmente quando os pareceres técnicos já reconhecem a urgência da medida.

2. ALINHAMENTO COM PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A demanda está prevista no Plano de Contratações Anual da entidade, em conformidade com o planejamento administrativo da contratação.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação exige empresa especializada na construção civil, com capacidade técnica e operacional para executar, de forma imediata, 02 unidades habitacionais completas, com fornecimento de materiais, mão de obra, equipamentos, ferramentas e demais insumos necessários à perfeita execução do objeto.

A solução precisa atender integralmente ao projeto, memorial descritivo, planilha orçamentária, cronograma físico-financeiro e demais documentos técnicos que instruirão o processo.

Entre os requisitos essenciais da contratação, incluem-se: execução conforme normas técnicas da ABNT e legislação urbanística aplicável; observância às exigências de segurança do trabalho no canteiro; utilização de materiais novos, de primeira linha e adequados ao uso residencial; regularidade fiscal e trabalhista da contratada; responsabilidade técnica por profissional habilitado; e capacidade de mobilização para início imediato das obras, em razão da urgência social identificada.

A solução também requer entrega das unidades em plenas condições de uso, com estrutura, cobertura, vedação, esquadrias, instalações elétricas e hidrossanitárias, revestimentos e acabamentos essenciais ao atendimento digno das famílias beneficiárias.

Os serviços precisam ser executados com controle tecnológico e padrão construtivo suficiente para assegurar durabilidade, funcionalidade e segurança, sem imposição de exigências excessivas que restrinjam indevidamente a competitividade.

No aspecto da sustentabilidade, a contratação deve prever práticas compatíveis com a natureza do objeto, tais como destinação ambientalmente adequada de resíduos da construção civil, uso racional de água e energia durante a execução, preferência por materiais com menor geração de desperdício, aquisição de insumos de procedência regular e adoção de medidas para redução de retrabalho e perdas.

Tais requisitos são suficientes para atender à necessidade pública sem inclusão de especificações supérfluas.

4. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES DA CONTRATAÇÃO



MUNICÍPIO DE TIO HUGO/RS



Um novo passo para o futuro
TIO HUGO - RS | Gestão 2015/2028

O quantitativo estimado corresponde à construção de 02 unidades habitacionais, uma para cada núcleo familiar identificado nos pareceres sociais e na justificativa da demanda.

A definição dessa quantidade decorre diretamente do diagnóstico social e técnico já realizado pelo Município, que reconhece a existência de 02 situações distintas e emergenciais de inadequação habitacional, ambas envolvendo famílias idosas e de baixa renda residentes na localidade de Linha Machado.

Além do número de unidades, a necessidade abrange todos os insumos indispensáveis à execução integral de cada moradia, compreendendo materiais de construção, mão de obra especializada e comum, equipamentos, transporte de insumos, administração da obra e serviços complementares necessários à entrega em condição de uso.

O quantitativo global foi estabelecido com base no atendimento individualizado de 02 famílias, não havendo no presente processo indicação de atendimento coletivo, parcial ou compartilhado da solução.

Considerando os elementos extraídos dos pareceres sociais, as moradias a serem construídas destinam-se a substituir ou superar condições estruturais precárias incompatíveis com permanência segura dos moradores, razão pela qual a estimativa não se limita a reparos isolados, mas abrange unidades completas aptas a assegurar habitabilidade mínima.

O detalhamento das quantidades encontra-se no documento anexo "Estimativa das Quantidades".

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Alternativa A - Contratação emergencial de empresa com fornecimento de material e mão de obra

Atende integralmente à necessidade ao concentrar em um único ajuste a execução das 02 unidades habitacionais, incluindo materiais, mão de obra, equipamentos e coordenação da obra.

A forma de contratação ocorre por contratação direta em caráter emergencial, com fundamento no art. 75, VIII, diante da situação social comprovada e da necessidade de início imediato.

A faixa de custo estimado é de R\$ 144.732,82 por contratação global, conforme Projeto de Engenharia.

O principal diferencial está na rapidez de mobilização e na atribuição unificada de responsabilidade pela entrega completa das moradias.

A principal limitação ou risco está na necessidade de fiscalização intensiva da execução, do cronograma e da qualidade dos materiais empregados, para assegurar que a urgência não comprometa o padrão técnico exigido.

Alternativa B - Contratação separada de materiais e de mão de obra



MUNICÍPIO DE TIO HUGO/RS



Um novo passo para o futuro
TIO HUGO - RS | Gestão 2025/2028

Atende à necessidade de forma parcial e com maior esforço administrativo, pois exige a realização de contratações distintas para aquisição de insumos e para execução dos serviços, com posterior coordenação entre fornecimentos e frentes de trabalho.

A forma de acesso ocorre por processos apartados, com gestão simultânea de compras e serviços pela Administração.

A faixa de custo estimado situa-se em R\$ 145.000,00 a R\$ 160.000,00 por conjunto das 02 unidades, considerando perdas operacionais, logística fragmentada e maior probabilidade de descompasso entre suprimento e execução.

O principal diferencial está na possibilidade de controle individual de itens e serviços.

A principal limitação ou risco está no aumento do prazo, no risco de paralisação por falta de material e na dispersão de responsabilidades entre fornecedores e executores.

Alternativa C - Execução por administração direta com equipes próprias e aquisições pelo Município

Atende à necessidade apenas quando o Município dispõe de equipe operacional, estrutura de engenharia, estoque, equipamentos e capacidade de gerenciamento contínuo da obra, o que tende a demandar maior mobilização interna.

A forma de acesso ocorre pela execução direta pela Administração, com compras parceladas de materiais e organização própria da mão de obra.

A faixa de custo estimado situa-se em R\$ 150.000,00 a R\$ 170.000,00 por conjunto das 02 unidades, em razão da necessidade de mobilização administrativa, aquisição pulverizada e maior exposição a atrasos.

O principal diferencial está no controle direto da execução pelo ente público.

A principal limitação ou risco está na baixa agilidade para resposta emergencial, na sobrecarga operacional dos setores municipais e no risco de descontinuidade caso falem equipes, insumos ou gestão diária do canteiro.

Comparativo sintético: A Alternativa A contribui de forma mais direta para resolver o problema, pois reúne em uma única contratação todos os meios necessários à entrega rápida das moradias.

Em custo total, apresenta valor preliminar mais competitivo e previsível que as opções fragmentadas.

Em prazo, supera as alternativas B e C por dispensar coordenação paralela de múltiplos contratos e por permitir mobilização imediata da empresa executora.

Em risco, embora exija fiscalização próxima, mantém responsabilização mais clara e reduz a chance de atraso por desencontro entre materiais e serviços.



MUNICÍPIO DE TIO HUGO/RS



Um novo passo para o futuro
TIO HUGO - RS | Gestão 2025/2026

Conclusão: Recomenda-se a adoção da Alternativa A - Contratação emergencial de empresa com fornecimento de material e mão de obra, por apresentar a melhor combinação de aderência técnica, menor prazo de resposta, custo total preliminar mais controlado e menor risco operacional para atendimento das 02 famílias em situação emergencial.

Para contratação segura, impõem-se como condicionantes a existência de projeto e orçamento compatíveis com o objeto, definição clara do escopo, designação formal de fiscalização técnica e administrativa, verificação da capacidade da empresa para início imediato e controle rigoroso da qualidade dos materiais e da execução.

6. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

Com base na solução indicada no levantamento de mercado, a estimativa preliminar do preço da contratação para a construção de 02 unidades habitacionais, com fornecimento de materiais e mão de obra em regime global, é de R\$ 144.732,82.

Esse valor se mostra compatível com o porte do objeto, com a urgência da execução e com o escopo necessário para entrega das moradias em condições adequadas de uso, segurança e habitabilidade.

A estimativa considera a execução integral das unidades, incluindo serviços construtivos, insumos, mobilização de equipe, equipamentos e encargos inerentes à obra.

Trata-se de referência preliminar para o ETP, sujeita ao detalhamento técnico e à consolidação no orçamento da contratação, mantendo-se como parâmetro objetivo para análise de viabilidade econômica da solução escolhida.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução escolhida consiste na contratação emergencial de empresa especializada para a construção de 02 unidades habitacionais destinadas a famílias de baixa renda em situação de vulnerabilidade socioeconômica, com fornecimento integral de materiais, mão de obra, equipamentos, ferramentas e todos os insumos necessários à execução completa do objeto.

A contratação abrange a entrega das moradias prontas para uso, em padrão compatível com as exigências mínimas de segurança, salubridade, funcionalidade e dignidade habitacional.

Na prática, a solução funciona por meio da mobilização imediata da contratada para instalação do canteiro, execução dos serviços preliminares, fundações, estrutura, vedação, cobertura, instalações elétricas e hidrossanitárias, esquadrias, revestimentos, pisos, pintura e demais acabamentos essenciais.

A empresa assume a responsabilidade técnica da obra por profissional habilitado e responde pela compatibilidade entre materiais empregados, métodos executivos e desempenho final da edificação, conforme os documentos técnicos do processo.



MUNICÍPIO DE TIO HUGO/RS



Um novo passo para o futuro
TIO HUGO - RS | Gestão 2025/2028

A solução requer acompanhamento sistemático da fiscalização designada pelo Município, com verificação do cronograma, da qualidade dos materiais, da conformidade da execução e da observância às normas de segurança do trabalho.

Também exige correção de eventuais inconformidades durante a obra, limpeza do local ao final dos serviços e entrega formal das unidades em condições adequadas de ocupação.

Quanto à manutenção e à assistência, a contratada responde pela solidez, segurança e correção dos vícios de execução nos termos da legislação aplicável e das cláusulas contratuais.

Os materiais utilizados precisam possuir qualidade compatível com o uso residencial permanente, reduzindo a necessidade de intervenções precoces e assegurando maior durabilidade da solução habitacional adotada.

8. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Não se mostra tecnicamente vantajoso o parcelamento da presente contratação, tendo em vista que o objeto envolve a construção de 02 unidades habitacionais com forte integração entre etapas executivas, insumos, logística de obra, responsabilidade técnica e coordenação de cronograma.

A fragmentação entre materiais, mão de obra ou etapas construtivas aumentaria o risco de incompatibilidades, atrasos, descontinuidade dos serviços e dificuldade de identificação de responsabilidades por falhas de execução.

Também sob o aspecto administrativo, a contratação unificada favorece maior celeridade, simplifica a fiscalização e preserva a coerência técnica da solução, o que é especialmente relevante diante do caráter emergencial da demanda e da necessidade de início imediato.

Assim, a adjudicação por critério global mostra-se a mais adequada, por assegurar melhor coordenação da execução, maior eficiência no acompanhamento contratual e entrega mais célere das moradias às famílias beneficiárias.

9. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a contratação, pretende-se assegurar resultado social imediato e concreto, consistente na disponibilização de moradia digna e segura a 02 famílias em comprovada situação de vulnerabilidade socioeconômica.

O primeiro resultado esperado é a eliminação da exposição dessas famílias a residências precárias, com comprometimento estrutural, baixa salubridade e maior suscetibilidade aos efeitos do frio e das chuvas de inverno.

Em termos de eficiência administrativa, a solução escolhida reúne em uma única contratação os meios necessários à execução integral das obras, reduzindo tempo de resposta, retrabalho e dispersão de responsabilidades.



MUNICÍPIO DE TIO HUGO/RS



Um novo passo para o futuro
TIO HUGO - RS | Gestão 2025/2028

A centralização do objeto em empresa especializada tende a melhorar o controle da execução, favorecer o cumprimento do cronograma e ampliar a efetividade da atuação municipal na proteção social de famílias idosas e de baixa renda.

Quanto à economicidade, os resultados pretendidos incluem melhor aproveitamento dos recursos públicos mediante solução completa, com escopo definido, responsabilidade técnica centralizada e menor probabilidade de paralisações causadas por fragmentação contratual.

Além disso, a entrega de unidades adequadas reduz a necessidade de gastos corretivos imediatos e fortalece a efetividade das políticas públicas de assistência social, habitação e proteção à dignidade humana.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Antes da formalização do contrato e do início da execução, a Administração precisa adotar providências prévias para garantir segurança jurídica, técnica e operacional à contratação:

- concluir e validar os documentos técnicos da obra, incluindo projeto, memorial descritivo, orçamento e cronograma;
- confirmar as condições dos locais de implantação das unidades habitacionais e eventuais necessidades de limpeza, demarcação ou preparação prévia;
- designar formalmente fiscal técnico e fiscal administrativo do contrato, com definição objetiva de atribuições;
- orientar os fiscais e gestores quanto ao acompanhamento de medições, qualidade dos materiais, prazos e registros de ocorrências;
- verificar a regularidade da empresa a ser contratada e a existência de responsável técnico habilitado para condução da obra;
- providenciar a formalização das autorizações, licenças ou anuências administrativas que incidam sobre a execução, quando cabíveis;
- organizar o fluxo interno para ateste de medições, liquidação e pagamento, evitando atrasos que comprometam o andamento da obra;
- alinhar com a Assistência Social o acompanhamento das famílias beneficiárias durante a execução e a preparação para ocupação das novas unidades.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

A presente demanda possui relação direta com as atividades da política municipal de assistência social, especialmente com os atendimentos e pareceres emitidos pelo CRAS, que identificaram a vulnerabilidade das famílias e subsidiaram a caracterização da situação emergencial.



MUNICÍPIO DE TIO HUGO/RS



Um novo passo para o futuro
TIO HUGO - RS | Gestão 2025/2028

Esse vínculo é essencial, pois a contratação decorre de diagnóstico social formal e integra a rede de proteção social do Município.

Há também interdependência com os serviços técnicos de engenharia ou arquitetura responsáveis pela definição da solução construtiva, elaboração dos documentos técnicos, acompanhamento da execução e recebimento da obra.

Sem esses elementos, não há base suficiente para delimitação do objeto, orçamento, fiscalização e entrega segura das unidades.

Além disso, podem existir contratações correlatas de pequeno porte vinculadas a ligações ou adequações de infraestrutura essencial, como energia elétrica, abastecimento de água e eventuais ajustes de acesso ao local, conforme as condições de implantação das moradias.

Tais medidas influenciam a plena utilização das unidades, embora não alterem a natureza principal da contratação ora estudada.

12. IMPACTOS AMBIENTAIS

A execução de obras para construção de unidades habitacionais gera impactos ambientais típicos da construção civil, especialmente pela produção de resíduos, consumo de água, utilização de insumos minerais, movimentação de materiais e possível geração de poeira, ruído e sobras de obra.

Tais impactos, embora localizados e de pequena escala diante do objeto, exigem controle durante a execução para prevenir descarte irregular e desperdícios.

Como medidas de mitigação, a contratação deve prever segregação e destinação adequada dos resíduos da construção civil, acondicionamento correto de materiais, organização do canteiro, uso racional de água e energia, redução de perdas por armazenamento inadequado e limpeza periódica do local.

Também é recomendável priorizar técnicas executivas que reduzam retrabalho e desperdício, bem como a aquisição de materiais de procedência regular.

Do ponto de vista normativo, a execução precisa observar a legislação ambiental aplicável, as regras municipais pertinentes e as boas práticas de gerenciamento de resíduos da construção civil.

Como benefício socioambiental, a solução promove melhoria das condições de habitabilidade, saúde e proteção de pessoas idosas em situação de vulnerabilidade, contribuindo para ambiente domiciliar mais seguro, salubre e durável.

13. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação mostra-se tecnicamente viável, pois existe necessidade pública concreta, urgente e comprovada por pareceres da Assistência Social, com identificação objetiva das famílias beneficiárias e do problema habitacional a ser solucionado.



MUNICÍPIO DE TIO HUGO/RS



Um novo passo para o futuro
TIO HUGO - RS | Gestão 2025/2028

A solução escolhida, consistente na contratação emergencial de empresa para construção de 02 unidades habitacionais com fornecimento de materiais e mão de obra, apresenta aderência direta ao objeto e permite resposta rápida à situação social instalada.

Também se verifica viabilidade econômica, considerando que a estimativa preliminar de R\$ 144.732,82 se mantém compatível com o porte da contratação e com a entrega integral de 02 moradias aptas ao uso.

A opção por contratação global reduz riscos de desarticulação entre etapas, melhora a responsabilização pela execução e favorece o emprego eficiente dos recursos públicos.

Diante disso, conclui-se pela viabilidade da contratação, por atender ao interesse público, oferecer solução adequada ao problema identificado e representar alternativa mais vantajosa sob os aspectos de prazo, risco, eficiência executiva e proteção social das famílias em situação emergencial.

Tio Hugo/RS, 06 de julho de 2026.

ESTEVAO LUIS
PISSOLATTO:966
53078000

Assinado de forma digital
por ESTEVAO LUIS
PISSOLATTO:96653078000
Dados: 2026.07.07 16:41:21
-03'00'

Estevão Pissolato
Secretário de Assistência Social