



## **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

### **1- DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE**

O presente estudo objetiva o credenciamento para posterior contratação de serviços de mão de obra continuados por profissionais especializados, visando atender as demandas do Município e, principalmente, as demandas por habitação, considerando a constante necessidade de construção, manutenção e reforma das habitações populares, especialmente em áreas com alta densidade populacional ou em situações de vulnerabilidade social.

### **2- ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO:**

O Plano Anual de Contratações está em elaboração para o atual exercício de 2026 e serviços como este serão avaliados e irão fazer parte daquele.

### **3- DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

Para a adequada execução do objeto, consistente no credenciamento e posterior contratação de profissionais especializados para prestação de serviços de mão de obra voltados à construção, manutenção e reforma de habitações populares, deverão ser observados os seguintes requisitos mínimos:

#### **a. Qualificação técnica dos profissionais**

Os profissionais credenciados deverão apresentar declaração de compromisso de responsabilização por quaisquer danos eventualmente causados à residência do beneficiário ou a terceiros, decorrentes da atuação de seus funcionários durante a execução dos serviços, bem como declaração de que o interessado possui condições técnicas e operacionais para mobilizar, em tempo hábil e pelo período necessário, todos os equipamentos, ferramentas e mão de obra indispensáveis à execução das obras e serviços, conforme cronograma e demandas da Secretaria responsável.

#### **b. Regularidade jurídica e fiscal**

As empresas ou profissionais interessados deverão comprovar sua regular constituição e situação cadastral ativa, bem como apresentar documentação que



comprove a regularidade perante os órgãos fazendários, trabalhistas e demais exigências legais aplicáveis à contratação pública, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

**c. Capacidade operacional**

Os credenciados deverão possuir condições técnicas e operacionais para executar os serviços demandados pelo Município, dispondo de profissionais habilitados, ferramentas e equipamentos necessários para a adequada execução das atividades solicitadas.

**d. Atendimento às normas técnicas e de segurança**

A execução dos serviços deverá observar as normas técnicas aplicáveis à construção civil, especialmente as normas da ABNT, bem como as normas de segurança do trabalho e demais regulamentações vigentes, garantindo a integridade física dos trabalhadores e a qualidade das obras realizadas.

**e. Execução mediante demanda da Administração**

Os serviços serão executados de forma não exclusiva e conforme necessidade da Administração Municipal, mediante solicitação prévia, podendo ocorrer de forma contínua ou eventual, de acordo com as demandas relacionadas à política habitacional do Município.

**f. Responsabilidade pelos encargos trabalhistas e previdenciários**

Os credenciados serão responsáveis por todos os encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais decorrentes da execução dos serviços, não gerando qualquer vínculo empregatício entre os profissionais envolvidos e a Administração Pública.

**g. Padrão de qualidade dos serviços**

Os serviços deverão ser executados com qualidade, observando boas práticas da construção civil, garantindo durabilidade, segurança estrutural e adequação das habitações às condições de uso e habitabilidade.

**h. Disponibilidade para atendimento das demandas públicas**

Os profissionais ou empresas credenciadas deverão manter disponibilidade para atender às solicitações do Município dentro dos prazos estabelecidos pela Administração, considerando a natureza social das intervenções habitacionais, especialmente em situações de vulnerabilidade ou necessidade emergencial.

**h. Fiscalização e acompanhamento**



A execução dos serviços será acompanhada e fiscalizada por servidor ou comissão designada pela Administração Municipal, que verificará a conformidade dos serviços executados com as especificações estabelecidas.

**i. Pagamento condicionado à efetiva prestação dos serviços**

O pagamento será realizado por hora trabalhada, conforme valores da tabela SINAPI, e exclusivamente pelos serviços efetivamente executados e devidamente atestados pelo fiscal do contrato, observados os valores previamente estabelecidos na tabela de credenciamento.

**4- ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES**

Considerando se tratar de serviços realizados por hora e conforme a demanda/necessidade do setor competente, resta impossível precisar quantidades.

**5- LEVANTAMENTO DE MERCADO**

**a) Execução direta pela Administração Pública**

Consistiria na realização dos serviços por meio de servidores e estrutura própria do Município. Contudo, essa alternativa mostra-se limitada, uma vez que a Administração geralmente não dispõe de quantitativo suficiente de profissionais especializados da construção civil, nem de equipe permanente capaz de atender à variabilidade e imprevisibilidade das demandas habitacionais, especialmente em situações emergenciais ou em comunidades em situação de vulnerabilidade social.

**b) Contratação de empresa única mediante processo licitatório**

Outra possibilidade seria a contratação de uma única empresa especializada para executar todos os serviços demandados. Entretanto, essa alternativa pode gerar limitações operacionais, pois concentra a execução em um único prestador, reduzindo a flexibilidade da Administração para atendimento simultâneo de diferentes demandas e podendo ocasionar atrasos na execução de serviços em períodos de maior necessidade.

**c) Credenciamento de profissionais ou empresas especializadas (solução adotada)**

A alternativa mais adequada identificada foi o credenciamento de profissionais e/ou empresas especializadas em serviços de construção civil, possibilitando que



diversos prestadores sejam habilitados para executar os serviços conforme a demanda do Município.

Essa modalidade apresenta diversas vantagens, dentre as quais se destacam:

- maior flexibilidade operacional, permitindo que diferentes profissionais sejam acionados conforme a necessidade;
- possibilidade de atendimento simultâneo de múltiplas demandas, especialmente em diferentes localidades do Município;
- ampliação da concorrência e participação de prestadores locais, fortalecendo a economia regional;
- maior celeridade no atendimento das demandas habitacionais, especialmente em situações urgentes;
- pagamento realizado apenas pelos serviços efetivamente executados, garantindo maior eficiência na aplicação dos recursos públicos.

Sob o ponto de vista técnico e econômico, o modelo de credenciamento demonstra-se a solução mais adequada, pois permite que a Administração mantenha um cadastro permanente de profissionais habilitados, garantindo disponibilidade de mão de obra especializada sempre que necessário, sem a necessidade de realização de novos processos licitatórios para cada demanda específica.

Dessa forma, conclui-se que o credenciamento de profissionais ou empresas especializadas representa a alternativa mais eficiente, econômica e operacionalmente viável para atender às necessidades do Município no âmbito das políticas habitacionais e de assistência à população em situação de vulnerabilidade.

#### **6- ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO**

O levantamento dos preços por hora de serviço foi fixado com base na planilha SINAPI (Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil).

O método matemático aplicado para a definição do valor foi o menor preço dos valores obtidos na pesquisa de preço.

#### **7- DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

A solução proposta consiste no credenciamento de profissionais e/ou empresas especializadas na prestação de serviços de mão de obra na área da construção civil, destinados à execução de atividades relacionadas à construção, manutenção, ampliação



e reforma de habitações populares, visando atender às demandas do Município, especialmente aquelas vinculadas às políticas públicas de habitação e atendimento a famílias em situação de vulnerabilidade social.

Por meio do credenciamento, será formado um cadastro de prestadores habilitados, aptos a executar os serviços sempre que houver necessidade da Administração, garantindo maior agilidade na mobilização de mão de obra especializada e possibilitando o atendimento simultâneo de diferentes demandas habitacionais.

Os serviços serão executados mediante solicitação da Administração Municipal, conforme as necessidades identificadas pela Secretaria responsável, podendo envolver atividades como construção de unidades habitacionais, reparos estruturais, melhorias habitacionais, manutenção preventiva ou corretiva e outras intervenções necessárias para assegurar condições adequadas de habitabilidade às famílias beneficiadas.

A execução das atividades deverá observar boas práticas da construção civil, bem como as normas técnicas aplicáveis, especialmente aquelas estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, além das normas de segurança do trabalho e demais regulamentações vigentes.

Os profissionais ou empresas credenciadas deverão disponibilizar mão de obra qualificada, ferramentas e equipamentos necessários à execução dos serviços, sendo responsáveis pela correta execução das atividades, pelo cumprimento dos prazos estabelecidos e pela observância das orientações técnicas fornecidas pela Administração.

Quando aplicável, os serviços executados deverão possuir garantia quanto à qualidade e durabilidade, cabendo ao prestador credenciado realizar eventuais correções necessárias decorrentes de falhas na execução, sem ônus adicional para a Administração.

A fiscalização e o acompanhamento dos serviços serão realizados por servidor designado pela Administração Municipal, que verificará a conformidade das atividades executadas, o atendimento às especificações técnicas e a adequação dos serviços prestados.

O pagamento pelos serviços será realizado exclusivamente pelos serviços efetivamente executados e devidamente atestados pelo fiscal do contrato, conforme os valores estabelecidos na tabela de referência do credenciamento.



Dessa forma, a solução adotada permite ao Município dispor de estrutura flexível e eficiente para atendimento das demandas habitacionais, assegurando maior agilidade na execução das intervenções necessárias, melhoria das condições de moradia da população e adequada aplicação dos recursos públicos.

#### **8- JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO**

Em regra, conforme disposições estabelecidas na alínea b, inciso V, do art. 40 da Lei n.º 14.133/21, o planejamento da compra deverá atender, entre outros, ao princípio do parcelamento, quando for tecnicamente viável e economicamente vantajoso, com vistas ao melhor aproveitamento dos recursos disponíveis no mercado e à ampliação da competitividade sem perda da economia de escala.

Para o caso em apreço, considerando as especificidades do presente objeto, a demanda será parcelada de acordo com a prestação dos serviços.

#### **9- PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO**

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

- a) elaboração de edital;
- b) elaboração de minuta do contrato;
- c) encaminhamento do processo para análise jurídica;
- d) análise da manifestação jurídica e atendimento aos apontamentos constantes no parecer, mediante Nota Técnica com os ajustes indicados;
- e) publicação e divulgação do processo;
- f) resposta a eventuais pedidos de esclarecimentos e/ou impugnação, caso aplicável;
- g) realização do certame, com suas respectivas etapas;
- h) resposta a eventuais pedidos de esclarecimentos e/ou impugnação, caso aplicável; e
- i) assinatura e publicação do contrato.

#### **10- CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES**



Não há necessidade de contratações correlatas para atender ao objeto desta contratação.

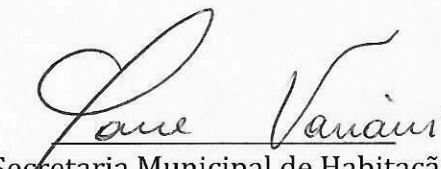
#### **11- POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS**

Deverá ser recomendado ao vencedor, conforme previsão neste instrumento, que a contratada deverá adotar práticas de sustentabilidade na execução dos serviços, conforme orientações do art. 6º da IN nº 01/2010 (Compras Sustentáveis).

#### **12- VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO**

Com base na justificativa e nas especificações técnicas constantes neste Estudo Técnico Preliminar, e na existência de planejamento orçamentário para subsidiar esta contratação, declaramos que a contratação é viável, atendendo aos padrões e preços de mercado.

Maximiliano de Almeida/RS, 16 março de 2026.

  
Secretaria Municipal de Habitação