



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARICÁ

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

Processo Adm. N° 088/2026

Órgão Demandante: Secretaria Municipal de Planejamento

Responsável Técnico: Gerson Lamberti

1. IDENTIFICAÇÃO DA NECESSIDADE

A Prefeitura Municipal de Araricá necessita realizar a contratação de empresa especializada para a construção de **20 (vinte) unidades habitacionais unifamiliares**, integrantes do Programa FNHIS Sub 50, destinadas ao atendimento de famílias em situação de vulnerabilidade social e déficit habitacional no Município.

As unidades serão edificadas nos seguintes locais:

- Rua Rudolfo Loth, s/nº, Setor 102, Quadra 95, Bairro da Canoa – Matrícula nº 5.080 do Registro de Imóveis de Nova Hartz;
- Rua Porto Palmeira, s/nº - Setor 107, quadra 124, Lote administrativo nº 05 e 06 do Plano Diretor, bairro Campo da Brazina - Matrícula 32.159 e 32.160 do R.I. de Sapiranga;;
- Rua Juventina Kirsch da Silva, s/nº, Setor 115, Quadra 235 (antiga Quadra 14), Bairro Ideal – Matrícula nº 36.366 do Registro de Imóveis de Sapiranga.

Cada unidade possuirá área total construída de **49,57 m²**, área útil de **41,14 m²**, sendo executada conforme projetos executivos, memorial descritivo, Portaria MCID nº 1.416/2023, Norma de Desempenho ABNT NBR 15.575 e demais normas técnicas aplicáveis.

A contratação visa reduzir o déficit habitacional existente, proporcionando moradia digna, segura e adequada às famílias beneficiárias, promovendo inclusão social, melhoria da qualidade de vida e desenvolvimento urbano do Município.

2. PROBLEMA A SER RESOLVIDO

O Município apresenta demanda por moradias destinadas às famílias em situação de vulnerabilidade social, constatando-se:

- déficit habitacional municipal;
- insuficiência de moradias adequadas para atendimento da demanda existente;
- famílias residindo em condições precárias ou inadequadas;
- necessidade de ampliação das políticas públicas habitacionais;
- necessidade de atendimento às diretrizes do Programa FNHIS Sub 50;
- promoção da dignidade da pessoa humana e redução da vulnerabilidade social.

A inexistência da contratação inviabiliza o atendimento das famílias cadastradas em programas habitacionais, perpetuando situações de moradia inadequada e aumentando os impactos sociais decorrentes da falta de habitação digna.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO NECESSÁRIA

A solução consiste na contratação de empresa especializada para execução integral das obras de construção de **20 unidades habitacionais**, compreendendo, entre outros serviços:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARICÁ

- limpeza, preparação e nivelamento dos terrenos;
- locação da obra;
- instalação de placa de obra conforme padrão da Caixa Econômica Federal;
- execução das fundações em microestacas;
- execução da estrutura de concreto armado;
- execução da alvenaria;
- execução da cobertura em estrutura de madeira e telhas cerâmicas;
- instalação de pisos cerâmicos, revestimentos e forros;
- execução das instalações elétricas;
- execução das instalações hidrossanitárias;
- instalação de reservatório de água de 500 litros;
- instalação de pressurizador no ponto do chuveiro;
- execução das esquadrias metálicas e de madeira;
- pintura interna e externa;
- limpeza final;
- entrega das unidades em condições de obtenção do Habite-se.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1 Requisitos de desempenho

- execução integral conforme projetos e memorial descritivo;
- atendimento à ABNT NBR 15.575;
- atendimento à Portaria MCID nº 1.416/2023;
- garantia da estabilidade estrutural;
- durabilidade e desempenho dos sistemas construtivos;
- cumprimento do cronograma físico-financeiro.

4.2 Requisitos de qualidade

- utilização de materiais novos e de primeira qualidade;
- concreto com resistência mínima especificada em projeto;
- controle tecnológico dos materiais empregados;
- execução por profissionais habilitados;
- acompanhamento por responsável técnico com emissão de ART/RRT;
- observância integral das normas da ABNT.

4.3 Requisitos ambientais

- gerenciamento adequado dos resíduos da construção civil;
- destinação ambientalmente correta dos resíduos;
- controle de poeira e materiais particulados;
- utilização racional de água durante a execução;
- atendimento à legislação ambiental vigente;
- preservação das áreas adjacentes aos locais das obras.

5. LEVANTAMENTO DE SOLUÇÕES DE MERCADO

a) Aquisição de imóveis prontos

Vantagens

- entrega imediata das unidades;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARICÁ

- redução do tempo de execução.

Limitações

- dificuldade de encontrar imóveis padronizados;
- elevado custo de aquisição;
- impossibilidade de adequação ao padrão exigido pelo programa habitacional.

b) Construção por administração direta

Vantagens

- maior controle direto da Administração.

Limitações

- necessidade de equipe técnica própria;
- necessidade de aquisição individual de materiais;
- maior prazo de execução;
- maior risco operacional.

c) Contratação de empresa especializada (Solução recomendada)

Vantagens

- maior eficiência operacional;
- economia de escala;
- responsabilidade técnica integral da contratada;
- maior qualidade da execução;
- fiscalização simplificada;
- cumprimento dos padrões da Caixa Econômica Federal e do Programa FNHIS.

A contratação por empreitada global mostra-se a alternativa mais vantajosa sob os aspectos técnico, econômico e administrativo.

6. ESTIMATIVA DE CUSTOS

A estimativa da contratação foi elaborada com base nas planilhas orçamentárias, projetos executivos, composições SINAPI, memorial descritivo e demais referências técnicas oficiais.

Valor unitário estimado: R\$ 164.895,73

Quantidade: 20 unidades habitacionais

Valor global estimado: R\$ 3.297.914,60 (três milhões, duzentos e noventa e sete mil, novecentos e quatorze reais e sessenta centavos).

7. JUSTIFICATIVA DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA

A contratação por empreitada por preço global foi escolhida por apresentar:

- maior eficiência na execução;
- padronização construtiva das unidades;
- melhor controle da qualidade;
- otimização da fiscalização;
- redução de riscos administrativos;
- maior economicidade;
- cumprimento das exigências do Programa FNHIS Sub 50;
- melhor relação entre custo, prazo e qualidade.

8. AVALIAÇÃO DE RISCOS



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARICÁ

Risco	Probabilidade	Impacto	Mitigação
Atraso na execução	Média	Alto	Fiscalização permanente e acompanhamento do cronograma
Chuvas durante a execução	Alta	Médio	Planejamento das etapas e reprogramação dos serviços
Aumento no preço dos insumos	Média	Médio	Planejamento orçamentário e gestão contratual
Não conformidade dos materiais	Baixa	Alto	Controle tecnológico e fiscalização
Acidentes de trabalho	Baixa	Alto	Cumprimento das NR's e uso obrigatório de EPs
Atraso no fornecimento de materiais	Média	Médio	Planejamento logístico da contratada

9. RESULTADOS ESPERADOS

Com a contratação espera-se:

- construção de 20 unidades habitacionais completas;
- redução do déficit habitacional municipal;
- atendimento às famílias beneficiárias do programa habitacional;
- melhoria da qualidade de vida da população;
- valorização da infraestrutura urbana;
- desenvolvimento social do Município;
- cumprimento das metas do Programa FNHIS Sub 50;
- incremento da política pública municipal de habitação.

10. DEMONSTRATIVO DE ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

A contratação encontra amparo na Lei Orçamentária Anual vigente, estando prevista dotação orçamentária específica para execução da obra, conforme disponibilidade financeira e manifestação da Contabilidade Municipal, a ser juntada aos autos do processo administrativo.

O valor estimado da contratação é de **R\$ 3.297.914,60**, sendo compatível com os recursos destinados ao Programa FNHIS Sub 50 e às ações de habitação de interesse social previstas no orçamento municipal.

Araricá, 29 de maio de 2026.

Oseas Garcia
Secretário Municipal de Planejamento