



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Município de Porto Xavier/RS

Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação

Necessidade da Administração: Contratação de empresa para execução de obras de construção de 20 unidades habitacionais – Programa Minha Casa Minha Vida / FNHIS Sub 50, Município de Porto Xavier – RS.

Termo de Compromisso MCidades 983502/2025 – Operação 1104305-80/2025

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O Município de Porto Xavier foi contemplado com projeto de execução de 20 unidades habitacionais do programa Minha Casa Minha Vida FNHIS Sub 50 – Termo de Compromisso MCidades 983502/2025 – Operação 1104305-80/2025, destinadas a famílias de baixa renda. As unidades deverão ser construídas em lotes individuais de propriedade dos beneficiários, localizados em diversos bairros da cidade.

A proposta foi apresentada considerando o aumento da demanda por habitação popular, especialmente entre famílias enquadradas nas faixas de atendimento do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) – modalidade Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), uma vez que a Administração Municipal tem recebido, ao longo dos últimos anos, um número crescente de solicitações formais de moradores que buscam acesso à casa própria.

Além disso, o município busca promover o desenvolvimento urbano planejado, prevenindo ocupações irregulares e assegurando condições dignas de moradia, saneamento e infraestrutura básica. A adesão ao Programa Minha Casa Minha Vida – FNHIS surge como uma oportunidade concreta de captar recursos federais para suprir essa demanda reprimida, permitindo a construção de unidades habitacionais com padrões técnicos adequados, infraestrutura compatível e critérios de seleção transparentes e alinhados às normativas nacionais.



Diante desse contexto, a contratação de empresa especializada para execução das obras torna-se indispensável, uma vez que o município não dispõe de estrutura operacional, equipamentos ou equipe técnica suficientes para realizar diretamente a construção das unidades habitacionais. A intervenção é fundamental para garantir o acesso à moradia digna, promover inclusão social, fortalecer a política municipal de habitação e contribuir para a melhoria da qualidade de vida da população de Porto Xavier.

2. SETOR REQUISITANTE

Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação.

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação visa à execução de obras de construção de unidades habitacionais de interesse social no Município de Porto Xavier, conforme as diretrizes técnicas do Programa Minha Casa Minha Vida – FNHIS. Para atender plenamente ao objeto, são estabelecidos os seguintes requisitos essenciais:

Requisitos Técnicos da Obra:

- Execução completa das unidades habitacionais, incluindo fundações, estrutura, alvenaria, cobertura, instalações elétricas e hidrossanitárias, revestimentos, esquadrias, pintura e demais acabamentos, limpeza final.
- Conformidade com as normas técnicas vigentes, como NBRs aplicáveis e padrões estabelecidos pelo Ministério das Cidades para tipologias do MCMV/FNHIS.
- Adequação às especificações do projeto arquitetônico e complementar, respeitando área mínima, acessibilidade, ventilação, iluminação e requisitos de segurança.
- Utilização de materiais de qualidade, com certificação quando exigida por norma ou pelo Ministério das Cidades.
- Atendimento às exigências ambientais, urbanísticas e estruturais previstas nas licenças e autorizações aplicáveis.

Requisitos Administrativos

- A empresa contratada deve possuir registro ativo no CREA ou CAU, conforme o tipo de serviço.



- Apresentação de responsável técnico habilitado, com emissão de ART/RRT para todas as fases da obra.
- Atestado de capacidade técnica devidamente registrado no Conselho competente atestando a capacidade para obra semelhante.
- Atendimento integral às exigências de regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária.

Requisitos Operacionais

- Elaboração e apresentação de cronograma físico-financeiro detalhado, compatível com o fluxo de repasses do programa.
- Realizar visita técnica obrigatória ao local das obras antes da participação na licitação, com emissão de atestado para habilitação.
- Disponibilização de equipe técnica e mão de obra qualificadas, em quantidade suficiente para garantir o cumprimento dos prazos.
- Fornecimento de todos os materiais, equipamentos e máquinas necessárias à execução da obra.
- Implantação de canteiro de obras, com medidas de segurança, armazenamento adequado e controle de acesso.

Requisitos de Gestão e Qualidade

- A contratada deve manter controle de qualidade dos materiais e serviços, com registros e ensaios quando aplicáveis.
- Realização de reuniões periódicas de acompanhamento, conforme definido pela fiscalização municipal.
- Garantia de responsabilidade técnica durante e após a execução, incluindo prazo de garantia da obra conforme normas vigentes.

Requisitos Sociais e de Segurança

- Observância das normas de segurança do trabalho, incluindo uso de EPIs, EPCs e medidas de prevenção de acidentes.
- Respeito às diretrizes do Programa Minha Casa Minha Vida – FNHIS, especialmente no que se refere às características sociais das famílias beneficiárias.



- Medidas de mitigação de impactos ao entorno, como controle de poeira, ruído e resíduos da obra.

Requisito de Proximidade Logística da Empresa – Exigência de Restrição Geográfica

Considerando as características específicas do objeto, que consiste na construção de 20 unidades habitacionais em lotes individuais, dispersos em diferentes bairros e locais do Município de Porto Xavier, torna-se indispensável estabelecer requisito de proximidade geográfica para garantir a eficiência operacional e a boa execução do contrato.

Assim, a empresa contratada deverá estar sediada em municípios situados em no máximo à 55 km de distância de Porto Xavier, devendo comprovar tal condição no ato da habilitação.

A restrição geográfica fundamenta-se nos seguintes aspectos operacionais e técnicos:

1. Necessidade de presença constante da equipe nas frentes de obra. Como as unidades habitacionais serão construídas em endereços distintos e não contíguos, a obra exige deslocamentos diários, ajustes rápidos e supervisão contínua. A distância reduzida garante maior agilidade no atendimento às demandas e correções identificadas pela fiscalização.
2. Redução de custos logísticos e de deslocamento. Empresas instaladas a longas distâncias geralmente repassam custos de transporte, hospedagem e mobilização, o que eleva o valor final e reduz a competitividade. A exigência protege o erário e melhora o custo-benefício da contratação.
3. Mitigação de riscos de atraso. Obras em múltiplos locais, com equipes itinerantes, são altamente sensíveis a atrasos derivados de fatores logísticos (como deslocamentos longos, condições climáticas e indisponibilidade de mão de obra a distância).
4. Garantia de resposta rápida em situações emergenciais. Eventuais ajustes estruturais, correções ou intervenções urgentes durante a execução exigem que a empresa consiga chegar ao local em curto prazo.
5. Logística simplificada e compatível com a natureza do objeto. As obras serão realizadas em lotes individuais, ocupados ou próximos a



residências, de modo que a execução requer mobilização leve e frequente, não sendo adequada a operação de empresas distantes.

Assim sendo, a exigência de que a empresa esteja sediada em até 55 km do município traduz um requisito técnico indispensável à efetividade, economicidade e continuidade operacional da obra, sendo plenamente justificável em razão das especificidades do projeto e das condições de execução das unidades habitacionais, conforme permite a legislação aplicável quando há motivação técnica comprovada.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A construção de 20 unidades habitacionais individuais, sendo que todas seguem o mesmo padrão de projeto.

5. SOLUÇÃO PROPOSTA

A solução proposta consiste na contratação de empresa especializada em construção civil para a execução de 20 unidades habitacionais de interesse social, em conformidade com as diretrizes do Programa Minha Casa Minha Vida – FNHIS Sub 50, do Ministério das Cidades, e com o Termo de Compromisso MCidades 983502/2025 – Operação 1104305-80/2025.

As unidades habitacionais serão edificadas em lotes individuais pertencentes aos beneficiários, localizados em diversos bairros e pontos do município, o que exige uma solução operacional descentralizada, ágil e tecnicamente estruturada.

- A obra deverá ser executada por empresa com capacidade técnica comprovada, responsável pela construção completa das unidades, incluindo fundações, estrutura, alvenaria, instalações, cobertura, acabamentos, limpeza e demais serviços necessários à entrega final.
- Diante da natureza do objeto – obras civis com escopo bem definido, necessidade de mobilização contínua e acompanhamento direto – a contratação deverá ser realizada por **CONCORRÊNCIA PRESENCIAL**, critério de julgamento **MENOR PREÇO**, admitido para serviços comuns de engenharia conforme entendimento consolidado. A opção por essa modalidade decorre de vários fatores, como o porte



do projeto, a complexidade técnica, a necessidade de qualificação rigorosa, a exigência de proximidade logística e o valor estimado da contratação, de forma que a **modalidade Concorrência Presencial** é a forma mais adequada e segura para selecionar empresa apta a executar as 20 unidades habitacionais, garantindo economicidade, qualidade, transparência e plena regularidade legal do processo.

- As casas serão construídas obedecendo às tipologias, padrões técnicos e parâmetros arquitetônicos definidos pelo Ministério das Cidades, garantindo qualidade, segurança, habitabilidade e conformidade com as normas técnicas (NBRs aplicáveis).
- A solução prevê a construção das unidades em pontos distintos, evitando a necessidade de grandes canteiros centralizados, mas demandando logística contínua, equipe permanente e acompanhamento técnico intensivo da fiscalização.
- Para garantir eficiência, resposta rápida e continuidade operacional, somente poderão participar do processo empresas sediadas em até 55 km de Porto Xavier, garantindo: presença constante nas frentes de obra, menor custo logístico, menor risco de atraso, e maior capacidade de atendimento imediato.
- A medição será realizada na plataforma Transferegov de acordo com as etapas previamente definidas no processo, SENDO QUE OS PAGAMENTOS serão realizados diretamente na plataforma após aprovação e liberação do recurso pela Caixa Federal.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Estima-se para a contratação almejada o valor total de **R\$ 2.800.000,00** (*dois milhões e oitocentos mil reais*).

Vislumbra-se que tal valor é compatível com o praticado pelo mercado correspondente, pois segue tabela SINAPI.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na contratação de empresa especializada em construção civil para a execução integral de 20 unidades habitacionais de interesse social, no âmbito do

Programa Minha Casa Minha Vida – FNHIS Sub 50, conforme Termo de Compromisso MCidades 983502/2025 – Operação 1104305-80/2025.

As unidades serão construídas em lotes individuais de propriedade dos beneficiários, distribuídos em diferentes bairros e localidades da área urbana do município. Essa característica requer uma solução estruturada, descentralizada e com logística eficiente.

A empresa contratada será responsável por todas as etapas da obra, incluindo serviços preliminares, fundações, estrutura, alvenaria, instalações elétricas e hidrossanitárias, cobertura, revestimentos, pinturas, acessibilidade e demais acabamentos exigidos pelos padrões do programa habitacional federal, com limpeza final para entrega da obra.

A obra deverá seguir rigorosamente as normas técnicas da ABNT, as especificações fornecidas pela Caixa e pelo Ministério das Cidades, os projetos arquitetônicos e complementares aprovados e demais diretrizes previstas no contrato do MCMV/FNHIS.

A solução contempla, também, a necessidade de acompanhamento técnico sistemático, com fiscalização da equipe municipal e emissão de ARTs/RRTs em todas as fases. A construção ocorrerá de forma escalonada, porém contínua, considerando as condições dos lotes, etapas de apropriação dos projetos e liberações do agente financeiro federal. A medição será realizada na plataforma Transferegov de acordo com as etapas previamente definidas no processo, SENDO QUE OS PAGAMENTOS serão realizados diretamente na plataforma após aprovação e liberação do recurso pela Caixa Federal.

Para garantir eficiência, economicidade, cumprimento de prazos e resposta rápida, será exigido que a empresa contratada esteja sediada em municípios situados em até 55 km de Porto Xavier, assegurando mobilização permanente da equipe, agilidade na resolução de problemas e facilidade de supervisão técnica da obra dispersa.

A contratação se dará por **Concorrência Presencial**, modalidade que melhor se adequa à natureza da obra, ao valor estimado e à necessidade de análise rigorosa da capacidade técnica das licitantes.

Com essa solução, o município assegura a entrega de moradias dignas, seguras e adequadas às famílias em situação de vulnerabilidade, reduzindo o déficit habitacional, promovendo inclusão social e garantindo o pleno atendimento aos critérios do Programa Minha Casa Minha Vida – FNHIS.

8. RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação da empresa para execução das 20 unidades habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida – FNHIS Sub 50 tem como objetivo alcançar resultados concretos e mensuráveis, que contribuam diretamente para a redução do déficit habitacional e para a melhoria das condições de vida da população de Porto Xavier. Os principais resultados esperados são:

- Entrega de 20 unidades habitacionais concluídas, dentro dos padrões técnicos do MCMV/FNHIS. As casas devem ser entregues prontas para ocupação, atendendo integralmente às normas técnicas, aos projetos aprovados e às especificações do Ministério das Cidades e da Caixa.
- Redução efetiva do déficit habitacional do município.
- Promoção de moradia digna às famílias beneficiárias. Os beneficiários terão acesso a unidades seguras, salubres e adequadas, garantindo melhores condições de saúde, segurança e qualidade de vida.
- Execução ágil, contínua e eficiente das obras em múltiplos endereços. Com a contratação de empresa regionalizada (até 55 km), espera-se maior prontidão, menor custo logístico e resposta rápida às demandas das frentes de obra dispersas.
- Garantia de conformidade legal, técnica e financeira com o Programa MCMV – FNHIS, com a correta aplicação dos recursos federais, o cumprimento das normas e a prestação de contas adequada, evitando devoluções, glosas ou impropriedades.
- Fortalecimento da política municipal de habitação social.
- Impacto social positivo e duradouro: maior estabilidade familiar, melhoria da segurança e acessibilidade nas áreas ocupadas, estímulo ao desenvolvimento urbano organizado, fortalecimento do sentimento de pertencimento e dignidade das famílias atendidas.

9. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Considerando que o Município já venceu as etapas de regularização documental dos beneficiários; verificação fundiária e urbanística dos lotes; adoção das medidas ambientais e sanitárias necessárias; conclusão e aprovação dos projetos técnicos; Elaboração e aprovação do Orçamento Detalhado; e está elaborando este ETP para realização do processo de contratação de empresa para execução de obras, cumpre ainda:

Garantia de disponibilidade orçamentária

Indicar que as despesas decorrentes da execução desse contrato serão empenhadas na rubrica orçamentária devida, qual seja:

Projeto Atividade: 2,090 Manutenção do Fundo Municipal de Habitação e programas de Bem Morar - 4490 51 00 00 00 OBRAS E INSTALAÇÕES

Observamos que os recursos federais são operacionalizados na Plataforma Transferegov com sistemática de liberação/pagamento em etapas, conforme cronograma específico, sendo os pagamentos realizados somente após liberação por parte da CAIXA.

Publicação e formalização do processo licitatório: preparação do edital da Concorrência Presencial, publicação dos atos no DOU e demais meios legais.

Checagem de conformidade com a Caixa Econômica Federal: deverá ser realizada durante todo o andamento com comunicação formal à Caixa sobre o andamento do processo; envio de documentos para autorização prévia (quando necessário); alinhamento das etapas de liberação de recursos e medições (durante execução).

Designação dos fiscais municipais responsáveis:

Fiscal de Contrato: Gisele Castro Funk

10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Execução das 20 unidades habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida – FNHIS Sub 50 exige a realização de contratações complementares que, embora não façam parte diretamente do escopo da obra principal, são indispensáveis para assegurar a regularidade, a viabilidade técnica e a plena implementação do empreendimento. É o caso dos serviços de infraestrutura pública complementar (quando aplicável), uma vez que em



alguns pontos, pode ser necessária a contratação de serviços de melhoria de acessos, terraplanagem inicial em lotes com desníveis significativos, etc.

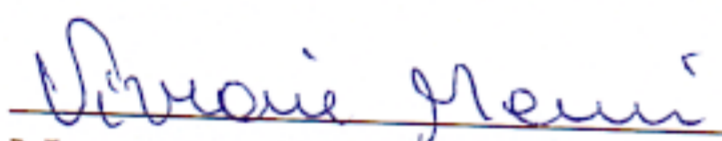
11. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Por se tratar de obra em área urbana consolidada, o projeto é isento de Licenciamento Ambiental, conforme declaração de não incidência de licenciamento ambiental emitida pelo Agente Licenciador Municipal em 02 de outubro de 2025.

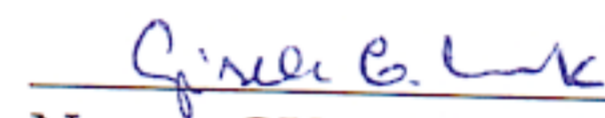
12. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Com base na justificativa e nas especificações técnicas constantes neste Estudo Técnico Preliminar e seus anexos, e na existência de planejamento orçamentário para subsidiar esta contratação, declaramos que a contratação é viável, atendendo aos padrões e preços de mercado.

Porto Xavier/RS, 01 de dezembro de 2025.


Nome: VIVINE DA ROSA MENIN
Cargo: Secretária Municipal

Viviane da Rosa Menin
CPF: 005.827.460-00
Secretária Municipal de
Assistência Social e Habitação


Nome: GISELE CASTRO FUNK
Cargo: Oficial Administrativo