

# ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

Fundamentação: art. 18 da Lei nº 14.133/2021 (fase preparatória) e documentos técnicos do procedimento.

Data: 12/01/2026.

## 1. Descrição da necessidade da contratação

O Município possui demanda por habitação de interesse social, com famílias em situação de vulnerabilidade e/ou residindo em condições precárias. A insuficiência de moradias adequadas impacta diretamente direitos fundamentais, a saúde pública, a segurança e a organização urbana. Nesse contexto, a Administração aderiu a programa federal e formalizou instrumento de transferência para viabilizar a construção de unidades habitacionais.

Instrumento vinculante: Termo de Compromisso nº 974233/2024/MCIDADES/CAIXA (Transferegov.br nº 974233/2024/MCIDADES/CAIXA), no âmbito do Novo PAC.

## 2. Problema a ser resolvido e contexto

O problema central consiste no déficit habitacional local e na necessidade de entrega de unidades habitacionais com padrões mínimos de qualidade, segurança, salubridade, acessibilidade e durabilidade, dentro do cronograma e das condições do programa federal financiador/gestor do repasse. A solução deve garantir governança, rastreabilidade e adequada aplicação dos recursos.

## 3. Requisitos da contratação

Requisitos técnicos e normativos mínimos a serem observados:

- Execução de obra e serviços de engenharia conforme projetos, memoriais descritivos, planilha orçamentária e cronograma físico-financeiro aprovados.
- Atendimento às normas técnicas aplicáveis (ABNT/NBR), às Normas Regulamentadoras de Segurança e Saúde no Trabalho (NRs) e às regras municipais urbanísticas/ambientais.
- Apresentação de responsável técnico habilitado e registro/inscrição no CREA/CAU, com emissão de ART/RRT e documentos correlatos.
- Fornecimento integral de materiais, mão de obra, equipamentos, ferramentas e insumos, incluindo mobilização/desmobilização, canteiro, limpeza e destinação de resíduos.
- Controle tecnológico e qualidade (quando aplicável), ensaios e registros, garantindo conformidade com o projeto e com as orientações do agente operador/mandatário.

- Garantias, assistência pós-obra e condições de recebimento provisório/definitivo, com correção de não conformidades.

#### 4. Estimativas das quantidades e dimensionamento

A solução foi dimensionada a partir do Plano de Trabalho e documentos técnicos do empreendimento:

Item	Descrição	Quantidade/Unidade
01	Construção de unidades habitacionais (obra completa, incluindo fornecimentos e serviços correlatos previstos em projeto)	25 unidades (55,62 m <sup>2</sup> cada)

Local de implantação: Rua Projetada “D”, Quadra 49, Loteamento José Muliterno, Muliterno/RS (conforme documentação técnica/CREA).

#### 5. Levantamento de mercado e análise de alternativas

Foram consideradas alternativas de atendimento da necessidade, avaliando viabilidade técnica, econômica e de governança:

- Execução direta pela Administração: inviável/antieconômica, dada a ausência de estrutura própria, quadro técnico-operacional e logística de suprimentos para execução integral.
- Contratação de empresa especializada (empreitada): alternativa mais adequada, pois transfere à contratada a responsabilidade pela execução integral, assegurando mobilização de equipe, equipamentos, gestão de canteiro e cumprimento de padrões técnicos.
- Contratação integrada/semi-integrada: não recomendada para o caso, pois a Administração já dispõe de projetos e orçamento-base, e a governança do programa federal requer aderência a documentos técnicos previamente aprovados.

**Conclusão do levantamento:** recomenda-se a contratação de empresa especializada, sob regime de empreitada por preço global, com julgamento pelo menor preço global, assegurada a conformidade técnica com os documentos do empreendimento.

#### 6. Estimativa do valor da contratação e método de formação do preço

O orçamento-base da contratação decorre da planilha orçamentária do empreendimento (referências oficiais e composição de custos), integrada aos documentos do procedimento. O valor serve como parâmetro para avaliação de exequibilidade e compatibilidade de preços.

- Valor estimado/orçado para licitação (orçamento-base): R\$ 3.160.764,68.
- Valor do instrumento de transferência (Termo de Compromisso): R\$ 3.250.000,00.

A Administração deverá manter no processo a memória de cálculo, data-base, composições, BDI e demais parâmetros utilizados, bem como eventual atualização permitida pelo regramento do programa e pela legislação.

## **7. Descrição da solução como um todo**

A solução consiste na execução integral de obra de construção de 25 unidades habitacionais, incluindo serviços preliminares, infraestrutura mínima do canteiro, fundações, superestrutura, vedações, coberturas, instalações elétricas/hidrossanitárias, revestimentos, esquadrias, pisos, pintura, acabamentos, limpeza final, testes e comissionamentos, bem como a entrega formal por meio de medições e recebimentos, em conformidade com os projetos e especificações.

## **8. Justificativa para parcelamento ou não do objeto**

Não se recomenda o parcelamento do objeto. A execução integrada das unidades promove padronização, facilita a gestão do cronograma, reduz interfaces e riscos de incompatibilidades técnicas, melhora o controle de qualidade e tende a reduzir custos indiretos (administração local, mobilização, logística e gestão de suprimentos).

## **9. Resultados pretendidos e benefícios esperados**

- Redução do déficit habitacional municipal e atendimento a famílias em vulnerabilidade.
- Entrega de moradias com padrão técnico adequado, promovendo saúde, segurança e dignidade.
- Cumprimento do Termo de Compromisso do Novo PAC e mitigação de riscos de glosas/retenções.
- Melhoria das condições urbanas e efeitos socioeconômicos positivos no município.
- Elevação da eficiência e rastreabilidade na aplicação dos recursos públicos.

## **10. Providências a cargo da Administração e condições para contratação**

Antes da licitação/contratação, devem ser asseguradas, no processo, as seguintes providências:

- Regularidade dominial/posse e disponibilidade da área de implantação, inclusive eventuais registros e confrontações.
- Aprovação/validação dos projetos e documentos técnicos junto ao agente operador/mandatário, quando aplicável.
- Verificação de licenças/dispensas ambientais e autorizações urbanísticas necessárias.

- Designação formal de gestor e fiscais (técnico e administrativo), com definição de rotinas de medição, ateste e registros.
- Plano de fiscalização e de gestão de riscos, com matriz e ações de tratamento.
- Adequação orçamentária e indicação de dotação (LOA), incluindo contrapartidas e cronograma de desembolso.

### **11. Contratações correlatas e/ou interdependentes**

A execução do empreendimento pode demandar ou se relacionar com contratações/ações complementares, tais como: serviços de topografia/locação (se não contemplados), ligação e regularização de redes (água/energia/esgoto, se aplicável), serviços de apoio à fiscalização, e eventual urbanização/infraestrutura do loteamento, conforme o escopo aprovado. Tais itens devem ser avaliados no planejamento para evitar atrasos e incompatibilidades.

### **12. Impactos ambientais e medidas de sustentabilidade**

A contratação deve observar diretrizes de sustentabilidade e mitigação de impactos típicos de obras, incluindo:

- Gestão e destinação de resíduos da construção civil (PGRCC), com transporte e descarte em local/licenciado.
- Controle de poeira, ruídos e efluentes do canteiro, adotando medidas preventivas e corretivas.
- Uso racional de água e energia no canteiro e, quando previsto em projeto, adoção de soluções eficientes.
- Preferência por materiais com conformidade técnica e origem regular, evitando insumos de procedência irregular.
- Atendimento a eventuais condicionantes ambientais e boas práticas de segurança e saúde.

### **13. Análise de riscos (síntese) e medidas de tratamento**

Risco	Causa/Evento	Impacto	Medidas de tratamento (prevenção/mitigação)
Atraso na execução	Baixa mobilização, falhas de planejamento, clima	Atraso no cronograma e no desembolso; risco de glosa	Cronograma detalhado, acompanhamento semanal, medições e penalidades; exigência de equipe mínima e plano de mobilização.

Execução fora do projeto	Falhas técnicas, materiais inadequados	Retrabalho, comprometimento da qualidade e segurança	Fiscalização contínua, controle de qualidade, rejeição de serviços irregulares, exigência de ART/RRT e responsável técnico presente.
Elevação de custos/insumos	Variação de mercado	Pressão por reequilíbrio e atraso	Clareza de matriz de riscos, gestão de suprimentos, avaliação de pedidos com base legal e documental; reservas/contingências quando cabível.
Inadimplemento contratual	Dificuldades financeiras da contratada	Paralisação e necessidade de rescisão/novação	Exigências de habilitação econômico-financeira, garantias previstas, monitoramento de execução e pagamentos por medição.
Não conformidade ambiental	Descumprimento de condicionantes/gestão inadequada de resíduos	Autuações, paralisação, passivos	Cláusulas ambientais, PGRCC, controles e evidências; responsabilização da contratada.

A matriz de riscos definitiva, com alocação de responsabilidades e procedimentos de tratamento, deve acompanhar o edital/contrato conforme governança e gestão de riscos aplicáveis.

#### **14. Recomendação final e parâmetros do procedimento**

Com base nas análises acima, recomenda-se:

- Procedimento: Concorrência Eletrônica.
- Critério de julgamento: Menor Preço Global.

- Regime de execução: Empreitada por preço global.
- Modo de disputa: Aberto.
- Pagamento por medições, conforme cronograma físico-financeiro e atestes.
- Formalização contratual com cláusulas de fiscalização, sanções, gestão de riscos, recebimentos e garantias.

Encaminhe-se para consolidação do Termo de Referência/Projeto Básico e demais peças da fase preparatória.

Responsável pela elaboração do ETP:

---

Marivete Barbosa Longaretti

Engenheira Civil

Data: 12/01/2026