

MUNICÍPIO DE ÁUREA - RS

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Revitalização

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA- (DFD)

Contratação de empresa especializada para execução 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
Termo de Compromisso Nº	996250/2025/MCIDADES/CAIXA
Operação	1104294 - 24
Modalidade Pretendida	Concorrência (art. 28, I, Lei nº 14.133/2021)
Setor Demandante	Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Revitalização
Valor Estimado	R\$ 2.797.294,40
Fonte de Recurso	OGU - Orçamento Geral da União (TransfereGOV)
Data de Elaboração	25 de junho de 2026

SEÇÃO 1 - CARACTERIZAÇÃO DA NECESSIDADE E FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

1.1 Especificação do Objeto

O presente Documento de Formalização da Demanda (DFD) tem por finalidade formalizar e fundamentar a necessidade de contratação de empresa especializada em construção civil para execução 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, totalizando aproximadamente 1.077,20 m² de área construída, 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), conforme Memorial Descritivo e Planilha Orçamentária (PO - Orçamento Base para Licitação) elaborados pela Caixa Econômica Federal, no Termo de Compromisso nº 996250/2025/MCIDADES/CAIXA - Operação nº 1104294-24.

A execução compreende, de forma não exaustiva: serviços preliminares e locação de obra; fundações (sapatas isoladas e viga baldrame em concreto armado); superestrutura em concreto armado com laje pré-moldada; alvenaria de vedação em blocos cerâmicos; cobertura em estrutura de madeira tratada com telhamento de fibrocimento; esquadrias metálicas e de madeira; revestimentos internos e externos (chapisco, emboço, massa única e cerâmica); pavimentação cerâmica; instalações elétricas, hidrossanitárias, sanitárias e pluviais completas (incluindo fossa séptica e sumidouro por unidade); e serviços complementares de limpeza e entrega, em conformidade técnica integral com o Memorial Descritivo assinado pelo Eng. Civil Maurício Zanella Piaia (CREA/RS 139286, ART nº 13994974) e aprovado pelo Excelentíssimo Prefeito Municipal, Sr. Gilmar Carlos Mustefaga.

1.2 Identificação do Setor Demandante e do Interesse Público

A demanda é formalizada pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Revitalização do Município de Áurea/RS, unidade responsável pela gestão das políticas públicas habitacionais de interesse social no âmbito municipal, em articulação com a Secretaria de Obras para os aspectos técnico-construtivos.

O interesse público que fundamenta a presente contratação reside na garantia do direito social à moradia digna, expressamente previsto no art. 6º da Constituição Federal de 1988, e na implementação de política pública habitacional voltada à população em situação de vulnerabilidade socioeconômica, beneficiária de recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), na modalidade Sub 50 (subsídio integral, destinado a famílias com renda de até meio salário mínimo ou em condição de extrema vulnerabilidade).

- Redução do déficit habitacional municipal e do número de famílias em situação de moradia precária, irregular ou de risco;
- Cumprimento de obrigações assumidas pelo Município perante a Caixa Econômica Federal e o Governo Federal, no âmbito do Termo de Compromisso nº 996250/2025/MCIDADES/CAIXA - Operação nº 1104294-24;
- Promoção da dignidade da pessoa humana e da função social da propriedade urbana, em consonância com o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001);

- Geração de emprego e renda no setor da construção civil local durante a execução da obra.

1.3 Demonstração da Necessidade da Contratação

A motivação da presente contratação não decorre de juízo de conveniência administrativa genérico, mas de necessidade concreta, específica e documentalmente demonstrada, consubstanciada nos seguintes elementos:

1.3.1 Existência de Recurso Federal Vinculado e Aprovado

O Município de Áurea/RS é proponente/tomador de recurso do Orçamento Geral da União (OGU), repassado por intermédio da Caixa Econômica Federal, conforme Termo de Compromisso nº 996250/2025/MCIDADES/CAIXA - Operação nº 1104294-24, especificamente destinado à construção das unidades habitacionais ora tratadas. A Planilha Orçamentária (PO) correspondente, com grau de sigilo público, já foi elaborada, aprovada e assinada digitalmente (ICP-Brasil) pelo responsável técnico em 23/09/2025, evidenciando que o planejamento técnico-orçamentário da obra encontra-se concluído e apto a embasar o processo licitatório.

1.3.2 Existência de Prazo Vinculante (Termo de Compromisso)

ATENÇÃO: O Termo de Compromisso/Convênio vinculado nº 996250/2025/MCIDADES/CAIXA - Operação nº 1104294-24, estabelece prazo-limite até o dia 28 de junho para a publicação do edital de licitação. Na data de elaboração deste DFD (25 de junho de 2026), restam poucos dias úteis para o cumprimento dessa obrigação, circunstância que caracteriza urgência objetiva e concreta, e não presunção subjetiva de prioridade administrativa.

O não atendimento do referido prazo expõe o Município de Áurea/RS ao risco de descumprimento de cláusula convenial, com possíveis consequências de devolução de recursos já desembolsados, impedimento de celebração de novos instrumentos de repasse junto à União/Caixa Econômica Federal, e, principalmente, frustração do direito social à moradia das famílias beneficiárias já cadastradas no programa. Tal circunstância exige que a Administração adote, com a máxima brevidade possível sem prejuízo da legalidade e da segurança jurídica do certame, todas as providências de planejamento exigidas pelo art. 18 da Lei nº 14.133/2021 (DFD, ETP, Mapa de Riscos e Termo de Referência/Edital), de modo a viabilizar a publicação tempestiva do instrumento convocatório.

1.3.3 Consequências da Não Contratação

- Manutenção de famílias em condições de moradia inadequada, precária ou irregular, com prejuízo direto à dignidade da pessoa humana e à segurança habitacional;
- Risco de perda, devolução ou bloqueio de recursos federais já aprovados e vinculados ao Termo de Compromisso nº 996250/2025/MCIDADES/CAIXA - Operação nº 1104294-24, em prejuízo ao erário e ao planejamento orçamentário municipal;

- Descumprimento de obrigação convenial assumida pelo Município perante a Caixa Econômica Federal, com possíveis registros de inadimplência em sistemas federais (CAUC/SICONV-TransfereGOV);
- Frustração do planejamento técnico já consolidado (Memorial Descritivo e Planilha Orçamentária), com necessidade de eventual revisão de preços e atualização de data-base, gerando ineficiência administrativa e potencial majoração de custos.

1.4 Demonstração da Previsão da Contratação no Plano de Contratações Anual (PCA)

1.5 Justificativa da Modalidade de Licitação

Para a presente contratação, a Administração Municipal de Áurea/RS adotará a modalidade CONCORRÊNCIA, nos termos do art. 6º, inciso XXXVIII, c/c o art. 28, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, pelas razões técnico-jurídicas a seguir expostas:

- A Lei nº 14.133/2021 revogou integralmente a Lei nº 8.666/1993, extinguindo as modalidades Tomada de Preços e Convite. As modalidades licitatórias atualmente vigentes são, exclusivamente: Leilão, Concorrência, Pregão, Concurso e Diálogo Competitivo (art. 28), além das hipóteses de contratação direta por Dispensa e Inexigibilidade;
- O objeto da presente contratação consiste em obra de engenharia de valor estimado em R\$ 2.797.294,40 (dois milhões, setecentos e noventa e sete mil, duzentos e noventa e quatro reais e quarenta centavos), classificando-se como contratação de obras e serviços de engenharia, para a qual a Concorrência é a modalidade legalmente adequada, conforme o regime jurídico do art. 28, I, da Lei nº 14.133/2021, considerando o valor estimado acima do limite de dispensa previsto no art. 75, I, atualizado pelo Decreto/Portaria vigente;
- Não se cogita o uso do Pregão, por se tratar de objeto de engenharia que não se enquadra no conceito de bens e serviços comuns (art. 6º, XIII e XLI), exigindo, ao contrário, especificações técnicas de engenharia civil (estrutura, fundações, instalações), com necessidade de avaliação técnica qualificada na fase de habilitação e julgamento;
- A Concorrência permite a adoção do critério de julgamento mais adequado à complexidade técnica do objeto (menor preço, técnica e preço, ou maior retorno econômico, conforme definição a ser detalhada no Termo de Referência/Edital), assegurando ampla competitividade e segurança técnica na seleção do contratado.

1.6 Alinhamento ao Planejamento Institucional

A presente contratação guarda alinhamento direto com as políticas públicas municipais de habitação de interesse social e com os compromissos assumidos pelo Município de Áurea/RS perante o Governo Federal, por meio da Caixa Econômica Federal, no âmbito do Programa FNHIS, constituindo prioridade de gestão em razão do benefício social direto às famílias contempladas e do compromisso de aplicação tempestiva de recursos públicos federais já aprovados.

SEÇÃO 2 - QUANTITATIVOS, METODOLOGIA E ESTIMATIVA DE VALOR

2.1 Parâmetros Técnicos da Obra

Os parâmetros técnicos e quantitativos da contratação foram extraídos do Memorial Descritivo e da Planilha Orçamentária (PO) elaborados sob a responsabilidade técnica do Eng. Civil Maurício Zanella Piaia (CREA/RS 139286, ART nº 13994974), com data-base de julho/2025 (desonerado), conforme síntese a seguir:

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 m ²
Área Útil por Unidade	47,56 m ²
Área Total Construída (estimada)	± 1.077,20 m ²
Localização	Loteamento Social - Município de Áurea/RS
Tipologia Construtiva	Fundação em sapatas isoladas; superestrutura em concreto armado; alvenaria cerâmica; cobertura em madeira/fibrocimento
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)

2.2 Metodologia de Estimativa de Quantidades e Valores

A estimativa de quantidades e valores adotada neste DFD baseia-se integralmente na Planilha Orçamentária (PO) emitida pela Caixa Econômica Federal no âmbito ao Termo de Compromisso nº 996250/2025/MCIDADES/CAIXA - Operação nº 1104294-24, cuja metodologia de precificação observa os seguintes critérios técnicos:

- Utilização do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI), referência obrigatória para obras e serviços de engenharia financiados com recursos da União, nos termos do art. 23, §§ 1º a 3º, da Lei nº 14.133/2021 e da Lei nº 12.546/2011 (desoneração);

- Aplicação de Benefícios e Despesas Indiretas (BDI) de 26,57% (BDI 1), calculado conforme metodologia padrão da Caixa Econômica Federal para obras de edificação habitacional, incidente sobre o custo direto de cada insumo/composição;
- Quantitativos extraídos diretamente do projeto executivo/memorial descritivo aprovado, assegurando aderência entre o objeto técnico projetado e o objeto orçado, vedando-se o uso de estimativas genéricas ou não lastreadas em projeto;
- Arredondamento padronizado em duas casas decimais para quantidade, custo unitário, BDI, preço unitário e preço total, conforme nota técnica constante da própria planilha da Caixa Econômica Federal.

2.3 Tabela-Fonte: Planilha Orçamentária Base (Caixa Econômica Federal)

Termo de Compromisso Nº	996250/2025/MCIDADES/CAIXA
Operação	1104294-24
Proponente/Tomador	Município de Áurea/RS
Localidade SINAPI	Porto Alegre/RS
Data-base	07/2025 (desonerado)
BDI 1 / BDI 2 / BDI 3	26,57% / 0,00% / 0,00%
Recurso	OGU (Orçamento Geral da União)
Grau de Sigilo	Público

2.4 Estimativa de Valor por Grupo de Serviços

A estimativa de valor global da contratação, no montante de R\$ 2.797.294,40 (dois milhões, setecentos e noventa e sete mil, duzentos e noventa e quatro reais e quarenta centavos), decompõe-se nos seguintes grupos de serviços, conforme estrutura analítica da Planilha Orçamentária:

GRUPO DE SERVIÇOS (Planilha SINAPI/CAIXA)	VALOR COM BDI (R\$)
1.1 Serviços Preliminares (administração local e locação de obra)	119.869,40
1.2 Fundações (sapata isolada, baldrame e impermeabilização)	433.436,40
1.3 Supraestrutura (pilares, vigas e lajes)	248.850,40
1.4 Paredes e Painéis (alvenaria e esquadrias metálicas/madeira)	438.252,20
1.5 Cobertura e Proteções (telhados)	321.070,40
1.6 Revestimentos (internos, cerâmicos, externos, forros e pintura)	380.961,00

1.7 Pavimentações (cerâmica, cimentados, rodapés e soleiras)	274.629,60
1.8 Instalações (elétricas/telefônicas, hidráulicas/gás, sanitárias/pluviais, aparelhos e metais)	568.507,60
1.9 Complementações (calafete e limpeza final)	11.717,40

VALOR TOTAL ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO	2.797.294,40
--	---------------------

2.5 Detalhamento do Maior Grupo de Custo: Instalações

O grupo de Instalações, responsável pela maior parcela do investimento (R\$ 568.507,60, equivalente a aproximadamente 20,3% do valor total), subdivide-se da seguinte forma, evidenciando a complexidade técnica das redes prediais a serem executadas em cada uma das 20 unidades habitacionais:

- Elétricas/Telefônicas: R\$ 223.919,20 (centro de distribuição, iluminação/tomadas/interruptores, fios e cabos);
- Hidráulicas/Gás/Incêndio: R\$ 73.361,00 (tubulações e conexões, registros, entrada/alimentação, caixa d'água e barrilete);
- Sanitárias/Pluvial: R\$ 214.844,80 (tubulações e conexões, acessórios/caixas, incluindo tanque séptico de 1.825 L e sumidouro por unidade);
- Aparelhos, Metais e Bancadas: R\$ 56.382,60 (louças sanitárias, bancadas e metais por unidade habitacional).

2.6 Adequação Orçamentária e Fonte de Recurso

A despesa decorrente da presente contratação será suportada por recursos do Orçamento Geral da União (OGU), por intermédio da Caixa Econômica Federal, no âmbito do Termo de Compromisso nº 996250/2025/MCIDADES/CAIXA - Operação nº 1104294-24 indicada na Planilha Orçamentária de origem.

2.7 Conclusão da Seção 2

Os quantitativos e valores ora apresentados encontram-se integralmente lastreados em projeto técnico aprovado e em planilha orçamentária oficial emitida pela Caixa Econômica Federal, assinada digitalmente por responsável técnico habilitado (CREA/RS 139286), não havendo, portanto, estimativas genéricas ou desprovidas de fundamentação técnica, em pleno atendimento ao princípio do planejamento e ao dever de motivação previstos nos arts. 5º e 18 da Lei nº 14.133/2021.

ENCAMINHAMENTO E ASSINATURAS

Diante do exposto, encaminha-se o presente Documento de Formalização da Demanda (DFD) para as providências subsequentes de planejamento da contratação, notadamente a elaboração do Estudo Técnico Preliminar (ETP), 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.

**Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Revitalização – Setor
Demandante – Elaboração do DFD**

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

Agente de Contratação / Setor de Licitações Recebimento e Autuação do Processo

Procurador(a) Municipal Análise Jurídica Prévia

**Gilmar Carlos Mustefaga - Prefeito Municipal Autorização da Abertura do Processo
Licitatório**