



# ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

## Prefeitura Municipal TIRADENTES DO SUL

CNPJ 94.726.320/0001-77 [adm@tiradentesdosul.rs.gov.br](mailto:adm@tiradentesdosul.rs.gov.br)

### ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

#### 1. OBJETO:

**CONSTRUÇÃO DE 15 UNIDADES HABITACIONAIS PELO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA - MCMV FNHIS SUB 50 – RECURSO MINISTÉRIO DAS CIDADES – TERMO DE COMPROMISSO Nº 996039/2025/MCIDADES/CAIXA**

A construção de 15 unidades habitacionais pelo Programa Minha Casa, Minha Vida – MCMV FNHIS Sub 50 é essencial para reduzir o déficit habitacional do Município, especialmente entre famílias de baixa renda que vivem em condições precárias e sem acesso adequado à infraestrutura urbana.

Os recursos do Ministério das Cidades, viabilizados pelo Termo de Compromisso nº 996039/2025, permitem a implantação de moradias com padrão mínimo de qualidade e conformidade técnica, garantindo segurança, salubridade e dignidade às famílias beneficiadas. O empreendimento também contribui para o desenvolvimento econômico local, estimulando a cadeia da construção civil e promovendo organização territorial, prevenindo ocupações irregulares e riscos ambientais.

Assim, a execução das 15 unidades habitacionais representa ação prioritária de política pública, assegurando inclusão social, melhoria da qualidade de vida e atendimento às diretrizes do PLHIS, do Estatuto da Cidade e da legislação habitacional vigente.

#### 2. DEMONSTRATIVO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

O plano de contratações anual encontra-se em fase de elaboração, razão pela qual ainda não é possível demonstrar a compatibilidade total entre a necessidade apresentada e a previsão orçamentária. Contudo, a contratação dos serviços descritos neste estudo será contemplada assim que o plano for finalizado e aprovado, com a devida inclusão nos recursos orçamentários da Secretaria responsável.

#### 3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

"Os requisitos da contratação consistem na execução de obra de engenharia para construção de 15 unidades habitacionais de interesse social, com fornecimento de materiais, mão de obra, equipamentos e demais insumos necessários, observando o projeto, memorial descritivo, planilha orçamentária, cronograma físico-financeiro, normas técnicas aplicáveis, parâmetros de acessibilidade, requisitos de sustentabilidade, correta destinação de resíduos, responsabilidade técnica por profissional habilitado e condições adequadas de fiscalização, medição e recebimento. As exigências de habilitação serão tratadas no edital, sem confusão com os requisitos técnicos da solução.

#### 4. ESTIMATIVA DA QUANTIDADE

A estimativa de quantidade baseia-se nas necessidades levantadas no local, na dotação orçamentária e recurso financeiro disponível para aplicação no referido projeto a ser executado.

ITEM	QUANT.	UND	DESCRIÇÃO DO OBJETO
01	01	Unitário	Construção de 15 unidades habitacionais pelo Programa Minha Casa, Minha Vida - MCMV FNHIS SUB 50 – Recurso Ministério das Cidades – Termo de compromisso nº 996039/2025/MCIDADES/CAIXA Especificações Técnicas constam no Projeto (Plantas, Memorial Descritivo, Planilha Orçamentária, BDI e demais documentos pertinentes ao projeto)



# ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

## Prefeitura Municipal TIRADENTES DO SUL

CNPJ 94.726.320/0001-77 [adm@tiradentesdosul.rs.gov.br](mailto:adm@tiradentesdosul.rs.gov.br)

### 5. LEVANTAMENTO DE MERCADO E ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Foram avaliadas, para atendimento da necessidade habitacional, as seguintes alternativas: execução direta pela Administração, contratação fracionada por etapas construtivas e contratação integral por empresa especializada. Considerando a complexidade da coordenação da obra, a necessidade de responsabilidade técnica centralizada, a exigência de cumprimento de cronograma físico-financeiro, o controle de qualidade e a padronização construtiva das unidades, concluiu-se que a solução mais adequada é a contratação de empresa especializada para execução integral da obra, em regime de empreitada por preço global, por apresentar melhor relação entre eficiência, controle técnico, prazo de entrega e segurança da execução. A quantidade a ser contratada corresponde à execução de 15 (quinze) unidades habitacionais, conforme a seleção da proposta no âmbito do programa federal e os parâmetros definidos no termo de compromisso, no projeto e no planejamento habitacional do Município. A memória de cálculo da contratação está apoiada no projeto básico, no memorial descritivo, na planilha orçamentária, nos quantitativos de engenharia e no cronograma físico-financeiro, abrangendo não apenas as unidades habitacionais, mas também os serviços e a infraestrutura essenciais necessários à entrega do empreendimento.

A estimativa do valor da contratação é de R\$ 2.548.178,24, correspondente ao custo global estimado para execução integral das 15 unidades habitacionais e da infraestrutura prevista no projeto. O valor foi apurado com base em composições do SINAPI, planilha orçamentária analítica, BDI, memorial descritivo e demais documentos técnicos elaborados pelo setor de engenharia, os quais integram o processo administrativo e servem de suporte à aferição da viabilidade econômica da contratação.

### 6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na contratação de empresa especializada para execução integral de obra de engenharia destinada à construção de 15 unidades habitacionais de interesse social, com padrão construtivo definido em projeto básico, memorial descritivo, planilha orçamentária e cronograma físico-financeiro, abrangendo serviços preliminares, fundações, estrutura, alvenaria, cobertura, instalações elétricas e hidrossanitárias, revestimentos, esquadrias, pintura, acabamentos e infraestrutura essencial ao funcionamento do empreendimento, observadas as exigências do programa federal, as normas técnicas aplicáveis, os critérios de acessibilidade e as condições de sustentabilidade.

### 7. PARCELAMENTO/AGRUPAMENTO DE ITENS:

Não se recomenda o parcelamento da contratação, pois a execução integral por uma única empresa favorece a compatibilização técnica entre as etapas da obra, reduz riscos de interface, facilita a fiscalização, preserva a padronização construtiva das unidades habitacionais, melhora o controle do cronograma e evita sobrecustos e atrasos decorrentes da fragmentação da responsabilidade executiva. Por essa razão, mostra-se mais adequada a contratação global da solução.

### 8. RESULTADOS A SEREM ALCANÇADOS

9. Com a contratação, pretende-se entregar 15 unidades habitacionais com padrão técnico adequado, segurança, salubridade, acessibilidade e infraestrutura mínima de funcionamento, em prazo compatível com o cronograma do empreendimento e com aplicação eficiente dos recursos públicos. Busca-se, ainda, reduzir o déficit habitacional local, atender famílias em situação de vulnerabilidade, promover maior efetividade da política pública habitacional e assegurar controle técnico e financeiro adequado da execução contratual.

### 10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO

11. Antes da contratação, a Administração deverá assegurar a regularidade da área destinada ao empreendimento, a juntada dos projetos e documentos técnicos aprovados, a verificação do atendimento às exigências do termo de compromisso e das cláusulas suspensivas eventualmente aplicáveis, a obtenção



# ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

## Prefeitura Municipal TIRADENTES DO SUL

CNPJ 94.726.320/0001-77 [adm@tiradentesdosul.rs.gov.br](mailto:adm@tiradentesdosul.rs.gov.br)

das licenças e autorizações cabíveis, a definição formal dos responsáveis pela fiscalização e gestão contratual e a organização dos procedimentos internos de medição, acompanhamento e liberação dos pagamentos.

### **12. CONTRATAÇÕES CORRELATADAS/INTERDEPENDENTES**

Não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes autônomas indispensáveis à execução do objeto, uma vez que a solução escolhida abrange a execução integral da obra e da infraestrutura essencial prevista no projeto. Permanecem, contudo, como providências administrativas internas do processo, a verificação documental da área, das licenças e das exigências vinculadas ao termo de compromisso e aos órgãos intervenientes.

### **13. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS**

A execução da obra poderá gerar impactos ambientais temporários e permanentes, especialmente supressão pontual de vegetação, movimentação de solo, geração de resíduos da construção civil, emissão de poeira, ruídos e vibrações. Para mitigação desses impactos, deverão ser adotadas medidas como limitação da intervenção às áreas necessárias, recomposição das áreas afetadas, implantação de gerenciamento de resíduos da construção civil, segregação e destinação adequada de entulhos, umidificação de áreas expostas, cobertura de cargas, manutenção preventiva de máquinas e observância da legislação ambiental, urbanística e municipal aplicável, com adoção de soluções que favoreçam o uso racional de materiais e recursos.

A construção dessas 15 unidades habitacionais, podem gerar impactos ambientais temporários e permanentes, sobretudo durante a fase de obras. Abaixo, estão descritos alguns desses impactos e possíveis medidas mitigadoras, incluindo requisitos de baixo consumo de energia e logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e resíduos, quando aplicável:

#### **11.1 Supressão de vegetação e alteração do solo**

Impacto: A movimentação de terra para implantação das edificações pode ocasionar a supressão de vegetação rasteira e a alteração das características naturais do solo.

Medidas de mitigação:

Limitar a supressão vegetal apenas às áreas estritamente necessárias à implantação das unidades;

Preservar a vegetação existente no entorno sempre que possível;

Realizar a recomposição vegetal ou paisagística nas áreas livres após a conclusão das obras.

#### **11.2 Geração de resíduos sólidos da construção civil**

Impacto: A execução das obras gera resíduos como entulhos, restos de concreto, madeira, embalagens e outros materiais.

Medidas de mitigação:

Implantar Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC);

Realizar a segregação dos resíduos na origem;

Destinar corretamente os resíduos para locais licenciados, priorizando a reutilização e reciclagem.

#### **11.3 Emissão de poeira e material particulado**

Impacto:



# ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

## Prefeitura Municipal TIRADENTES DO SUL

CNPJ 94.726.320/0001-77 [adm@tiradentesdosul.rs.gov.br](mailto:adm@tiradentesdosul.rs.gov.br)

A movimentação de solo, transporte de materiais e execução de serviços podem gerar poeira, afetando a qualidade do ar local.

Medidas de mitigação:

Umidificar vias e áreas expostas durante períodos secos;

Cobrir cargas transportadas;

Manter o canteiro de obras organizado e limpo.

### 11.4 Emissão de ruídos e vibrações

Impacto:

O uso de máquinas, equipamentos e ferramentas pode gerar ruídos, causando incômodo à vizinhança.

Medidas de mitigação:

Restringir as atividades mais ruidosas aos horários permitidos pela legislação municipal;

Realizar manutenção preventiva dos equipamentos;

Utilizar equipamentos com menor emissão sonora sempre que possível.

Ao apresentar esses pontos no estudo técnico preliminar, será possível destacar a conscientização ambiental e a busca por soluções sustentáveis, contribuindo para uma licitação mais responsável e alinhada com as preocupações ambientais.

De forma a mitigar os possíveis impactos ambientais, os veículos e equipamentos deverão atender aos limites padrão de controle ambiental, em estrita observância às normas específicas aplicáveis (municipais, estaduais e federais), sob pena de imediata substituição dos mesmos e sem prejuízo das penalidades pertinentes.

## 14. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Conclui-se que a contratação é viável sob os aspectos técnico e econômico, uma vez que a necessidade pública está caracterizada, a solução escolhida mostra-se adequada ao atendimento do déficit habitacional identificado, existem projeto e documentos técnicos de suporte, a estimativa de valor foi elaborada com base referencial idônea e a modelagem por contratação integral da obra favorece o controle técnico, a fiscalização e a entrega padronizada das unidades habitacionais. A seleção do fornecedor deverá ocorrer por concorrência eletrônica, com critério de menor preço global, nos termos definidos na fase preparatória.

Elissandra Graciela Dresch  
Sec. de Assistência Social e Habitação

Dinara Cristina Vivian  
Eng. Civil CREA/RS 20.8276