

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Para atender ações voltadas à redução do déficit habitacional e ao atendimento às famílias em situação de vulnerabilidade social no Município de Arroio Grande/RS.

Conforme a Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, o Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo identificar e analisar as necessidades relacionadas à escassez de moradias no município, apresentando soluções viáveis e sustentáveis para garantir o direito à habitação digna das famílias em situação de vulnerabilidade social.

O presente documento visa demonstrar a importância da ampliação das ações de habitação no âmbito da Secretaria Municipal de Trabalho, Habitação e Desenvolvimento Social, considerando o número expressivo de famílias que dependem de aluguel social e a necessidade de ampliar o atendimento por meio de moradias adequadas, seguras e de rápida execução.

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

1.1. O Município de Arroio Grande, por meio da Secretaria Municipal de Trabalho, Habitação e Desenvolvimento Social (SMTHDS), identificou a necessidade de adoção de medidas voltadas à redução do déficit habitacional existente no município. Atualmente, observa-se uma expressiva demanda por moradias, refletida na fila de espera do setor de habitação e no número crescente de famílias atendidas por meio do programa de aluguel social, sendo mais de 36 famílias por esse programa. Essa realidade evidencia a insuficiência de unidades habitacionais disponíveis para atender às famílias em situação de vulnerabilidade social, comprometendo a efetividade das políticas públicas de habitação e o direito à moradia digna.

1.2. A presente necessidade tem por finalidade contribuir para a diminuição do déficit habitacional, assegurando melhores condições de vida às famílias em situação de vulnerabilidade e fortalecendo as ações de promoção social do município. Espera-se, como benefício direto, o atendimento prioritário de famílias cadastradas no sistema habitacional municipal, garantindo-lhes o acesso a moradias adequadas e seguras.

1.3. A ausência de providências por parte da Administração resultará na continuidade do quadro de carência habitacional, com o consequente aumento das despesas públicas destinadas ao pagamento de auxílios de aluguel social e a fila de espera cada vez maior. Tal situação tende a agravar a vulnerabilidade social das famílias e gerar sobrecarga financeira ao erário, comprometendo o equilíbrio das políticas públicas de assistência e habitação no município.

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

2.1. A presente contratação não se encontrava prevista no Plano de Contratações Anual (PCA) vigente, em razão de sua origem estar vinculada a Emenda Parlamentar impositiva do Deputado Federal Márcio Della Valle Biolchi, no valor de R\$ 50.000,00, destinada especificamente à aquisição de moradias para famílias em situação de vulnerabilidade social no Município de Arroio Grande/RS.

2.2. A contratação não configura fracionamento indevido de despesa, mas sim uma demanda emergencial e pontual decorrente de recurso vinculado, cuja execução é obrigatória nos termos da legislação orçamentária aplicável. A necessidade identificada é indivisível e possui objeto único, conforme detalhado neste Estudo Técnico Preliminar.

2.3. Não obstante a ausência de previsão no PCA, a contratação é plenamente justificada pelo caráter social e emergencial da demanda habitacional, pela vinculação legal dos recursos da emenda parlamentar e pela

necessidade de atendimento imediato às famílias em situação de vulnerabilidade, em conformidade com o art. 12, inciso VII, e o art. 18 da Lei nº 14.133/2021.

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

3.1. 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:

3.2. Critério de Julgamento: A contratação futura será realizada com base no critério de menor preço global, conforme previsto no art. 33, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, considerando que se trata de objeto com padrão definido e especificações técnicas claras, o que viabiliza a competição ampla entre os fornecedores.

3.3. Objetos: Execução e construção de 2 (duas) unidades habitacionais do tipo chalé, conforme especificações mínimas abaixo.

3.4. Especificações Técnicas do Chalé:

3.4.1. Dimensões externas: 5,40m x 5,40m;

3.4.2. Estrutura: Madeira de eucalipto;

3.4.3. Cobertura: Telhas de fibrocimento com espessura mínima de 6 mm;

3.4.4. Com o 1º dormitório: área 6,50m²; e o 2º dormitório área 6,50m²;

3.4.5. Sala/cozinha: área 13,26m².

3.4.6. Aberturas:

3.4.6.1. Quatro janelas, sendo 3 (três) janelas 1x1m e 1 (uma) janela 0,60x0,60m;

3.4.6.2. Três portas internas (madeira ou compensado), completas com fechaduras;

3.4.6.3. Duas portas externas completas, com fechaduras;

3.4.6.4. Dois elementos vitral em vidro, com medidas 0,30x1,00m.

3.4.7. Uma varanda frontal com dimensões de 5,40m x 1,00m, resultando o total de 5,4m².

3.4.8. Um banheiro de alvenaria, resultando o total de 4,53m².

3.5. Localização das Obras:

3.5.1. As unidades habitacionais serão construídas nos seguintes locais, já definidos pela Administração Municipal:

3.5.1.1. Quarteirão nº 468, Lote com Inscrição Municipal 92360-A — 1 (uma) unidade habitacional;

3.5.1.2. Quarteirão nº 468, Lote com Inscrição Municipal 96360-B — 1 (uma) unidade habitacional.

3.5.2. Ambos os lotes estão situados entre a Rua Alameda Edi Silveira Machado esquina com a Rua Decarte Fernando da Silva, no bairro Novo Tempo no Município de Arroio Grande/RS.

3.5.3. Os terrenos serão entregues pela Prefeitura devidamente preparados, com nivelamento e compactação do solo executados conforme as necessidades de cada local, de modo a garantir as condições técnicas adequadas para o início imediato das obras.

3.6. Execução: A contratação incluirá toda a mão de obra necessária para montagem, fixação, instalações internas e acabamentos finais, instalação elétrica, hidráulica internas, construção dos banheiros de forma que cada unidade habitacional seja entregue completa, finalizada e pronta.

3.7. Qualificação Técnica:

a) Deverá ser apresentado, no mínimo, 01 (UM) atestado técnico-operacional, em nome da empresa (sociedade comercial), fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado, comprovando que executou pelo menos uma obra compatível com o objeto licitado de no mínimo 50% das 2 (unidades) de construção e montagem de chalés pré-moldados de madeira ou similares.

b) Deverá ser apresentado, no mínimo, 01 (UM) atestado técnico-profissional, devidamente registrado no órgão competente, comprovando que executou pelo menos uma obra compatível com o objeto licitado de no mínimo 50% das 2 (unidades) de construção e montagem de chalés pré-moldados de madeira ou similares.

c) Comprovação de que o profissional técnico indicado no atestado técnico-profissional tem vínculo com a empresa mediante: sociedade, carteira de trabalho ou contrato de prestação de serviço.

d) Comprovação de regularidade da empresa com o órgão competente.

e) Comprovação de regularidade do profissional com o órgão competente.

f) Indicação de Responsável Técnico (RT) habilitado junto ao CREA ou CAU, que será o responsável técnico pela execução da obra durante toda a vigência do contrato, com apresentação de certidão de registro e regularidade profissional emitida pelo conselho competente, bem como comprovação de vínculo com a empresa licitante (sociedade, carteira de trabalho ou contrato de prestação de serviços).

g) O Responsável Técnico indicado deverá registrar a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) junto ao CREA/CAU antes do início da execução dos serviços, devendo apresentar cópia do documento à Administração como condição para emissão da Ordem de Serviço. Em caso de substituição do Responsável Técnico, a contratada deverá comunicar previamente à Contratante e registrar nova ART/RRT antes da continuidade dos serviços.

3.8. Qualificação Econômica Financeira:

a) Certidão negativa de falência ou execução patrimonial ou recuperação judicial, expedida em prazo não superior a 60 (sessenta) dias da data de expedição.

b) Os itens 3.7 e 3.8 exigidos justificam-se para o município conseguir garantir e comprometer que a empresa tem experiência no ramo para boa execução.

c) Para montagem dos chalés não serão aceitos subcontratação.

d) As localidades para a construção dos chalés já estão definidas, conforme item 3.5 deste documento.

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

4.1. Com base no levantamento da demanda identificado pela Secretaria Municipal de Trabalho, Habitação e Desenvolvimento Social (SMTHDS), definiu-se a necessidade de execução e construção de 2 (duas) unidades habitacionais do tipo chalé pré-moldado com banheiro de alvenaria, para atendimento imediato a famílias em situação de vulnerabilidade social e precariedade habitacional. Atualmente, mais de 36 famílias encontram-se inseridas no programa de aluguel social, além de haver uma expressiva fila de espera por atendimento habitacional no município. Diante dessa realidade, busca-se, por meio da presente ação, reduzir a fila de espera e amenizar o déficit habitacional existente.

4.2. A quantidade de unidades foi estabelecida com base em:

4.2.1. Cadastro atualizado de famílias em situação de risco social, atendidas pela SMTHDS;

4.2.2. Recursos orçamentários disponíveis para a política habitacional, através da Emenda Parlamentar do Deputado Federal Márcio Della Valle Biolchi no valor de R\$ 50.000,00, recursos estes destinados especificamente para benefício próprio voltado à aquisição de moradia, com o objetivo de reduzir os aluguéis sociais, a fila de espera habitacional e atender famílias em situação de maior vulnerabilidade social, acrescidos de contrapartida do município para viabilizar a aquisição de 2 (duas) unidades habitacionais.

4.3. Quantidades definidas: 2 (dois) chalés pré-moldados, conforme levantamento de demanda da SMTHDS e disponibilidade orçamentária dos recursos da Emenda Parlamentar e contrapartida municipal.

4.4. Quantidades: 2 (dois) chalés pré-moldados.

4.4.1. Valores Unitários: R\$ 40.488,79;

4.4.2. Valor Total Estimado: R\$ 80.977,59.

4.5. Especificações de cada unidade:

4.5.1. Modelo: Chalé pré-moldado, medidas 5,40 m x 5,40 m, por unidade;

4.5.2. Estrutura: Em madeira de eucalipto;

4.5.3. Cobertura: Em telhas de fibrocimento de 6 mm;

4.5.4. Esquadrias: Quatro janelas, três portas internas e duas portas externas;

4.5.5. Detalhe: Dois elementos vitral de vidro.

4.5.6. Contendo cinco ambientes:

4.5.6.1. 1º dormitório: área 6,50m²;

4.5.6.2. 2º dormitório: área 6,50m²;

4.5.6.3. Sala/cozinha: área 13,26m²;

4.5.6.4. Varanda frontal com dimensões de 5,40m x 1,00m, resultando o total de 5,4m²;

4.5.6.5. Um banheiro de alvenaria completo com todos os acessórios, resultando o total de 4,53m².

4.6. O valor unitário estimado de R\$ 40.488,79 por chalé inclui:

4.6.1. Fornecimento da estrutura completa;

4.6.2. Acabamentos;

4.6.3. Um banheiro de alvenaria completo com todos os acabamentos e acessórios;

4.6.4. Transporte e montagem no local indicado pela Prefeitura.

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

5.1. Com o objetivo de identificar a solução mais vantajosa para o atendimento da demanda habitacional do Município de Arroio Grande/RS, foi realizado levantamento de mercado abrangente, focado em empresas com experiência comprovada na fabricação e montagem de unidades habitacionais do tipo chalé pré-moldado de madeira.

5.2. Levantamento de Fornecedores: A pesquisa considerou 3 (três) fornecedores.

5.3. Foram avaliadas empresas que atendem a requisitos de qualidade técnica, prazos de entrega compatíveis, capacidade de atendimento em escala (mínimo 2 unidades) e que apresentem certificações, regularidade fiscal e registros em conselhos profissionais quando exigido.

5.4. A análise identificou a existência de ampla oferta no mercado nacional, com fornecedores especializados na produção e montagem de chalés de madeira com especificações similares às desejadas, o que garante viabilidade, competitividade e adequação legal ao critério de julgamento pelo menor preço.

"DOE ÓRGÃO, DOE SANGUE, SALVE VIDAS"

Rua Júlio de Castilhos, 1023 – CENTRO | Arroio Grande/RS – CEP 96330-000

e-mail: pmassist@arroiogrande.rs.gov.br | Tel.: (53) 99946-0959

5.5. Análises de Alternativas Técnicas:

5.5.1. Construção convencional em alvenaria:

5.5.1.1. Vantagens: Durabilidade elevada, padrão urbano;

5.5.1.2. Desvantagens e motivos para descarte: Custo elevado, maior tempo de execução, demanda mais mão de obra especializada.

5.5.2. Contêineres adaptados:

5.5.2.1. Vantagens: Rapidez de montagem;

5.5.2.2. Desvantagens e motivos para descarte: Isolamento térmico deficiente, aparência industrial, custos de adaptação elevados.

5.5.3. Chalés pré-moldados de madeira:

5.5.3.1. Vantagens: Custo reduzido, rapidez de montagem, boa oferta de mercado;

5.5.3.2. Considerações: Exige manutenção periódica, mas tecnicamente viável e econômica.

5.6. Dentre as alternativas avaliadas, a solução por chalés pré-moldados de madeira mostrou-se a mais adequada em termos de:

5.6.1. Custo-benefício;

5.6.2. Rapidez de implantação;

5.6.3. Atendimento ao requisito de dignidade habitacional;

5.6.4. Compatibilidade com a mão de obra e logística do município.

5.7. Alternativa 1 — Aquisição de chalés pré-moldados sem banheiro: Essa opção consistiria na compra de unidades habitacionais compostas apenas pela estrutura principal (paredes, cobertura, piso e esquadrias), sem a inclusão do módulo sanitário em alvenaria. Embora essa solução apresente um custo inicial inferior, sua adoção implicaria na necessidade de execução posterior dos banheiros por meio de outra contratação, gerando custos adicionais com mão de obra, materiais e deslocamento de equipe técnica. Além disso, a divisão do processo em duas etapas distintas poderia ocasionar atrasos na entrega das moradias, maior complexidade administrativa e riscos de incompatibilidade técnica entre as etapas construtivas.

5.8. Alternativa 2 — Aquisição de chalés completos com banheiros em alvenaria (solução integrada): A segunda alternativa avaliada compreende a aquisição integral das unidades habitacionais, incluindo estrutura pré-moldada, banheiro em alvenaria, instalações hidráulicas e elétricas completas, esquadrias e acabamento final. Essa solução apresenta maior eficiência técnica, pois garante a entrega de moradias prontas para uso, reduzindo o tempo entre a contratação e a efetiva ocupação pelas famílias beneficiadas. Além disso, a integração dos serviços em uma única contratação proporciona melhor controle de custos, padronização construtiva e maior durabilidade, especialmente na área do banheiro, onde a alvenaria confere resistência à umidade e facilidade de manutenção.

5.9. Análise comparativa:

Critério	Alternativa 1 — Chalé sem banheiro	Alternativa 2 — Chalé completo com banheiro
Custo global	Inicialmente menor, mas aumenta com contratação posterior de banheiros.	Valor total mais elevado, porém custo final reduzido.

Prazo de execução	Necessita de duas fases distintas.	Entrega imediata, solução única.
Qualidade e durabilidade	Menor, com risco de infiltrações e adaptações.	Maior, com padrão construtivo completo e resistente.
Gestão administrativa	Maior complexidade e riscos de incompatibilidade.	Simplificação do processo e melhor controle técnico.
Atendimento emergencial	Lento e fracionado.	Rápido e eficaz.

5.10. Conclusão: Diante das análises apresentadas, verifica-se que a aquisição completa dos chalés com banheiros em alvenaria representa a alternativa mais vantajosa para a Administração Pública, pois assegura melhor custo-benefício, reduz prazos de execução, simplifica o processo de contratação e entrega unidades habitacionais prontas, seguras e duráveis. A adoção dessa solução integral também está alinhada à política pública municipal de habitação, garantindo resposta mais ágil e eficaz às situações emergenciais enfrentadas pelas famílias em vulnerabilidade social.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO (Parágrafo 1º inciso VI art. 18 da Lei 14.133/2021)

6.1. Para a definição do valor estimado da contratação foi adotado o critério da pesquisa de preços de mercado, conforme disposto no art. 23 da Lei nº 14.133/2021. Preço unitário estimado: R\$ 40.488,79 por unidade habitacional.

6.2. Quantidades necessárias: 2 (duas) unidades.

6.3. Cálculo do valor total: R\$ 40.488,79 x 2 unidades = R\$ 80.977,59.

6.4. Assim, o valor estimado da contratação é de R\$ 80.977,59, conforme definido a partir da multiplicação do preço unitário pela quantidade total de unidades a serem adquiridas.

6.5. A estimativa de preços foi elaborada de acordo com o art. 23, §1º da Lei nº 14.133/2021, e se encontra documentada através da Planilha Orçamentária (PO) que está apresentada nos anexos do presente ETP, caso necessário.

6.6. Importância da Estimativa no Processo de Contratação: A elaboração da estimativa de valor é etapa essencial do planejamento da contratação, conforme estabelece o art. 18, inciso V, da Nova Lei de Licitações. Sua importância se destaca em três aspectos centrais:

6.6.1. Planejamento orçamentário: A definição clara do valor unitário e da quantidade permite uma alocação adequada dos recursos públicos, contribuindo para a compatibilidade entre a contratação e a disponibilidade orçamentária e financeira da Administração.

6.6.2. Tomada de decisão: O valor estimado serve de base para análise da viabilidade econômica da contratação, orientando as decisões quanto à forma de execução (direta ou indireta), definição do regime de execução e critérios de julgamento, além de subsidiar a estratégia de licitação.

6.6.3. Controle e fiscalização: A estimativa estabelece parâmetros objetivos para acompanhamento da execução contratual, avaliação de propostas, verificação de preços praticados e controle por parte dos órgãos de fiscalização, controle interno e externo, inclusive auditorias.

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

7.1. O objeto da presente contratação é a execução e construção de 2(duas) unidades habitacionais do tipo chalé pré-moldado de madeira, completa com a construção de banheiro de alvenaria, compreendendo o fornecimento, transporte, montagem e entrega final das unidades habitacionais prontas para uso, em plena conformidade com as especificações técnicas, funcionais e estéticas estabelecidas no Termo de Referência.

7.2. A solução contratada é única, integral e finalística, não sendo composta de partes autônomas nem passíveis de fracionamento contratual. A entrega do objeto será feita em sua totalidade, com todas as etapas executadas pela contratada, construindo os chalés e a construção dos banheiros de alvenaria, deixando as unidades habitáveis imediatos.

7.3. A contratação será realizada por meio da modalidade concorrência Eletrônica, adotando-se o critério de julgamento de menor preço global, ampla participação de empresas, conforme previsto nos arts. 28 e 33 da Lei nº 14.133/2021.

7.4. Entrega Integral do Objeto

7.5. A empresa contratada deverá entregar cada unidade completamente montada e em condições de uso, incluindo:

7.5.1. Estrutura pré-moldada de madeira instalada;

7.5.2. Instalações elétricas e hidráulicas internas;

7.5.3. Aberturas, acabamentos e fixações;

7.5.4. Transporte e montagem no local indicado pela Administração.

7.5.5. Construção dos banheiros de alvenaria com todos acessórios e acabamentos.

7.6. O prazo de entrega será definido no edital e contrato, e o seu descumprimento implicará aplicação das sanções legais, conforme previsão contratual e da Lei nº 14.133/2021.

7.7. Garantia Contratual

7.8. 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.

7.9. Recebimento e Fiscalização

7.10. O recebimento do objeto será formalizado mediante avaliação técnica conjunta entre o representante da contratante e o responsável técnico da contratada. Será lavrado um Termo de Atesto em caso de conformidade integral com as especificações.

7.11. Em caso de não conformidades, o procedimento será:

7.11.1. Apresentação de relatório técnico com plano de ação corretivo por parte da contratada;

7.11.2. Correções dentro de prazo acordado entre as partes;

7.11.3. Nova inspeção e lavratura de novo termo de atesto, se regularizado;

7.11.4. Persistindo as falhas, serão aplicadas as sanções legais cabíveis, incluindo multas, retenções, glosas e rescisão contratual, sem prejuízo de indenizações.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO (Parágrafo 1º inciso VIII art.18 da

Lei 14.133/2021)

8.1. Nos termos do art. 40, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, a Administração deve avaliar, na fase de planejamento, a viabilidade do parcelamento da contratação em lotes ou itens, desde que isso represente maior vantajosidade técnica ou econômica. Após análise criteriosa, conclui-se que não será adotada a contratação parcelada, sendo a execução de forma global, sem divisão dos itens e sem possibilidade de subcontratação.

8.2. Natureza e Unidade do Objeto: O objeto da presente licitação refere-se à execução e construção de 2 (dois) chalés pré-moldados de madeira com a construção de um banheiro de alvenaria em cada unidade, que integram uma única solução habitacional padronizada e indivisível, a ser executada por um único fornecedor especializado. Não há divisão técnica possível que permita tratar os chalés como itens autônomos ou lotes independentes, sob pena de comprometer:

- 8.2.1. A uniformidade construtiva das unidades;
- 8.2.2. A padronização dos materiais e acabamentos;
- 8.2.3. A continuidade da execução da obra;
- 8.2.4. A responsabilidade técnica unificada da contratada.

8.3. Assim, a contratação será realizada por item único e sem subdivisão em lotes, abrangendo a totalidade da execução do objeto.

8.4. Fundamentação Orçamentária Emenda Parlamentar: A contratação será custeada com recursos oriundos de Emenda Parlamentar e uma contrapartida do Município, os quais possuem destinação específica, caráter compulsório e vinculação legal à finalidade aprovada. Estes recursos não admitem fracionamento em múltiplas fases ou contratos, sob pena de descumprimento da legislação orçamentária e dos princípios da responsabilidade fiscal.

8.5. A aplicação integral dos recursos é condição para atender ao escopo da emenda aprovada, sendo inviável sua diluição em múltiplos lotes ou itens.

8.6. Aspectos Técnicos: A execução integral por um único fornecedor proporciona:

- 8.6.1. Maior controle da qualidade e da padronização das unidades habitacionais;
- 8.6.2. Redução de riscos operacionais relacionados à entrega em fases ou por empresas diferentes;
- 8.6.3. Otimização do cronograma de execução e menor tempo de resposta para imprevistos.

8.7. Parcelar a execução poderia comprometer o resultado final, gerar incompatibilidades técnicas entre estruturas ou materiais e dificultar a fiscalização unificada da obra.

8.8. Aspectos Econômicos e de Gestão: A contratação integral garante ganhos de escala, reduzindo o custo por unidade; evita custos adicionais com múltiplos contratos, deslocamentos e fiscalizações; e facilita a rastreabilidade e o controle financeiro dos investimentos públicos, reforçando a transparência e a eficiência administrativa.

8.9. Conclusão: A não adoção do parcelamento em lotes ou itens está plenamente justificada, considerando: a unidade técnica e funcional do objeto contratado; a vinculação legal dos recursos de emenda impositiva, que exigem execução integral; e a vantajosidade econômica e operacional de manter a contratação unificada. O objeto da contratação não comporta parcelamento, pois se trata de uma solução única e padronizada. Essa decisão está em total conformidade com os princípios da eficiência, legalidade, economicidade e responsabilidade fiscal.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS *(Paragrafo 1º inciso IX art. 18 da Lei 14.133/2021)*

9.1. A contratação em questão tem como objeto a execução e construção de 2 (duas) unidades habitacionais do tipo chalé pré-moldado de madeira com a construção de um banheiro de alvenaria em cada unidade, com entrega final em condições de uso. As unidades serão implantadas em áreas já definidas pela Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo, conforme o planejamento habitacional do Município de Arroio Grande/RS, com prioridade para famílias em situação de vulnerabilidade social.

9.2. Com a execução integral do objeto, os principais resultados pretendidos são os seguintes:

9.3. Economicidade: Otimização dos recursos públicos, humanos e materiais, com redução significativa de custos e prazos em relação aos métodos tradicionais de construção em alvenaria. A adoção de estrutura pré-moldada minimiza a mobilização de canteiro e o uso de mão de obra especializada externa, potencializando os recursos próprios da Prefeitura.

9.4. Eficiência e Agilidade: A contratação visa à rápida disponibilização das unidades habitacionais, permitindo resposta imediata às demandas habitacionais emergenciais, promovendo a melhoria nas condições de moradia e contribuindo para a dignidade das famílias beneficiadas.

9.5. Qualidade e Sustentabilidade: As unidades habitacionais seguirão padrões construtivos que garantem isolamento térmico, durabilidade e segurança, além da utilização de materiais com menor impacto ambiental e com previsão de logística reversa para descarte e reciclagem, conforme boas práticas de sustentabilidade.

10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO *(Paragrafo 1º inciso X art. 18 da Lei 14.133/2021)*

10.1. As providências internas a serem adotadas antes da celebração do contrato são essenciais ao ciclo de planejamento e à governança da contratação. Tais medidas garantem o cumprimento das fases preparatórias (art. 18, §1º, inciso X da Lei nº 14.133/2021), assegurando a execução eficiente, o alcance dos resultados e a mitigação de riscos, em conformidade com o art. 5º da mesma Lei.

10.2. Licenciamento Ambiental: O Licenciamento Ambiental da área destinada à construção das unidades habitacionais encontra-se regularizado e o respectivo documento está devidamente anexado ao processo.

10.3. Alvará de Construção: O Alvará de Construção, de responsabilidade do setor de engenharia, será emitido e disponibilizado nos autos do processo antes da assinatura do contrato com a empresa vencedora do certame.

10.4. Indicação dos Locais de Implantação: As unidades serão instaladas em terrenos regulares ou regularizáveis do Município de Arroio Grande/RS, previamente identificados pela Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo com base em critérios técnicos e sociais.

10.5. Supervisão Técnica pela Equipe: A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada por servidores designados da Secretaria, que atuarão como gestores e fiscais do contrato, assegurando o cumprimento do cronograma, especificações e qualidade.

10.6. Destinação Final de Materiais: Serão adotadas práticas de logística reversa, descarte ambientalmente adequado e reaproveitamento de materiais em conformidade com a legislação ambiental vigente, com apoio das Secretarias de Obras e Meio Ambiente, quando aplicável.

10.7. Formalização de Atestos Técnicos: Cada unidade só será considerada entregue após vistoria técnica conjunta e lavratura de Termo de Atesto, atestando a conformidade integral da obra com o projeto.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES *(Paragrafo 1º inciso XI art.18 da Lei 14.133/2021)*

11.1. A execução da obra está condicionada à obtenção do respectivo Alvará de construção, o qual será providenciado e disponibilizado no ato da assinatura do contrato, como requisito prévio ao início das atividades.

11.1.1. Já estão definidos os locais a serem contemplados na execução da obra. A Administração assegura que, nessa ocasião, todos os lotes estarão devidamente acessíveis e aptos à implementação imediata dos serviços contratados.

11.2. A execução, construção e entrega de 2 (dois) chalés pré-moldados de madeira está tecnicamente interligada a outros serviços públicos a serem realizados pelo Município de Arroio Grande/RS, configurando-se como um projeto integrado e interdependente no âmbito da política habitacional local.

11.3. Para garantir a plena funcionalidade e habitabilidade das unidades, a execução, construção e a entrega dos chalés deverão ser coordenadas com as seguintes obras e serviços correlatos, de responsabilidade direta da SMTHDS:

11.3.1. Execução das instalações elétricas externas, interligando as unidades à rede de energia;

11.3.2. Execução das redes de abastecimento de água potável e esgotamento adequado.

11.4. Essas ações serão realizadas posteriormente à montagem estrutural dos chalés e à construção dos banheiros de alvenaria, com apoio das equipes técnicas e operacionais da Secretaria Municipal de Obras e da Secretaria Municipal de Trabalho, Habitação e Desenvolvimento Social (SMTHDS).

11.5. A integração entre a obra objeto desta licitação (chalés) e as demais intervenções garantirá:

11.5.1. A compatibilidade entre as etapas da implantação;

11.5.2. O aproveitamento racional de mão de obra e materiais;

11.5.3. A continuidade do planejamento urbano e social habitacional;

11.5.4. A funcionalidade final das unidades, assegurando que estejam plenamente aptas ao uso pelas famílias beneficiadas.

11.6. Trata-se, portanto, de uma contratação inserida em um projeto habitacional mais amplo, cujas etapas são interdependentes, porém juridicamente distintas, sendo executadas com recursos de Emenda Parlamentar e contrapartida do Município, com cronogramas próprios, mas com necessidade de articulação técnica entre as fases.

12. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS *(Paragrafo 1º inciso XII art.18 da Lei 14.133/2021)*

12.1. Impacto ambiental considerado baixo. A madeira utilizada será de eucalipto. Será exigido plano de destinação de resíduos sólidos e utilização de técnicas limpas de montagem no local. Além disso, a construção do banheiro em alvenaria poderá gerar resíduos provenientes de argamassa, tijolos e revestimentos cerâmicos, sendo necessária a adoção de medidas de manejo e descarte adequado desses materiais, de acordo com as normas ambientais vigentes.

12.2. Os critérios de sustentabilidade são aqueles previstos nas especificações do objeto e/ou no edital como requisito previsto em Lei Especial.

12.3. Origens da Madeira: É fundamental que a madeira utilizada seja proveniente de fontes certificadas e manejadas de forma sustentável para evitar problemas de desmatamento e degradação ambiental. Caso contrário, os benefícios ambientais podem ser comprometidos.

12.4. Emissões no Transporte: Embora a construção em fábrica reduza o impacto no local da obra, o transporte dos módulos até o canteiro de obras pode gerar emissões de CO₂. Uma logística bem planejada é essencial para minimizar esse efeito.

12.5. Manutenção e Durabilidade: Os chalés de madeira exigem cuidados contínuos para evitar problemas como infestação por pragas, danos causados pela umidade e riscos de incêndio, especialmente se os tratamentos preventivos não forem adequados. Esses cuidados devem ser considerados para garantir a sustentabilidade em longo prazo do empreendimento.

12.6. No caso da parte em alvenaria, é importante observar o consumo de água e energia durante o processo construtivo, bem como priorizar o uso de materiais de menor impacto ambiental, como blocos cerâmicos certificados e tintas à base de água.

12.7. Conclusão: De modo geral, os chalés pré-moldados de madeira apresentam um potencial significativo para reduzir impactos ambientais quando comparados às construções tradicionais, graças à eficiência dos processos de pré-fabricação, menor geração de resíduos e à possibilidade de se utilizar madeira de fontes renováveis. No entanto, a parte em alvenaria do banheiro requer atenção especial quanto à gestão dos resíduos e ao consumo de insumos não renováveis, devendo-se adotar boas práticas construtivas para evitar desperdícios e minimizar os impactos ambientais. É essencial adotar práticas sustentáveis em todas as etapas, desde a escolha dos insumos até a logística de transporte e manutenção para garantir que os benefícios sejam plenamente alcançados.

13. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO *(Parágrafo 1º inciso XIII art. 18 da Lei 14.133/2021)*

13.1. Com base na análise detalhada dos requisitos técnicos, das estimativas financeiras, do levantamento de mercado e dos impactos ambientais, conclui-se que a contratação da empresa para a aquisição dos 2 (dois) chalés pré-moldados com a construção de um banheiro de alvenaria em cada unidade é adequada e necessária para o atendimento da demanda habitacional emergencial. A solução proposta apresenta vantagens em termos de economicidade, agilidade e integração dos recursos, alinhando-se ao interesse público e ao planejamento estratégico da Administração.

Arroio Grande/RS, 26 de março de 2026.

Amanda Mattos Rodrigues
Secretária Municipal SMTHDS