



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Município de Ametista do Sul – RS

Secretaria Municipal de Assistência Social

Objeto da contratação: contratação de empresa para execução de obra de engenharia para a construção de 25 (vinte e cinco) unidades habitacionais unifamiliares (Padrão Popular – MCMV/FNHIS) no Município de Ametista do Sul – RS, a serem edificadas em lotes isolados situados na zona urbana, vinculada ao Novo PAC e ao Termo de Compromisso nº 974202/2024/MCIDADES/CAIXA.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A presente demanda visa à contratação de empresa especializada em engenharia para a construção de 25 (vinte e cinco) unidades habitacionais unifamiliares, integradas ao Eixo Cidades Sustentáveis e Resilientes do Novo PAC, sob a modalidade de Habitação de Interesse Social (MCMV/FNHIS), no município de Ametista do Sul – RS.

O município de Ametista do Sul identifica um déficit habitacional acentuado, especialmente voltado às famílias de baixa renda que se encontram em situação de vulnerabilidade social ou residindo em habitações precárias. A ausência de moradias adequadas compromete a dignidade da pessoa humana, a saúde pública e a organização urbanística da cidade.

Dessa forma, a necessidade reside em reduzir o déficit habitacional municipal por meio da oferta de moradias de padrão popular; promover a inclusão social e garantir o direito constitucional à moradia digna; e viabilizar a infraestrutura urbana necessária para o assentamento dessas famílias em áreas devidamente loteadas pelo Poder Público em terrenos dispersos pelo perímetro urbano, o que permite o aproveitamento de lotes remanescentes do patrimônio público e evita a segregação espacial.

2. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

O projeto está formalmente amparado pelo Termo de Compromisso nº 974202/2024/MCIDADES/CAIXA, celebrado entre a União, por intermédio do Ministério das Cidades (representado pela Caixa Econômica Federal), e o Município de Ametista do Sul. Esta contratação é a execução direta das metas pactuadas no âmbito do



(55) 3752-1122
(55) 3752-1027



Avenida Bento Gonçalves 1433
| Centro | Ametista do Sul/RS
CEP: 98465-000



pmametistadosul@gmail.com



ametistadosul.rs.gov.br



Novo PAC, visando à implantação de empreendimento habitacional para famílias de baixa renda. A observância das diretrizes deste termo é obrigatória para garantir o repasse dos recursos federais e o cumprimento do cronograma de desembolso previsto na operação.

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A execução da construção de 25 (vinte e cinco) unidades habitacionais unifamiliares em Ametista do Sul – RS tem natureza de obra, tendo em vista que, nos termos do art. 6º, inciso XII, da Lei Federal nº 14.133/2021, trata-se de atividade estabelecida, por força de lei, como privativa das profissões de arquiteto e engenheiro que implica intervenção no meio ambiente por meio de um conjunto harmônico de ações que, agregadas, formam um todo que inova o espaço físico da natureza ou acarreta alteração substancial das características originais de bem imóvel.

Os requisitos da contratação incluem a seleção de uma empresa capacitada e especializada em habitação de interesse social. A empresa contratada deve possuir experiência comprovada em projetos similares, além de apresentar um histórico de execução de obras de qualidade, segurança e durabilidade. É fundamental que a empresa disponha de equipe técnica qualificada, incluindo engenheiros e profissionais da construção civil, capazes de realizar a obra de acordo com as normas técnicas vigentes e as especificações detalhadas no memorial descritivo.

Além disso, espera-se que a empresa contratada cumpra os prazos estabelecidos para a conclusão da obra, mantendo uma comunicação transparente e eficiente com a administração municipal e demais partes interessadas. A contratação também deve obedecer às legislações trabalhistas e ambientais aplicáveis, garantindo condições dignas de trabalho para os funcionários envolvidos na obra e o respeito ao meio ambiente durante todo o processo de execução.

Os prazos de execução serão determinados no contrato, considerando o cronograma físico-financeiro da obra. O estrito cumprimento dos prazos é essencial para assegurar a conclusão dos serviços e para garantir o atendimento célere ao déficit habitacional das famílias beneficiadas pelo programa.

A empresa contratada deverá fornecer todos os materiais, equipamentos e mão de obra necessários para a execução das obras. A administração municipal, por sua vez, se



(55) 3752-1122
(55) 3752-1027



Avenida Bento Gonçalves 1433
| Centro | Ametista do Sul/RS
CEP: 98465-000



pmametistadosul@gmail.com



ametistadosul.rs.gov.br



compromete a fornecer as informações e documentos necessários para a fiscalização e acompanhamento das obras.

Conforme artigo 165 da Lei 14.133/2021, dentre as hipóteses de sanção estão a advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação; multa conforme previsto no § 3º, Art. 156 da Lei 14.133/2021; suspensão de licitar e impedimento de contratar com o órgão, entidade ou unidade administrativa pela qual a Administração Pública opera e atua concretamente, pelo prazo de até dois anos; impedimento de licitar e de contratar com a Administração pelo prazo de até cinco anos; além de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública.

Os contratos administrativos regulados pela Lei nº 14.133/2021 têm a possibilidade de serem encerrados de três maneiras: de forma unilateral pela Administração; por acordo mútuo entre as partes; ou por decisão emitida por um órgão arbitral ou judicial, conforme previsto no artigo 138 da lei supracitada.

Recomenda-se que a contratação seja realizada por meio de licitação, na modalidade Concorrência, na sua forma eletrônica, com critério de julgamento por menor preço, nos termos dos artigos 6º, inciso XXXVIII, a), 17, § 2º, e 34, todos da Lei nº 14.133/2021.

Para prestação dos serviços pretendidos os eventuais interessados deverão comprovar que atuam em ramo de atividade compatível com o objeto da licitação, bem como apresentar os documentos a título de habilitação nos termos do art. 62 e 66 da Lei nº 14.133/2021.

Para fins de comprovação da habilitação técnica, conforme o disposto no art. 67, § 1º, da Lei Federal nº 14.133/2021, será exigida a apresentação de, no mínimo, **03 (três) atestados de capacidade técnica**, emitidos por pessoa jurídica de direito público ou privado, sendo que, **ao menos 01 (um) desses atestados deverá comprovar a execução satisfatória de construção de unidades habitacionais populares**. Os demais atestados devem certificar a execução de serviços compatíveis em características, quantidades e prazos com o objeto licitado, assegurando que a empresa detém a capacidade operacional requerida para as intervenções de engenharia civil, estruturas e instalações previstas para as 25 unidades.

A exigência de no mínimo 03 (três) atestados fundamenta-se na necessidade de



(55) 3752-1122
(55) 3752-1027



Avenida Bento Gonçalves 1433
| Centro | Ametista do Sul/RS
CEP: 98465-000



pmametistadosul@gmail.com



ametistadosul.rs.gov.br



mitigar riscos contratuais e assegurar que a empresa contratada possua experiência técnica consolidada e capacidade operacional para gerir, simultaneamente, múltiplas frentes de trabalho, uma vez que as 25 unidades habitacionais serão executadas em lotes isolados e dispersos na zona urbana. Tal dispersão geográfica exige uma logística de suprimentos e coordenação de mão de obra superior à de uma obra concentrada em um único canteiro, tornando indispensável a demonstração de um histórico de execuções satisfatórias em escala compatível.

Complementarmente, a obrigatoriedade de que ao menos 01 (um) atestado seja específico para construção de unidades habitacionais populares justifica-se pela peculiaridade técnica e normativa desse tipo de empreendimento. Obras vinculadas a programas como o Minha Casa, Minha Vida e o FNHIS devem observar rigorosamente padrões construtivos, de acessibilidade e de desempenho específicos definidos pelo Governo Federal. Portanto, essa exigência garante que a licitante detém o domínio técnico necessário para cumprir as metas do Novo PAC, assegurando a qualidade da edificação e a segurança jurídica na prestação de contas junto ao Ministério das Cidades e à Caixa Econômica Federal.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A estimativa das quantidades para a construção das 25 unidades habitacionais em Ametista do Sul será realizada no âmbito do Projeto Básico, sob a responsabilidade do Setor de Engenharia encarregado. Esse projeto detalhado englobará uma análise minuciosa das especificações técnicas, medições precisas da área total a ser construída e a identificação das quantidades de materiais e recursos necessários para cada fase da obra. O Setor de Engenharia efetuará a determinação das quantidades com base nas dimensões por unidade, características técnicas e quantidades específicas de cada elemento a ser utilizado, tais como concreto para fundações e estrutura, aço, materiais de alvenaria, entre outros insumos, bem como a alocação adequada da mão de obra necessária.

5. ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO

Ao considerar as alternativas disponíveis para a realização da obra para a execução de ampliação e reforma da Escola Semeando o Saber, é importante analisar diversas opções. Estas alternativas incluem:



(55) 3752-1122
(55) 3752-1027



Avenida Bento Gonçalves 1433
| Centro | Ametista do Sul/RS
CEP: 98465-000



pmametistadosul@gmail.com



ametistadosul.rs.gov.br



1. Contratação de Diversos Prestadores de Serviço: contratar diferentes prestadores de serviço, cada um responsável por uma parte específica da obra. Entretanto, isso pode resultar em uma complexa coordenação e supervisão, potencialmente aumentando o risco de atrasos e custos adicionais.

2. Contratação de Empresa Especializada: contratação de empresa especializada em construção civil, que seja experiente na execução de projetos semelhantes. Essa opção oferece vantagens consideráveis, incluindo expertise técnica, capacidade de gerenciamento de projeto, acesso a recursos e materiais, e uma abordagem integrada para a execução eficiente e dentro do prazo da obra.

Conclui-se que a contratação de uma empresa especializada é a alternativa mais adequada, pois essa abordagem minimiza os riscos associados à complexidade do projeto, proporciona garantias de qualidade e segurança, e permite a alocação de responsabilidades claras.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do valor da contratação não está presente neste Estudo Técnico Preliminar devido à sua elaboração ser parte integrante do subsequente Projeto Básico. Este último será confeccionado com base nas diretrizes delineadas neste Estudo Técnico Preliminar, permitindo uma análise mais detalhada e específica das demandas técnicas, o que possibilitará uma estimativa precisa e alinhada às exigências do empreendimento ora discutido.

Para maior transparência e detalhamento, será elaborada uma planilha orçamentária que discriminará os custos unitários envolvidos na contratação, considerando materiais, mão de obra, equipamentos, despesas administrativas e demais elementos que compõem o orçamento da obra. Dessa forma, o valor estimado será desmembrado em seus componentes essenciais, proporcionando uma visão clara e precisa dos gastos previstos para a execução completa do projeto.

Essa estimativa servirá como referência para a elaboração do edital de licitação, garantindo que as empresas concorrentes possam apresentar suas propostas de acordo com o valor estimado e, ao mesmo tempo, possibilitando uma gestão financeira eficaz durante a execução do contrato.





7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na contratação de empresa especializada para a execução de obras de engenharia, com fornecimento de todos os materiais, equipamentos e mão de obra necessários, visando atender às demandas de habitação de interesse social e reduzir o déficit habitacional do município de Ametista do Sul/RS. A execução dar-se-á mediante a construção de 25 (vinte e cinco) unidades habitacionais unifamiliares em lotes isolados e dispersos na malha urbana, vinculadas ao Novo PAC e ao Termo de Compromisso nº 974202/2024/MCIDADES/CAIXA, sob as diretrizes do Programa Minha Casa, Minha Vida e do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS).

A medida contempla a edificação de unidades habitacionais de padrão popular, com área unitária de 55,66 m², totalizando 1.391,50 m² de área construída. Devido à natureza da solução em terrenos dispersos, as obras englobam desde a mobilização logística para múltiplas frentes de trabalho até os serviços de fundações (adaptadas às particularidades de cada lote), estrutura de concreto armado, alvenaria, cobertura, revestimentos internos e externos, esquadrias, pintura, instalações elétricas e hidrossanitárias. Todas as etapas deverão obedecer rigorosamente às normas da ABNT e às especificações técnicas que serão detalhadas no projeto básico, garantindo o direito à moradia digna e a integração das famílias beneficiárias em diferentes bairros da zona urbana.

A solução de construir em lotes isolados, em vez de um loteamento único, foi definida em razão da viabilidade técnica, da economicidade e do melhor aproveitamento de áreas remanescentes do patrimônio público já inseridas na malha urbana consolidada. Essa estratégia permite que as intervenções estruturais e funcionais assegurem não apenas a segurança e o conforto das edificações, mas também a imediata fruição de infraestruturas públicas preexistentes, promovendo a coesão social e a melhoria do ambiente residencial para as famílias atendidas.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Nos termos do art. 47, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021, as licitações atenderão ao princípio do parcelamento, quando tecnicamente viável e economicamente vantajoso. Na aplicação deste princípio, o § 1º do mesmo art. 47 estabelece que deverão ser considerados a responsabilidade técnica, o custo para a Administração de vários



(55) 3752-1122
(55) 3752-1027



Avenida Bento Gonçalves 1433
| Centro | Ametista do Sul/RS
CEP: 98465-000



pmametistadosul@gmail.com



ametistadosul.rs.gov.br



contratos frente às vantagens da redução de custos, com divisão do objeto em itens, e o dever de buscar a ampliação da competição e de evitar a concentração de mercado.

Nesse contexto, concluiu-se pela impossibilidade de parcelar a contratação, tendo em vista a complexidade e interligação das atividades necessárias para a execução da obra, de tal forma que dividir a contratação em itens independentes seria inviável devido à natureza integrada das atividades.

Além disso, manter a contratação unificada sob uma única empresa especializada permite uma gestão mais eficiente, garantindo a coordenação adequada de todas as etapas e a integridade do projeto como um todo. Portanto, a impossibilidade de parcelamento é justificada pela necessidade de assegurar a conclusão bem-sucedida do projeto e a qualidade da execução da obra.

9. RESULTADOS PRETENDIDOS

O principal resultado pretendido com esta contratação é a entrega efetiva de 25 unidades habitacionais unifamiliares, proporcionando moradia digna e segura para famílias em situação de vulnerabilidade social no município de Ametista do Sul. Através desta iniciativa, busca-se reduzir o déficit habitacional local e promover a inclusão social, garantindo que os cidadãos beneficiados tenham acesso a uma infraestrutura residencial que atenda aos padrões de habitabilidade e salubridade exigidos pelos programas habitacionais de interesse social, como o MCMV e o FNHIS.

Espera-se a execução integral do objeto com estrita observância às cláusulas do Termo de Compromisso e às normas que regem o Novo PAC. O resultado pretendido vai além da entrega física das casas; busca-se o cumprimento de uma política pública de infraestrutura nacional, assegurando que o investimento de R\$ 3.571.183,80 resulte na melhoria dos índices de habitação e saneamento do município, conforme os critérios de desempenho e sigilo estabelecidos no instrumento de repasse..

Por fim, a conclusão bem-sucedida deste projeto representará um avanço significativo no ordenamento urbano do município. A transformação de áreas de terra em núcleos habitacionais devidamente estruturados permitirá uma ocupação racional do solo e a integração destas novas residências à malha urbana. Dessa forma, a administração municipal pretende consolidar suas políticas de habitação, fortalecendo o desenvolvimento social e garantindo o cumprimento das metas estabelecidas no plano



(55) 3752-1122
(55) 3752-1027



Avenida Bento Gonçalves 1433
| Centro | Ametista do Sul/RS
CEP: 98465-000



pmametistadosul@gmail.com



ametistadosul.rs.gov.br



plurianual para o setor de infraestrutura e assistência social.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Antes da formalização do contrato com a empresa selecionada, é imprescindível a realização de algumas providências essenciais visando garantir a eficácia e a legalidade da contratação. As seguintes etapas serão adotadas como parte do processo de preparação prévia:

1. **Elaboração do Projeto Básico:** Elaboração detalhada do Projeto Básico, que engloba todas as informações essenciais, como escopo, especificações técnicas, orçamento estimado e cronograma preliminar. O Projeto Básico servirá como referência durante a contratação e a execução do objeto.
2. **Aprovação Orçamentária:** Verificar a disponibilidade orçamentária para a contratação, garantindo que os recursos necessários estejam devidamente previstos no orçamento municipal.
3. **Elaboração do Edital de Licitação:** Preparar o edital de licitação, incluindo todos os detalhes relevantes, como as especificações técnicas dos materiais, critérios de julgamento, prazos e obrigações das partes, bem como as cláusulas necessárias para garantir a legalidade e a eficácia do contrato.
4. **Elaboração da minuta do contrato;**
5. **Encaminhamento do processo para análise jurídica:** será avaliada a conformidade legal do processo licitatório e do contrato, assegurando que todos os procedimentos estejam de acordo com a legislação vigente e os interesses da Administração Pública;
6. **Publicação do Edital:** Publicar o edital em conformidade com as regras e prazos estabelecidos pela legislação aplicável, garantindo a transparência e a ampla participação de fornecedores interessados;
7. **Resposta a eventuais pedidos de esclarecimentos e/ou impugnações,** caso sejam apresentados;
8. **Recebimento e Análise das Propostas:** Receber as propostas das empresas interessadas e realizar a análise minuciosa, verificando a documentação exigida e a conformidade com os requisitos estabelecidos no edital.





9. Julgamento e Adjudicação: Após a análise das propostas, realizar o julgamento de acordo com os critérios estabelecidos no edital e adjudicar o contrato à empresa vencedora.

10. Emissão do empenho, formalizando o compromisso de reserva orçamentária para a contratação e viabiliza o início da execução contratual

11. Assinatura do Contrato: Formalizar o contrato com a empresa selecionada, incluindo todas as cláusulas acordadas e os compromissos das partes.

12. Publicação do Extrato do Contrato: Publicar o interior teor do contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), conforme exigido pela legislação, bem como extrato do mesmo em jornal de grande circulação a fim de dar publicidade ao acordo firmado.

13. Acompanhamento e Fiscalização: Estabelecer um sistema de acompanhamento e fiscalização a fim de garantir que todas as obrigações estabelecidas sejam cumpridas rigorosamente. O servidor designado para essa função monitorará de perto a execução da obra, tanto do ponto de vista técnico quanto financeiro, visando assegurar a conformidade com os termos contratuais e a qualidade do resultado final.

A adoção dessas providências prévias é crucial para assegurar que a contratação ocorra de maneira transparente, conforme a legislação vigente, e que a execução dos serviços ocorra de forma eficiente e dentro dos parâmetros estabelecidos.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

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

Os serviços que se pretende, portanto, são autônomos e prescindem de contratações correlatas ou interdependentes.

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Considerando que o Termo de Compromisso do Novo PAC exige a conformidade com padrões de sustentabilidade, a execução da obra deverá prever medidas para mitigar os impactos da construção civil. Isso inclui a gestão adequada de resíduos sólidos e a preservação das áreas lindeiras ao loteamento, garantindo que o novo empreendimento



(55) 3752-1122
(55) 3752-1027



Avenida Bento Gonçalves 1433
| Centro | Ametista do Sul/RS
CEP: 98465-000



pmametistadosul@gmail.com



ametistadosul.rs.gov.br



habitacional promova a resiliência urbana e o respeito às normas ambientais vigentes, requisito essencial para a prestação de contas junto ao Ministério das Cidades.

Orientações complementares acerca da sustentabilidade da prestação almejada poderão ser repassadas pela fiscalização competente.

13. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Com base na justificativa e nas especificações técnicas constantes neste Estudo Técnico Preliminar e seus anexos, e na existência de planejamento orçamentário para subsidiar esta contratação, declaramos que a contratação é viável, atendendo aos padrões e preços de mercado.

NEILA SALETE DE MORAES
Secretária Municipal de Assistência Social.

VIABILIDADE DECLARADA PELA AUTORIDADE SUPERIOR:

GILMAR DA SILVA
Prefeito Municipal



(55) 3752-1122
(55) 3752-1027



Avenida Bento Gonçalves 1433
| Centro | Ametista do Sul/RS
CEP: 98465-000



pmametistadosul@gmail.com



ametistadosul.rs.gov.br