ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARROIO GRANDE/RS

SECRETARIA MUNICIPAL DE TRABALHO, HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL

NECESSIDADE: Unidades habitacionais

INTRODUÇÃO

Conforme a Lei nº 14.133, de 2021, o Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento da demanda que consta no Documento de Oficialização da Demanda, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar o respectivo processo de contratação.

Neste sentido, o presente documento contempla estudos para a solução que atenderá à necessidade especificada no documento de formalização da demanda anexo, e tem por finalidade estudá-la detalhadamente e identificar a melhor solução existente no mercado para supri-la, em conformidade com as normas e princípios que regem a Administração Pública.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE (Parágrafo 1º inciso I art.18 da Lei 14.133/2021):

O Município de Arroio Grande/RS identificou, por meio de levantamentos técnicos, cadastros socioeconômicos e do acompanhamento contínuo realizado pelos órgãos municipais competentes, a crescente necessidade de ampliação da oferta de unidades habitacionais destinadas ao atendimento de famílias em situação de vulnerabilidade social e habitacional.

Historicamente, o Município já enfrenta uma demanda permanente por moradias destinadas a famílias de baixa renda que vivem em condições precárias, em imóveis inadequados à habitação, em áreas de risco ou que

dependem de programas de aluguel social em razão da impossibilidade de acesso à moradia própria. Essa realidade impõe à Administração Pública a adoção de políticas habitacionais capazes de garantir o direito fundamental à moradia digna, conforme previsto na Constituição Federal.

Além desse cenário já existente, o Estado do Rio Grande do Sul enfrentou, no ano de 2024, o maior desastre climático de sua história recente, ocasionado por chuvas intensas, enchentes e inundações de grandes proporções que atingiram centenas de municípios gaúchos. Embora Arroio Grande não tenha figurado entre os municípios mais severamente afetados, os eventos climáticos também produziram impactos locais, ocasionando danos em residências e agravando o déficit habitacional existente, especialmente entre famílias em situação de maior vulnerabilidade social.

Os desastres naturais comprometeram as condições de habitabilidade, segurança e salubridade de diversas moradias, fazendo com que inúmeras famílias necessitassem de acolhimento temporário, auxílio habitacional ou inclusão em programas assistenciais voltados à garantia do direito à moradia. Soma-se a isso o aumento da demanda por atendimento habitacional decorrente das perdas patrimoniais sofridas durante o período de calamidade pública, cenário que evidenciou a necessidade de fortalecimento da política municipal de habitação.

Nesse contexto, verifica-se a necessidade da construção de unidades habitacionais urbanas, destinadas prioritariamente ao atendimento de famílias em situação de vulnerabilidade social, incluindo aquelas que perderam suas residências ou tiveram seus imóveis severamente comprometidos em razão dos eventos climáticos extremos ocorridos no Estado do Rio Grande do Sul, bem como aquelas já cadastradas e acompanhadas pelos serviços socioassistenciais do Município em decorrência do déficit habitacional existente.

A intervenção proposta visa não apenas reduzir o déficit habitacional do Município, mas também fortalecer a capacidade de resposta da Administração Pública diante de situações de emergência e calamidade, ampliando a proteção social às famílias em situação de vulnerabilidade e promovendo o acesso à

moradia digna como instrumento de inclusão social. A medida contribui, ainda, para a redução das desigualdades sociais, para a melhoria das condições de vida da população e para a efetivação do direito social à moradia, em consonância com os princípios da dignidade da pessoa humana, da função social da propriedade, da Política Nacional de Habitação.

2. PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL (Parágrafo 1° inciso II art. 18 da Lei 14.133/2021):

A contratação encontra-se prevista no Plano Anual de Contratações do Município, compatível com as ações governamentais voltadas à habitação de interesse social e à execução de programas.

3. PRÉ-REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

A contratação deverá observar todos os requisitos técnicos, legais e operacionais necessários à adequada execução da obra, garantindo que as unidades habitacionais sejam entregues em conformidade com as normas técnicas, legislação urbanística, normas de acessibilidade, segurança, desempenho das edificações.

Como requisito essencial para a execução do empreendimento, faz-se necessária a disponibilidade de área apta à implantação das unidades habitacionais, devidamente regularizada sob os aspectos dominial, urbanístico e ambiental, com viabilidade para implantação de infraestrutura básica, incluindo acesso por vias públicas, abastecimento de água, rede de energia elétrica, sistema de esgotamento sanitário e drenagem pluvial, de forma a assegurar condições adequadas de habitabilidade e integração ao tecido urbano.

As unidades habitacionais serão construídas em local previamente definido pela Administração Pública Municipal, situado no quarteirão de nº 471, compreendido entre as Ruas Pompílio Benito, Leonel Fagundes, Joaquim Monteiro da Cunha e Armando Grill, no Bairro Lauro Ribeir**o**, área considerada apta para a implantação do empreendimento, em razão de sua localização,

disponibilidade de infraestrutura urbana e compatibilidade com a finalidade da política habitacional.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES (Parágrafo 1º inciso IV art. 18 da Lei 14.133/2021):

A estimativa das quantidades foi elaborada com base em dados técnicos produzidos pela Secretaria Municipal competente, utilizando como referência informações consolidadas pelos serviços de assistência social, política habitacional e defesa civil do Município, permitindo identificar a demanda habitacional atualmente existente e projetar a necessidade de ampliação do atendimento às famílias em situação de vulnerabilidade.

Para a definição da quantidade estimada de unidades habitacionais, foram considerados os registros das famílias atualmente beneficiárias do Programa de Aluguel Social, instrumento utilizado pelo Município para atendimento de situações emergenciais e de vulnerabilidade habitacional. A análise desses dados evidencia que parcela significativa das famílias permanece dependente do benefício por longos períodos, em razão da inexistência de imóveis públicos disponíveis para reassentamento definitivo.

Também foram utilizados os cadastros de famílias inscritas junto ao Município para futuro recebimento de unidades habitacionais, os quais demonstram demanda reprimida por moradias destinadas à população de baixa renda. Esses cadastros são continuamente atualizados pelas equipes técnicas, mediante avaliação socioeconômica e verificação dos critérios estabelecidos pela política habitacional municipal.

Outro elemento considerado na estimativa foi o estudo social realizado após os eventos climáticos extremos ocorridos no Estado do Rio Grande do Sul durante o ano de 2024. O levantamento identificou famílias que sofreram perdas totais ou parciais de suas residências, bem como aquelas cujas moradias passaram a apresentar condições inadequadas de habitabilidade, aumentando significativamente a demanda por soluções habitacionais permanentes.

A conjugação dessas informações permitiu concluir que o Município apresenta uma necessidade aproximada de 500 (quinhentas) unidades habitacionais para atendimento da demanda atualmente identificada. Todavia, considerando a disponibilidade orçamentária, financeira e operacional, bem como os recursos atualmente disponibilizados pelos programas de habitação, esta contratação contempla, neste primeiro momento, a construção de 10 (dez) unidades habitacionais, representando etapa inicial de um planejamento contínuo voltado à redução do déficit habitacional municipal.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO (Parágrafo 1º inciso V art. 18 da Lei 14.133/2021):

Em atendimento ao disposto no art. 18, §1º, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, foi realizado levantamento de mercado com a finalidade de identificar as alternativas construtivas atualmente disponíveis para implantação de unidades habitacionais destinadas ao atendimento de famílias em situação de vulnerabilidade social, considerando aspectos relacionados à durabilidade, custos de manutenção, disponibilidade de mão de obra, facilidade de execução, conforto, desempenho e viabilidade técnica para utilização pelo Município.

O levantamento também levou em consideração a realidade habitacional do Município de Arroio Grande, que atualmente enfrenta elevada demanda por moradias destinadas à população em situação de vulnerabilidade social. Além das famílias já cadastradas nos programas habitacionais municipais, observa-se um crescimento significativo da procura pelo benefício de aluguel social, especialmente após os eventos climáticos extremos ocorridos no Estado do Rio Grande do Sul no ano de 2024, que agravaram o déficit habitacional e ampliaram o número de famílias em situação de risco social e habitacional.

Verificou-se, ainda, que o Município não dispõe de quantidade suficiente de imóveis disponíveis para locação que permita atender a totalidade das famílias contempladas ou inscritas na lista de espera do Programa de Aluguel Social. A escassez de imóveis aptos à locação, aliada ao expressivo aumento da demanda, tem dificultado a inserção de novos beneficiários e, em diversas

situações, prolongado a permanência de famílias em condições habitacionais inadequadas ou em soluções provisórias, evidenciando a necessidade de adoção de medidas permanentes para redução do déficit habitacional.

Nesse contexto, foram analisados três sistemas construtivos amplamente empregados no mercado nacional para implantação de unidades habitacionais de interesse social, quais sejam: unidades em madeira (chalés), unidades em alvenaria convencional e unidades modulares em contêiner.

As unidades habitacionais em madeira, popularmente conhecidas como chalés, constituem um sistema construtivo amplamente empregado em programas habitacionais de caráter emergencial e em empreendimentos de pequeno porte. Trata-se de edificações executadas predominantemente em estrutura de madeira tratada, cuja vida útil está diretamente relacionada à qualidade dos materiais empregados, ao tratamento da madeira e à realização de manutenções periódicas, sendo estimada, em condições normais de utilização, entre 20 e 40 anos.

As unidades habitacionais construídas a partir de contêineres marítimos consistem em edificações modulares obtidas mediante adaptação de estruturas metálicas originalmente destinadas ao transporte de cargas. Para utilização como moradia permanente, esse sistema demanda adequações técnicas, incluindo instalações elétricas e hidrossanitárias, isolamento térmico e acústico, revestimentos internos, tratamento anticorrosivo e demais intervenções necessárias para atendimento às normas brasileiras de desempenho e habitabilidade.

Por sua vez, as unidades habitacionais em alvenaria convencional representam o sistema construtivo predominante no Brasil, utilizando estrutura em concreto armado e vedação em blocos cerâmicos ou de concreto, executadas conforme as normas técnicas vigentes. Quando corretamente projetadas e construídas, apresentam vida útil superior a 50 anos, podendo alcançar períodos ainda maiores mediante manutenção ordinária, constituindo uma solução consolidada para empreendimentos habitacionais de caráter permanente.

Ainda, no âmbito do levantamento de mercado, também foram analisadas as condições de execução do objeto e a capacidade do mercado fornecedor para atendimento integral da contratação, inclusive quanto à eventual necessidade de participação de empresas reunidas em consórcio.

A análise das características do objeto demonstra que a construção das 10 (dez) unidades habitacionais em alvenaria convencional não apresenta complexidade técnica excepcional, elevada especialização ou dimensão econômico-financeira que exija, para sua adequada execução, a conjugação de capacidades técnicas, operacionais ou financeiras de diferentes empresas.

Trata-se de obra de engenharia executada mediante métodos e técnicas construtivas amplamente difundidos no setor da construção civil, existindo no mercado empresas especializadas com capacidade técnica e operacional para assumir individualmente a execução integral do empreendimento, compreendendo as etapas de fundação, estrutura, alvenaria, cobertura, instalações elétricas e hidrossanitárias, revestimentos, acabamentos e demais serviços previstos nos projetos e documentos técnicos.

Considerando o porte da contratação, o valor estimado, a natureza dos serviços e a existência de mercado fornecedor apto à execução integral do objeto, não se identificou circunstância que demonstre ser necessária a formação de consórcios para assegurar a competitividade ou viabilizar a participação de empresas capazes de atender às necessidades da Administração.

Diante dessas características, não será admitida a participação de empresas reunidas em consórcio, nos termos do art. 15 da Lei nº 14.133/2021, que admite a vedação quando devidamente justificada no processo licitatório.

A opção pela não admissão de consórcios fundamenta-se, portanto, nas características concretas da contratação e na estrutura do mercado fornecedor, considerando que o objeto pode ser integralmente executado por empresa individual especializada, não havendo necessidade técnica ou econômica de associação entre empresas para ampliação da capacidade de execução.

Além disso, as 10 (dez) unidades habitacionais integram um único empreendimento, submetido aos mesmos projetos, especificações técnicas, padrões construtivos e cronograma físico-financeiro. Nesse contexto, a concentração da execução em uma única empresa favorece a coordenação das diferentes etapas da obra, a uniformidade dos padrões construtivos, o acompanhamento do cronograma e a fiscalização pela Administração.

A medida também proporciona maior objetividade na definição das responsabilidades pela execução, especialmente quanto à qualidade dos serviços, cumprimento dos prazos, correção de desconformidades e atendimento das obrigações relacionadas à garantia da obra, evitando dificuldades decorrentes da distribuição de atribuições entre diferentes integrantes de eventual consórcio.

Ressalta-se que a vedação não possui caráter meramente restritivo, tampouco objetiva reduzir a competitividade do certame, mas decorre da avaliação das características do objeto e do mercado fornecedor. Considerando que a contratação não demanda capacidades empresariais distintas ou complementares que justifiquem a formação de consórcio, sua admissão não se mostra necessária para ampliar o universo de potenciais licitantes ou assegurar a execução do empreendimento.

Assim, diante da existência de empresas no mercado da construção civil capazes de executar individualmente objeto dessa natureza e dimensão, da ausência de complexidade técnica extraordinária que demande a reunião de diferentes especialidades empresariais e da conveniência administrativa de concentrar a responsabilidade pela execução integral da obra, fica justificada a vedação à participação de empresas reunidas em consórcio, em conformidade com o art. 15 da Lei nº 14.133/2021 e com os princípios da motivação, eficiência, competitividade, proporcionalidade e busca da proposta mais vantajosa para a Administração.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO (Parágrafo 1º inciso VII art. 18 da Lei 14.133/2021):

Considerando as alternativas pesquisadas, bem como a finalidade da contratação, que consiste na implantação de moradias destinadas ao atendimento de famílias em situação de vulnerabilidade social e daquelas atingidas pelos eventos climáticos ocorridos no Estado do Rio Grande do Sul, conclui-se que a construção em alvenaria convencional representa a solução mais adequada ao interesse público.

A escolha desse sistema construtivo também se mostra compatível com os recursos disponibilizados para o empreendimento, permitindo a execução de unidades habitacionais permanentes, com elevado padrão de durabilidade, segurança, conforto e desempenho, atendendo às exigências técnicas dos programas habitacionais e proporcionando maior longevidade ao investimento público.

Além disso, a ampliação do parque habitacional municipal por meio da construção de unidades permanentes contribuirá para reduzir a dependência do Programa de Aluguel Social, minimizando a necessidade de sucessivas locações de imóveis particulares e proporcionando soluções definitivas para famílias que atualmente aguardam atendimento. A medida também permitirá maior eficiência na aplicação dos recursos públicos, direcionando os investimentos para a formação de patrimônio público habitacional e ampliando a capacidade do Município de responder às demandas habitacionais presentes e futuras.

Dessa forma, considerando o objetivo da contratação, a natureza permanente das moradias, a necessidade de garantir segurança e qualidade às famílias beneficiárias, o elevado número de famílias inscritas na lista de espera para atendimento habitacional, a insuficiência de imóveis disponíveis para locação por meio do Programa de Aluguel Social e a adequada aplicação dos recursos públicos recebidos, conclui-se que a construção de unidades habitacionais em alvenaria convencional constitui a alternativa mais vantajosa para o Município, por proporcionar maior vida útil da edificação, adequada funcionalidade, redução gradual do déficit habitacional e melhor retorno social do investimento realizado.

A solução proposta consiste na contratação de empresa especializada no ramo da construção civil para execução de obra destinada à construção de 10 (dez) unidades habitacionais de interesse social em alvenaria convencional, vinculadas ao Programa Minha Casa, Minha Vida – FNHIS Calamidades, com área privativa de 63,16 m² por unidade, conforme projetos de engenharia, memorial descritivo, planilha orçamentária, memória de cálculo, cronograma físico-financeiro, composição do BDI e demais documentos técnicos que integram o Projeto Básico.

A contratação será realizada mediante procedimento licitatório na modalidade Concorrência, em sua forma eletrônica, nos termos da Lei nº 14.133/2021, abrangendo a execução integral da obra, compreendendo o fornecimento de materiais, equipamentos, mão de obra, transporte, ferramentas, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais, bem como todos os demais insumos e serviços indispensáveis à perfeita execução do objeto.

A solução foi definida após estudo técnico e levantamento de mercado, que analisaram os principais sistemas construtivos empregados na implantação de unidades habitacionais de interesse social. Considerando a necessidade de atendimento permanente às famílias em situação de vulnerabilidade social, bem como àquelas atingidas pelos eventos climáticos extremos ocorridos no Estado do Rio Grande do Sul em 2024, concluiu-se que a construção em alvenaria convencional representa a alternativa mais adequada para o Município, em razão de sua elevada durabilidade, segurança, desempenho construtivo e compatibilidade com a finalidade da política habitacional pública.

A implantação das unidades habitacionais constitui medida voltada à redução do déficit habitacional existente no Município de Arroio Grande, identificado por meio dos cadastros habitacionais, do acompanhamento das famílias beneficiárias do Programa de Aluguel Social, das listas de espera para programas habitacionais e dos estudos sociais realizados após os eventos climáticos de 2024. Verificou-se que a elevada demanda por moradia, aliada à insuficiência de imóveis disponíveis para locação, torna necessária a ampliação do patrimônio habitacional público mediante a construção de moradias permanentes.

As unidades habitacionais serão entregues em condições de imediata ocupação, observando os requisitos de qualidade, segurança, acessibilidade, habitabilidade e desempenho estabelecidos pela legislação vigente, pelas normas técnicas aplicáveis e pelas diretrizes do Programa Minha Casa, Minha Vida, proporcionando às famílias beneficiárias condições adequadas de moradia e contribuindo para a promoção da dignidade da pessoa humana e da inclusão social.

Como forma de resguardar o interesse público e garantir a qualidade da obra executada, a contratada ficará responsável, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, pela solidez e segurança dos materiais e serviços executados e pela funcionalidade da construção, nos termos do art. 140, §6º, da Lei nº 14.133/2021 e do art. 618 do Código Civil, sem prejuízo de outras garantias legais, contratuais ou previstas nas normas técnicas aplicáveis. A exigência dessa garantia justifica-se pela natureza permanente da edificação, pelo elevado interesse social envolvido e pela necessidade de assegurar que eventuais vícios construtivos, defeitos estruturais ou falhas de execução sejam integralmente reparados pela contratada, sem ônus para a Administração Pública ou para as famílias beneficiárias.

A garantia quinquenal compreende os vícios ou defeitos que comprometam a solidez, a segurança, a estabilidade ou a funcionalidade da obra decorrente de falhas de projeto como problemas estruturais, recalques, fissuras ou trincas de origem estrutural, infiltrações decorrentes de falhas construtivas, comprometimento de fundações, lajes, pilares, vigas, cobertura, instalações incorporadas à edificação quando decorrentes de execução inadequada e demais defeitos que afetem a adequada utilização da obra.

Não se incluem na garantia os danos decorrentes de desgaste natural pelo uso, ausência ou deficiência de manutenção preventiva ou corretiva, intervenções, reformas ou modificações executadas por terceiros, utilização inadequada da edificação, atos de vandalismo, acidentes, eventos da natureza ou casos fortuitos e de força maior.

Quando verificada a existência de indícios de vício ou defeito coberto pela garantia, a empresa será notificada para realização de vistoria técnica conjunta, fixando prazo razoável para manifestação e elaboração de laudo técnico.

Nos termos do art. 96 da Lei nº 14.133/2021, será exigida da empresa vencedora a prestação de garantia contratual correspondente a 5% (cinco por cento) do valor total da contratação, como condição para a assinatura do contrato. A garantia poderá ser prestada nas formas legais (caução, fiança bancária ou seguro garantia), e sua finalidade é assegurar a fiel execução do objeto.

Dessa forma, a solução adotada atende ao interesse público ao proporcionar moradias permanentes, reduzir gradativamente a dependência do Programa de Aluguel Social, otimizar a aplicação dos recursos públicos disponibilizados pelo Programa Minha Casa, Minha Vida – FNHIS Calamidades e fortalecer a política habitacional do Município, mediante a implementação de uma solução definitiva, sustentável e compatível com as necessidades identificadas no presente Estudo Técnico Preliminar.

7. ESTIMATIVA DE VALOR (Parágrafo 1º inciso VI art. 18 da Lei 14.133/2021):

Para a estimativa dos custos da contratação, a equipe técnica elaborou planilha orçamentária acompanhada de memória de cálculo, na qual foram discriminados os quantitativos e valores estimados dos materiais e serviços necessários à execução do objeto, conforme projeto de engenharia desenvolvido por profissional habilitado.

A estimativa de custo que originou o valor de referência do objeto em questão se dá no montante de R$ 1.662.390,36 (um milhão seiscentos e sessenta e dois mil trezentos e noventa reais e trinta e seis centavos).

Ressalta-se que a referência dos custos foi obtida a partir da Tabela SINAPI – Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil, complementada, quando necessário, por composições de custos compatíveis com o objeto, observando-se o disposto no art. 23, §1º, inciso III, da Lei nº

14.133/2021, garantindo a utilização de parâmetros oficiais e amplamente reconhecidos na Administração Pública para formação do orçamento estimativo.

8. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (Parágrafo 1º inciso III art.18 da Lei 14.133/2021):

8.1. A presente contratação deverá observar os seguintes requisitos essenciais, que refletem a necessidade do órgão demandante e as especificações técnicas mínimas exigidas para o fornecimento do objeto:

8.2. A execução e construção de 10 (dez) unidades habitacionais de alvenaria, conforme projetos e memorial descritivo em anexo;

8.3. As unidades serão construídas em terrenos de tamanhos distintos, variando entre 6,40m x 18,00m, 6,50m x 18,00m e 7,00m x 24,00m;

8.4. O nivelamento dos lotes, onde serão construídas as unidades habitacionais, ficará a cargo da licitante e deverá ser feito utilizando motoniveladora, de modo a garantir as condições técnicas adequadas para o início imediato das obras;

8.5. A contratação incluirá toda a mão de obra necessária para nivelamento, construção, instalações elétricas, hidrossanitárias e acabamentos de forma que cada unidade habitacional seja entregue completa, finalizada e pronta;

8.6. Não será admitida a subcontratação do objeto, considerando que a contratação compreende empreendimento de porte compatível com a capacidade operacional de empresas atuantes no mercado da construção civil, sem apresentar complexidade ou especialização que justifique a transferência de parcelas da execução a terceiros. A vedação busca assegurar a unidade de responsabilidade pela execução das 10 (dez) unidades habitacionais, facilitar a fiscalização, garantir a uniformidade do padrão construtivo e permitir a identificação objetiva da responsabilidade por eventuais vícios, defeitos, atrasos ou descumprimentos contratuais.;

8.7. Será facultada à licitante a realização de vistoria prévia no local de execução da obra. Caso realize a vistoria, deverá apresentar a respectiva Declaração de Vistoria. Caso opte por não realizá-la, deverá apresentar Declaração de Pleno Conhecimento das condições locais, nos termos estabelecidos neste ETP e no edital:

8.7.1 A vistoria, se realizada, deverá ser concretizada por representante da empresa interessada juntamente com o fiscal da obra, servidor da Prefeitura Municipal devidamente registrado no Conselho Regional de engenharia – CREA ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU;

8.7.2 Será facultativo à empresa interessada legal, devidamente identificada e qualificada, vistoriar o local de execução dos serviços. Entretanto, é recomendável que a empresa realize a vistoria antes da contratação, pois não serão aceitas quaisquer alegações posteriores por desconhecimento das condições existentes.

8.7.3 Caso a empresa opte por não realizar a vistoria, deverá apresentar Declaração de Pleno Conhecimento, atestando ciência da natureza e do escopo dos serviços, bem como das condições locais ostensivas e previsíveis para execução do objeto. A ausência de vistoria não poderá ser utilizada como fundamento para alegação posterior de desconhecimento de circunstâncias que poderiam ser razoavelmente identificadas mediante análise dos projetos, documentos da contratação ou inspeção do local, sem prejuízo do direito ao restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro nas hipóteses expressamente previstas na Lei nº 14.133/2021.

8.8. Qualificação Técnica:

8.8.1 Para fins de comprovação da qualificação técnico-operacional, deverá ser apresentado, no mínimo, 01 (um) atestado de capacidade técnica, emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado, que demonstre a execução anterior de obra ou serviço de características semelhantes e de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior às parcelas de maior relevância técnica ou de valor significativo do objeto, contemplando a construção de unidades habitacionais em alvenaria;

8.8.2 Deverá ser apresentada comprovação de capacidade técnico-profissional mediante Certidão de Acervo Técnico – CAT e atestado admitido pelo respectivo conselho profissional, emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado, que demonstre experiência anterior do profissional na execução de obra ou serviço de características semelhantes e de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior às parcelas de maior relevância técnica, nos termos do art. 67 da Lei nº 14.133/2021

8.8.3 Considerando como parcela de maior relevância técnica do objeto a execução de edificações habitacionais em alvenaria, conforme identificado pela equipe técnica responsável pelo projeto e orçamento, será exigida a comprovação de experiência anterior na execução de serviços de natureza compatível com o objeto da contratação, de complexidade equivalente ou superior, cuja metragem quadrada total executada corresponda, no mínimo, a 50% (cinquenta por cento) da metragem quadrada total prevista na presente contratação. Para fins de referência, a área

correspondente a esse percentual equivale à área total de 05 (cinco) unidades habitacionais previstas na contratação, não sendo obrigatória, contudo, a comprovação da execução de exatamente 05 (cinco) unidades habitacionais, desde que a metragem quadrada total comprovada atinja o percentual mínimo exigido e os itens sejam compatíveis com o objeto contratado, desde a fase inicial até a fase de acabamentos da obra (serviços relacionados às etapas de fundação, estrutura, alvenaria, cobertura, instalações elétricas e hidrossanitárias, esquadrias, revestimentos de pisos e paredes, pintura e demais serviços de acabamento integrantes da edificação), observado o disposto no art. 67, §§ 1º e 2º, da Lei nº 14.133/2021. A exigência do quantitativo mínimo encontra fundamento no art. 67, § 2º, da Lei nº 14.133/2021 e tem por finalidade assegurar que a futura contratada demonstre capacidade operacional compatível com a dimensão do objeto, especialmente quanto ao planejamento, mobilização de equipes, fornecimento e gerenciamento de materiais, organização de canteiro de obras, cumprimento de cronograma e execução coordenada das diversas etapas construtivas.

Não será exigida identidade absoluta entre a obra anteriormente executada e o objeto da presente licitação, sendo suficiente a demonstração de experiência em serviços tecnicamente similares e compatíveis em características, quantidades e complexidade, vedadas exigências que restrinjam indevidamente a competitividade.

8.8.4 A licitante deverá indicar profissional legalmente habilitado para atuar como responsável técnico pela execução da obra, devidamente registrado no respectivo conselho profissional competente;

8.8.5 Comprovação de que o profissional técnico indicado no atestado técnico-profissional e/ou responsável pela obra tem vínculo com a empresa mediante sociedade, carteira de trabalho ou contrato de prestação de serviços;

8.8.6 Comprovação de regularidade da empresa com órgão competente;

8.8.7 Comprovação de regularidade do profissional com o órgão competente;

8.8.8 Para fins de qualificação técnico-operacional, não será exigida, como documento autônomo e obrigatório, a apresentação de Certidão de Acervo Operacional – CAO ou CAT-O pela pessoa jurídica licitante.

Embora a CAO ou CAT-O esteja regulamentada, a Administração entende que, para as características e o porte da presente contratação, sua exigência específica não se mostra necessária,

desde que a capacidade técnico-operacional da empresa seja devidamente comprovada pelos demais documentos de habilitação estabelecidos no edital, em conformidade com o art. 67 da Lei nº 14.133/2021.

8.9. Qualificação Econômica Financeira:

8.9.1 Para fins de comprovação da qualificação econômico-financeira, a licitante deverá apresentar balanço patrimonial, Demonstração do Resultado do Exercício – DRE e demais demonstrações contábeis dos 2 (dois) últimos exercícios sociais, na forma da legislação aplicável, nos termos do art. 69, inciso I, da Lei nº 14.133/2021.

8.9.2 Considerando a natureza e o valor da contratação, bem como a necessidade de assegurar que a futura contratada possua capacidade econômico-financeira mínima para suportar as obrigações decorrentes da execução da obra, será exigida a comprovação de Patrimônio Líquido mínimo correspondente a 10% (dez por cento) do valor estimado da contratação, nos termos do art. 69, §4º, da Lei nº 14.133/2021.

8.9.3 Considerando o valor estimado da contratação de R$ 1.662.390,36 (um milhão, seiscentos e sessenta e dois mil, trezentos e noventa reais e trinta e seis centavos), a licitante deverá comprovar Patrimônio Líquido igual ou superior a R$ 166.239,04 (cento e sessenta e seis mil, duzentos e trinta e nove reais e quatro centavos).

8.9.4 A comprovação será realizada mediante a simples verificação do valor do Patrimônio Líquido (PL) constante do balanço patrimonial apresentado pela licitante, devidamente elaborado e apresentado na forma exigida pela legislação, não sendo exigida, para essa finalidade, a apresentação ou o cálculo de índices de Liquidez Geral, Liquidez Corrente, Solvência Geral, rentabilidade ou lucratividade.

8.9.5 A exigência de Patrimônio Líquido mínimo justifica-se pela necessidade de reduzir os riscos de inadimplemento durante a execução contratual, considerando que o objeto compreende a construção de 10 (dez) unidades habitacionais e demanda mobilização de mão de obra, aquisição de materiais, utilização de equipamentos e disponibilidade financeira para manutenção da execução dos serviços durante o período contratual.

8.9.6 Para as pessoas jurídicas constituídas há menos de 2 (dois) anos, a documentação contábil exigida ficará limitada ao último exercício social, conforme art. 69, §6º, da Lei nº 14.133/2021.

8.9.7 Deverá ser apresentada, ainda, certidão negativa de feitos sobre falência expedida pelo distribuidor da sede da licitante, nos termos do art. 69, inciso II, da Lei nº 14.133/2021.

8.10. Para Condições da Assinatura do Contrato:

8.10.1 Garantia contratual:

8.10.1.1 O Será exigida da empresa vencedora a prestação de garantia de execução contratual correspondente a 5% (cinco por cento) do valor inicial do contrato, nos termos dos arts. 96 e 98 da Lei nº 14.133/2021, destinada a assegurar o fiel cumprimento das obrigações assumidas pela contratada.

8.10.1.2 Caberá à contratada optar por uma das modalidades de garantia previstas no art. 96, §1º, da Lei nº 14.133/2021.

8.10.1.3 A garantia deverá ser apresentada nas condições e no prazo estabelecidos no edital e no contrato, observando-se, quando a contratada optar pela modalidade seguro-garantia, o prazo mínimo previsto no art. 96, §3º, da Lei nº 14.133/2021.

8.10.1.4 A garantia permanecerá vigente durante a execução contratual e será liberada ou restituída após a fiel execução do contrato, observadas as disposições legais aplicáveis.

8.10.1.5 A contratada deverá promover, quando necessário, a renovação, complementação ou adequação da garantia durante a execução contratual, nas condições estabelecidas no edital e no contrato.

8.11. Da Vedação à Participação de Empresas em Consórcio

8.11.1. Não será admitida a participação de empresas reunidas sob a forma de consórcio na presente licitação, conforme justificativa discorrida no item 5.

9 JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO (Parágrafo 1º inciso VIII art. 18 da Lei 14.133/2021):

Considerando a natureza e as características do objeto, entende-se que não se mostra técnica ou economicamente conveniente o parcelamento da contratação.

As 10 (dez) unidades habitacionais integram um único empreendimento, submetido aos mesmos projetos, especificações técnicas, padrões construtivos, cronograma físico-financeiro e procedimentos de fiscalização. As diversas etapas da obra são interdependentes, de modo que

atrasos, falhas ou incompatibilidades em uma etapa podem repercutir diretamente nas demais.

A contratação de uma única empresa para execução integral do empreendimento possibilita maior uniformidade construtiva, melhor coordenação das equipes e serviços, otimização da utilização de materiais e equipamentos, maior facilidade de fiscalização e definição objetiva da responsabilidade por eventuais falhas, atrasos ou vícios construtivos.

Além disso, a concentração da execução em uma única contratada favorece o gerenciamento da garantia das edificações e a responsabilização posterior por eventuais vícios ou defeitos decorrentes da execução da obra.

Dessa forma, a adjudicação do objeto a uma única empresa mostra-se tecnicamente mais adequada e administrativamente mais eficiente, sem prejuízo à competitividade, considerando que o porte e a complexidade da obra são compatíveis com a capacidade operacional de empresas atuantes no mercado da construção civil.

10 DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS EM TERMOS DE ECONOMICIDADE (Parágrafo 1º inciso IX art. 18 da Lei 14.133/2021):

Com a execução do objeto, espera-se proporcionar moradia digna a 10 famílias de baixa renda afetadas pelas enchentes de maio de 2024, promovendo inclusão social, segurança habitacional e melhoria da qualidade de vida. A intervenção contribuirá para a redução do déficit habitacional, a regularização fundiária urbana e a diminuição dos custos com ações assistenciais temporárias, garantindo a aplicação eficiente dos recursos públicos e fortalecendo a política habitacional do Município.

11 PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO (Parágrafo 1° inciso X art. 18 da Lei 14.133/2021)

Para a plena execução e conclusão do objeto, se faz necessária a definição de servidores devidamente capacitados para fiscalização da obra, com

acompanhamento das ações previstas nos projetos apresentados para a realização do objeto.

12 CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES (Parágrafo 1° inciso XI art. 18 da Lei 14.133/2021)

Não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes cuja realização seja indispensável à execução do objeto da presente contratação.

A solução contempla a construção de 10 (dez) unidades habitacionais em alvenaria convencional, abrangendo o fornecimento de materiais, mão de obra, equipamentos, ferramentas, transporte, instalações elétricas e hidrossanitárias, acabamentos e todos os demais serviços necessários à entrega das edificações em condições de plena utilização, conforme projetos, memorial descritivo, planilha orçamentária e demais documentos técnicos.

Considerando que as unidades habitacionais integram um único empreendimento e que as diversas etapas construtivas possuem relação técnica, operacional e cronológica entre si, a execução será objeto de contratação única.

Dessa forma, não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes necessárias à viabilização do objeto, sendo a contratação pretendida suficiente para alcançar os resultados previstos neste Estudo Técnico Preliminar.

13 DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS (Parágrafo 1° inciso XII art. 18 da Lei 14.133/2021)

A execução da obra poderá gerar impactos ambientais temporários decorrentes da movimentação de solo, utilização de materiais de construção e geração de resíduos.

Deverá ser verificada, junto ao órgão ambiental competente, a necessidade de licenciamento ambiental, autorização, declaração de isenção ou outro instrumento ambiental aplicável ao empreendimento, observada a legislação federal, estadual e municipal pertinente.

A contratada deverá respeitar as Normas Brasileiras (NBRs) publicadas pela ABNT.

14 POSICIONAMENTO CONCLUSIVO (Parágrafo 1° inciso XIII art. 18 da Lei 14.133/2021)

Diante dos estudos realizados, conclui-se que a contratação pretendida é tecnicamente adequada, necessária e plenamente justificada, atendendo ao interesse público e às necessidades habitacionais identificadas pelo Município de Arroio Grande.

Os levantamentos técnicos, sociais e habitacionais demonstraram a existência de déficit habitacional significativo, agravado pelos eventos climáticos extremos ocorridos no Estado do Rio Grande do Sul no ano de 2024, os quais ocasionaram perdas e danos em diversas residências e ampliaram a demanda por políticas públicas de moradia. Soma-se a esse cenário a demanda histórica de famílias em situação de vulnerabilidade social, cadastradas junto aos serviços municipais e dependentes de programas habitacionais para acesso à moradia digna.

Verificou-se, ainda, que o Programa de Aluguel Social, embora constitua importante instrumento de atendimento emergencial, não é capaz de suprir integralmente a demanda existente, em razão da insuficiência de imóveis disponíveis para locação no município e do expressivo número de famílias inscritas na lista de espera, circunstância que evidencia a necessidade de adoção de soluções habitacionais permanentes.

O levantamento de mercado permitiu analisar os sistemas construtivos disponíveis para implantação das unidades habitacionais, concluindo-se que a construção em alvenaria convencional apresenta melhor adequação às necessidades do Município. Além de proporcionar elevada durabilidade, segurança, funcionalidade e atendimento às normas técnicas aplicáveis, esse sistema representa a melhor forma de aplicação dos recursos públicos disponibilizados para o empreendimento, assegurando maior vida útil às

edificações e reduzindo a necessidade de investimentos futuros com substituições ou reconstruções.

Dessa forma, a construção das unidades habitacionais em alvenaria permitirá não apenas o atendimento imediato de parte das famílias em situação de vulnerabilidade, mas também contribuirá para a redução gradual do déficit habitacional, a diminuição da dependência do Programa de Aluguel Social e o fortalecimento da política habitacional municipal.

Assim, conclui-se pela viabilidade técnica, operacional e econômica da contratação, recomendando-se o prosseguimento do processo licitatório para a construção de 10 (dez) unidades habitacionais em alvenaria, por representar a solução que melhor atende ao interesse público, aos princípios da eficiência, economicidade, planejamento e desenvolvimento sustentável previstos na Lei nº 14.133/2021, garantindo moradia digna às famílias beneficiárias e promovendo a adequada aplicação dos recursos públicos.

Arroio Grande/RS, 04 de setembro de 2026.

_____

Flávio André dos Santos Iglesias
Secretário Municipal Adjunto de Trabalho, Habitação
e Desenvolvimento Social