



ETP – ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Compras e Serviços

Art. 18, I, da Lei nº. 14.133/2021 / Município de Seberi – Poder Executivo / CNPJ nº. 87.613.196/0001-78

1. ORIGEM DA DEMANDA

1.1. Unidade requisitante (conforme Lei Municipal nº. 4.318/2017)

☒ Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana

2. Identificação da Contratação

Órgão Demandante: Município de Seberi/RS

Objeto: Contratação de empresa do ramo da construção civil para execução de 25 (vinte e cinco) unidades habitacionais de interesse social, em regime de empreitada por preço global, com fornecimento integral de materiais, mão de obra, equipamentos e demais insumos necessários à perfeita execução do objeto.

Modalidade: Concorrência Eletrônica

Critério de **Julgamento:** Menor preço global

Fundamentação Legal: Lei nº 14.133/2021, especialmente art. 18.

3. Descrição da Necessidade da Contratação

O Município de Seberi/RS apresenta demanda reprimida por moradias dignas destinadas a famílias em situação de vulnerabilidade social e econômica. Parte significativa da população de baixa renda reside em imóveis precários, improvisados, superlotados ou em coabitação involuntária, não atendendo às condições mínimas de habitabilidade, salubridade e segurança.

A ausência de moradia adequada impacta diretamente indicadores sociais, de saúde pública e de desenvolvimento urbano, justificando a atuação direta do Poder Público Municipal, em consonância com o direito social à moradia previsto no art. 6º da Constituição Federal.

4. Alinhamento com Planejamento e Políticas Públicas

A presente contratação está alinhada:

- À política municipal de habitação de interesse social;
- Ao planejamento orçamentário e financeiro do Município;
- À política habitacional federal, no âmbito do **Programa 5600020240048 – Novo PAC – FNHIS Sub-50**, instituído pela **Portaria nº 1.310/2024**.

O empreendimento é financiado por meio de **Contrato de Repasse com a Caixa Econômica Federal**, com recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS, acrescidos de contrapartida municipal.

5. Enquadramento no Programa 5600020240048 – Novo PAC – FNHIS Sub-50

O Programa Novo PAC – FNHIS Sub-50 destina-se a municípios com população inferior a 50.000 habitantes, objetivando a redução do déficit habitacional por meio da construção de unidades habitacionais de interesse social.

O programa prioriza o atendimento de:

- Famílias de baixa renda;
- Famílias inscritas no Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal;
- Famílias em situação de vulnerabilidade social e habitacional;
- Famílias chefiadas por mulheres, idosos ou pessoas com deficiência, conforme critérios regulamentares.

A execução por meio de licitação pública atende às exigências da Portaria nº 1.310/2024, bem como às normas operacionais da Caixa Econômica Federal.

6. Público Beneficiário

Os beneficiários finais serão **famílias de baixa renda residentes no Município de Seberi/RS**, selecionadas conforme critérios sociais definidos pelo FNHIS, pela Portaria nº 1.310/2024 e pela regulamentação municipal específica.

As unidades habitacionais serão implantadas:

- Em parte, em lotes pertencentes aos próprios beneficiários previamente selecionados;
- Em parte, em lotes de propriedade do Município, devidamente regularizados.

7. Análise das Alternativas de Solução

Foram analisadas as seguintes alternativas:

a) Reforma ou melhoria de moradias existentes

Alternativa considerada inviável, tendo em vista que parte dos beneficiários não possui imóvel próprio regularizado ou reside em edificações sem condições estruturais mínimas.

b) Aquisição de imóveis prontos

Alternativa descartada em razão da inexistência de oferta compatível no mercado local, bem como por apresentar custo superior e menor aderência aos padrões exigidos pelo programa federal.

c) Construção de novas unidades habitacionais (alternativa escolhida)

Alternativa tecnicamente mais adequada, economicamente viável e plenamente alinhada às diretrizes do Novo PAC e do FNHIS, permitindo padronização construtiva, controle de qualidade e eficiência na aplicação dos recursos públicos.

8. Descrição da Solução Técnica

A solução consiste na contratação de empresa especializada para execução integral das obras, compreendendo:

- Construção das unidades habitacionais conforme projetos executivos;
- Fornecimento de todos os materiais e mão de obra;
- Implantação das infraestruturas necessárias;
- Atendimento às normas técnicas da ABNT, legislação urbanística, ambiental, de acessibilidade e de segurança do trabalho;
- Emissão de ART ou RRT pelo responsável técnico.

9. Estimativa de Custos

O valor global estimado da contratação é de **R\$ 3.970.850,60**, conforme planilhas orçamentárias detalhadas e projetos anexos ao processo licitatório.

O orçamento foi elaborado com base em referências oficiais de custos da construção civil, atendendo aos parâmetros exigidos pela Caixa Econômica Federal e pelo FNHIS.

10. Justificativa da Modalidade e do Critério de Julgamento

A adoção da **Concorrência Eletrônica** decorre do vulto e da complexidade do objeto, nos termos do art. 28, inciso II, da Lei nº 14.133/2021.

O critério de julgamento pelo **menor preço global** é o mais adequado para obras executadas por empreitada global, garantindo previsibilidade orçamentária, controle de custos e eficiência administrativa.

11. Análise de Riscos e Medidas Mitigadoras

Risco Identificado	Medidas Mitigadoras
Atraso na execução	Cronograma físico-financeiro, fiscalização contínua e penalidades contratuais
Não conformidade técnica	Fiscalização técnica, exigência de ART/RRT e medições periódicas
Elevação de custos	Empreitada global e orçamento previamente definido
Descumprimento contratual	Aplicação das sanções previstas na Lei nº 14.133/2021

12. Adequação aos Órgãos de Controle

O presente Estudo Técnico Preliminar foi elaborado de forma a atender:

- Às exigências da Lei nº 14.133/2021;
- Às normas operacionais da Caixa Econômica Federal;
- Aos princípios da legalidade, planejamento, motivação, economicidade, eficiência, transparência e interesse público.

13. Conclusão

Conclui-se que a contratação é necessária, tecnicamente adequada, economicamente viável e juridicamente fundamentada, destinando-se à efetivação do direito social à moradia e à redução do déficit habitacional no Município de Seberi/RS, em estrita observância às normas legais e programáticas aplicáveis.

Seberi, 27 de janeiro de 2026.

Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana