



**ROLANTE - RS**  
**COMPRAS**  
**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

**PEDIDO DE COMPRA: 001788 / 2026**  
**EMIÇÃO: 15/06/2026**  
**SECRETARIA: GABINETE DO PREFEITO**

**Objetivo:** Contratação de empresa especializada para execução de 20 (vinte) edificações residenciais do programa 5600020250030 - Minha Casa, Minha Vida. Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - MCMV FNHIS SUB 50, do Ministério das Cidades do Governo Federal, através da Proposta nº 040845/2025, Termo de Compromisso nº 996006/2025/MCIDADES/CAIXA, com área total de 53,87 m<sup>2</sup> (cinquenta e três vírgula oitenta e sete metros quadrados) por unidade habitacional, no município de Rolante/RS.

### **DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE**

A presente contratação tem por finalidade atender à necessidade do município de Rolante/RS de promover moradia às famílias enquadradas nos critérios estabelecidos pelo programa 5600020250030 - Minha Casa, Minha Vida. Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - MCMV FNHIS SUB 50, do Ministério das Cidades do Governo Federal, através da Proposta 040845/2025, Termo de Compromisso nº 996006/2025/MCIDADES/CAIXA, com área total de 53,87 m<sup>2</sup> (cinquenta e três vírgula oitenta e sete metros quadrados) por unidade habitacional, no município de Rolante/RS, promovendo inclusão social, a melhoria das condições de habitabilidade e a redução do déficit habitacional local.

A implantação das unidades habitacionais proporcionará melhores condições de vida às famílias beneficiadas, garantindo acesso à moradia regular, segura e dotada de infraestrutura básica, contribuindo para a promoção da dignidade humana, da cidadania e do desenvolvimento social do município. Além disso, a execução do empreendimento está alinhada às políticas públicas habitacionais desenvolvidas pelo Governo Federal e pelo Município, visando assegurar o direito constitucional à moradia.

### **ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO**

A contratação de empresa especializada para execução de 20 (vinte) edificações residenciais do programa FNHIS Sub 50 com área total de 53,87 m<sup>2</sup> (cinquenta e três vírgula oitenta e sete metros quadrados) por unidade, em Rolante/RS está prevista no planejamento estratégico do Município de Rolante/RS, estando em consonância com as políticas públicas voltadas à habitação de interesse social, à redução do déficit habitacional e à promoção da inclusão social da população em situação de vulnerabilidade.

A obra compreende a execução de 20 (vinte) unidade habitacionais, integrando as ações municipais destinadas à ampliação do acesso à moradia digna, contribuindo para o desenvolvimento social e urbano do município, em Rolante/RS. A iniciativa também está alinhada às diretrizes estabelecidas pelo Programa Minha Casa Minha Vida – FNHIS Sub 50, que visa promover o acesso à habitação para famílias de baixa renda.

O valor estimado para execução da obra é de R\$ R\$ 2.798.517,94 (dois milhões, setecentos e noventa e oito mil, quinhentos e dezessete reais e noventa e quatro centavos), montante compatível com o planejamento orçamentário municipal.

A contratação atende ao interesse público ao viabilizar a aplicação dos recursos disponibilizados para o programa habitacional, permitindo a implementação de solução definitiva para parte da demanda habitacional, permitindo a implementação de solução definitiva para parte da demanda habitacional identificada pelo Município, em Rolante/RS. Dessa forma, a contratação mostra-se compatível com os instrumentos de planejamento da Administração Municipal e com os objetivos de desenvolvimento social, melhoria da qualidade de vida da população e garantindo o direito fundamental à moradia.

### **DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

Os bens materiais e serviços a serem empregados possuem natureza comum, uma vez que seus padrões de desempenho, qualidade, durabilidade e funcionalidade podem ser definidos de forma objetiva no edital e em seus anexos, nos termos do art. 6º, inciso XIII, da Lei Federal nº 14.133/2021.

Para o fornecimento de materiais e a execução dos serviços pretendidos, os licitantes deverão comprovar que atuam em ramo de atividade compatível com o objeto da contratação, apresentando a documentação exigida para fins de habilitação técnica, jurídica, fiscal e econômico-financeira.

A execução da obra deverá observar integralmente os projetos técnicos, incluindo memorial descritivo, planilhas orçamentárias,



**ROLANTE - RS**  
**COMPRAS**  
**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

cronograma físico-financeiro e demais documentos que integram o presente processo.

A contratada deverá cumprir rigorosamente todas as normas técnicas aplicáveis às obras de engenharia, incluindo as normas da ABNT pertinentes bem como as Normas Regulamentadoras de Segurança e Saúde no Trabalho e a legislação vigente da construção civil.

A contratada será responsável pelo fornecimento de todos os materiais, mão de obra, equipamentos, ferramentas e insumos necessários à execução integral da obra, conforme previsto no memorial descritivo e nas planilhas orçamentárias, garantindo a perfeita execução dos serviços sob sua responsabilidade.

Sempre que tecnicamente viável, a contratada deverá priorizar o uso de materiais sustentáveis, sistemas construtivos eficientes e produtos certificados, em conformidade com a legislação ambiental e as normas técnicas vigentes.

É vedada a subcontratação total ou parcial do objeto licitado, salvo se expressamente autorizada nos termos do edital.

A contratada compromete-se, pelo prazo mínimo de 05 (cinco) anos, a realizar, sem ônus adicional à Administração, os reparos necessários decorrentes de serviços executados em desacordo com o projeto, de falhas construtivas ou da utilização de materiais inadequados ou de baixa qualidade, conforme estabelecido no memorial descritivo.

A contratada deverá fornecer e exigir o uso de Equipamentos de Proteção Individual – EPIs e Equipamentos de Proteção Coletiva – EPCs, responsabilizando-se integralmente pela segurança de seus trabalhadores e de terceiros durante a execução dos serviços.

Como condição para a contratação, a empresa vencedora deverá assinar Termo de Responsabilidade e Confidencialidade, especialmente nos casos em que tiver acesso a informações ou documentos protegidos pela Lei Geral de Proteção de Dados – LGPD.

1. A contratação deverá atender, ainda, aos seguintes requisitos complementares:
  - a. Execução do objeto em estrita conformidade com a Lei nº 14.133/2021 e demais normas legais e regulamentares aplicáveis;
  - b. Apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART referente à execução da obra e aos serviços de engenharia envolvidos;
  - c. Utilização de materiais em conformidade com as normas técnicas vigentes e com as especificações constantes no memorial descritivo;
  - d. Garantia de execução observando princípios de acessibilidade, segurança, funcionalidade e integração ao espaço público;
  - e. Manutenção, limpeza, organização e segurança do canteiro de obras, com destinação ambientalmente adequada dos resíduos gerados;
  - f. Cumprimento integral do cronograma físico-financeiro e dos prazos estabelecidos no contrato.

## **ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES**

Os quantitativos estimados para a contratação pretendida têm como parâmetro o projeto técnico elaborado pela Diretoria de Projetos e Captação de Recursos.

## **ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO**

Conforme pesquisa de mercado realizada para solução da necessidade administrativa, objeto do presente Estudo Técnico Preliminar, verifica-se ser tecnicamente e economicamente viável a contratação de empresa especializada para execução de 20 (vinte) edificações residenciais do programa FNHIS Sub 50, com área total de 53,87 m<sup>2</sup> (cinquenta e três vírgula oitenta e sete metros quadrados) por unidade, em Rolante/RS, ficando a empresa responsável pelo fornecimento de materiais, mão de obra, equipamentos e demais insumos necessários à execução do objeto. Essa modalidade proporciona maior eficiência na gestão contratual, padronização dos serviços, controle de qualidade e cumprimento dos prazos de execução.

Foram consideradas alternativas como a execução direta pelo Município, por meio de administração própria, e a contratação segregada de materiais e serviços. Entretanto, tais soluções mostraram-se menos vantajosas em razão da necessidade de estrutura técnica e operacional específica, maior complexidade de gerenciamento, aumento dos riscos de incompatibilidade entre fornecedores e prestadores de serviços, bem como potencial comprometimento dos prazos de execução.

Dessa forma, conclui-se que a contratação de empresa especializada para a execução global da obra representa a alternativa



**ROLANTE - RS**  
**COMPRAS**  
**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

mais eficiente e economicamente vantajosa para a Administração, garantindo a adequada execução do empreendimento, a observância das especificações técnicas do Programa Minha Casa Minha Vida – FNHIS Sub 50 e o atendimento do interesse público.

### **ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

O valor total estimado para a presente contratação é de R\$ 2.798.517,94 (dois milhões, setecentos e noventa e oito mil, quinhentos e dezessete reais e noventa e quatro centavos), tendo como base o projeto técnico, o levantamento quantitativo e o planilhamento orçamentário elaborado pela Diretoria de Projetos e Captação de Recursos. A composição do valor considera os custos referenciais constantes do SINAPI – Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil, bem com as planilhas detalhadas que acompanham o projeto e o memorial descritivo.

A presente contratação abrange todos os insumos, materiais, mão de obra, equipamentos e procedimentos necessários para garantir acabamento uniforme, estabilidade estrutural, durabilidade, segurança, funcionalidade e adequada habitabilidade das unidades habitacionais, assegurando o pleno atendimento às especificações técnicas e às normas vigentes.

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

Considerando o conjunto de todos os elementos de forma integrada, a solução proposta consiste na Contratação de empresa especializada para execução de 20 (vinte) edificações residenciais do programa FNHIS Sub 50, com área total de 53,87 m<sup>2</sup> (cinquenta e três vírgula oitenta e sete metros quadrados) por unidade, em Rolante/RS, em conformidade com o projeto executivo, memorial descritivo, planilhas orçamentárias, cronograma físico-financeiro e demais documentos que integram o presente processo administrativo.

A obra tem como objetivo reduzir o déficit habitacional do Município de Rolante/RS, promovendo o acesso à moradia digna para famílias em situação de vulnerabilidade social. A intervenção contribuirá para a melhoria das condições de habitabilidade, segurança, saúde e qualidade de vida dos beneficiários, além de fortalecer as políticas públicas habitacionais e assegurar o cumprimento da função social da moradia, em atendimento ao interesse público municipal.

1. A execução da obra compreenderá todas as etapas necessárias para a entrega do objeto concluído e em plenas condições de uso, abrangendo, no mínimo, os seguintes serviços:
  - a. Serviços preliminares e implantação do canteiro de obras;
  - b. Execução das fundações;
  - c. Execução da superestrutura;
  - d. Execução das alvenarias;
  - e. Execução dos pisos;
  - f. Execução dos forros;
  - g. Execução da cobertura;
  - h. Execução dos revestimentos internos e externos;
  - i. Instalação das esquadrias;
  - j. Execução das pinturas;
  - k. Execução das instalações hidrossanitárias;
  - l. Execução das instalações elétricas;
  - m. Limpeza final da obra e entrega das unidades habitacionais em condições adequadas de uso.
2. Condições gerais de execução:
  - a. Os materiais empregados deverão ser novos, de primeira qualidade, atendendo integralmente às normas técnicas aplicáveis da ABNT e demais órgão competentes;
  - b. Caberá à contratada o fornecimento de toda a mão de obra, equipamentos, ferramentas e Equipamentos de Proteção Individual – EPIs necessários à execução dos serviços;
  - c. A obra será acompanhada e fiscalizada pela Prefeitura Municipal, devendo a contratada atender prontamente às orientações técnicas emitidas pela fiscalização;
  - d. A contratada será responsável pela sinalização provisória de obra, quando necessária, bem como pela segurança do local durante a execução dos serviços;
  - e. A contratada deverá garantir, pelo prazo mínimo de 05 (cinco) anos, a qualidade dos serviços executados e dos materiais empregados, sem prejuízo das demais responsabilidades legais.

A solução proposta assegura a entrega de 20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social em condições plenas de uso, executada com qualidade técnica, durabilidade e segurança, atendendo às necessidades da comunidade, aos objetivos do Programa Minha Casa Minha Vida – FNHIS Sub 50 e ao interesse público do Município de Rolante/RS.



### **JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO**

O princípio do parcelamento não deverá ser aplicado à presente compra/contratação, tendo em vista que eventual divisão do objeto geraria perda de economia de escala e poderia acarretar inviabilidade técnica, agregando ainda excessivo trabalho de fiscalização contratual, em razão da necessidade de controle de múltiplas frentes e da dificuldade de manutenção da padronização e uniformização dos serviços executados. Nos termos do art. 47, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021, as licitações atenderão ao princípio do parcelamento quando este se mostrar tecnicamente viável e economicamente vantajoso. Contudo, no caso em análise, a contratação de empresa especializada para execução da obra não se mostra passível de parcelamento.

O parcelamento da contratação poderia comprometer a coordenação dos serviços, a padronização dos materiais utilizados, a continuidade da execução e a responsabilidade técnica pela obra, além de gerar dificuldades adicionais de fiscalização e aumento dos custos administrativos para a Administração Pública.

Deste modo, a forma mais eficiente e vantajosa para a Administração Pública é a contratação global de empresa única, que ficará responsável pela execução completa da obra, em conformidade com o projeto, o memorial descritivo, as planilhas orçamentárias e os demais anexos que integram o processo.

### **RESULTADOS PRETENDIDOS**

Pretende-se, com a presente contratação, assegurar a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública, observados os princípios da legalidade, isonomia, competitividade, economicidade e eficiência.

Busca-se, igualmente, garantir tratamento isonômico entre os potenciais fornecedores e a justa competição no certame, prevenindo a ocorrência de sobrepreço, preços manifestamente inexequíveis ou eventual superfaturamento durante a execução contratual.

A contratação exigirá da empresa vencedora a observância das boas práticas de sustentabilidade, promovendo o uso racional dos recursos, a adequada destinação dos resíduos gerados e a minimização dos impactos ambientais decorrentes da execução da obra.

A execução de 20 (vinte) edificações residenciais do programa FNHIS Sub 50 em Rolante/RS, será executada com base em projeto técnico elaborado pela Diretoria de Projetos e Captação de Recursos da Prefeitura Municipal de Rolante/RS, incluindo memorial descritivo, planilhas orçamentárias e cronograma físico-financeiro.

A execução dos serviços deverá atender rigorosamente às disposições da Lei Federal nº 14.133/2021, às normas técnicas da ABNT aplicáveis, bem como às Normas Regulamentadoras de Segurança do Trabalho.

A fiscalização da execução será exercida por profissional técnico da Diretoria de Projetos e Captação de Recursos, legalmente habilitado, com a devida emissão das ARTs/RRTs pertinentes à fiscalização dos serviços, assegurando o controle técnico e a conformidade do objeto contratado.

Dessa forma, todas as providências necessárias para garantir a legalidade, a regularidade e a conformidade técnica da contratação foram consideradas, de modo a assegurar a viabilidade da execução integral da obra, dentro dos prazos e valores previstos, atendendo ao interesse público e às necessidades da comunidade local.

### **PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO**

Para a contratação pretendida não haverá necessidade de providências prévias adicionais no âmbito da Administração, uma vez que o projeto técnico, o memorial descritivo, as planilhas orçamentárias e o cronograma físico-financeiro encontram-se devidamente elaborados e integram o presente processo.

Para a gestão e fiscalização do contrato decorrente da execução de edificações residenciais do programa FNHIS Sub 50 em Rolante/RS, a Administração Municipal designa os seguintes servidores:

1. Gestor do Contrato: Sr. Dirceu Trevizani da Rosa – Secretário Municipal de Desenvolvimento Social, Habitação Cidadania e Esportes, telefone (51) 3547-1279, com atendimento de segunda-feira a quinta-feira, das 08h00min às



**ROLANTE - RS**  
**COMPRAS**  
**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

12h00min e sexta-feira das 08h00min às 13h00min.

2. Fiscal do Contrato: Sr. Anderson Steffens, matrícula nº 606302, Arquiteto e Urbanista, CAU A194721-4, telefone (51) 2747-1091, lotado na Diretoria de Projetos e Captação de Recursos, com atendimento de segunda-feira a quinta-feira, das 08h00min às 12h00min e das 13h30min às 17h00min.

Com a execução de 20 (vinte) edificações residenciais do programa FNHIS Sub 50 em Rolante/RS, espera-se:

1. Proporcionar moradia digna e adequada às famílias beneficiárias do Programa Minha Casa Minha Vida – FNHIS Sub 50 garantindo condições adequadas de segurança, conforto, salubridade e habitabilidade;
2. Contribuir para a redução do déficit habitacional do município, ampliando o acesso à moradia para famílias em situação de vulnerabilidade social e promovendo a inclusão social;
3. Melhorar a qualidade de vida das famílias contempladas, proporcionando maior estabilidade habitacional, fortalecimento dos vínculos comunitários e acesso a condições mais adequadas de desenvolvimento social e familiar;
4. Promover a efetivação do direito fundamental à moradia, em consonância com as políticas públicas habitacionais desenvolvidas pelo Governo Federal e pelo Município;
5. Assegurar a adequada aplicação dos recursos públicos destinados à habitação de interesse social, garantindo a execução do empreendimento dentro dos padrões técnicos, prazos e condições estabelecidos pelo programa habitacional.

A solução proposta assegura a entrega de 20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social em condições plenas de uso, executada com qualidade técnica, durabilidade e segurança, atendendo às necessidades da comunidade, aos objetivos do Programa Minha Casa Minha Vida – FNHIS Sub 50 e ao interesse público do Município de Rolante/RS.

### **CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES**

Este estudo não identificou a necessidade de realização de contratações acessórias para a perfeita execução do objeto, uma vez que todos os meios necessários à execução da obra podem ser supridos por meio da contratação ora proposta.

A contratação de empresa especializada para execução de 20 (vinte) edificações residenciais do programa FNHIS Sub 50 com área total de 53,87 m<sup>2</sup> (cinquenta e três vírgula oitenta e sete metros quadrados) por unidade, em Rolante/RS, está estruturada de forma a contemplar, em um único contrato, todas as etapas sob responsabilidade da empresa contratada, conforme definido no projeto e no memorial descritivo.

Os serviços a serem executados são autônomos e não dependem de contratações correlatas ou interdependentes para sua realização, uma vez que o objeto será executado integralmente pela empresa contratada, em conformidade com o projeto técnico, o memorial descritivo, a planilha orçamentária, o cronograma físico-financeiro aprovados e os demais documentos que integram o processo.

Portanto, a contratação analisada é autônoma e suficiente para garantir a entrega da obra em condições plenas de uso, não dependendo da realização de outras licitações ou contratos complementares.

### **POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS**

A execução da obra poderá gerar impactos ambientais temporários e localizados, inerentes às atividades da construção civil, tais como movimentação de solo, geração de resíduos da construção civil, emissão de poeira e ruídos, consumo de água e energia elétrica, além do tráfego de máquinas, equipamentos e veículos para transporte de materiais.

Também poderá ocorrer a geração de resíduos sólidos provenientes das etapas de fundação, alvenaria, revestimentos, instalações e acabamentos, bem como a produção de embalagens, sobras de materiais e demais rejeitos associados à execução da obra.

A execução dos serviços deverá observar rigorosamente as normas técnicas e ambientais vigentes, contemplando o correto manejo dos resíduos da construção civil, a manutenção da limpeza da área de intervenção e a adoção das medidas necessárias para garantir a segurança do canteiro de obras e do entorno, durante todas as etapas da pavimentação.

Conclui-se que os impactos ambientais associados à contratação são de baixa magnitude, temporários e passíveis de mitigação mediante a adoção das medidas de controle ambiental previstas durante a execução dos serviços.



**ROLANTE - RS**  
**COMPRAS**  
**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

---

### **DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE**

Com base nas especificações técnicas constantes neste Estudo Técnico Preliminar, bem como na existência de planejamento orçamentário e disponibilidade financeira suficiente, a contratação de empresa especializada para execução de 20 (vinte) edificações residenciais do programa FNHIS Sub 50, com área total de 53,87 m<sup>2</sup> (cinquenta e três vírgula oitenta e sete metros quadrados) por unidade, em Rolante/RS, mostra-se viável, razoável, atende à finalidade pública e possui respaldo técnico, devendo ser observados os preços praticados no mercado.

1. Após a análise técnica realizada, declara-se a viabilidade da contratação para a execução do objeto, no município de Rolante/RS, considerando que:
  - a. O objeto encontra-se devidamente definido em projeto técnico, memorial descritivo, planilha orçamentária e cronograma físico-financeiro, atendendo ao disposto no art. 6º, inciso XXIII, da Lei nº 14.133/2021;
  - b. Há previsão orçamentária e financeira para a execução da obra, no valor global estimado de R\$ 2.798.517,94 (dois milhões, setecentos e noventa e oito mil, quinhentos e dezessete reais e noventa e quatro centavos);
  - c. A solução técnica adotada contempla a execução de 20 (vinte) edificações residenciais do programa FNHIS Sub 50, com área total de 53,87 m<sup>2</sup> (cinquenta e três vírgula oitenta e sete metros quadrados) por unidade, em Rolante/RS, observando critérios de durabilidade, segurança, acessibilidade e adequado escoamento das águas pluviais, conforme estabelecido no memorial descritivo e demais documentos técnicos.

Atestam-se, assim, a pertinência, a adequação e a viabilidade técnica, orçamentária e operacional da contratação, autorizando-se o prosseguimento das etapas subsequentes do processo licitatório.

Diante do exposto, conclui-se pela viabilidade de realização de processo licitatório, nos termos da Lei nº 14.133/2021, visando à contratação de empresa especializada para a execução da obra, conforme as condições e exigências estabelecidas neste Estudo Técnico Preliminar.

A presente compra/aquisição/contratação utilizará a(s) seguinte(s) dotação(ões) orçamentária(s):

1. Dotação: 1079  
Órgão: 08 – SECRETARIA MUN. DE DESENV. SOCIAL, HABITAÇÃO, CIDADANIA E ESPORTES  
Unidade Orçamentária: 806 – DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO  
Projeto: 1029 – CONSTRUÇÃO, REFORMA E MELHORIA DE MORADIAS  
Despesa: 4490 51 00 000000 – OBRAS E INSTALAÇÕES  
Desdobramento: 4490 51 99 000000 – OUTRAS OBRAS E INSTALAÇÕES  
Valor: R\$ 2.798.517,94