

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP Nº 002/2026 – SMH

1. IDENTIFICAÇÃO DA DEMANDA

O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem por finalidade analisar, de forma aprofundada, a viabilidade técnica, administrativa, econômica e jurídica para a **contratação de empresa especializada na elaboração e execução do Trabalho Social** vinculado ao Programa **Minha Casa, Minha Vida – MCMV/FAR**, no âmbito do **Residencial Luiz Fogliatto**, localizado no Município de Ijuí/RS.

O empreendimento habitacional destina-se ao atendimento de aproximadamente **150 (cento e cinquenta) famílias**, selecionadas conforme critérios do Programa, demandando acompanhamento social sistemático antes, durante e após a ocupação das unidades habitacionais, conforme exigências do Ministério das Cidades e da Caixa Econômica Federal.

A elaboração deste ETP atende ao disposto no art. 18 da Lei Federal nº 14.133/2021, constituindo etapa obrigatória do planejamento da contratação pública, servindo como subsídio técnico para a elaboração do Termo de Referência e do respectivo procedimento licitatório.

Considerando, ainda, a natureza técnica, metodológica e especializada das atividades envolvidas, verifica-se que a execução do Trabalho Social demanda empresa com capacidade técnica comprovada, equipe multidisciplinar habilitada e metodologia compatível com as diretrizes do Ministério das Cidades e da Caixa Econômica Federal.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O Trabalho Social constitui componente obrigatório e indissociável das intervenções de provisão habitacional de interesse social, especialmente no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – FAR. Sua finalidade principal é assegurar que o investimento público em habitação resulte em efetiva melhoria das condições de vida das famílias beneficiárias, promovendo inclusão social, fortalecimento comunitário e sustentabilidade do empreendimento.

Conforme estabelecido na Portaria MCID nº 75/2025, o Trabalho Social deve ser planejado e executado de forma estruturada, contínua e participativa, abrangendo ações de mobilização comunitária, fortalecimento da gestão condominial, educação ambiental, desenvolvimento socioeconômico, promoção da cidadania e articulação com políticas públicas.

A complexidade das ações previstas exige avaliação não apenas do valor econômico da contratação, mas também da qualidade técnica da solução apresentada, considerando metodologia, planejamento, experiência da equipe e capacidade de execução.

A inexistência ou execução inadequada do Trabalho Social pode comprometer a regularidade da operação junto à Caixa Econômica Federal, além de potencializar riscos sociais, conflitos comunitários, uso inadequado das unidades habitacionais e fragilização da convivência coletiva.

3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E NORMATIVA

A presente contratação encontra respaldo nos seguintes dispositivos legais e normativos, que orientam o planejamento, a execução e a fiscalização do Trabalho Social no âmbito da política habitacional:

- **Lei Federal nº 14.133/2021** – Lei de Licitações e Contratos Administrativos, especialmente os arts. 18 (fase preparatória e planejamento da contratação), 36 (critérios de julgamento por técnica e preço) e 46, inciso II (serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual);
- **Lei Federal nº 14.620/2023** – Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida;
- **Portaria MCID nº 75/2025** – Regulamenta o Trabalho Social nos empreendimentos habitacionais financiados com recursos do FAR, definindo diretrizes, eixos, produtos, equipe mínima, metodologia e forma de contratação;

- **Normativos, manuais e instruções operacionais da Caixa Econômica Federal**, aplicáveis ao Trabalho Social, especialmente quanto à aprovação, acompanhamento e aceite dos produtos;
- **Princípios constitucionais da Administração Pública** (legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência);
- Demais normas técnicas e orientações vigentes relacionadas à habitação de interesse social.

O atendimento a esse conjunto normativo é condição essencial para a regularidade da operação habitacional e para a liberação dos recursos vinculados ao empreendimento.

4. ANÁLISE DA DEMANDA E DO CONTEXTO

O Município de Ijuí, por meio da Secretaria Municipal de Habitação, atua na implementação de políticas públicas habitacionais, porém não dispõe, em seu quadro funcional, de equipe técnica suficiente e dedicada para a elaboração e execução integral do Projeto de Trabalho Social (PTS), conforme os parâmetros técnicos, metodológicos e operacionais exigidos pelo Ministério das Cidades e pela Caixa Econômica Federal.

Ressalta-se que o Trabalho Social demanda atuação interdisciplinar, planejamento pedagógico, capacidade de mobilização social, produção contínua de relatórios técnicos e atendimento rigoroso a prazos e indicadores definidos no cronograma físico-financeiro aprovado pela CEF.

Além disso, trata-se de serviço técnico especializado de natureza predominantemente intelectual, que exige experiência comprovada em empreendimentos habitacionais de interesse social, conhecimento da legislação específica do MCMV e domínio das metodologias participativas aplicadas ao território. A contratação externa mostra-se necessária em razão da necessidade de assegurar equipe técnica compatível com os requisitos normativos, garantindo padronização metodológica, cumprimento dos produtos previstos e maior segurança na aprovação dos relatórios junto aos órgãos responsáveis.

5. SOLUÇÕES POSSÍVEIS

No processo de planejamento da contratação, foram analisadas as seguintes alternativas para atendimento da demanda:

5.1 Execução direta pelo Município

A execução direta pelo Município foi considerada, porém classificada como **tecnicamente inviável**, em razão da limitação de recursos humanos especializados, da inexistência de profissionais exclusivos para dedicação integral ao Trabalho Social e da dificuldade de garantir continuidade, regularidade e conformidade técnica das ações exigidas pela Portaria MCID nº 75/2025.

Tal alternativa também apresenta elevado risco de descumprimento dos prazos e reprovação técnica dos produtos pela Caixa Econômica Federal, o que poderia comprometer a liberação de recursos do empreendimento.

5.2 Contratação de empresa especializada

A contratação deverá ocorrer mediante procedimento licitatório com julgamento por técnica e preço, considerando que a qualidade da metodologia apresentada possui impacto direto na efetividade das ações sociais previstas:

- atendimento integral às exigências normativas do MCID e da CEF;
- disponibilização de equipe técnica qualificada e multidisciplinar;
- adoção de metodologia consolidada e compatível com o território;
- mitigação de riscos técnicos, administrativos e financeiros;
- maior previsibilidade e controle da execução contratual.

6. SOLUÇÃO ESCOLHIDA

Diante da análise das alternativas apresentadas, opta-se pela **contratação de empresa especializada** para a elaboração e execução integral do Projeto de

Trabalho Social (PTS), mediante seleção baseada na ponderação entre proposta técnica e proposta de preço, em regime de execução indireta.

A empresa contratada deverá desenvolver o PTS em estrita observância às diretrizes da Portaria MCID nº 75/2025, contemplando obrigatoriamente os **cinco eixos estruturantes** do Trabalho Social:

1. Mobilização, Comunicação e Participação Social;
2. Sustentabilidade da Intervenção e Gestão Comunitária;
3. Sustentabilidade Ambiental, Segurança Alimentar e Saúde;
4. Desenvolvimento Socioeconômico;
5. Direitos Humanos, Educação, Cidadania e Cultura.

As ações deverão ser planejadas a partir de diagnóstico socioterritorial e executadas de forma participativa, contínua e monitorada, assegurando o alcance dos resultados esperados.

7. JUSTIFICATIVA DA MODALIDADE E DO REGIME DE EXECUÇÃO

A presente contratação tem por objeto a prestação de serviços técnicos especializados para execução do Trabalho Social em empreendimento habitacional, atividade que possui natureza predominantemente intelectual, envolvendo planejamento, elaboração de metodologia, desenvolvimento de ações sociais, acompanhamento, monitoramento e avaliação de resultados, demandando conhecimento técnico específico e capacidade operacional compatível com as diretrizes estabelecidas pelos normativos aplicáveis.

Nos termos do art. 36, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021, o julgamento por técnica e preço é aplicável às contratações de serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual, nas quais a avaliação da qualidade técnica da proposta apresenta relevância para a adequada execução do objeto.

Ainda, a Portaria MCID nº 75/2025, em seu art. 29, §1º, estabelece a impossibilidade de utilização da modalidade pregão para contratação do Trabalho

Social, determinando que o processo de seleção considere critérios técnicos e metodológicos capazes de aferir a qualificação da empresa contratada e a adequação da proposta às necessidades do empreendimento.

Diante das características específicas do objeto, verifica-se que a adoção da modalidade Técnica e Preço apresenta-se como a solução juridicamente adequada e tecnicamente mais eficiente, uma vez que possibilita a ponderação entre a proposta técnica apresentada e a proposta de preço, conforme critérios objetivos definidos no edital, assegurando maior segurança à Administração quanto à capacidade da futura contratada em executar satisfatoriamente as atividades previstas.

A escolha fundamenta-se no princípio da busca pela proposta mais vantajosa para a Administração Pública, previsto no art. 11 da Lei Federal nº 14.133/2021, considerando que, para serviços dessa natureza, a obtenção do menor valor isoladamente não garante a melhor contratação, sendo indispensável avaliar a experiência, metodologia, planejamento e capacidade técnica da empresa licitante.

Quanto ao regime de execução, considerando que o objeto envolve a realização de serviços técnicos especializados com escopo previamente definido, produtos estabelecidos e responsabilidades delimitadas, adota-se o regime de empreitada por preço global, nos termos do art. 6º, inciso XXIX, da Lei Federal nº 14.133/2021, pelo qual a contratada assume a obrigação de executar integralmente o objeto contratado pelo valor previamente estabelecido, conforme condições, etapas, metas e entregas previstas no Termo de Referência.

Assim, a modalidade e o regime de execução escolhidos mostram-se compatíveis com a natureza do objeto, observando os princípios da legalidade, eficiência, planejamento, economicidade e seleção da proposta mais vantajosa, previstos na Lei Federal nº 14.133/2021.

8. ESTIMATIVA DE VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado para a contratação é de **R\$ 334.669,02 (Trezentos E Trinta E Quatro Mil, Seiscentos e Sessenta e Nove Reais E Trinta E Dois Centavos).**

A estimativa foi elaborada com base nos seguintes parâmetros:

- número de famílias beneficiárias do empreendimento (150);
- prazo total de execução de 18 (dezoito) meses;
- parâmetros financeiros e limites estabelecidos pelo Ministério das Cidades para o Trabalho Social no âmbito do MCMV-FAR;
- compatibilidade com o Quadro de Composição do Investimento (QCI) aprovado pela Caixa Econômica Federal;
- análise de contratações similares realizadas por outros entes públicos.

O orçamento estimativo servirá como referência para análise da aceitabilidade das propostas de preço, não afastando a necessidade de avaliação da vantajosidade global considerando a pontuação técnica obtida.

9. PRAZO DE EXECUÇÃO E CRONOGRAMA MACRO

O prazo total estimado para a execução do Trabalho Social é de **18 (dezoito) meses**, contados a partir da emissão da ordem de serviço, contemplando as etapas de planejamento, execução, monitoramento e encerramento das atividades.

A execução será acompanhada mediante avaliação dos produtos e resultados previstos, considerando os critérios técnicos estabelecidos no Termo de Referência.

O cronograma macro deverá abranger, no mínimo:

- fase inicial de diagnóstico socioterritorial e mobilização das famílias;
- elaboração e validação do Projeto de Trabalho Social – PTS;
- execução contínua das ações previstas nos cinco eixos estruturantes;
- monitoramento e avaliação periódica das atividades;
- consolidação dos resultados e entrega do relatório final.

Eventual prorrogação do prazo estará condicionada à justificativa técnica devidamente fundamentada e à autorização expressa da Caixa Econômica Federal.

10. RESULTADOS ESPERADOS E BENEFÍCIOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação da empresa especializada deverá resultar nos seguintes benefícios institucionais, sociais e comunitários:

- implantação estruturada e qualificada do Trabalho Social no empreendimento;
- fortalecimento da organização comunitária e da participação social das famílias beneficiárias;
- apoio à consolidação da gestão condominial e à convivência coletiva;
- redução de conflitos comunitários e de situações de vulnerabilidade social;
- estímulo ao uso adequado das unidades habitacionais e das áreas comuns;
- articulação efetiva com políticas públicas setoriais e com a rede socioassistencial;
- cumprimento integral das exigências técnicas da Caixa Econômica Federal, garantindo a regularidade da operação habitacional.

11. ANÁLISE DE RISCOS, CONTROLES E GOVERNANÇA

A execução do Trabalho Social envolve riscos inerentes à complexidade social, institucional e territorial do empreendimento. Foram identificados, de forma preliminar, os seguintes riscos relevantes:

- contratação de empresa com menor preço, porém baixa capacidade técnica;
- reprovação técnica parcial ou total dos produtos apresentados à Caixa Econômica Federal;

- baixa adesão das famílias às ações propostas, comprometendo os indicadores de participação;
- atrasos no cronograma físico-financeiro;
- substituição ou rotatividade de profissionais da equipe técnica;
- falhas de registro, documentação ou comprovação das atividades executadas.

Como mecanismos de controle, mitigação e governança, serão adotadas as seguintes medidas:

- A adoção do critério Técnica e Preço reduz o risco de contratação baseada exclusivamente no menor valor econômico, permitindo avaliação prévia da capacidade metodológica e operacional da licitante;
- exigência de qualificação técnica mínima da empresa e da equipe, devidamente comprovada;
- definição clara de produtos, prazos e responsabilidades no Termo de Referência e no contrato;
- fiscalização técnica permanente por servidor municipal habilitado;
- acompanhamento sistemático por meio de relatórios mensais e instrumentos de registro padronizados (RATS);
- possibilidade de ajustes metodológicos, mediante orientação da fiscalização e da CEF;
- previsão contratual de substituição de profissionais, sem prejuízo da qualificação exigida;
- registro formal de todas as ocorrências relevantes durante a execução contratual.

12. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DA PROPOSTA TÉCNICA

A avaliação da proposta técnica será realizada mediante análise dos critérios objetivos estabelecidos, considerando a qualificação técnica, experiência da empresa e metodologia apresentada para execução dos serviços de Trabalho Social em empreendimentos habitacionais.

A pontuação técnica será composta conforme tabela abaixo:

Item	Critério de Avaliação	Pontuação	Máximo
1.1	Experiência da empresa em Projeto de Trabalho Social de âmbito urbano ou habitacional de interesse social (MCMV/FAR/FDS), comprovada por atestado.	10 pontos por atestado (máx. 3)	30
1.2	Volume de famílias atendidas (atestados do item 1.1): • Até 200 famílias – 5 pontos • De 201 a 500 famílias – 10 pontos • De 501 a 1.000 famílias – 20 pontos	Conforme faixa	20
2.1	Coordenador/Responsável Técnico: experiência como RT em Projeto de Trabalho Social do Programa Minha Casa Minha Vida.	10 pontos por atestado (máx. 2)	20
2.2	Profissional da área social (Psicólogo, Assistente Social, Sociólogo ou Pedagogo) com experiência em diagnóstico socioeconômico, elaboração e/ou execução de Projeto Técnico Social.	10 pontos por atestado (máx. 2)	20
2.3	Plano de Trabalho Metodológico, considerando a adequação da metodologia proposta às características do empreendimento e do público beneficiário, incluindo mobilização, diagnóstico, participação social, articulação intersetorial, gestão condominial, cronograma e mecanismos de acompanhamento.		10
	TOTAL DA NOTA TÉCNICA (NT)		100

13. DA CLASSIFICAÇÃO DAS PROPOSTAS – TÉCNICA E PREÇO

13.1. O julgamento das propostas será realizado mediante a atribuição de Nota Final (NF), resultante da ponderação da Nota Técnica (NT) e da Nota de Preço (NP), observados os seguintes pesos:

I – Nota Técnica: peso de 70% (setenta por cento);

II – Nota de Preço: peso de 30% (trinta por cento).

13.2. A Nota Técnica (NT) será obtida mediante a soma das pontuações atribuídas aos critérios constantes do Quadro de Pontuação – Prova Técnica, limitada a 100 (cem) pontos, conforme a seguinte fórmula:

$$NT = P_{1.1} + P_{1.2} + P_{2.1} + P_{2.2} + P_{2.3}$$

Onde:

NT = Nota Técnica da licitante;

$P_{1.1}$ = Pontuação referente à experiência da empresa;

$P_{1.2}$ = Pontuação referente ao volume de famílias atendidas;

$P_{2.1}$ = Pontuação referente à experiência do Coordenador/Responsável Técnico;

$P_{2.2}$ = Pontuação referente à experiência do profissional da área social;

$P_{2.3}$ = Pontuação referente ao Plano de Trabalho Metodológico.

13.3. A Nota Técnica observará os critérios e limites de pontuação estabelecidos no Quadro de Pontuação – Prova Técnica, totalizando, no máximo, 100 (cem) pontos.

13.4. A Nota de Preço (NP) será calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$$NP = (MP \div PP) \times 100$$

Onde:

NP = Nota de Preço da licitante;

MP = Menor preço global válido entre as propostas consideradas para fins de pontuação de preço, conforme os critérios de aceitabilidade e classificação estabelecidos neste Edital;

PP = Preço global da proposta da licitante avaliada.

13.5. A aplicação da fórmula prevista no item 13.4 assegurará que a proposta de menor preço global válido obtenha 100 (cem) pontos, enquanto as demais propostas receberão pontuação proporcionalmente inferior.

13.6. Para fins de exemplificação da aplicação da fórmula da Nota de Preço:

Empresa	Preço Global	Nota de Preço
A	R\$ 100.000,00	100,00
B	R\$ 120.000,00	83,33
C	R\$ 150.000,00	66,67

13.7. A Nota Final (NF) será calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{NF} = (\text{NT} \times 0,70) + (\text{NP} \times 0,30)$$

Onde:

NF = Nota Final da proposta;

NT = Nota Técnica da licitante;

NP = Nota de Preço da licitante.

13.8. A classificação das licitantes será realizada em ordem decrescente de Nota Final (NF), sendo considerada vencedora a licitante que obtiver a maior pontuação, desde que atendidas as exigências de habilitação, aceitabilidade da proposta,

pontuação mínima técnica, quando prevista, e demais condições estabelecidas neste Edital.

13.9. Em caso de empate na Nota Final, serão aplicados os critérios de desempate previstos no art. 60 da Lei Federal nº 14.133/2021, observadas as demais disposições legais e editalícias aplicáveis.

13.10. DO TRATAMENTO FAVORECIDO ÀS MICROEMPRESAS E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE

13.10.1. Nas licitações realizadas sob o critério de julgamento por Técnica e Preço, será observado o tratamento favorecido às Microempresas – ME e Empresas de Pequeno Porte – EPP, nos termos dos arts. 44 e 45 da Lei Complementar nº 123/2006, considerando-se empate, para fins de preferência de contratação, as situações em que a proposta da ME/EPP seja igual ou até 10% (dez por cento) superior à proposta mais bem classificada. O percentual de 5% (cinco por cento) aplica-se especificamente à modalidade pregão, nos termos do § 2º do art. 44 da referida Lei Complementar.

13.11. DOS CRITÉRIOS GERAIS DE DESEMPATE

13.11.1. Em caso de empate entre duas ou mais propostas, serão aplicados, sucessivamente, os critérios previstos no art. 60 da Lei nº 14.133/2021, sem prejuízo da aplicação do tratamento favorecido às Microempresas e Empresas de Pequeno Porte previsto nos arts. 44 e 45 da Lei Complementar nº 123/2006.

13.12. Os critérios de desempate serão aplicados na ordem estabelecida pela legislação vigente, observando-se, quando cabível, a preferência assegurada às Microempresas e Empresas de Pequeno Porte.

14. BANCA AVALIADORA DA PROPOSTA TÉCNICA

A análise e julgamento das propostas técnicas será realizada por **Banca Avaliadora**, constituída mediante **Portaria específica**, composta por **03 (três) servidores efetivos do Município**, designados pela autoridade competente.

Compete à Banca Avaliadora:

- analisar a documentação técnica apresentada pelas licitantes;
- atribuir a pontuação conforme os critérios objetivos definidos no edital;
- registrar as justificativas das notas atribuídas;
- elaborar relatório de avaliação técnica para subsidiar o julgamento final da contratação.

A atuação da banca observará os princípios da **isonomia, impessoalidade, transparência, julgamento objetivo e vinculação ao instrumento convocatório**, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

15. CONCLUSÃO E DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Diante dos elementos apresentados, conclui-se pela viabilidade técnica, administrativa e jurídica da contratação de empresa especializada, mediante procedimento licitatório com julgamento por Técnica e Preço, em razão da natureza predominantemente intelectual do objeto e da necessidade de avaliação qualitativa das propostas apresentadas, garantindo maior segurança, eficiência e vantajosidade à Administração Pública.

O presente Estudo Técnico Preliminar demonstra, de forma fundamentada, a viabilidade técnica, administrativa, econômica e jurídica da contratação, atendendo aos princípios do planejamento, da eficiência e da vantajosidade previstos na Lei nº 14.133/2021.

Este ETP subsidia a elaboração do Termo de Referência e do procedimento licitatório correspondente, contribuindo para a segurança jurídica, a boa governança e a adequada aplicação dos recursos públicos.

Ijuí, 16 de setembro de 2026.

MARCELO CHARÃO BUSS
Secretário Municipal de Habitação

ANDRE LUIS ZAMPIERI
Assessor Administrativo

DAIANE HENKE – CRESS 11531
Fiscal Técnica