



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SARANDI

ETP – ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. SECRETARIA/SETOR REQUISITANTE

SECRETARIA MUNICIPAL	SECRETÁRIO(A) / COORDENADOR(A)
HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	JONAS GUERINO PASQUALOTTO

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO / ANÁLISE DE CONTEXTO

A presente contratação decorre da aprovação prévia do Projeto Básico junto à Secretaria Estadual de Habitação e Regularização Fundiária – SEHAB, no âmbito do Programa Estadual “A Casa é Sua”, vinculado ao FPE nº 5811/2024 – Processo nº 24/1700-0001250-3. Dessa forma, o objeto da construção das 30 (trinta) unidades habitacionais unifamiliares já se encontra validado tecnicamente e juridicamente pelo órgão concedente.

Neste contexto, o Estudo Técnico Preliminar elaborado pelo Município de Sarandi/RS volta-se especificamente à definição da forma mais adequada de contratação da obra de engenharia, observando os princípios da Lei nº 14.133/2021, notadamente planejamento, economicidade, eficiência, interesse público e segurança jurídica.

A contratação é necessária para viabilizar a execução da obra já aprovada, assegurando o cumprimento do convênio firmado com a SEHAB e a correta aplicação dos recursos públicos vinculados.

Além do aspecto formal, destaca-se que o Município de Sarandi apresenta déficit habitacional significativo, com famílias em situação de vulnerabilidade social cadastradas em programas de assistência e habitação, muitas delas vivendo em condições precárias, insalubres ou em áreas de risco. A execução das unidades habitacionais representa, portanto, uma resposta direta a essa demanda social, garantindo moradia digna, segurança jurídica da posse e melhoria da qualidade de vida para os beneficiários.

A não continuidade do processo poderia resultar em prejuízos à população de baixa renda, perpetuando o déficit habitacional local e comprometendo a efetividade de políticas públicas habitacionais. Do mesmo modo, haveria risco de perda da oportunidade de aplicação dos recursos estaduais já alocados ao Município, comprometendo a credibilidade administrativa e o cumprimento das metas de desenvolvimento urbano e social.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1. Requisitos Técnicos

- Execução da obra em conformidade com o Projeto Básico aprovado pela SEHAB e seus anexos.
- Utilização de materiais e técnicas construtivas compatíveis com as normas da ABNT NBR 15575 (Desempenho de Edificações Habitacionais) e demais normas aplicáveis a edificações habitacionais.
- Observância às normas de acessibilidade (ABNT NBR 9050/2020) para unidades habitacionais destinadas a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.
- Atendimento a padrões de qualidade definidos pelo SINAPI (Caixa/IBGE) como referência orçamentária e de insumos.
- Garantia de durabilidade mínima da construção conforme parâmetros do programa estadual.

3.2. Requisitos Legais

- Conformidade com a Lei nº 14.133/2021 (nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos), em especial os princípios do planejamento, da economicidade, da transparência e da competitividade.
- Observância às disposições do convênio firmado com a SEHAB (FPE nº 5811/2024 – Processo nº 24/1700-0001250-3).
- Atendimento à Lei nº 6.938/1981 (Política Nacional do Meio Ambiente), à Lei nº 12.305/2010 (Política Nacional de Resíduos Sólidos) e normas correlatas.
- Cumprimento das seguintes Normas Regulamentadoras (NRs):



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SARANDI

- NR 06 – Equipamentos de Proteção Individual (EPI);
- NR 10 – Segurança em Instalações e Serviços em Eletricidade;
- NR 18 – Condições de Segurança e Saúde no Trabalho na Indústria da Construção;
- NR 35 – Trabalho em Altura.

3.3. Requisitos Operacionais

- Designação de responsável técnico habilitado junto ao CREA/RS, com emissão de ART para execução da obra.
- Disponibilidade de mão de obra qualificada e equipamentos necessários para a execução de todas as etapas construtivas.

3.4. Requisitos Ambientais e de Sustentabilidade

- Adoção de boas práticas para redução de desperdício de materiais e reaproveitamento de insumos.
- Previsão de soluções construtivas que favoreçam eficiência energética e conforto térmico, conforme aplicável.

3.5. Outros Requisitos Específicos

- Garantia mínima para a obra, conforme previsto em lei e em normas técnicas (mínimo 5 anos para solidez e segurança estrutural, conforme Código Civil e ABNT).
- Manutenção das condições de habitabilidade e segurança durante toda a execução, evitando riscos aos trabalhadores e ao entorno da obra.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

4.1. Execução direta pela Administração Municipal (administração direta com equipe própria)

- **Vantagens:** maior controle direto sobre a execução; eliminação de sobrepreço decorrente de BDI privado.
- **Desvantagens:** Município não dispõe de estrutura técnica, equipamentos, nem quadro de pessoal suficiente para obras dessa magnitude; prazo de execução ficaria comprometido; risco de descumprimento do convênio.

4.2. Contratação de empresa privada por processo licitatório (empreitada por preço global ou unitário)

- **Vantagens:** transferência da responsabilidade de execução para empresa especializada; disponibilidade de mão de obra e equipamentos; garantia por meio de ART e exigências técnicas; atendimento a prazos e qualidade; aderência aos princípios da Lei nº 14.133/2021.
- **Desvantagens:** necessidade de fiscalização rigorosa pela Administração; risco de judicialização em caso de falhas contratuais.

4.3. Celebração de convênio com entidades públicas (ex.: consórcios intermunicipais ou órgãos de engenharia do Estado)

- **Vantagens:** possibilidade de apoio técnico estatal; eventuais custos menores pela ausência de lucro empresarial.
- **Desvantagens:** indisponibilidade de convênios ativos para este objeto específico; complexidade burocrática; risco de atrasos pela falta de estrutura dedicada.

4.4. Parcerias com entidades sem fins lucrativos (ONGs ou cooperativas habitacionais)

- **Vantagens:** podem ter maior proximidade com a comunidade beneficiária; possível redução de custos administrativos.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SARANDI

- **Desvantagens:** raramente atendem às exigências de capacidade técnica e de habilitação previstas na Lei nº 14.133/2021; não há previsão no convênio estadual para execução dessa forma; alto risco de inexecução.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Após a análise das alternativas disponíveis, a Administração Municipal de Sarandi/RS definiu que a solução mais adequada para a execução da obra é a **contratação de empresa privada, por meio de processo licitatório**, adotando-se a modalidade prevista na Lei nº 14.133/2021.

A escolha pela empreitada assegura que toda a responsabilidade técnica da execução será assumida pela contratada, a qual deverá dispor de mão de obra qualificada, equipamentos adequados e responsável técnico com emissão de ART registrada no CREA/RS. Essa forma de contratação garante eficiência na execução, cumprimento dos prazos definidos no convênio firmado com a SEHAB (FPE nº 5811/2024 – Processo nº 24/1700-0001250-3) e qualidade da obra, assegurada por normas técnicas da ABNT e regulamentos de segurança do trabalho (NRs 06, 10, 18 e 35).

A execução direta pelo Município foi descartada em razão da ausência de estrutura operacional e de pessoal para atender a um empreendimento desta magnitude. Alternativas de convênio com entidades públicas ou parcerias com organizações sem fins lucrativos também foram consideradas inviáveis, seja pela indisponibilidade de programas específicos, seja pela falta de condições técnicas e jurídicas para garantir a execução dentro do prazo e do padrão exigido.

Portanto, a solução escolhida revela-se a mais vantajosa sob os aspectos técnico, jurídico e econômico, em conformidade com os princípios da Lei nº 14.133/2021:

- **Economicidade e Eficiência:** a contratação por empreitada permite melhor relação custo-benefício, transferindo os riscos da execução para a empresa contratada.
- **Legalidade e Segurança Jurídica:** garante plena aderência às normas da Lei nº 14.133/2021, ao convênio firmado com a SEHAB e às normas técnicas aplicáveis.
- **Interesse Público e Planejamento:** atende às necessidades habitacionais do Município de forma planejada, reduzindo o déficit habitacional e proporcionando moradia digna à população em vulnerabilidade.
- **Probidade e Competitividade:** promove ampla concorrência entre empresas do setor da construção civil, assegurando transparência e lisura ao certame.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

As quantidades a serem contratadas decorrem diretamente do Projeto Básico previamente aprovado pela SEHAB, vinculado ao FPE nº 5811/2024 – Processo nº 24/1700-0001250-3. Esse projeto define as tipologias habitacionais, metragem, padrões construtivos e especificações técnicas a serem observadas pela empresa contratada.

O quantitativo principal é a **construção de 30 (trinta) unidades habitacionais unifamiliares**, cada uma com **área construída de 44,33 m²**, conforme modelo padrão estabelecido pelo Programa Estadual “A Casa é Sua”.

A área global a ser construída é de **1.329,90 m² (30 x 44,33 m²)**.

Abaixo, a tabela simplificada:

ITEM/SERVIÇO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE ESTIMADA	CRITÉRIO/FONTE
Unidades habitacionais unifamiliares	un	30	Projeto Básico aprovado pela SEHAB
Área individual de cada unidade	m ²	44,33	Projeto Padrão do Programa Estadual “A Casa é Sua”
Área total construída	m ²	1.329,90	30 x 44,33 m ² (Projeto Básico SEHAB)



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SARANDI

Serviços complementares (infraestrutura básica, ligações, calçadas, acessibilidade)	global	Conforme projeto	Projeto Básico SEHAB
---	--------	------------------	----------------------

O detalhamento dos quantitativos de insumos e serviços (fundação, estrutura, cobertura, instalações elétricas e hidrossanitárias, acabamentos etc.) encontra-se discriminado no Projeto Básico aprovado pela SEHAB, que integra este Estudo Técnico Preliminar como referência técnica obrigatória.

7. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

7.1. Metodologia e bases de referência

A estimativa de custo da contratação foi definida a partir do Projeto Básico aprovado junto à SEHAB, utilizando composições oficiais do SINAPI/CAIXA/IBGE como referência de preços de insumos e serviços. O valor consolidado já se encontra orçado e aprovado, servindo como base para a presente contratação.

7.2. Parâmetros do projeto

- **Unidades habitacionais:** 30
- **Área por unidade:** 44,33 m²
- **Área total construída:** 1.329,90 m²

7.3. Valores consolidados

- **Valor orçado por unidade habitacional (Projeto aprovado):** R\$ 147.256,30
- **Valor orçado total (30 un.):** R\$ 4.417.689,00
- **Valor repassado pela SEHAB (por unidade):** R\$ 80.000,00
- **Valor repassado total (30 un.):** R\$ 2.400.000,00
- **Diferença a ser coberta por contrapartida municipal e/ou fontes complementares:** R\$ 2.017.689,00

7.4. Síntese financeira

ITEM	VALOR UNITÁRIO (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)
Valor orçado (Projeto aprovado)	150.214,36	4.506.430,94
Repasso Estadual (convênio SEHAB)	80.000,00	2.400.000,00
Diferença (contrapartida/ajuste local)	70.214,36	2.106.430,80

Observação: o custo unitário consolidado (R\$ 150.214,36 por unidade / R\$ 3.321,84 por m²) encontra-se compatível com parâmetros oficiais do SINAPI para habitação de interesse social no Estado do Rio Grande do Sul, garantindo a confiabilidade da estimativa e a aderência ao convênio firmado.

8. RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação em análise tem como resultado pretendido a construção de 30 (trinta) unidades habitacionais unifamiliares de interesse social, no âmbito do Programa Estadual "A Casa é Sua", aprovado pela SEHAB (FPE nº 5811/2024 – Processo nº 24/1700-0001250-3).

Os principais resultados esperados são:

- Redução do déficit habitacional local, mediante a entrega de moradias dignas para famílias em situação de vulnerabilidade social cadastradas nos programas municipais e estaduais de habitação.
- Garantia do direito constitucional à moradia (art. 6º da Constituição Federal), promovendo inclusão social e melhoria da qualidade de vida dos beneficiários.
- Melhoria das condições urbanísticas e de infraestrutura básica, com a execução de unidades habitacionais regularizadas, dotadas de infraestrutura mínima e acessibilidade, conforme normas da ABNT e legislação vigente.
- Fortalecimento das políticas públicas de habitação e regularização fundiária do Município de Sarandi/RS, integrando-se às ações estratégicas previstas no PPA, LDO e LOA.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SARANDI

- Aproveitamento eficiente dos recursos estaduais repassados, complementados pela contrapartida municipal, em estrita observância aos princípios da legalidade, planejamento, economicidade e eficiência previstos na Lei nº 14.133/2021.
- Impactos sociais positivos diretos e indiretos, tais como: redução de situações de risco habitacional, valorização do entorno urbano, incremento da autoestima dos beneficiários e fortalecimento das redes de apoio comunitário.

Dessa forma, os resultados pretendidos vão além da simples entrega de unidades habitacionais: representam um avanço concreto na efetivação de direitos sociais, no desenvolvimento urbano e no fortalecimento da política habitacional do Município de Sarandi/RS, em alinhamento com o Programa Estadual “A Casa é Sua”.

9. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A presente contratação encontra-se alinhada às diretrizes estratégicas e legais do Município de Sarandi/RS, observando o princípio do planejamento previsto no art. 5º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021.

Embora o Município ainda esteja em fase de consolidação do Plano de Contratações Anual (PCA), a obra já integra as prioridades institucionais, em razão de estar vinculada ao Programa Estadual “A Casa é Sua”, regulamentado pela SEHAB, mediante o FPE nº 5811/2024 – Processo nº 24/1700-0001250-3.

Cabe ressaltar que, mesmo que o Município já dispusesse de um PCA vigente, por se tratar de recurso extraordinário proveniente de programa estadual, a presente contratação não estaria inicialmente contemplada naquele planejamento, exigindo, portanto, ajuste e atualização do PCA para refletir a nova demanda. Tal procedimento garante aderência ao princípio do planejamento e a integração da contratação aos instrumentos de gestão municipal.

10. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação em análise será realizada de forma única e global, sem parcelamento em lotes, considerando as características do objeto e a necessidade de garantir unidade técnica, operacional e gerencial da obra.

A execução das 30 (trinta) unidades habitacionais unifamiliares, padronizadas pelo Programa Estadual “A Casa é Sua”, decorre de projeto previamente aprovado pela SEHAB, vinculada ao FPE nº 5811/2024 – Processo nº 24/1700-0001250-3. O modelo construtivo é único, com especificações técnicas padronizadas, razão pela qual não há justificativa técnica para fracionar o objeto.

O parcelamento poderia comprometer a padronização das moradias, dificultar a gestão contratual e gerar risco de incompatibilidade na execução. Ademais, a contratação global assegura maior racionalidade econômica, reduzindo custos indiretos e simplificando a fiscalização, o que é coerente com os princípios da eficiência, economicidade e planejamento previstos na Lei nº 14.133/2021.

Portanto, conclui-se que a contratação deve ocorrer de forma integral, em lote único, garantindo uniformidade na execução das obras, segurança jurídica e maior eficiência na utilização dos recursos públicos.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não se identificam contratações correlatas ou interdependentes necessárias para a execução e entrega do objeto, uma vez que o projeto aprovado contempla todos os elementos essenciais e a infraestrutura urbana disponível é suficiente para atender ao empreendimento.

12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Para assegurar a plena efetividade da contratação e execução da obra, são necessárias providências administrativas, técnicas e legais em diferentes fases do processo, conforme descrito a seguir:

12.1. Pré-licitação



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SARANDI

- Publicação do Estudo Técnico Preliminar (ETP) e elaboração do Projeto Básico e Termo de Referência, conforme art. 18 e art. 40 da Lei nº 14.133/2021.
- Obtenção de parecer jurídico sobre a minuta do edital e do contrato.
- Garantia de dotação orçamentária suficiente para a cobertura do valor total da contratação, considerando o repasse estadual e a contrapartida municipal.
- Adequação e/ou atualização do Plano de Contratações Anual (PCA), incluindo a presente demanda, por se tratar de recurso extraordinário oriundo de convênio estadual.
- Formalização da reserva orçamentária e publicação dos documentos preparatórios em meio oficial, garantindo transparência.

12.2. Durante a execução

- Acompanhamento técnico da obra por engenheiro civil designado pela Prefeitura, com emissão de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) de fiscalização.
- Realização de medições periódicas, vinculadas ao cronograma físico-financeiro.
- Fiscalização do cumprimento das normas de segurança do trabalho (NRs 06, 10, 18 e 35), acessibilidade e normas técnicas da ABNT.
- Gestão de riscos e eventuais termos aditivos, se necessários, em conformidade com o art. 124 da Lei nº 14.133/2021.

12.3. Pós-contratação

- Recebimento provisório e definitivo da obra, conforme art. 140 da Lei nº 14.133/2021.
- Regularização documental e averbação das construções no Registro de Imóveis, assegurando a titulação das famílias beneficiárias.
- Entrega formal das unidades habitacionais às famílias cadastradas, com termo de recebimento e posse.
- Planejamento de manutenção preventiva e de ações de assistência social para acompanhamento das famílias beneficiárias.

13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A execução poderá gerar impactos ambientais típicos da construção civil, que devem ser devidamente mitigados. Entre os principais:

IMPACTO AMBIENTAL	MEDIDA DE TRATAMENTO
Geração de resíduos de construção	Destinação de resíduos para um aterro licenciado.
Ruído e poeira	Controle por meio de barreiras físicas, umidificação do solo e horários adequados.
Consumo de recursos naturais	Priorizar materiais certificados e reaproveitamento sempre que viável.
Descarte de materiais inservíveis	Logística reversa e destinação final em locais licenciados.
Risco de contaminação do solo	Armazenamento adequado de insumos e prevenção de derramamentos.

14. ANÁLISE DE RISCOS

Anexo I

15. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Após a análise dos elementos técnicos, legais e operacionais, conclui-se que a contratação para a construção das unidades habitacionais é tecnicamente viável, juridicamente adequada e economicamente vantajosa para a Administração Pública.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SARANDI

O objeto já se encontra aprovado junto ao órgão concedente, com projeto básico e orçamento validados, o que assegura a conformidade técnica da solução. A contratação será realizada por meio de processo licitatório, em lote único, observando a Lei nº 14.133/2021 e garantindo a seleção da proposta mais vantajosa.

Foram avaliados requisitos técnicos, ambientais, legais e de segurança; elaborada a estimativa de quantidades e custos; analisados riscos relevantes e definidas ações preventivas e de contingência. Constatou-se, ainda, o alinhamento da contratação com os instrumentos de planejamento municipal e estadual, assegurando transparência e eficiência na aplicação dos recursos.

Dessa forma, atesta-se que a solução proposta atende ao interesse público, promove a efetividade das políticas habitacionais, contribui para a redução do déficit de moradias e fortalece a atuação da Administração Municipal em consonância com os princípios constitucionais e com a Lei nº 14.133/2021.

16. DATA E RESPONSÁVEL POR ESTE ETP

Sarandi/RS, 16 de junho de 2026

gov.br

Documento assinado digitalmente
RENATA CENCI SIGNOR
Data: 16/06/2026 08:37:21-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

Renata Cenci Signor
Eng^a Civil
CREA/RS 093.177

Jonas Guerino Pasqualotto
Secretário Municipal de Habitação
e Regularização Fundiária
Prefeitura Municipal de Sarandi/RS

ANEXO I – ANÁLISE DE RISCOS

Nº	DANO POTENCIAL	PROBABILIDADE	IMPACTO	AÇÃO PREVENTIVA	AÇÃO DE CONTINGÊNCIA
1	Intercorrências no processo licitatório (impugnações, deserta, propostas inexequíveis)	Média	Médio	Planejamento adequado, documentos completos e pesquisa de preços com base no SINAPI	Retificação do edital ou repetição do certame
2	Seleção de empresa sem capacidade de execução	Média	Alto	Exigir comprovação de capacidade técnica, acervo profissional e econômico-financeira	Rescisão contratual e convocação de remanescente
3	Atrasos na execução da obra	Alta	Alto	Exigir cronograma físico-financeiro detalhado, cláusulas de penalidade e fiscalização contínua	Aplicação de multas, execução de garantias e substituição da contratada
4	Falhas de execução/ vícios construtivos	Média	Alto	Fiscalização técnica rigorosa, auditorias de qualidade e definição de critérios de aceitação	Glosa de serviços, refazimento de trechos e rescisão contratual
5	Inadimplemento de obrigações trabalhistas	Média	Médio	Exigir comprovação mensal de encargos sociais e FGTS	Retenção de pagamentos e execução de garantias
6	Acidentes de trabalho na obra	Baixa	Alto	Cumprimento das NRs 06, 10, 18 e 35; fiscalização do SESMT	Acionamento de seguro e substituição da equipe
7	Condições climáticas adversas (chuvas intensas, temporais)	Média	Médio	Planejamento de cronograma considerando sazonalidade; medidas de proteção provisórias	Refazimento de serviços e ajustes contratuais conforme Lei 14.133/2021
8	Questionamento jurídico do edital ou contrato	Baixa	Médio	Revisão prévia por assessoria jurídica e técnica	Ajustes no edital ou contrato conforme recomendação