

MUNICÍPIO DE ÁUREA - RS

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Revitalização

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - (ETP)

Contratação de empresa especializada para execução, em regime de empreitada por preço global, de obra de construção de 20 (vinte) unidades habitacionais populares, no âmbito do Programa FNHIS Sub 50, no Município de Áurea/RS

Processo Licitatório	77/2026 – Concorrência Eletrônica nº 01/2026
DFD de Origem	Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Revitalização
Termo de Compromisso Nº	996250/2025/MCIDADES/CAIXA
Operação	1104294-24
Modalidade Pretendida	Concorrência (art. 28, I, Lei nº 14.133/2021)
Regime de Execução	Empreitada por Preço Global (art. 6º, XXIX, "b")
Critério de Julgamento	Menor Preço
Parcelamento	Não há - Lote Único (20 unidades habitacionais)
Valor Estimado	R\$ 2.797.294,40
Data de Elaboração	25 de junho de 2026

1. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

1.1 Objeto

Contratação de empresa especializada em construção civil para execução, em regime de empreitada por preço global, da obra de construção de 20 (vinte) unidades habitacionais populares unifamiliares, com área total de 53,86 m² e área útil de 47,56 m² por unidade, a serem edificadas em Loteamento Social do Município de Áurea/RS, no âmbito do Programa FNHIS Sub 50 (Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social), com fornecimento integral de materiais, mão de obra, equipamentos e demais insumos necessários à execução, conforme Memorial Descritivo e Planilha Orçamentária elaborados pela Caixa Econômica Federal, no âmbito da Operação nº 1104294-24.

1.2 Descrição da Necessidade

A presente contratação decorre da necessidade da Administração Municipal de Áurea/RS em dar efetividade à política pública habitacional de interesse social, mediante a construção de unidades habitacionais destinadas a famílias em situação de vulnerabilidade socioeconômica, beneficiárias do Programa FNHIS Sub 50, cujo financiamento federal já se encontra aprovado e vinculado à Operação nº 1104294-24.

A necessidade não decorre de mera conveniência administrativa, mas de obrigação concreta assumida pelo Município perante a União/Caixa Econômica Federal, mediante Termo de Compromisso que estabelece prazo-limite até o dia 28 de junho para a publicação do edital de licitação, sob pena de risco de descumprimento convencional, conforme já demonstrado no Documento de Formalização da Demanda (DFD) que precede este Estudo Técnico Preliminar.

O presente ETP tem por finalidade evidenciar, com base em elementos técnicos, jurídicos e econômicos, que a contratação ora proposta constitui a solução mais vantajosa para o atendimento da necessidade identificada, em observância ao art. 18, caput e §1º, da Lei nº 14.133/2021.

2. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os requisitos técnicos, legais e administrativos da contratação, necessários ao atendimento da necessidade identificada, são os seguintes:

2.1 Requisitos Técnicos

- Execução integral conforme Memorial Descritivo assinado pelo Eng. Civil Maurício Zanella Piaia (CREA/RS 139286, ART nº 13994974), sem alterações de especificações técnicas, salvo justificativa técnica formal e aprovação da fiscalização;
- Emprego de materiais e composições compatíveis com as referências SINAPI utilizadas na Planilha Orçamentária, sendo vedada a substituição por materiais de especificação inferior;
- Observância das Normas Brasileiras (ABNT) aplicáveis a cada serviço, em especial às instalações elétricas, hidrossanitárias e estruturais, bem como às normas da concessionária local de energia elétrica;

- Designação, pela contratada, de Responsável Técnico (RT) com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) compatível com o objeto, devidamente registrada no CREA;
- Cumprimento integral das Normas Regulamentadoras (NR) de segurança e medicina do trabalho, em especial a NR-18 (condições de segurança no trabalho na indústria da construção).

2.2 Requisitos de Sustentabilidade

- Gestão adequada de resíduos da construção civil, conforme Resolução CONAMA nº 307/2002 e legislação municipal correlata, com destinação final ambientalmente adequada;
- Racionalização do uso de água e energia durante a execução da obra, sempre que tecnicamente viável.

2.3 Requisitos de Habilitação Técnica (a detalhar no Termo de Referência/Edital)

- Comprovação de capacidade técnico-operacional mediante atestado(s) de execução de obra de características semelhantes (edificações residenciais em concreto armado/alvenaria);
- Comprovação de capacidade técnico-profissional mediante Certidão de Acervo Técnico (CAT) de profissional integrante do quadro técnico da licitante;
- Vedação à exigência de quantitativos mínimos ou parcelas de maior relevância técnica que extrapolem o necessário para a garantia da execução do objeto, em observância ao princípio da competitividade (art. 11, parágrafo único, Lei nº 14.133/2021).

2.4 Vigência e Prazo de Execução

O prazo de execução da obra será definido no Termo de Referência/Edital com base no cronograma físico-financeiro a ser elaborado, considerando a complexidade e o porte do objeto (20 unidades habitacionais), bem como a necessidade de cumprimento do cronograma físico-financeiro pactuado junto à Caixa Econômica Federal no âmbito da Operação TransfereGOV nº 1104294-24.

3. LEVANTAMENTO DE MERCADO E JUSTIFICATIVA DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA

3.1 Levantamento de Mercado

Para fins de identificação da solução mais adequada ao atendimento da necessidade, foram consideradas as alternativas tecnicamente viáveis para a execução de unidades habitacionais populares no padrão exigido pelo Programa FNHIS Sub 50, observando-se a realidade do mercado da construção civil na região do Município de Áurea/RS e municípios limítrofes.

Critério	Alvenaria Convencional (estrutural/concreto armado)	Sistemas Industrializados (steel frame / pré-moldados)
Aderência ao projeto FNHIS aprovado	Integral - é a tipologia do Memorial Descritivo e da Planilha Orçamentária já aprovados pela Caixa	Exigiria reprovação/readequação do projeto junto à Caixa Econômica Federal
Disponibilidade de mão de obra local	Ampla - tecnologia consolidada na região	Restrita - poucos fornecedores especializados na região

Custo de referência SINAPI	Disponível e validado (Planilha Orçamentária aprovada)	Composições específicas, sem referência SINAPI consolidada para o programa
Prazo de execução	Compatível com o cronograma convencional	Potencial atraso por necessidade de readequação técnica e nova aprovação
Risco de descumprimento do prazo convencional (28/06)	Baixo - projeto já pronto para licitar	Alto - inviabilizaria o cumprimento do prazo

3.2 Justificativa da Solução Escolhida

A solução escolhida é a execução da obra conforme especificado no Memorial Descritivo e na Planilha Orçamentária já aprovados pela Caixa Econômica Federal (sistema construtivo convencional em alvenaria de vedação sobre estrutura de concreto armado, fundação em sapatas isoladas, cobertura em madeira/fibrocimento), pelas seguintes razões:

É a única solução com projeto técnico, orçamento e Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) já aprovados e vinculados ao Termo de Compromisso nº 996250/2025/MCIDADES/CAIXA - Operação nº 1104294-24, sendo, portanto, a única apta a viabilizar a publicação do edital dentro do prazo convencional de 28 de junho;

- Apresenta ampla disponibilidade de mão de obra e insumos na região, favorecendo a competitividade do certame e a redução de riscos de inexecução por escassez de fornecedores;
- Possui referência de custos consolidada na base SINAPI, conferindo segurança orçamentária e transparência na composição de preços, em conformidade com o art. 23 da Lei nº 14.133/2021;
- Eventual alteração da tipologia construtiva exigiria nova submissão técnica à Caixa Econômica Federal, com risco concreto de inviabilizar o cumprimento do prazo convencional e de gerar retrabalho técnico sem ganho proporcional de eficiência.

4. ESTIMATIVA DE QUANTIDADES E LEVANTAMENTO DE CUSTOS

4.1 Parâmetros Técnicos da Obra

PARÂMETRO	VALOR
Objeto	Construção de unidades habitacionais populares - FNHIS Sub 50
Quantidade de Unidades	20 (vinte) unidades habitacionais unifamiliares
Área Total por Unidade	53,86 m²
Área Útil por Unidade	47,56 m²
Área Total Construída (estimada)	± 1.077,20 m²
Localização	Loteamento Social - Município de Áurea/RS
Responsável Técnico	Eng. Civil Maurício Zanella Piaia - CREA/RS 139286 - ART nº 13994974
Data-base do Orçamento	07/2025 (desonerado)

Fonte de Preços	SINAPI/CAIXA - Orçamento Base para Licitação (OGU)
Valor Total Estimado	R\$ 2.797.294,40

4.2 Metodologia de Estimativa

A estimativa de quantidades e custos foi obtida integralmente a partir da Planilha Orçamentária (PO) emitida pela Caixa Econômica Federal, elaborada com base no Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI), com aplicação de Benefícios e Despesas Indiretas (BDI) de 26,57%, em observância ao art. 23 da Lei nº 14.133/2021, que determina a utilização de sistemas oficiais de referência de custos para obras e serviços de engenharia financiados com recursos da União.

O detalhamento analítico de quantidades, custos unitários e totais por grupo de serviço consta do Documento de Formalização da Demanda (DFD) que precede este ETP, dele fazendo parte integrante para todos os efeitos.

5. JUSTIFICATIVA DO PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Nos termos do art. 40, V, “b”, e do art. 47 da Lei nº 14.133/2021, a Administração deve avaliar a viabilidade técnico-econômica do parcelamento do objeto, sempre que tal medida for tecnicamente viável e não acarretar perda de economia de escala.

5.1 Decisão: Não Parcelamento (Lote Único)

PROVIDÊNCIA: A presente contratação será licitada em LOTE ÚNICO, compreendendo a totalidade das 20 (vinte) unidades habitacionais, sem parcelamento por etapas, ruas ou grupos de unidades.

5.2 Fundamentação Técnico-Econômica do Não Parcelamento

- Identidade de tipologia construtiva: as 20 unidades habitacionais possuem especificações técnicas, dimensões e sistema construtivo idênticos, conforme único Memorial Descritivo aplicável a todo o empreendimento, não havendo diferenciação técnica que justifique lotes distintos;
- Unicidade de localização: todas as unidades serão executadas no mesmo Loteamento Social do Município de Áurea/RS, em área contígua, o que favorece o compartilhamento de canteiro de obras, administração local, equipamentos e logística, gerando economia de escala relevante (item 1.1 da Planilha Orçamentária - Administração Local);
- Ganho de escala na aquisição de insumos: a contratação unificada permite à futura contratada negociar quantitativos maiores de materiais (cimento, blocos cerâmicos, esquadrias, louças e metais), reduzindo o custo unitário em comparação a contratações fracionadas;
- Unicidade de responsabilidade técnica e cronograma: o parcelamento em múltiplos contratos exigiria multiplicação de fiscalizações, ARTs e cronogramas físico-financeiros distintos, elevando o risco de descoordenação executiva e de descumprimento do prazo convenial de 28 de junho;

- Inexistência de prejuízo à competitividade: o valor estimado (R\$ 2.797.294,40) e o porte da obra (20 unidades unifamiliares de baixa complexidade estrutural) são compatíveis com a capacidade técnica e operacional de empresas de pequeno e médio porte regularmente atuantes no mercado da construção civil, não se verificando risco de restrição indevida à competitividade em razão do não parcelamento (art. 47, parágrafo único, Lei nº 14.133/2021).

Diante do exposto, conclui-se que o não parcelamento do objeto é a opção tecnicamente mais vantajosa para a Administração, por propiciar economia de escala, unidade de gestão contratual e maior segurança no cumprimento do cronograma convenial, sem restringir indevidamente a competitividade do certame.

6. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Identificam-se as seguintes contratações correlatas ou interdependentes, que deverão ser objeto de articulação administrativa, ainda que não integrem o objeto da presente licitação:

- Fiscalização e gerenciamento da obra: a ser exercida por servidor(es) ou comissão de fiscalização designados pela Administração, podendo, se necessário, ser objeto de contratação de serviços de apoio à fiscalização, em processo apartado, caso a estrutura técnica municipal não seja suficiente;
- Ligações definitivas de energia elétrica e água/esgoto: a serem providenciadas junto às concessionárias locais, em momento posterior à conclusão da obra, não integrando o objeto contratual, mas constituindo condição para a entrega das unidades às famílias beneficiárias;
- Seleção e cadastramento das famílias beneficiárias: processo conduzido pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Revitalização, em paralelo à execução da obra, com base nos critérios do Programa FNHIS Sub 50, não havendo interdependência técnica com a execução física da obra;
- Eventual contratação de serviços topográficos complementares: caso identificada necessidade de levantamento planialtimétrico complementar não contemplado no Memorial Descritivo original, a ser avaliada pela fiscalização técnica.

Não foram identificadas contratações vigentes do Município de Áurea/RS cujo objeto se sobreponha ou conflite com o objeto ora estudado.

7. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a presente contratação, pretende-se alcançar os seguintes resultados, em termos de economicidade, eficácia e eficiência:

7.1 Resultados Sociais

- Entrega de 20 (vinte) unidades habitacionais a famílias em situação de vulnerabilidade socioeconômica, com redução direta e mensurável do déficit habitacional municipal;
- Promoção do direito constitucional à moradia digna (art. 6º, CF/88) às famílias beneficiárias do Programa FNHIS Sub 50.

7.2 Resultados Econômico-Financeiros

- Aplicação tempestiva de recursos federais já aprovados (Termo de Compromisso nº 996250/2025/MCIDADES/CAIXA - Operação nº 1104294-24), evitando-se a devolução ou o bloqueio de valores ao erário federal;
- Execução da obra com base em preços de referência oficiais (SINAPI), assegurando economicidade e compatibilidade com os preços praticados no mercado da construção civil;
- Geração de emprego e renda no setor da construção civil do Município de Áurea/RS e região durante o período de execução contratual.

7.3 Resultados de Eficiência Administrativa

- Cumprimento do prazo convenial de publicação do edital (28 de junho), evitando-se apontamentos de órgãos de controle e prejuízo à imagem institucional do Município;
- Consolidação de processo administrativo robusto e tecnicamente fundamentado, apto a resistir a eventuais questionamentos de órgãos de controle interno e externo (TCE-RS, TCU, Ministério Público).

8. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PRÉVIAS À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

- Emissão de nota de reserva orçamentária pela Secretaria Municipal de Fazenda/Finanças, certificando a disponibilidade de dotação específica e suficiente para a despesa, recurso OGU/TransfereGOV;
- Designação formal de fiscal técnico (engenheiro com registro no CREA) e, se necessário, fiscal administrativo do contrato, antes da assinatura do instrumento contratual, em atendimento ao art. 117 da Lei nº 14.133/2021;
- Elaboração do Mapa de Gerenciamento de Riscos da contratação, identificando, classificando e atribuindo responsáveis pelos riscos técnicos, operacionais, jurídicos e financeiros associados à execução da obra;
- Elaboração do Termo de Referência detalhado, com definição de critérios de medição, cronograma físico-financeiro, modelo de gestão contratual, sanções e condições de pagamento;
- Submissão da minuta do edital e do Termo de Referência à análise jurídica prévia da Procuradoria Municipal, em atendimento ao art. 53 da Lei nº 14.133/2021;
- Publicação do edital de licitação, na modalidade Concorrência, observado o prazo mínimo legal entre a publicação e a sessão pública, e o prazo-limite convenial de 28 de junho.

9. IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS

A execução da obra de construção das 20 unidades habitacionais apresenta impactos ambientais típicos de empreendimentos de edificação residencial de pequeno porte, não se caracterizando como atividade de significativo impacto ambiental nos termos da legislação ambiental vigente. Ainda assim, identificam-se os seguintes impactos e medidas mitigadoras:

- Geração de resíduos da construção civil (RCC): a contratada deverá apresentar Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC), com destinação final ambientalmente adequada, em conformidade com a Resolução CONAMA nº 307/2002;

- Geração de ruído e poeira durante a execução: a contratada deverá adotar medidas de controle (horários compatíveis com a vizinhança, umidificação de áreas de movimentação de terra, telas de proteção), minimizando o incômodo à população do entorno;
- Impermeabilização e drenagem do solo: o projeto prevê fossa séptica e sumidouro individualizados por unidade habitacional, dimensionados conforme normas técnicas aplicáveis (NBR 7229 e NBR 13969), mitigando riscos de contaminação do solo e de lençóis freáticos;
- Não se identifica necessidade de licenciamento ambiental específico para o empreendimento, por se tratar de obra de habitação popular de pequeno porte em loteamento já consolidado, devendo a Administração, ainda assim, verificar a exigibilidade de licença ou dispensa junto ao órgão ambiental municipal/estadual competente, previamente à publicação do edital.

10. MATRIZ DE RISCOS - SÍNTESE

Apresenta-se, a seguir, síntese preliminar dos principais riscos identificados para a contratação, a serem detalhados de forma exaustiva em Mapa de Gerenciamento de Riscos específico, em atendimento ao art. 22 da Lei nº 14.133/2021 e ao princípio da gestão de riscos (art. 5º).

Nº	RISCO IDENTIFICADO	PROBAB. / IMPACTO	RESPONSÁVEL
01	Descumprimento do prazo convenial (28/06) para publicação do edital	Alta / Alto	Setor de Licitações / Procuradoria
02	Inexecução total ou parcial do contrato pela contratada	Média / Alto	Fiscalização Técnica
03	Atraso no cronograma físico-financeiro da obra	Média / Alto	Fiscalização Técnica / Contratada
04	Elevação de preços de insumos da construção civil (defasagem da data-base)	Média / Médio	Setor de Orçamento / Engenharia
05	Impugnações ou questionamentos ao edital	Média / Médio	Procuradoria Municipal
06	Insuficiência de dotação orçamentária	Baixa / Alto	Secretaria de Fazenda
07	Necessidade de aditivos por divergência de quantitativos em campo	Média / Médio	Fiscalização Técnica
08	Risco de devolução de recursos federais por descumprimento convenial	Baixa / Alto	Gestão do Convênio

A matriz acima é preliminar e meramente indicativa, devendo ser substituída e detalhada pelo Mapa de Gerenciamento de Riscos específico desta contratação, com identificação de probabilidade, impacto, ações de mitigação e responsáveis para cada evento de risco, a ser elaborado como peça autônoma do processo administrativo.

11. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

CONCLUSÃO: Com base nos elementos técnicos, jurídicos e econômicos apresentados neste Estudo Técnico Preliminar, declara-se VIÁVEL a contratação de empresa especializada

para execução da obra de construção de 20 (vinte) unidades habitacionais populares no Município de Áurea/RS, sob os aspectos técnico, econômico, operacional e jurídico.

11.1 Viabilidade Técnica

A solução escolhida (sistema construtivo convencional em alvenaria/concreto armado) está integralmente respaldada em Memorial Descritivo e Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) de engenheiro civil regularmente habilitado, configurando solução tecnicamente madura, consolidada no mercado da construção civil e compatível com a capacidade técnica de empresas regularmente atuantes na região.

11.2 Viabilidade Econômica

O valor estimado de R\$ 2.797.294,40 está integralmente lastreado em Planilha Orçamentária oficial da Caixa Econômica Federal, com base em referência SINAPI, BDI compatível com obras de edificação habitacional, e recurso financeiro já aprovado e vinculado (Operação nº 1104294-24), restando demonstrada a existência de fonte de custeio para a despesa.

11.3 Viabilidade Operacional

A Administração Municipal possui estrutura mínima para a gestão e fiscalização do contrato, contando com o apoio técnico do Eng. Civil Maurício Zanella Piaia (CREA/RS 139286), responsável pelo projeto original, podendo ser designado, ou outro profissional habilitado, como fiscal técnico da execução contratual.

11.4 Viabilidade Jurídica

A contratação encontra amparo legal nos arts. 6º, XXIX, “b” (empreitada por preço global), 18 (planejamento da contratação), 23 (orçamento estimado), 28, I (modalidade Concorrência) e 47 (parcelamento) da Lei nº 14.133/2021, bem como nos princípios constitucionais da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência (art. 37, CF/88), não tendo sido identificado óbice jurídico à sua realização, ressalvada a necessidade de regularização da ausência de previsão no Plano de Contratações Anual (PCA), já fundamentada no DFD que precede este ETP.

12. EQUIPE DE PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO

Em atendimento ao art. 18, §1º, da Lei nº 14.133/2021, a equipe de planejamento responsável pela elaboração do presente Estudo Técnico Preliminar é composta pelos seguintes integrantes:

- Integrante Demandante: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Revitalização;
- Integrante Técnico: Eng. Civil Maurício Zanella Piaia - CREA/RS 139286 (responsável técnico pelo projeto e pela Planilha Orçamentária de origem);
- Integrante Administrativo: Agente de Contratação/Setor de Licitações do Município de Áurea/RS;
- Integrante Jurídico: Procuradoria Municipal (análise jurídica prévia, nos termos do art. 53 da Lei nº 14.133/2021).

13. CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto, conclui-se que a contratação de empresa especializada para execução da obra de construção de 20 (vinte) unidades habitacionais populares no Município de Áurea/RS, em regime de empreitada por preço global, sob a modalidade Concorrência e critério de julgamento de menor preço, em lote único, constitui solução técnica, econômica, operacional e juridicamente viável, devendo o processo administrativo prosseguir para a elaboração do Mapa de Gerenciamento de Riscos e do Termo de Referência, observado o prazo convenial de 28 de junho para publicação do edital de licitação.

ENCAMINHAMENTO E ASSINATURAS

Encaminha-se o presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) para prosseguimento do processo administrativo, com a elaboração do Mapa de Gerenciamento de Riscos e do Termo de Referência, observado o prazo convenial de 28 de junho para publicação do edital.

Município de Áurea/RS, 25 de junho de 2026.

Secretária Municipal de Desenvolvimento Urbano e Revitalização Integrante Demandante

Eng. Civil Maurício Zanella Piaia - CREA/RS 139286 Integrante Técnico - ART nº 13994974

Agente de Contratação / Setor de Licitações Integrante Administrativo

Procurador(a) Municipal Integrante Jurídico - Análise Prévia

Gilmar Carlos Mustefaga - Prefeito Municipal Aprovação do Estudo Técnico Preliminar
