



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE GARIBALDI
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E HABITAÇÃO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

ETP-SMASH Nº 013 / 2025

CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS NO
MUNICÍPIO DE GARIBALDI/RS



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE GARIBALDI
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E HABITAÇÃO

1. INFORMAÇÕES PRÉVIAS

Requisitante	Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação
Responsável pela solicitação	Joziele Alpe da Silva
Cargo	Secretária Municipal de Assistência Social e Habitação
Documento de Formalização de Demanda	DFD-SMASH Nº 013/2025

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A secretaria de Assistência Social e Habitação realiza diariamente o cadastro de pessoas com renda mínima ou com algum tipo de vulnerabilidade social que requerem moradia no município. Assim, quando o governo Federal abriu o Programa Minha Casa Minha Vida, o Município de Garibaldi prontamente realizou a inscrição sendo contemplado com 25 unidades habitacionais.

Haja visto que em seu quadro de colaboradores o município não dispõe de profissionais para realizar a construção das unidades, será necessária a contratação de empresa.

Com a construção destas casas intenta-se diminuir a fila de solicitações por moradia.

As edificações serão executadas no Bairro Bela Vista que conforme zoneamento municipal é destinado a interesse social

3. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A contratação pretendida está prevista no Plano Anual de Contratações do Município de Garibaldi, estando assim alinhada com o planejamento desta Administração.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE GARIBALDI
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E HABITAÇÃO

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- i) As empresas licitantes deverão atender a todas as normas regulamentadoras segurança e saúde do trabalho para execução dos serviços.
- ii) Os serviços deverão ser executados em conformidade com normativas oficiais existentes, como as NBR's.
- iii) O controle de qualidade dos materiais empregados e serviços executados seguirão os limites e faixas indicados nas respectivas normas.
- iv) As empresas licitantes deverão realizar vistoria no local, apresentando declaração de que conhecem as condições dos locais de execução do serviço.
- v) Será permitida a subcontratação na execução dos serviços escavação com emprego de máquinas, instalação de esquadrias, pintura entre outros, a serem previamente aprovados pela fiscalização, não eximindo a Contratada de responsabilidade quanto à qualidade do serviço e dos materiais empregados.

5. ESTIMATIVA DE QUANTITATIVOS

Por se tratar de unidades habitacionais com regras específicas de dimensionamento dos cômodos apresentadas em portaria, estima-se que cada unidade habitacional terá em torno de 50 m². Logo, o quantitativo para construção das 25 unidades será em torno de 1.250,00 m² de área construída.

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

6.1. SOLUÇÕES ALTERNATIVAS

O método construtivo adotado será o convencional com estrutura em concreto armado (sapatas, vigas e pilares) e alvenaria de fechamento em tijolos cerâmicos.

Existe hoje no mercado outros sistemas construtivos, contudo, alguns



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE GARIBALDI
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E HABITAÇÃO

sistemas inovadores que poderiam ter maior celeridade, possuem maior custo e muitos não possuem todas as normativas necessárias de comprovação e atendimento às normas técnicas brasileiras.

A solução adotada pela administração municipal tem sido implementada por vários anos e é comprovadamente eficaz, atendendo ao regramento do programa Minha Casa Minha Vida.

6.2. POTENCIAIS FORNECEDORES

Quanto à disponibilidade de empresas para execução da solução adotada (Construção convencional de concreto armado e alvenaria de tijolos cerâmicos), consideramos que a quantidade de fornecedores não é restrita, portanto, há disponibilidade satisfatória de empresas que normalmente atuam na região ou já participaram de processos licitatórios neste município.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DE CONTRATAÇÃO

Conforme indicado no **Manual de Licitações e Contratos: Orientações e Jurisprudência do TCU** (5ª Edição):

Em obras, por exemplo, quando da elaboração do ETP, esse valor pode ser obtido por métodos expeditos ou paramétricos, já que somente após a elaboração do futuro projeto é que será possível desenvolver o orçamento completo e detalhado, com nível de precisão adequado.

Fonte: Licitações & Contratos: Orientações e Jurisprudência do TCU.

Assim, para estimativa do custo global de construção de cada unidade adotou-se o valor por m² do “Custo Unitário Básico” - (CUB), estado do Rio Grande do Sul, mês de referência agosto/2025 e projeto residencial unifamiliar (R-1), padrão de acabamento baixo, obtendo o valor de R\$ 2.402,14. Adicionando 4% a este valor vinculado à administração central necessária e Benefício e Despesas Indiretas (BDI)



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE GARIBALDI
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E HABITAÇÃO

de 22,14 %, tem-se que o m² custa R\$ 3.012,05, multiplicando por 50 m² (R\$ 150.602,50) por residência e R\$ 3.765.062,50 para as 25 unidades.

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta, baseada em termos técnicos e econômicos, é a contratação de empresa para construção das 25 unidades habitacionais, com fornecimento de material e mão de obra. Tendo em vista que no quadro de servidores do município não há mão de obra específica, bem como todos os equipamentos necessários para execução, a contratação por meio de concorrência mostra-se viável.

9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Conforme determina a Lei Nº 14.133/2021:

Art. 47. As licitações de serviços atenderão aos princípios:

I - da padronização, considerada a compatibilidade de especificações estéticas, técnicas ou de desempenho;

*II - do parcelamento, quando for **tecnicamente viável e economicamente vantajoso**.*

§ 1º Na aplicação do princípio do parcelamento deverão ser considerados:

*I - a **responsabilidade técnica**;*

II - o custo para a Administração de vários contratos frente as vantagens da redução de custos, com divisão do objeto em itens;

*III - o **dever de buscar a ampliação da competição e de evitar a concentração de mercado**.*

Fonte: Lei Nº 14.133/2021, grifo nosso.

Corroborando o indicado na lei, o **Manual de Licitações e Contratos: Orientações e Jurisprudência do TCU** (5ª Edição) menciona explicitamente a questão das obras e serviços de engenharia:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE GARIBALDI
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E HABITAÇÃO

No caso de obras e serviços de engenharia, também existe o risco relacionado à responsabilidade técnica de cada uma das parcelas a serem contratadas, bem como à necessidade de que cada etapa realizada tenha funcionalidade autônoma. Essa condição deve ser ponderada na definição da estratégia de contratação. Um exemplo não recomendável de parcelamento, exatamente pela dificuldade de gestão das responsabilidades, é contratar as fundações de uma edificação em separado do restante da estrutura. Além de a fundação, contratada isoladamente, não ter serventia plena, há o risco de paralisação posterior de serviços, degradação das etapas já realizadas e vícios aparentes ou ocultos na parcela executada.

Fonte: Licitações & Contratos: Orientações e Jurisprudência do TCU.

Analogamente ao exemplo citado no Manual, o parcelamento de obras também pode incorrer em riscos relacionados a responsabilidade técnica de cada parcela, pois há serviços interdependentes, e a falha na execução de uma etapa acarretará problemas nas etapas futuras. Além disso, há o risco de paralisação de etapas necessárias à sequência dos serviços, impactando outros contratos, além da degradação das etapas realizadas.

O parcelamento não gerará ganho de escala, pois as empresas atuantes neste nicho de mercado (construção civil) possuem todos os equipamentos, mão de obra e materiais utilizados nas etapas da obra, além do fato de que há o emprego dos mesmos equipamentos em diferentes estágios da obra.

Deste modo, concluímos que **não é viável, tecnicamente e nem economicamente, o parcelamento da licitação.**

10. RESULTADOS PRETENDIDOS

Pretende-se, com o presente processo licitatório, assegurar a seleção da proposta apta a gerar a contratação mais vantajosa para o Município.

Ainda, a contratação visa atender a legislação pertinente, que garante às pessoas não reclamadas, indigentes, encaminhados por autoridades e os menos favorecidos, o direito a sepultamento em local apropriado, administrado pelo Poder



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE GARIBALDI
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E HABITAÇÃO

Público Municipal.

11. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO

Com base na escolha da melhor solução para prestação do referido serviço e para que a pretendida contratação tenha sucesso, é preciso que outras etapas sejam concluídas, quais sejam:

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

12. CONTRATAÇÕES CORRELATADAS E/OU INTERDEPENDENTES

Este estudo não identificou a necessidade de realizar contratações interdependentes para a perfeita execução do objeto, uma vez que todos os meios necessários para a execução da obra podem ser supridos apenas com a contratação.

Também, no momento de elaboração deste estudo técnico, não foram identificadas possíveis contratações correlatas nas imediações da obra, que proporcionariam ganho de escala e dissolução do custo de mobilização de equipes.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE GARIBALDI
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E HABITAÇÃO

13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

- i) Os serviços a serem executados poderão gerar resíduos de construção civil, que deverão ser encaminhados a local apropriado para a correta destinação.
- ii) Por se tratar de obra em local sem vegetação, não haverá necessidade de supressão vegetal.
- iii) Após a execução do serviço, toda a área deverá ser entregue livre de restos de materiais e materiais contaminantes.
- iv) O solo que será movimentado permanecerá no próprio local.

14. TIPO DE SERVIÇO DE ENGENHARIA

14.1. DEFINIÇÕES

A Lei Nº 14.133 não possui critérios objetivos na classificação de serviço comum de engenharia e serviço especial de engenharia, conforme transcrito:

XXI - serviço de engenharia: toda atividade ou conjunto de atividades destinadas a obter determinada utilidade, intelectual ou material, de interesse para a Administração e que, não enquadradas no conceito de obra a que se refere o inciso XII do caput deste artigo, são estabelecidas, por força de lei, como privativas das profissões de arquiteto e engenheiro ou de técnicos especializados, que compreendem:

- a) serviço comum de engenharia: todo serviço de engenharia que tem por objeto ações, objetivamente padronizáveis em termos de desempenho e qualidade, de manutenção, de adequação e de adaptação de bens móveis e imóveis, com preservação das características originais dos bens;*
- b) serviço especial de engenharia: aquele que, por sua alta heterogeneidade ou complexidade, não pode se enquadrar na definição constante da alínea “a” deste inciso;*

Fonte: Lei Nº 14.133/2021, grifo nosso.

Portanto, será utilizada bibliografia complementar publicada pelo Instituto



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE GARIBALDI
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E HABITAÇÃO

Brasileiro de Auditoria de Obras Públicas (IBRAOP) para auxiliar na correta classificação do tipo de serviço de engenharia.

O IBRAOP é *“uma sociedade civil de direito privado sem fins econômicos, de âmbito nacional, constituído por profissionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, de nível superior e que exercem atividades relacionadas à auditoria de obras públicas.”*¹, com membros provenientes de diversos Tribunais de Contas Estaduais do país² e, através da publicação de notas técnicas, visam sanar eventuais dúvidas de entendimento e/ou interpretação nas etapas de contratação ou execução de obras públicas.

Deste modo, o IBRAOP, através da publicação da Nota Técnica IBR 001/2021, apresenta:

*O Instituto Brasileiro de Auditoria de Obras Públicas (IBRAOP), em face dos novos dispositivos da Lei nº 14.133/2021 – Lei de Licitações e Contratos Administrativos, vem apresentar esta Nota Técnica para tratar de dispositivos para os quais ainda não há claro entendimento sobre o alcance de seus termos, seja pela ausência de definição objetiva, seja pela necessidade de regulamentação. **Para auxiliar o aplicador da Lei no desafio de definir e classificar as obras para melhor contratá-las, ao menos até que se possa contar com jurisprudência pacificada, ou mesmo com a consolidação doutrinária, este Instituto vem manifestar, no caso específico das obras comuns e obras especiais de engenharia, o seguinte: [...]***

Fonte: Nota Técnica IBR 001/2021, grifo nosso.

Em seu item 4 (Da definição de obras comuns de engenharia) temos que:

[...] obra comum de engenharia é aquela na qual (i) a mão de obra, os equipamentos e os materiais utilizados são padronizáveis e (ii) amplamente disponíveis no mercado, (iii) os métodos construtivos têm responsabilidade técnica assumida por arquiteto, engenheiro ou técnico com registro no conselho profissional (que atenda aos requisitos previsto no edital), bem como (iv) os objetos contratados são de conhecimento geral e possuem muitas características técnicas de fácil descrição e compreensão, inclusive por parte do executor da obra, o operário da construção civil.

As obras comuns de engenharia são, portanto, aquelas obras (i)

¹ Ver <https://www.ibraop.org.br/sobre/>.

² Ver <https://www.ibraop.org.br/composicao/>.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE GARIBALDI
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E HABITAÇÃO

corriqueiras, (ii) de baixa complexidade técnica, (iii) e de menor risco de engenharia, (iv) quase sempre de pequeno e médio portes, para as quais (v) não exista qualquer dificuldade para se estabelecer as especificações técnicas, os memoriais descritivos dos serviços e os respectivos padrões de qualidade desejados pela Administração. São aquelas cujos materiais, equipamentos e métodos construtivos sejam (vi) usuais e para as quais (vii) exista grande número de fornecedores e de executores (empresas e profissionais) no mercado local ou regional (que é aquele mercado que costuma suprir a demanda no caso de obras de pequeno e médio portes).

Nas obras comuns, os padrões de desempenho e qualidade devem ser objetivamente definidos em edital, por meio de especificações usuais no mercado, assim como os serviços são executados segundo protocolos, métodos e técnicas conhecidos e determinados em normas expedidas pelas entidades regulamentadoras. Nelas, a qualidade do trabalho é atestada por meio do confronto com normas técnicas e profissionais pré-estabelecidas e, embora possa haver variações metodológicas, estas não são determinantes para a obtenção do resultado desejado pela Administração.

[...]

Assim, as obras comuns de engenharia seriam aquelas (i) com baixo grau de complexidade técnica, (ii) executadas corriqueiramente pela administração, (iii) que contam com especificações e métodos usuais no mercado, e para as quais (iv) existem diversas empresas aptas a se habilitarem no certame, razão pela qual foram consideradas, na Lei nº 14.133/2021, em conjunto com os serviços comuns de engenharia.

Fonte: Nota Técnica IBR 001/2021.

Na sequência da nota técnica, é apresentado um rol exemplificativo do que seriam obras comuns de engenharia.

No item 5 (Da definição de obras especiais de engenharia) temos que:

As obras especiais de engenharia são aquelas obras de alta complexidade, quase sempre de grande porte e elevado risco, para as quais é preciso estabelecer com maior cuidado as especificações técnicas, os memoriais descritivos dos serviços e os respectivos padrões de qualidade desejados pela Administração. São aquelas cujos materiais, equipamentos e métodos construtivos costumam ser de domínio restrito no mercado ou apresentam elevado nível de inovação tecnológica, para as quais exista um menor número de potenciais fornecedores e executores (empresas e profissionais) no mercado local ou regional.

As obras especiais de engenharia são notadamente as (i) de elevada complexidade, (ii) grande vulto (materialidade do valor estimado), (iii) que



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE GARIBALDI
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E HABITAÇÃO

podem empregar tecnologias de domínio restrito no mercado, (iv) com poucas empresas aptas a executar o objeto.

Fonte: Nota Técnica IBR 001/2021.

Já no item 6 (Das obras e serviços cuja classificação pode variar conforme sua complexidade) são apresentados exemplos de obras que, de acordo com a materialidade e características técnicas, podem ser classificadas como obras comuns de engenharia ou obras especiais de engenharia.

14.2. ATENDIMENTO AOS CRITÉRIOS

Conforme a lista de critérios a serem atendidos de acordo com a Nota Técnica IBR 001/2021 para a classificação da obra comum de engenharia:

a) A mão de obra, os equipamentos e os materiais utilizados são padronizáveis e amplamente disponíveis no mercado.

A mão de obra necessária a execução da obra em questão possui padrão estabelecido, ou seja, em obras semelhantes as equipes necessárias pouco mudam, e são compostas normalmente por: equipe técnica e equipes de produção (calceteiro, pedreiro, servente, operador de equipamentos etc.).

Os equipamentos utilizados são difundidos no mercado e há grande disponibilidade de marcas e modelos que atendem à mesma finalidade. Quanto à utilização, há vasta lista de especificações de serviço estabelecidas em normas (NBR's) que definem a forma de emprego dos equipamentos.

Os materiais utilizados são padronizáveis, pois há critérios objetivos de aceitação de qualidade e desempenho exigidos pelas normas técnicas (NBR's) e disponíveis no mercado,

b) Os métodos construtivos têm responsabilidade técnica assumida por arquiteto, engenheiro ou técnico com registro no conselho profissional.

Os serviços são supervisionados por e de responsabilidade técnica de engenheiro civil habilitado e registrado no Conselho Regional de Engenharia e



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE GARIBALDI
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E HABITAÇÃO

Agronomia (CREA).

- c) **Os objetos contratados são de conhecimento geral e possuem muitas características técnicas de fácil descrição e compreensão, inclusive por parte do executor da obra, o operário da construção civil.**

Os serviços necessários para execução do objeto a ser contratado são de conhecimento amplo e difundido no nicho de atuação das empresas, com características técnicas determinadas pelas normativas técnicas pertinentes.

- d) **As obras são corriqueiras, de baixa complexidade técnica, e de menor risco de engenharia.**

Os serviços necessários para execução do objeto a ser contratado são corriqueiros para as empresas atuantes no ramo, não são de elevada complexidade técnica e de baixo risco de engenharia.

- e) **As obras são de pequeno ou médio portes.**

Pelo valor estimado da contratação, entende-se que a obra em questão será de pequeno porte (para padrões de obra construção civil de pequeno porte).

- f) **Dificuldade para se estabelecer as especificações técnicas, os memoriais descritivos dos serviços e os respectivos padrões de qualidade desejados pela Administração.**

Não há dificuldade no estabelecimento das especificações técnicas necessárias à execução do objeto, pois são normativas (NBR's) e são amplamente difundidas e contêm todos os critérios objetivos de aceitação dos serviços e de qualidade dos materiais a serem utilizados.

- g) **Número de fornecedores e de executores.**

Conforme apresentado no item 6.2 deste estudo, há amplo número de fornecedores do ramo do objeto que atuam na região.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE GARIBALDI
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E HABITAÇÃO

14.3. CLASSIFICAÇÃO DO OBJETO

Diante do atendimento dos critérios estabelecidos na Nota Técnica IBR 001/2021 e o exposto no item 14.2, concluímos que o objeto deste Estudo Preliminar é classificado como **serviço comum de engenharia**.

15. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

Com base nas informações levantadas neste Estudo Técnico, conclui-se que a contratação atende à necessidade da Administração Pública e é a solução mais adequada para atendê-la.

Conforme exposto neste documento, consideramos que a contratação é **viável tecnicamente**, pois a tecnologia, materiais e mão de obras empregadas para execução do serviço são usuais, com técnicas e procedimentos amplamente aplicados no cotidiano das empresas deste nicho de mercado e há ampla concorrência entre fornecedores. Também consideramos a contratação **viável economicamente**, pois está em acordo com o planejamento da administração, há previsão de recursos para sua contratação e proporcionará benefícios diretos aos moradores menos favorecidos que necessitam de moradia.

Garibaldi, 29 de setembro de 2025.

Carina Panno Brancher
Engenheira Civil
CREA/RS 236.445
Responsável pela elaboração do ETP

Ciente em 29 de setembro de 2025.

Joziele Alpe da Silva
Secretária Municipal de Assistência Social e Habitação
Requisitante