ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR
UNIDADES HABITACIONAIS - LOTEAMENTO DE INTERESSE SOCIAL
"NOVO ZACHIA"

1 - INTRODUÇÃO

1.1 - O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.
1.2 - O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade de identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.
1.3 - A fundamentação legal deste estudo encontra-se no artigo 18, §1° da Lei Federal 14.133/2021.

2 - OBJETO DO ESTUDO E ESPECIFICAÇÕES GERAIS

2.1 - O objeto deste estudo técnico preliminar é a contratação de empresa especializada para a construção de 134 unidades habitacionais no loteamento residencial unifamiliar de interesse social denominado de "Novo Zachia", com o fornecimento dos materiais e da mão-de-obra necessários.

2.2 - O loteamento está sendo construído em terreno localizado em uma gleba oriunda da Matrícula de nº 148.176 do Livro nº 2 do Registro de Imóveis de Passo Fundo, com área superficial de 35.014,00 m², situada em Zona Especial de Interesse Social - ZEIS, conforme Lei Complementar 170/06 - Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, s/n, junto ao Bairro José Alexandre Zachia, no Município de Passo Fundo/RS.

2.3 - O prazo para execução da obra será de **18 (dezoito) meses**, contados a partir da data de emissão da respectiva Ordem de Serviço (OS) pelo fiscal do contrato.

2.3.1 - A execução do empreendimento será realizada de forma escalonada, sendo dividida em **2 (dois) lotes (LOTE 01 e LOTE 02),** e **cada lote** será **executado em 3 (três) fases** sucessivas, totalizando 6 (seis) fases no empreendimento, observando o cronograma físico-financeiro.
2.3.2 - Cada **fase** terá prazo previsto de **6 (seis) meses** para sua conclusão e compreenderá a execução de parte das unidades habitacionais correspondentes ao respectivo lote. Será emitida uma única Ordem de Serviço - OS para cada lote, não sendo necessária a emissão de nova OS para o início de cada fase.
2.3.3 - O avanço entre as fases será condicionado à autorização formal da fiscalização do contrato, que deverá liberar o início de cada fase dentro do respectivo lote, conforme o cronograma físico-financeiro, o andamento da execução e o cumprimento das condições contratuais.

2.4 - O objeto deste estudo tem natureza de obra/serviço comum de engenharia, cujos padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos no edital e nos anexos, por meio de especificações usuais de mercado.

3 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

3.1 - Uma análise da demanda habitacional no município de Passo Fundo evidencia a necessidade de ampliação da oferta de moradias adequadas, especialmente voltadas às famílias de baixa renda que se encontram em situação de vulnerabilidade habitacional, notadamente aquelas residentes em domicílios precários e/ou enquadradas como famílias conviventes. Esses componentes do déficit habitacional indicam limitações estruturais do mercado formal de habitação e justificam a atuação direta do poder público na promoção de empreendimentos de habitação de interesse social.

3.2 - Estimativas mais recentes produzidas a partir de levantamentos locais indicam que as ocupações irregulares no município abrigam aproximadamente 14 mil pessoas, número que corresponde a cerca de 6,8% da população estimada de Passo Fundo (2021) (link: https://gauchazh.clicrbs.com.br/passo-fundo/geral/noticia/2023/04/cerca-de-14-mil-habitantes-de-passo-fundo-estao-em-ocupacoes-clgptcdi800ft0177n3pmudiz.html). Essas áreas caracterizam-se, em geral, por moradias precárias, implantadas em locais com carência de infraestrutura urbana e serviços públicos, reforçando a necessidade de políticas habitacionais estruturadas.

3.3 - Nesse contexto, a implantação de um loteamento residencial unifamiliar de interesse social, promovido pelo Município de Passo Fundo, configura-se como uma ação estratégica e tecnicamente justificada para o enfrentamento do déficit habitacional qualitativo e quantitativo. O empreendimento permitirá o atendimento de famílias residentes em domicílios precários, bem como a oferta de moradias independentes para famílias conviventes, contribuindo para a redução do adensamento excessivo e para a melhoria das condições de habitabilidade.

3.4 - Ao ampliar a oferta de moradias formais, o novo loteamento reduz a pressão por novas ocupações irregulares e pela expansão desordenada do tecido urbano. Trata-se de uma intervenção alinhada às políticas públicas de habitação de interesse social, aos princípios da função social da propriedade, e aos objetivos de promoção da inclusão urbana e da justiça social.

3.5 - Dessa forma, a implantação do loteamento residencial unifamiliar de interesse social justifica-se como uma medida estruturante e necessária, capaz de responder às demandas habitacionais historicamente identificadas no município, qualificar o território urbano e promover melhores condições de vida à população de baixa renda, reafirmando o compromisso do Município de Passo Fundo com o direito à moradia digna.

4 - ALINHAMENTO COM PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

4.1 - As despesas referentes às obras e aos serviços objeto do presente estudo técnico serão empenhadas nas seguintes dotações orçamentárias (vigentes e subsequentes):

Secretaria	Fonte	Dotação 2026	Valor
Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária - SEHAB	Recursos Próprios	***DOTAÇÃO 3401 CRIAÇÃO DE LOTEAMENTO DE INTERESSE SOCIAL***	**33.252.538,14**

4.2 - A presente contratação está prevista nos instrumentos de planejamento do Município, integrando o Plano Plurianual (PPA) 2026–2029, no âmbito da Ação 1201 – Criação de loteamento habitacional de interesse social.

5 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1 - Objetiva-se contratar empresa especializada, devidamente registrada no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU). Esse tipo de serviço requer acompanhamento profissional especializado, determinante para a qualidade, segurança e otimização de custos e se enquadra nos termos do art. 6º, inciso XII, da Lei Federal nº14.133/21, de 1° de abril de 2021.

5.2 - A execução dos serviços deverá observar cuidadosamente a documentação técnica e o material empregado deverá ser de primeira linha. Não serão aceitos materiais de qualidade inferior aos definidos nas especificações. A Contratada responderá, conforme previsto no Art.186 do Código Civil, por todos os danos de vizinhança, inclusive no sistema viário municipal, causados pelas escavações, compactações, movimentação de máquinas, equipamentos, caminhões e todos os demais serviços realizados durante a execução da obra.

5.3 - As normas da ABNT são referência mínima para fornecimento, execução, instalação, aplicação, ensaios e procedimentos em relação aos materiais e serviços objeto da especificação. Todas as normas da ABNT vigentes e pertinentes deverão ser consideradas, mesmo que não mencionadas ou explicitadas no Memorial Descritivo e nas Especificações Técnicas. Na execução da obra deverão ser obedecidas, além das referidas especificações e normas da ABNT, as recomendações dos fabricantes, bem como as exigências e posturas Municipais, Estaduais e Federais e das concessionárias de serviços públicos.

5.4 - A contratada deverá disponibilizar os equipamentos exigidos, pessoal devidamente habilitado, materiais e o que mais se fizer necessário à execução do objeto.

5.5 - A contratação será realizada por meio de licitação na modalidade *Concorrência.* O regime de execução é o de *empreitada por preço global*, na qual a contratação da execução da obra se dará por preço certo e total, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021. Além disso, o regime de execução indireta, com base nos projetos e com planilhas de quantitativos, definem com maior precisão e transparência o custo do empreendimento. Quanto ao critério de julgamento, será o de *menor preço*, nos termos da lei licitatória.

5.6 - Documentos exigidos para a habilitação dos licitantes:

5.6.1 - Certidão de Registro de Pessoa Jurídica, em nome da empresa licitante, atualizada e expedida pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU);

5.6.2 - Atestado de Capacidade Técnica, em nome da empresa licitante, devidamente registrado na entidade profissional competente (CREA ou CAU), que comprove a aptidão para desempenho de atividades pertinentes e compatíveis em características e quantidades com o objeto da licitação. As parcelas de maior relevância e valor significativo que deverão ser comprovadas são, no mínimo, as seguintes:

Alínea	Descrição	Quantitativo a ser licitado	Quantitativo a ser comprovado	Percentual	Lote
a)	Execução de edificações em concreto armado	3.833,28 m²	1.916,64 m²	50%	01
b)	Execução de edificações em concreto armado	3.503,80 m²	1.751,90 m²	50%	02

5.6.3 - A comprovação solicitada poderá ser feita através do somatório dos quantitativos representados nos atestados do licitante.

5.7 - Documentos exigidos somente para assinatura do contrato:

a) Declaração com a indicação do profissional (nome completo e qualificação), que será o responsável técnico pela execução das obras e serviços objeto do presente estudo, assinado por este juntamente com o representante legal da empresa.

b) Certidão de Registro do Profissional (profissional indicado para atendimento da alínea "a") na entidade profissional competente, ou seja, no CREA ou CAU.

c) Atestado de Qualificação Técnica e respectiva Certidão de Acervo Técnico (CAT), em nome do responsável técnico do licitante (indicado na alínea "a"), devidamente registrado na entidade profissional competente (CREA ou CAU), que comprove a execução de edificações em concreto armado.

5.8 - Durante todo o período de execução da obra, sempre que solicitado pela fiscalização, o engenheiro ou arquiteto responsável pela execução da obra deverá comparecer ao local do empreendimento.

5.9 - Requisitos de sustentabilidade: a contratada deverá utilizar na execução do objeto as boas práticas de sustentabilidade ambiental, respeitando, sobretudo, os critérios indicados a seguir:

a) Adoção de práticas que evitem desperdício de água potável;
b) Classificação e destinação adequada dos resíduos recicláveis produzidos durante a

execução da obra;

c) Estímulo à troca de informações entre as equipes envolvidas por meio de ferramentas digitais e/ou virtuais;

d) Práticas de redução de consumo de papel, utilizando o padrão frente-verso na impressão de relatórios e outros documentos;

e) Adoção de práticas de substituição de copos descartáveis por copos definitivos;

f) Uso de produtos de limpeza e conservação de superfícies e objetos inanimados que obedeçam às classificações e às especificações da Agência Nacional de Vigilância Sanitária (ANVISA).

g) Adoção de prática de destinação final de pilhas e de baterias usadas ou inservíveis, segundo as normas do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA);

h) Adoção e promoção de medidas de proteção para a redução ou neutralização dos riscos ocupacionais aos seus empregados, além de fornecimento de equipamentos de proteção individual – EPIs necessários.

5.10 - Requisitos normativos que disciplinam os serviços a serem contratados, incluindo, mas não se limitando a:

a) Lei Federal 14.133/2021, Lei de Licitações e Contratos Administrativos;

b) Decreto Municipal 23/2023 (regulamenta a lei de licitações no âmbito municipal);

c) Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e das legislações pertinentes à execução de todos os serviços aplicáveis na execução da obra, inclusive no que tange à qualidade dos materiais;

d) Lei 5.194/1966, que regula o exercício das profissões de Engenharia e dá outras providências;

e) Lei 12.378/2010, que regula o exercício da Arquitetura e cria o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU/BR) e das Unidades da Federação;

f) Lei 6.496/1977, que institui a "Anotação de Responsabilidade Técnica" na prestação de serviços de Engenharia, autoriza a criação, pelo Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CONFEA, de uma mútua de assistência profissional, e dá outras providências;

g) Resolução CONAMA 307/2002, que estabelece diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil;

h) Normas Regulamentadoras do Ministério do Trabalho e Emprego – MTE, especialmente: NR-01 – Disposições Gerais e Gerenciamento de Riscos Ocupacionais; NR-06 – Equipamentos de Proteção Individual – EPI; NR-18 – Segurança e Saúde no Trabalho na Indústria da Construção; NR-35 – Trabalho em Altura, quando aplicável.

5.11 - Não será admitida a subcontratação da parcela de maior relevância do objeto, qual seja, a execução das edificações em concreto armado e alvenaria de vedação. Será admitida a subcontratação dos serviços de fundações das unidades habitacionais, incluindo locação, escavação, regularização e preparo das cavas, execução de lastro, formas e armaduras, concretagem, execução de sapatas, blocos, vigas de fundação, baldrames e demais elementos previstos em projeto, bem como reaterro e compactação das áreas escavadas. Também será permitida a subcontratação de outros serviços

especializados necessários à execução das unidades habitacionais, a exemplo dos serviços de instalações elétricas, desde que não correspondam à parcela de maior relevância do objeto. A subcontratação não eximirá a contratada principal de suas responsabilidades contratuais, técnicas e legais pela execução integral do objeto.

5.12 - Demais requisitos

5.12.1 - Para assegurar a capacidade econômico-financeira necessária à execução do objeto, deverá ser exigido que a empresa contratada comprove patrimônio líquido mínimo correspondente a 10% do valor total do lote contratado, nos termos da legislação vigente. Esse requisito visa garantir a solidez financeira da contratada, reduzindo riscos de paralisação das obras e assegurando a adequada execução do empreendimento.

5.12.2 - Considerando a dimensão do empreendimento, a execução simultânea de múltiplas frentes de trabalho e a permanência de materiais, equipamentos, ferramentas e instalações provisórias no canteiro de obras, considera-se necessária a previsão de vigilância para a proteção do local durante o período de execução contratual. A medida visa prevenir furtos, vandalismo, invasões e acessos não autorizados, preservar o patrimônio público e os serviços executados e reduzir o risco de prejuízos, interrupções e retrabalhos.

5.12.2.1 - Para tanto, prevê-se a atuação complementar de vigias diurno e noturno à jornada regular do encarregado da obra, de modo a ampliar a cobertura do canteiro nos períodos em que este (o encarregado) não estiver presente. Nos casos de licenças, afastamentos ou outras ausências do encarregado, caberá à contratada providenciar sua substituição, às suas expensas, bem como assegurar a continuidade da cobertura necessária à proteção do canteiro, sem ônus adicional para a Administração, observadas as condições contratuais e a legislação aplicável.

6 - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

6.1 - As quantidades que compõem o objeto do presente estudo técnico foram obtidas por meio da análise técnica das características do local de execução da obra e dos serviços de engenharia, de acordo com os memoriais, os projetos e os demais documentos técnicos, considerando todas as etapas de execução. As quantidades estão detalhadas na planilha de orçamento que será anexo da licitação.

6.2 - Características gerais:
a) Área total a ser construída: 7.337,08 m².
b) Área total de cada unidade habitacional:

- Layout A: 53,86m2 (4 unidades);
- Layout B: 58,76m2 (4 unidades);
- Layout C: 55,00m2 (95 unidades);
- Layout D: 53,60m2 (31 unidades).

6.3 - A execução do empreendimento será realizada de forma **escalonada**, em **3 (três) fases sucessivas**, divididas em LOTE 01 e LOTE 02, observando o cronograma físico-financeiro. Cada fase compreenderá a execução de parte das unidades habitacionais e terá prazo de **6 (seis) meses** para conclusão. O recebimento da obra ocorrerá de forma **parcial**, ao término de cada fase concluída, sem prejuízo do recebimento definitivo do objeto ao final da execução contratual, conforme as disposições do contrato e da Lei nº 14.133/2021.

6.4 - As entregas ocorrerão de forma parcial e sucessiva, mediante a conclusão integral de cada fase, observando a seguinte distribuição de unidades habitacionais:

FASE 01	Lote 01	23 casas	TOTAL = 50 CASAS
	Lote 02	27 casas	
FASE 02	Lote 01	23 casas	TOTAL = 45 CASAS
	Lote 02	22 casas	
FASE 03	Lote 01	24 casas	TOTAL = 39 CASAS
	Lote 02	15 casas	

TOTAL: LOTE 1 – 70 lotes/ TOTAL LOTE 2 – 64 lotes

6.5 - Ao final das três fases, serão concluídas 134 unidades habitacionais, conforme o projeto executivo e o cronograma físico-financeiro da contratação.

6.6 - Cada lote será executado em 3 (três) fases sucessivas, com prazo de 6 (seis) meses para conclusão de cada fase, permitindo o recebimento parcial das unidades habitacionais à medida que forem concluídas. O escalonamento da execução possibilita melhor acompanhamento da fiscalização, otimiza o fluxo financeiro da contratação, facilita o controle tecnológico dos serviços e antecipa a disponibilização das moradias à população beneficiária, sem necessidade de aguardar a conclusão integral do empreendimento.

7 - LEVANTAMENTO DE MERCADO

7.1 - Em atendimento ao disposto no art. 18, § 1º, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, foi realizado o levantamento das soluções construtivas disponíveis no mercado para a execução de empreendimentos habitacionais de interesse social, considerando aspectos técnicos, econômicos, operacionais, de manutenção, disponibilidade de mão de obra, desempenho, durabilidade e compatibilidade com a realidade do Município de Passo Fundo.

7.2 - Foram analisados, de forma comparativa, os principais sistemas construtivos atualmente empregados na construção de habitações, dentre eles: sistema convencional em estrutura de concreto armado e alvenaria de vedação, alvenaria estrutural, paredes de concreto moldadas *in loco*, *Light Steel*

Frame (LSF), *Wood Frame* e outros sistemas industrializados pré-fabricados.

7.3 - Após a avaliação técnica, concluiu-se que a solução mais adequada para o presente empreendimento é a utilização do sistema construtivo convencional em concreto armado com fechamento em alvenaria de vedação, em razão das seguintes características:

- ampla utilização na construção civil brasileira, possuindo tecnologia consolidada e elevado grau de confiabilidade;
- elevada disponibilidade de empresas especializadas, fornecedores de materiais e mão de obra qualificada na região de Passo Fundo e no Estado do Rio Grande do Sul, favorecendo a competitividade da licitação;
- facilidade de execução, fiscalização e controle tecnológico, reduzindo riscos relacionados à qualidade da obra e ao cumprimento dos prazos contratuais;
- maior flexibilidade para adequações pontuais durante a execução, sem necessidade de alterações significativas no sistema construtivo;
- facilidade de manutenção preventiva e corretiva ao longo da vida útil das edificações, utilizando materiais e técnicas amplamente conhecidos pelo mercado local;
- compatibilidade com as normas técnicas brasileiras, especialmente quanto ao desempenho estrutural, durabilidade, segurança, conforto e vida útil das edificações;
- adequado comportamento estrutural e elevado desempenho para as características geotécnicas e climáticas da região;
- maior facilidade para futuras ampliações, reformas ou adaptações realizadas pelos beneficiários, característica frequentemente observada em empreendimentos de Habitação de Interesse Social;
- ampla disponibilidade de insumos, reduzindo riscos de desabastecimento, variações excessivas de preços e atrasos decorrentes da dependência de componentes industrializados específicos.

7.4 - Os sistemas construtivos industrializados, como *Light Steel Frame, Wood Frame* e paredes de concreto moldadas *in loco*, embora apresentem vantagens relacionadas à industrialização e à velocidade de execução em determinadas situações, demandam maior especialização da mão de obra, fornecedores específicos, controle executivo diferenciado e, em muitos casos, equipamentos especializados. Além disso, tais sistemas possuem menor oferta de empresas capacitadas na região, circunstância que poderia reduzir a competitividade do certame e aumentar os riscos relacionados ao fornecimento de materiais, à assistência técnica e à manutenção futura das edificações.

7.5 - Da mesma forma, a utilização de alvenaria estrutural não se mostrou a alternativa mais vantajosa para o presente empreendimento, tendo em vista a diversidade de tipologias arquitetônicas, as características de implantação dos lotes e a necessidade de maior flexibilidade executiva durante a construção, aspectos mais adequadamente atendidos pelo sistema convencional em concreto armado com alvenaria de vedação.

7.6 - Assim, sob os aspectos técnico, econômico, operacional e de gestão da contratação, conclui-se que a execução das unidades habitacionais em estrutura de concreto armado e fechamento em alvenaria de vedação representa a solução que oferece a melhor relação entre custo, desempenho, durabilidade, facilidade de manutenção, disponibilidade de fornecedores e competitividade da

licitação, atendendo de forma adequada aos objetivos do empreendimento e ao interesse público, além de proporcionar maior segurança à Administração quanto à execução contratual e à vida útil das edificações.

8 - ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

8.1 - O preço global estimado pela Administração para o objeto a ser contratado é de R$ **33.252.538,14** conforme detalhado em planilha de orçamento, anexa ao edital de licitação. Os quadros a seguir apresentam o resumo do orçamento:

Loteamento de interesse social "Novo Zachia" - LOTE 01		
Total lote 01	**17.307.210,91**	52,05% do total

Loteamento de interesse social "Novo Zachia" - LOTE 02		
Total lote 02	**15.945.327,23**	47,95% do total

SOMA = 100%

8.2 - Para a elaboração do orçamento foram utilizados índices do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI, composições e cotações de mercado.

9 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

9.1 - A solução proposta consiste na **construção de 134 (cento e trinta e quatro) unidades habitacionais unifamiliares térreas** (Figura 1), destinadas ao atendimento de famílias enquadradas nos programas habitacionais do Município de Passo Fundo, a serem implantadas no Loteamento Novo Zachia, caracterizando empreendimento de Habitação de Interesse Social (HIS). O empreendimento contempla quatro tipologias arquitetônicas (Layouts A, B, C e D), conforme projetos e memorial descritivo anexos a este processo licitatório, desenvolvidas de acordo com as características dos lotes e do traçado urbanístico, totalizando aproximadamente **7.337,08 m² de área construída**.

9.2 O empreendimento foi desenvolvido em conformidade com os princípios da acessibilidade universal e do desenho inclusivo. Das 134 unidades habitacionais previstas, 8 (oito) serão integralmente acessíveis, correspondendo aos Layouts A e B, com 4 (quatro) unidades de cada tipologia. Essas unidades foram projetadas de acordo com a ABNT NBR 9050, atendendo aos requisitos de dimensões, áreas de circulação, sanitários, portas, equipamentos e demais elementos necessários à autonomia e segurança de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida. O projeto atende às disposições da Lei nº 13.146/2015 (Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência – Estatuto da Pessoa com Deficiência) e da Lei nº 10.741/2003 (Estatuto da Pessoa Idosa), assegurando condições adequadas de acessibilidade, uso e permanência para todos os usuários.

9.3 - As 126 unidades remanescentes, correspondentes aos Layouts C e D, foram concebidas como unidades adaptáveis, possibilitando futuras adequações de acessibilidade sem intervenções estruturais

significativas. Essa característica decorre da adoção do sistema construtivo em estrutura de concreto armado com alvenaria de vedação, o qual confere maior flexibilidade para modificações internas, permitindo a adaptação dos ambientes às necessidades dos usuários ao longo da vida útil da edificação, em consonância com os princípios do desenho universal, da acessibilidade e da funcionalidade previstos na legislação vigente.



Figura 01: imagem perspectivada do Novo Záchia. Fonte: Município de Passo Fundo (2026).

9.4 - As edificações serão executadas pelo sistema construtivo convencional, composto por estrutura em concreto armado e alvenaria de vedação, com fundações em estacas hélice contínua monitorada e blocos de coroamento, vigas baldrame, pilares, vigas estruturais e lajes treliçadas pré-fabricadas, dimensionados conforme os projetos executivos e as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). O concreto estrutural deverá possuir resistência característica mínima de 30 MPa, sendo obrigatória a realização do controle tecnológico durante toda a execução da obra.

9.5 - Cada unidade habitacional será composta por dois dormitórios, sala de estar, cozinha e jantar integrados, área de serviço e banheiro, sendo entregue integralmente concluída, com revestimentos, esquadrias, instalações hidrossanitárias, instalações elétricas, louças, metais, cobertura, pintura e demais acabamentos especificados no Memorial Descritivo. Todas as residências serão interligadas às redes públicas de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem pluvial e energia elétrica disponíveis no loteamento.

9.6 - O projeto contempla soluções voltadas ao desempenho, à durabilidade e à sustentabilidade das edificações, observando os requisitos da ABNT NBR 15575. Entre as medidas adotadas destacam-se a

utilização de lajes de forro treliçadas para melhoria do conforto térmico e acústico, a implantação das edificações de forma a favorecer o aproveitamento da iluminação e da ventilação naturais, a adoção de dispositivos economizadores de água, sistemas de iluminação em LED e a manutenção de áreas permeáveis. Além disso, a concepção arquitetônica prevê orientação e configuração das coberturas compatíveis com a futura instalação de sistemas de geração de energia solar fotovoltaica, favorecendo sua implementação em momento oportuno, sem que isso represente a existência de infraestrutura previamente instalada. Também foram previstas 8 unidades habitacionais acessíveis, desenvolvidas em conformidade com a ABNT NBR 9050 e com a legislação aplicável à acessibilidade.

9.7 - A execução compreenderá todos os serviços necessários à entrega das unidades habitacionais em plenas condições de uso, incluindo implantação e operação do canteiro de obras, movimentação de terra, fundações, estrutura, alvenaria, impermeabilização, revestimentos internos e externos, cobertura, esquadrias, instalações prediais, acabamentos, limpeza final da obra e demais serviços complementares previstos nos projetos executivos, memoriais descritivos e planilhas orçamentárias. Todos os materiais empregados deverão ser novos, de primeira qualidade e atender às normas técnicas vigentes, garantindo a segurança, a durabilidade e a qualidade das edificações, conforme as especificações do Memorial Descritivo.

9.8 - A solução proposta atende ao interesse público ao ampliar a oferta de moradias dignas para famílias em situação de vulnerabilidade habitacional, contribuindo para a redução do déficit habitacional do Município, promovendo inclusão social, melhoria da qualidade de vida e efetivação do direito fundamental à moradia, em conformidade com a política municipal de habitação e com os objetivos do empreendimento Novo Zachia.

9.9 - Considerando que a implantação das unidades habitacionais ocorrerá de forma concomitante à execução das demais edificações, de modo que parte dos contemplados poderá ocupar as unidades concluídas, liberadas e com Habite-se enquanto outras unidades ainda estiverem em construção, deverão ser adotadas medidas específicas para garantir a segurança física e viária dos moradores. As áreas ocupadas deverão ser devidamente isoladas e segregadas das frentes de obra, com definição de acessos seguros e independentes, sinalização adequada, controle da circulação de veículos, máquinas e equipamentos, manutenção de rotas de pedestres acessíveis e desobstruídas e adoção de medidas para minimizar a exposição dos moradores a poeira, materiais, resíduos e demais riscos decorrentes da execução.

9.10 - A circulação de veículos de obra e o transporte de materiais deverão ser planejados de forma a evitar conflitos com os acessos às unidades já ocupadas, cabendo à contratada manter continuamente as condições de segurança do canteiro e das áreas de interface com as moradias entregues, em conformidade com as normas de segurança aplicáveis e as orientações da fiscalização.

10 - JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO

10.1 - A contratação será realizada mediante o parcelamento do objeto em 2 (dois) lotes, correspondentes a contratos independentes, em conformidade com o princípio do parcelamento previsto na Lei nº 14.133/2021, por se tratar de medida técnica e economicamente vantajosa à Administração.

10.2 - A divisão em lotes permitirá a execução simultânea das obras por empresas distintas, possibilitando maior celeridade na implantação do empreendimento habitacional, redução do prazo global de atendimento às famílias beneficiárias e melhor aproveitamento dos recursos públicos disponíveis.

10.3 - Considerando que o empreendimento compreende a construção de 134 unidades habitacionais distribuídas em ampla área territorial, o parcelamento favorece a organização dos serviços, a logística de abastecimento de materiais, a mobilização de equipamentos e equipes, bem como o gerenciamento dos canteiros de obras, reduzindo interferências operacionais e aumentando a produtividade.

10.4 - Sob o aspecto da gestão contratual, a contratação por lotes também contribui para a mitigação de riscos, uma vez que eventual atraso ou inadimplemento de um contratado não comprometerá integralmente a execução do empreendimento, permitindo a continuidade das atividades no outro lote e reduzindo impactos ao cronograma geral da obra.

10.5 - A divisão do objeto não compromete a padronização técnica do empreendimento, pois ambos os lotes serão executados a partir dos mesmos projetos executivos, especificações técnicas, memoriais descritivos, planilhas orçamentárias, cronograma físico-financeiro e critérios de fiscalização, assegurando uniformidade construtiva, qualidade das edificações e igualdade de condições entre os futuros beneficiários.

10.6 - Assim, conclui-se que o parcelamento do objeto em 2 (dois) lotes representa solução técnica adequada, economicamente vantajosa e alinhada aos princípios da eficiência, competitividade, economicidade, gestão de riscos e interesse público, proporcionando melhores condições para a execução do empreendimento e para o atendimento da política habitacional do Município.

10.7 - Não será admitida a participação de empresas reunidas em consórcio na presente contratação, nos termos do art. 15 da Lei 14.133/21. A vedação decorre das características do objeto e da modelagem adotada para a licitação, a qual prevê o parcelamento da contratação em dois lotes independentes, possibilitando a participação isolada de empresas de médio e grande porte, sem que haja necessidade de associação entre licitantes para viabilizar a execução do objeto.

10.8 - O parcelamento da contratação amplia a competitividade do certame ao permitir que diferentes empresas disputem cada lote individualmente, assegurando maior participação do mercado e reduzindo a concentração da execução em um único contratado. Dessa forma, a formação de consórcios deixa de representar medida necessária para ampliar a competição, uma vez que a capacidade técnica e econômico-financeira exigida para cada lote é compatível com a realidade das empresas atuantes no segmento da construção civil.

10.9 - Além disso, a execução do empreendimento será desenvolvida de forma simultânea à obra de implantação da infraestrutura do Loteamento Novo Zachia, objeto de contratação correlata atualmente em execução, exigindo permanente compatibilização entre cronogramas, frentes de serviço e atividades de fiscalização. Nesse contexto, a participação de consórcios tenderia a aumentar a complexidade da gestão contratual, da definição de responsabilidades entre as empresas consorciadas, da interlocução com a Administração e do acompanhamento técnico da execução das obras, sem

proporcionar benefícios proporcionais à eficiência da contratação.

10.10 - Assim, considerando que o parcelamento do objeto já assegura ampla competitividade e que a vedação à participação em consórcio contribui para maior simplicidade na gestão contratual, melhor definição das responsabilidades executivas, maior eficiência da fiscalização e redução dos riscos inerentes à execução simultânea de contratos correlatos, conclui-se que a não admissão de consórcios mostra-se tecnicamente adequada, proporcional e alinhada ao interesse público. Ademais, é plenamente possível que cada lote seja executado por uma única empresa, e, da mesma forma, não há especialidades distintas que justifiquem o consórcio de empresas.

11 - DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

11.1 - Com a presente contratação, pretende-se alcançar os seguintes resultados:

I – Ampliar a oferta de habitação de interesse social no Município de Passo Fundo, por meio da construção de 134 unidades habitacionais, contribuindo para a redução do déficit habitacional e para o atendimento das famílias previamente selecionadas de acordo com os critérios estabelecidos pela política habitacional municipal.

II – Proporcionar moradia digna, segura e adequada às famílias beneficiárias, mediante a entrega de unidades habitacionais executadas em conformidade com os projetos executivos, memoriais descritivos, especificações técnicas e normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), garantindo desempenho, durabilidade, acessibilidade, conforto e segurança das edificações.

III – Assegurar a execução integral do empreendimento dentro dos prazos estabelecidos, observando o cronograma físico-financeiro, os padrões de qualidade exigidos e a correta aplicação dos recursos públicos destinados ao empreendimento.

IV – Promover eficiência na gestão da contratação, mediante planejamento adequado, acompanhamento técnico permanente, controle tecnológico dos materiais e serviços executados, fiscalização contínua e recebimento das obras em conformidade com os requisitos estabelecidos no contrato.

V – Garantir a padronização construtiva das unidades habitacionais, assegurando uniformidade quanto aos materiais empregados, sistema construtivo, especificações técnicas, desempenho e padrão de acabamento, independentemente da tipologia arquitetônica adotada.

VI – Estimular o desenvolvimento econômico local, mediante a geração de empregos diretos e indiretos durante a execução da obra, movimentação da cadeia produtiva da construção civil e fortalecimento do mercado regional de fornecedores e prestadores de serviços.

VII – Promover a ocupação ordenada da área urbanizada, consolidando o Loteamento Novo Zachia como empreendimento habitacional dotado da infraestrutura necessária, contribuindo para a organização do território urbano e para a melhoria das condições de vida da população beneficiária.

VIII – Assegurar a economicidade e a eficiência da contratação, por meio da execução de obra com adequada relação entre custo, qualidade, prazo e desempenho, reduzindo a necessidade de intervenções corretivas futuras e os custos de manutenção das edificações.

IX – Fortalecer a política pública municipal de habitação, ampliando o acesso da população de baixa renda à moradia adequada e promovendo inclusão social, redução da vulnerabilidade habitacional e efetivação do direito social à moradia previsto na Constituição Federal.

12 - PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

12.1 - A administração tomará as seguintes providências previamente ao contrato:

a) Nomeação, por meio de portaria, de servidores que farão parte da equipe de fiscalização e gestão contratual;

12.2 - A fiscalização do cumprimento do contrato caberá ao Município, que exercerá rigoroso controle em relação à quantidade e à qualidade dos serviços executados, a fim de possibilitar a aplicação das penalidades previstas, quando desatendidas as disposições a elas relativas.

12.3 - O gestor do contrato possui atribuições e funções de administrar todo o contrato, desde sua concepção até a finalização, nos termos do artigo 14 do Decreto Municipal 23/2023.

12.4 - O fiscal do contrato será designado, pela autoridade do órgão ou entidade, mediante expedição de portaria, para acompanhar e fiscalizar a prestação dos serviços, nos termos dos artigos 15, 16 e 17 do Decreto Municipal 23/2023.

12.5 - Quando não houver nomeação específica, mediante expedição de portaria, o gestor do contrato será o secretário da secretaria requisitante.

12.6 - A contratação contará com Matriz de Alocação de Riscos, documento técnico que contém os tipos de risco, a descrição completa de cada tipo, a respectiva materialização, a mitigação e a alocação.

12.7 - Por fim, como providência pós-contrato, realizar-se-á uma reunião com a empresa contratada, antes do início da execução do contrato, a fim de definir estratégias para a melhor execução do objeto, sempre que necessário em virtude das características do objeto.

13 - CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

13.1 - A presente contratação possui interdependência direta com a contratação destinada à execução da infraestrutura do Loteamento Novo Zachia (Concorrência Eletrônica nº 12/2026), cujo objeto compreende a implantação da infraestrutura urbana necessária ao empreendimento, obra atualmente em andamento pelo Município de Passo Fundo, incluindo os serviços de terraplenagem, drenagem pluvial, pavimentação, sinalização viária, redes de abastecimento de água, reservatório, infraestrutura elétrica, arborização e demais elementos indispensáveis ao pleno funcionamento do loteamento.

13.2 - A execução da infraestrutura constitui condição essencial para o início e o desenvolvimento das obras das unidades habitacionais, uma vez que estas dependem da disponibilidade dos sistemas urbanos necessários para sua implantação e futura utilização.

13.3 - Considerando essa interdependência, o Município elaborou estudo técnico específico de compatibilização entre as obras de infraestrutura e de construção das unidades habitacionais, materializado na Prancha de Faseamento das Unidades Habitacionais – Fases 1, 2 e 3, documento integrante dos anexos deste processo administrativo (Figura 02). O referido estudo estabelece a sequência de implantação das unidades habitacionais em consonância com a evolução da infraestrutura urbana, constituindo o principal instrumento de planejamento para a coordenação entre as duas contratações.

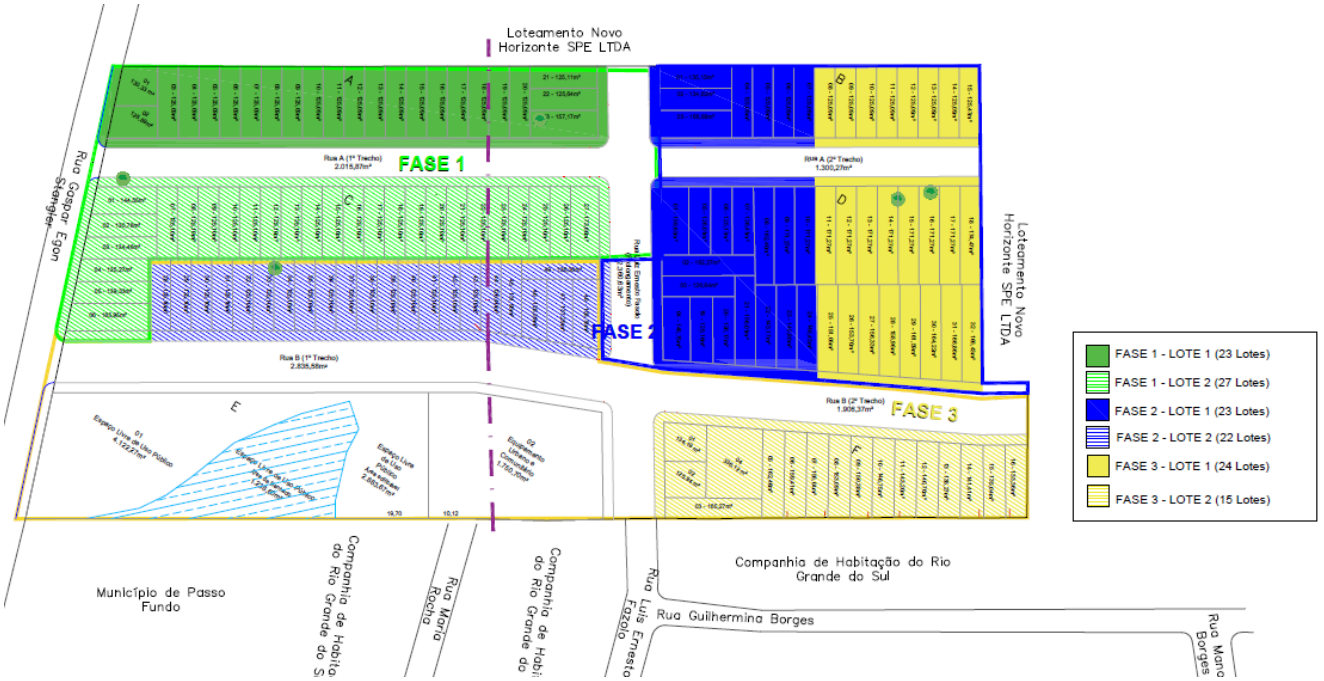


Figura 02: estudo de compatibilização/faseamento. Fonte: Município de Passo Fundo (2026).

13.4 - O estudo de faseamento foi desenvolvido considerando a configuração urbanística do loteamento, a localização das quadras, a logística de circulação de equipamentos e materiais, a organização dos canteiros de obras, as frentes de trabalho previstas e, principalmente, o cronograma físico da obra de infraestrutura. Seu objetivo é assegurar que a construção das residências ocorra somente em áreas que disponham das condições técnicas necessárias para a execução dos serviços, evitando interferências entre contratos, retrabalhos, paralisações e danos às obras já executadas.

13.5 - Conforme o cronograma físico da contratação da infraestrutura, a implantação das redes e dos demais elementos urbanos terá início pela Rua A, a partir da qual ocorrerá o avanço progressivo dos serviços de drenagem pluvial, abastecimento de água, esgotamento sanitário, infraestrutura elétrica, pavimentação e demais componentes da urbanização. À medida que cada trecho da infraestrutura for concluído e liberado pela fiscalização, as respectivas áreas estarão aptas para o início da construção

das unidades habitacionais.

13.6 - Em razão dessa estratégia executiva, o cronograma da presente contratação foi concebido de forma totalmente compatibilizada com a evolução da infraestrutura. Assim, a execução das unidades habitacionais seguirá rigorosamente a mesma ordem de implantação da infraestrutura, iniciando pela Fase 1, correspondente às quadras inicialmente atendidas pelos serviços executados a partir da Rua A. Na sequência, com o avanço das obras de infraestrutura e a liberação progressiva das áreas, terão início a Fase 2 e, posteriormente, a Fase 3, observando integralmente o estudo de compatibilização constante na Prancha de Faseamento.

13.7 - A implantação das unidades habitacionais será realizada em três fases sucessivas, cada uma com prazo previsto de 6 (seis) meses, totalizando 18 (dezoito) meses de execução contratual. Cada fase será subdividida em dois lotes de contratação, permitindo a execução simultânea por empresas distintas, sem prejuízo da padronização técnica das edificações

13.8 - O faseamento adotado proporciona significativa melhoria na gestão do empreendimento, permitindo a organização das frentes de trabalho, a racionalização da logística de materiais e equipamentos, a redução das interferências entre as equipes responsáveis pela infraestrutura e pelas edificações, além de facilitar o acompanhamento da fiscalização e o controle do cronograma físico-financeiro. A metodologia também possibilita o recebimento parcial das etapas concluídas e reduz os riscos de atrasos decorrentes da execução simultânea de obras complementares.

13.9 - O Município de Passo Fundo compromete-se a promover a gestão integrada entre os contratos de infraestrutura e de construção das unidades habitacionais, realizando o acompanhamento permanente da evolução física das obras, a coordenação entre as empresas contratadas e os ajustes de cronograma que eventualmente se mostrarem necessários durante a execução contratual. Caberá à Administração garantir a liberação progressiva das frentes de serviço, de forma que cada fase da presente contratação seja iniciada somente após a conclusão da infraestrutura correspondente, assegurando a plena compatibilização entre os contratos e o adequado desenvolvimento do empreendimento.

13.10 - Dessa forma, conclui-se que a contratação das unidades habitacionais encontra-se devidamente planejada e compatibilizada com a contratação da infraestrutura do Loteamento Novo Zachia, sendo a Prancha de Faseamento das Unidades Habitacionais – Fases 1, 2 e 3 o estudo técnico que fundamenta essa integração. A adoção desse planejamento garante uma execução coordenada, eficiente e segura, em observância aos princípios do planejamento, da eficiência, da economicidade, da gestão de riscos e do interesse público, contribuindo para a entrega das 134 unidades habitacionais em condições adequadas de habitabilidade e dentro dos prazos previstos.

14 - IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS

14.1 - A execução da presente contratação poderá ocasionar impactos ambientais inerentes às atividades da construção civil, especialmente em razão da movimentação de terra, circulação de máquinas e equipamentos, geração de resíduos da construção civil, emissão de poeira e ruídos,

consumo de recursos naturais e interferências pontuais sobre o solo e a vegetação existente.

14.2 - Os principais impactos ambientais identificados são:

- movimentação e alteração das características superficiais do solo durante a execução das fundações e demais serviços de terraplenagem;
- geração de resíduos da construção civil, incluindo sobras de concreto, argamassa, madeira, aço, embalagens, materiais cerâmicos e demais resíduos provenientes da execução da obra;
- emissão de material particulado (poeira) decorrente da movimentação de solo, transporte de materiais e circulação de veículos;
- emissão de ruídos e vibrações provenientes da operação de máquinas, equipamentos e ferramentas durante a execução dos serviços;
- consumo de água e energia elétrica para atendimento das atividades construtivas;
- possibilidade de contaminação do solo por combustíveis, lubrificantes ou outros insumos utilizados na operação de equipamentos, caso não sejam adotadas medidas preventivas adequadas;
- interferências temporárias na circulação interna do empreendimento em decorrência da implantação simultânea das frentes de trabalho.

14.3 - Tais impactos apresentam caráter localizado e mitigável, restringindo-se ao período de execução da obra, não sendo identificados impactos ambientais permanentes decorrentes da implantação das edificações, uma vez que o empreendimento será executado em loteamento previamente aprovado e objeto de contratação específica para implantação da infraestrutura urbana.

14.4 - Como medidas mitigadoras, deverão ser observadas, no mínimo, as seguintes ações:

- cumprimento integral das condicionantes constantes das licenças ambientais aplicáveis ao empreendimento;
- adoção de sistema adequado de gerenciamento dos Resíduos da Construção Civil (RCC), em conformidade com a Resolução CONAMA nº 307/2002 e suas alterações, promovendo a segregação, armazenamento temporário, transporte e destinação ambientalmente adequada dos resíduos gerados;
- controle da emissão de poeira por meio da umidificação das vias de circulação, cobertura de cargas transportadas e limpeza periódica das áreas de trabalho;
- manutenção preventiva e corretiva de máquinas e equipamentos, evitando vazamentos de combustíveis, óleos lubrificantes e demais produtos potencialmente poluentes;
- armazenamento adequado de combustíveis, tintas, solventes e demais produtos químicos em locais apropriados, dotados de medidas de contenção para prevenção de contaminação do solo;
- controle dos níveis de ruído mediante utilização de equipamentos em boas condições de funcionamento e observância dos horários permitidos para execução dos serviços;
- preservação das áreas não diretamente afetadas pela obra, restringindo a circulação de equipamentos às áreas previamente definidas no planejamento executivo;
- utilização racional dos recursos hídricos e energéticos durante toda a execução contratual;
- recuperação, limpeza e organização das áreas utilizadas como canteiro de obras após a conclusão dos serviços;

- observância das normas de segurança, saúde ocupacional e proteção ambiental aplicáveis às atividades desenvolvidas.

14.5 - Considerando que o empreendimento integra política pública de Habitação de Interesse Social, implantado em área previamente destinada à expansão urbana e objeto de planejamento urbanístico e ambiental, conclui-se que os impactos ambientais decorrentes da contratação são compatíveis com a natureza da intervenção, temporários e passíveis de adequada mitigação, desde que observadas as medidas preventivas previstas na legislação ambiental vigente, nos projetos executivos, no memorial descritivo e nas licenças ambientais pertinentes.

14.6 - Por fim, caberá à contratada adotar todas as medidas necessárias à prevenção, controle e mitigação dos impactos ambientais decorrentes da execução da obra, bem como cumprir integralmente a legislação ambiental, as normas técnicas aplicáveis e as determinações dos órgãos ambientais competentes, sob fiscalização da Administração Municipal.

15 - MAPA DE RISCOS

15.1 - O mapa de risco da contratação será retratado no tópico abaixo, por meio do documento elaborado para a identificação dos principais riscos que permeiam o procedimento, contendo as ações de controle, prevenção e mitigação de impactos.

Fase - Planejamento

RISCO	ESCALA DE PROBABILIDADE	DESCRIÇÃO DO IMPACTO	ESCALA DE IMPACTO	AÇÃO PREVENTIVA	AÇÃO DE CONTINGÊNCIA
1 – Incorreta identificação da demanda.	Raro	Instrução processual inadequada. Definição equivocada do objeto e possível não atendimento da real necessidade da política habitacional.	Muito Baixo	Verificar corretamente a demanda. Informar-se junto ao setor responsável pela demanda, solicitando ratificação ou retificação do objeto.	Quando detectado o erro quanto à real necessidade da demanda, parar o processo no estágio em que se encontrar e proceder às retificações cabíveis.
2 - Falta de designação ou designação incorreta de responsáveis	Raro	Falta de análise dos instrumentos processuais. Falta de verificação da necessidade a ser atendida. Dimensionamento incorreto do objeto a ser licitado. Realização de estudo falho, incorreto ou impreciso.	Baixo	Identificar corretamente os problemas a serem resolvidos. Designação de servidores com conhecimentos suficientes para a realização dos trabalhos. Capacitar os servidores para realizar as etapas de planejamento da contratação.	Análise prévia do objeto a ser licitado, direcionando para as equipes corretas. Remanejamento dos servidores de acordo com as qualificações e as atribuições pessoais.
3 – Estudos preliminares	Raro	Instrução processual inadequada.	Médio	Identificar corretamente os setores responsáveis.	Aprimoramento do estudo do objeto e ampliação do diálogo

RISCO	ESCALA DE PROBABILIDADE	DESCRIÇÃO DO IMPACTO	ESCALA DE IMPACTO	AÇÃO PREVENTIVA	AÇÃO DE CONTINGÊNCIA
incorretos ou insuficientes		Especificações incompletas. Exigência de requisitos irrelevantes ou indevidamente restritivos. Não contratação da solução mais vantajosa, devido à ausência de adequado levantamento de mercado. Falha no atendimento das necessidades da secretaria requisitante.		Designação de servidores responsáveis técnicos, com conhecimento do objeto e da legislação pertinente. Capacitação constante dos servidores envolvidos no planejamento.	com os setores envolvidos, a fim de entender a real necessidade. Remanejamento dos servidores de acordo com as qualificações e as atribuições pessoais.
4 – Estimativa inadequada de quantitativo do objeto a ser licitado.	Pouco provável	Falta de produtos ou serviços para atender à necessidade da contratação. Sobra de produtos ou serviços. Necessidade de elaboração de aditivo contratual.	Alto	Adequado levantamento das reais necessidades da secretaria requisitante. Envolver setores responsáveis na instrução inicial do processo, solicitando ratificação ou retificação do objeto.	Análise de possibilidade de aditivo contratual, levando em consideração a porcentagem estabelecida para acréscimos ou supressões do objeto em questão.
5 – Licitação deserta ou fracassada	Raro	Ausência de licitantes ou não apresentação de proposta válida. Atraso no atendimento à demanda. Necessidade de iniciar novo procedimento licitatório.	Baixo	Elaborar orçamento de acordo com a documentação técnica das peculiaridades do objeto. Elaborar orçamento compatível com os preços de mercado, utilizando tabelas referenciais, cotações de mercado e contratações similares feitas pela Administração Pública. Realizar análise criteriosa acerca dos documentos a serem exigidos para habilitação técnica. Promover ampla divulgação do edital de licitação.	Formar grupo de trabalho com conhecimento técnico. Revisar minuciosamente o orçamento, a fim de verificar se está compatível com os preços de mercado. Realizar estudo para verificar se o mercado fornecedor, sobretudo local, atende as especificações técnicas do objeto. Reavaliar as exigências de qualificação técnica para não restringir injustificadamente a competição, bem como a possibilidade de aplicação do art. 75, III da lei de licitações..
6 – Impugnação ao edital	Pouco provável	Atraso no andamento do processo licitatório e consequente atraso na contratação da	Médio	Elaborar os documentos técnicos corretamente, com especificações claras e precisas, atendendo às normas regulamentares e legais. Elaborar o edital e a minuta de	Treinamento dos servidores envolvidos diretamente na elaboração dos documentos. Em caso de impugnação por erros nos documentos técnicos, solicitar aos responsáveis que

RISCO	ESCALA DE PROBABILIDADE	DESCRIÇÃO DO IMPACTO	ESCALA DE IMPACTO	AÇÃO PREVENTIVA	AÇÃO DE CONTINGÊNCIA
		empresa.		contrato corretamente, de acordo com a legislação vigente.	procedam às correções.
7 – Atraso na conclusão do processo administrativo de contratação	Pouco provável	Atraso na contratação da empresa.	Alto	Alinhamento com todos os setores envolvidos, de modo a executar a fase de planejamento com a maior eficiência possível. Designação de servidores com conhecimentos suficientes para a realização dos trabalhos.	Formar grupo de trabalho com conhecimento técnico a fim de agilizar a conclusão dos serviços.
08 - Questionamentos por órgãos de controle	Raro	Suspensão do certame. Necessidade de ajustes no processo. Atrasos relevantes.	Médio	Fundamentação técnica e jurídica consistente do ETP. Observância às boas práticas e normativos aplicáveis.	Atendimento tempestivo às diligências. Adequação dos documentos, se necessário.
09 - Incompatibilidade entre o cronograma da infraestrutura e o cronograma das unidades habitacionais	Pouco provável	Impossibilidade de início de determinadas fases da construção das unidades habitacionais, necessidade de reprogramação dos serviços, atraso no cronograma geral do empreendimento e comprometimento da entrega das moradias.	Alto	Elaboração de estudo de compatibilização entre os cronogramas das duas contratações, definição do faseamento executivo e integração do planejamento físico-financeiro.	Reprogramação das frentes de trabalho, ajuste dos cronogramas e priorização das áreas cuja infraestrutura esteja concluída.
10 - Falha na definição do faseamento executivo	Raro	Interferências entre contratos, conflitos logísticos, retrabalho e perda de produtividade.	Médio	Validação técnica da Prancha de Faseamento e compatibilização entre projetos e cronogramas antes da publicação do edital.	Revisão do planejamento executivo e emissão de novo cronograma compatibilizado.

Fase – Gestão contratual e execução do objeto contratado

RISCO	ESCALA DE PROBABILIDADE	DESCRIÇÃO DO IMPACTO	ESCALA DE IMPACTO	AÇÃO PREVENTIVA RESPONSÁVEL	AÇÃO DE CONTINGÊNCIA RESPONSÁVEL
1 - Execução do objeto contratual em desacordo com o contrato.	Pouco provável	Falha no atendimento às necessidades da Administração. Solução diversa da proposta no instrumento convocatório.	Médio	Acompanhamento da execução pelo fiscal do contrato. Cláusula contratual prevendo a aplicação de penalidades. Capacitar a equipe de fiscalização do contrato para identificar erros ou falhas com maior facilidade.	Instauração de procedimento de inadimplência contratual, com vistas à aplicação de penalidades.
2 - Atrasos na execução do	Provável	Aumento do custo e demora na	Médio	Acompanhamento da execução pelo fiscal do contrato.	Instauração de procedimento de inadimplência contratual, com

RISCO	ESCALA DE PROBABILIDADE	DESCRIÇÃO DO IMPACTO	ESCALA DE IMPACTO	AÇÃO PREVENTIVA RESPONSÁVEL	AÇÃO DE CONTINGÊNCIA RESPONSÁVEL
contrato ou baixa produtividade.		entrega da obra. Atraso no atendimento à necessidade da Administração.		Cláusula contratual prevendo a aplicação de penalidades.	vistas à aplicação de penalidades.
3 - Períodos de chuva fora da previsibilidade local.	Provável	Aumento de custos e atraso no cronograma por caso fortuito ou força maior.	Alto	Monitoramento das previsões meteorológicas durante a execução da obra, com acompanhamento dos alertas e orientações da Defesa Civil, mantendo canal de contato com o órgão para antecipação de eventos climáticos adversos. As atividades sensíveis às condições climáticas deverão ser planejadas e, quando necessário, reprogramadas, com adoção de medidas preventivas para minimizar impactos no cronograma e nos custos da obra.	Caberá ao contratante análise das circunstâncias e ações possíveis.
4 - Contratação de empresa sem capacidade de executar o contrato.	Raro	Dificuldades na execução contratual, com o cumprimento inadequado do objeto.	Médio	Solicitar documentos de qualificação técnica e econômico-financeira compatíveis com a complexidade do objeto.	Avaliar adequadamente a empresa. Instauração de procedimento de inadimplência contratual, com vistas à aplicação de penalidades.
5 - Atraso de pagamento à contratada.	Raro	Insatisfação da contatada. Descumprimento contratual.	Médio	Realizar a análise prévia do orçamento. Realizar gerenciamento e controle do orçamento destinado ao contrato.	Verificar periodicamente o desempenho financeiro do contrato e capacidade de desembolso do órgão.
6 - Qualificação insuficiente dos fiscais do contrato.	Raro	Baixa qualidade na avaliação da prestação dos serviços e ou da execução da obra.	Baixo	Designar servidores capacitados para a fiscalização.	Capacitação da equipe de fiscalização de contratos.
7 - Possibilidade de alteração contratual	Pouco provável	Aumento de custos. Questionamentos por órgãos de controle. Atrasos na obra.	Médio	Fiscalização rigorosa do escopo. Avaliação técnica criteriosa de alterações solicitadas.	Análise jurídica e técnica dos aditivos, respeitando os limites legais.
8 - Problemas de qualidade nos serviços executados	Pouco provável	Necessidade de retrabalho. Comprometimento da durabilidade da infraestrutura implantada.	Médio	Ensaios, testes e verificações técnicas. Conferência dos materiais empregados.	Determinação de correções. Aplicação de sanções contratuais.

RISCO	ESCALA DE PROBABILIDADE	DESCRIÇÃO DO IMPACTO	ESCALA DE IMPACTO	AÇÃO PREVENTIVA RESPONSÁVEL	AÇÃO DE CONTINGÊNCIA RESPONSÁVEL
9 - Paralisação da obra por descumprimento contratual	Raro	Atraso significativo na entrega. Prejuízo social à população beneficiária.	Alto	Acompanhamento contínuo da execução. Comunicação formal e tempestiva com a contratada.	Aplicação das medidas legais cabíveis. Avaliação de rescisão contratual e convocação de remanescente, se aplicável.
10- Interferência entre as frentes de trabalho das edificações e da infraestrutura	Provável	Redução da produtividade, conflitos operacionais, retrabalhos e atrasos na execução.	Alto	Compatibilização permanente dos cronogramas, reuniões semanais de coordenação, definição das áreas de atuação de cada contratada e acompanhamento integrado da fiscalização.	Reprogramação das frentes de serviço e redefinição das áreas de atuação.
11 - Danos causados por uma contratada em serviços executados pela outra	Pouco provável	Retrabalho, aumento de custos e atraso da obra.	Médio	Delimitação física das áreas de trabalho, registro fotográfico das etapas concluídas e fiscalização conjunta.	Apuração da responsabilidade, determinação da recomposição dos serviços e aplicação das sanções contratuais cabíveis.
12 - Incompatibilidade entre cronogramas das contratações	Pouco provável	Paralisação parcial das obras habitacionais.	Alto	Integração permanente dos cronogramas físico-financeiros e monitoramento conjunto das duas contratações.	Reprogramação das atividades e alteração da sequência das frentes de trabalho.
13 - Despadronização construtiva entre os lotes	Pouco provável	Diferenças de qualidade, acabamento e desempenho entre as unidades habitacionais.	Médio	Fiscalização padronizada, utilização obrigatória dos mesmos projetos executivos, memoriais descritivos, especificações técnicas, materiais, procedimentos executivos e controle tecnológico.	Determinação da correção dos serviços, rejeição dos materiais ou serviços executados em desconformidade e aplicação das penalidades previstas contratualmente.

Critérios para a avaliação dos riscos (escala probabilidade / impacto - Decreto Municipal 86/2025)

Artigo 5° §2° Os riscos serão avaliados de acordo com a seguinte escala de probabilidade:

I - raro: acontece apenas em situações excepcionais; não há histórico conhecido do evento ou não há indícios que sinalizem sua ocorrência – peso 1;

II - pouco provável: o histórico conhecido aponta para baixa frequência de ocorrência no prazo associado ao objetivo – peso 2;

III - provável: repete-se com frequência razoável no prazo associado ao objetivo ou há indícios que possa ocorrer nesse horizonte – peso 3;

IV - muito provável: repete-se com elevada frequência no prazo associado ao objetivo ou há muitos indícios que ocorrerá nesse horizonte – peso 4;

V - praticamente certo: ocorrência quase garantida no prazo associado ao objetivo. – peso 5.

Artigo 5° §3° Os riscos serão avaliados de acordo com a seguinte escala de impacto:
I - muito baixo: compromete minimamente o atingimento do objetivo; para fins práticos, não altera o alcance do objetivo/resultado – peso 1;
II - baixo: compromete em alguma medida o alcance do objetivo, mas não impede o alcance da maior parte do objetivo/resultado – peso 2;
III - médio: compromete razoavelmente o alcance do objetivo/resultado – peso 3;
IV - alto: compromete a maior parte do atingimento do objetivo/resultado – peso 4;
V - muito alto: compromete totalmente ou quase totalmente o atingimento do objetivo/resultado – peso 5.
Artigo 5° §4° O nível de risco é obtido pela multiplicação do peso da escala de probabilidade com o peso da escala de impacto, com a possibilidade de alcançar o seguinte nível de risco:
I – risco crítico: 15 a 25;
II – risco alto: 8 a 12;
III – risco moderado: 4 a 6;
IV – risco pequeno: 1 a 3.

16 - VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

16.1 - O presente estudo técnico preliminar evidencia que a contratação é adequada ao atendimento das necessidades da manifestas pela secretaria requisitante, considerando os aspectos técnicos, legais, operacionais e orçamentários que fundamentam a execução da obra e dos serviços de engenharia. Dessa forma, declara-se viável a contratação.

Passo Fundo/RS, 27 de outubro de 2026.

Documento assinado digitalmente
gov.br
FERNANDO MULLER PIRES
Data: 04/11/2026 09:40:07-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Fernando Muller Pires
Secretário de Habitação e Regularização Fundiária

Documento assinado digitalmente
gov.br
PATRICIA BIULCHI PEREIRA
Data: 03/11/2026 16:39:45-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Patricia Biulchi Pereira
Diretora Departamento de Regularização Fundiária