



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Secretaria requisitante: Secretaria Municipal de Obras e Mobilidade Urbana

Servidor(es) e/ou Secretário responsável pela elaboração: Luis Carlos Demari

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Fundamentação: Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público (inciso I do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021);

A construção de 20 unidades habitacionais possui relevância que ultrapassa o aspecto meramente físico da edificação, constituindo medida essencial para o desenvolvimento humano, social e econômico do Município. A iniciativa garante o direito social básico à moradia digna, condição indispensável para o pleno exercício da cidadania, ao mesmo tempo em que proporciona abrigo, conforto e segurança às famílias beneficiadas, protegendo-as das intempéries e oferecendo um ambiente adequado para viver com dignidade. Uma moradia adequada contribui de forma significativa para o bem-estar físico e mental dos indivíduos, fortalecendo a autoestima, promovendo estabilidade emocional e incentivando hábitos de vida mais saudáveis. Além disso, a residência representa um espaço de convivência, afeto e construção de vínculos, favorecendo o senso de identidade e pertencimento das famílias à comunidade onde estão inseridas. Do ponto de vista social, a implantação de unidades habitacionais de interesse social atua diretamente na redução das desigualdades, ao oferecer condições mínimas de moradia a famílias em situação de vulnerabilidade, promovendo inclusão social, segurança e qualidade de vida. Sob o aspecto econômico, a obra impulsiona a cadeia da construção civil, setor estratégico para a economia local e regional, gerando empregos diretos e indiretos e estimulando a demanda por materiais, serviços e transporte. Adicionalmente, a política habitacional representa investimento público de impacto duradouro, contribuindo para a organização e o desenvolvimento urbano quando integrada a um planejamento adequado, com reflexos positivos na infraestrutura, na ocupação ordenada do solo e na valorização do espaço urbano. Dessa forma, a construção das unidades habitacionais configura ação de elevado interesse público, com benefícios sociais, econômicos e urbanísticos permanentes para o Município e para a população atendida. A imprescindibilidade da realização desta obra decorre, ainda, da existência de recursos federais oriundos do contrato de repasse nº 983488/2025/MCMV FNHIS Sub 50/CAIXA celebrado entre o município de Imigrante e o Ministério das Cidades.

2 – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

Fundamentação: Demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração (inciso II do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21);

O plano de contratações anual de 2026 não foi realizado.

3 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação: Descrição dos requisitos necessários e suficientes à escolha da solução (inciso III do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021);

A contratação a que se refere este termo é classificada com uma obra de engenharia, sendo que sua contratação se dará por meio de processo licitatório, na modalidade Concorrência Eletrônica, sob regime de empreitada por menor preço global.

O contratado deverá:

- Possuir ramo de atividade compatível com o objeto;
- Possuir responsável técnico, registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul (CREA/RS) ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU/RS);
- Comprovante de registro vigente da empresa no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU);
- Apresentar as certidões negativas exigidas na Lei 14.133/21;
- A contratada juntamente com o Responsável Técnico, deverá emitir Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) de execução da obra;
- A contratada deverá emitir a Certidão Negativa de Obra (CNO);
- Comprovação de Capacidade Técnico-Operacional, mediante apresentação de, no mínimo 1 (um) atestado para cada item de maior relevância fornecido por pessoa jurídica direito público ou privado, acompanhado da Certidão de Acervo Técnico (CAT) ou Certidão de Acervo Técnico com Atestado (CAT-A) dos profissionais que executaram o serviço, para comprovação de que a empresa licitante executou serviços de complexidade equivalente ou compatível ao objeto dessa licitação, com no mínimo 50% do(s) item(ns) de maior relevância. Sendo está uma obra de construção de 20 unidades habitacionais, considera-se os seguintes itens de maior relevância:
 - Uma obra de edificação ou conjunto de edificação habitacional, com no mínimo 474,6m²;
 - Uma obra com potência instalada, com no mínimo 104,10KvA.
- Comprovação de Capacidade Técnico-Profissional, mediante apresentação de, no mínimo, 1 (um) atestado para cada item de maior relevância fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado, visado pela entidade profissional competente, acompanhado da Certidão de Acervo Técnico (CAT) da mesma entidade de origem da ART – Anotação de Responsabilidade Técnica ou Certidão de Acervo Técnico com Atestado (CAT-A) da mesma entidade de origem da RRT – Registro de Responsabilidade Técnica para comprovação de que o seu Responsável Técnico executou serviços de complexidade equivalente ou compatível ao objeto desta licitação, com no mínimo 50% do(s) item(ns) de maior relevância. Sendo está uma obra de construção de 20 unidades habitacionais, considera-se os seguintes itens de maior relevância:
 - Uma obra de edificação ou conjunto de edificação habitacional, com no mínimo 474,6m²;
 - Uma obra com potência instalada, com no mínimo 104,10KvA.
- A empresa CONTRATADA deverá possuir o total conhecimento dos projetos básicos e complementares, detalhes construtivos, normas de trabalho e demais documentações técnicas que integrantes dos mesmos, inclusive, deve também providenciar cópias físicas, às suas custas, dos documentos/plantas necessários para sua utilização em obra.
- A proposta vencedora deverá respeitar os percentuais de material e mão de obra definidos pelo projetista. Caso a empresa entenda que este percentual deve ser diferente, a mesma deverá enviar juntamente com a proposta as devidas comprovações e justificativas.
- Executar todos os serviços de acordo com o Edital, a Proposta Final, as normas da ABNT aplicáveis e as especificações técnicas constantes nos documentos inerentes a este certame, anexos, projetos, memorial descritivo, cronograma físico financeiro e demais documentações, como



se aqui estivessem integrais e expressamente reproduzidos, dando andamento aos serviços de modo a permitir que sejam cumpridos, rigorosa e integralmente, o cronograma e o prazo de entrega da obra.

• A empresa contratada deve acompanhar a execução da terraplenagem do loteamento em que as casas serão construídas, com finalidade de verificação do solo existente e dos níveis para execução das habitações. Tal procedimento é imprescindível para compatibilização da execução.

4 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Fundamentação: Estimativa das quantidades a serem contratadas, acompanhada das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, considerando a interdependência com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala (inciso IV do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21);

Todas as quantidades de materiais e serviços foram apuradas conforme o “Memorial Descritivo” e “Planilha Orçamentária”, que são partes integrantes do Projeto Básico/Executivo, e que contém todas as referências e detalhamentos considerados em sua elaboração.

5 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

Fundamentação: Levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar (inciso V do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021);

Conforme previsto na Lei Federal n. 14.133/2021, Art. 23, § 2º, foi utilizada, para aferição do valor estimado da licitação, a Tabela de Custos SINAPI, tendo como mês de referência julho de 2025 e também composições.

6 – ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação: Estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação (inciso VI do § 1º da Lei 14.133/21);

A estimativa de valor da contratação é de R\$ 2.782.161,45 (dois milhões, setecentos e oitenta e dois mil, cento e sessenta e um reais e quarenta e cinco centavos), com base no sistema SINAPI e de composições.

7 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Fundamentação: Descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso (inciso VII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21);

A solução proposta consiste na construção de 20 (vinte) unidades habitacionais no Município de Imigrante, conforme projetos técnicos aprovados e orçamento integrante do processo. As unidades habitacionais são compostas por infraestrutura e fundações em concreto armado, incluindo vigas baldrame, pilares e superestrutura em concreto armado, alvenaria de vedação, cobertura com estrutura em madeira e telhamento em telha cerâmica, bem como esquadrias em madeira. As edificações contemplam a execução completa das instalações elétricas e hidrossanitárias, revestimentos internos e externos, pisos, forros, pinturas e demais serviços necessários à conclusão das unidades, de modo a possibilitar sua entrega em condições adequadas de uso, segurança e habitabilidade. Estão incluídos, ainda, os serviços finais de acabamento, limpeza e ajustes, conforme especificado no memorial descritivo e na planilha orçamentária. A integração desses elementos construtivos é fundamental para assegurar a durabilidade das edificações, o desempenho adequado dos sistemas construtivos e o atendimento às normas técnicas aplicáveis, em especial às normas da ABNT, garantindo segurança estrutural, funcionalidade e conforto aos usuários. A solução adotada atende à necessidade de oferta de moradia digna à população beneficiária, contribuindo para a redução do déficit habitacional e para a melhoria das condições de vida das famílias atendidas. A contratação deverá contemplar, ainda, a garantia de assistência técnica por parte da empresa executora, compreendendo a responsabilidade pela correção de eventuais vícios, falhas ou defeitos construtivos que venham a comprometer o desempenho das unidades, nos prazos e condições previstos em lei, de forma a preservar a funcionalidade, a segurança e a qualidade do investimento público realizado. A solução foi definida de modo a assegurar a execução completa das unidades habitacionais conforme o orçamento aprovado, atendendo às exigências técnicas, legais e programáticas, e garantindo a adequada conservação e desempenho das edificações ao longo de sua vida útil.

8 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Fundamentação: Justificativas para o parcelamento ou não da contratação (inciso VIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21);

A realização do presente processo licitatório deverá seguir como critério o menor preço global, tendo em vista a empreitada global da obra.

9 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Fundamentação: Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis (inciso IX do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21);

A construção de 20 unidades habitacionais, busca assegurar resultados efetivos em termos de economicidade e melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis. A adoção de um projeto único e integrado evita a fragmentação contratual, reduzindo custos indiretos, prazos e riscos decorrentes de múltiplas contratações, além de permitir maior eficiência na mobilização de equipamentos, mão de obra e insumos. A concentração dos serviços em um mesmo contrato possibilita ganho de escala, padronização construtiva e redução de desperdícios, garantindo o uso racional de recursos públicos e a maximização do retorno do investimento. Além disso, evita retrabalhos futuros e custos adicionais de manutenção corretiva. Do ponto de vista da gestão, a obra promove melhor aproveitamento da equipe técnica e administrativa do Município, que poderá acompanhar a execução de maneira mais ágil e eficiente, concentrando esforços em um único processo fiscalizatório. Essa sistemática favorece a transparência, a celeridade dos serviços e a entrega de resultados de maior impacto para a população, refletindo diretamente em qualidade de vida, segurança viária e valorização urbana. Assim, os resultados pretendidos alinham-se ao princípio da economicidade e ao dever de garantir eficiência no gasto público, assegurando uma infraestrutura completa e duradoura, obtida com a melhor relação custo-benefício possível para o Município de Imigrante/RS.

10 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO



Fundamentação: Providências a serem adotadas pela administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual (inciso X do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21);

Não foram identificadas providências prévias a serem tomadas anteriormente ao contrato.

11 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Fundamentação: Contratações correlatas e/ou interdependentes (inciso XI do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21);

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 aquisição podem ser supridos apenas com a contratação ora proposta.

12 – IMPACTOS AMBIENTAIS

Fundamentação: Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável (inciso XII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21);

Conforme Licença Ambiental de Instalação emitido pelo Departamento de Meio Ambiente do município, Processo Administrativo nº 30.221/2025, e em anexo a este processo licitatório. Os entulhos e resíduos gerados pelas obras em questão deverão ser recolhidos e destinados pela empresa contratada conforme previsão em Licença Ambiental de Instalação.

13 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação: Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina (inciso XIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21);

Conclui-se pela viabilidade da contratação, com base na justificativa apresentada, descrição da necessidade, estimativa e requisitos dos itens. A contratação da empresa para executar a construção de unidades habitacionais é fundamental por razões que abrangem o desenvolvimento humano, social e econômico. Ela garante o direito básico à moradia digna, além de impulsionar a economia e promover o bem-estar e a segurança dos indivíduos e famílias.

Imigrante, 13 de janeiro de 2026.

LUIS CARLOS DEMARI

Secretário Municipal de Obras e Mobilidade Urbana