



SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL
SETOR DE ENGENHARIA

ETP - ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

OBRA/OBJETO: CONTRATAÇÃO DE EMPRESA PARA EXECUÇÃO DE OBRA COMUM DE ENGENHARIA NA CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS NO MUNICÍPIO DE CRISTALÂNDIA – TO, TERMO DE COMPROMISSO Nº 995526/2025/MCIDADES/CAIXA, DE ACORDO COM PROJETOS, ESPECIFICAÇÕES DO MEMORIAL DESCRITIVO, PLANILHA ORÇAMENTARIA E CRONOGRAMA FÍSICO FINANCEIRO.

CRISTALÂNDIA /TO
MAIO/2026

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação decorre da necessidade de implementação de política pública habitacional voltada à redução do déficit habitacional existente no Município de Cristalândia – TO, mediante a construção de 20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social destinadas ao atendimento de famílias em situação de vulnerabilidade socioeconômica, em conformidade com as diretrizes do Programa Minha Casa Minha Vida – MCMV/FNHIS.

A demanda possui elevado interesse público e caráter essencial, considerando que o acesso à moradia digna constitui direito social fundamental previsto no art. 6º da Constituição Federal, sendo dever da Administração Pública promover ações concretas voltadas à melhoria das condições habitacionais da população de baixa renda, especialmente de famílias expostas a situações de moradia precária, coabitação involuntária, vulnerabilidade social e insegurança habitacional.

O Município de Cristalândia – TO apresenta demanda crescente por habitação de interesse social, decorrente do déficit habitacional acumulado ao longo dos anos, da insuficiência de unidades habitacionais adequadas à população de baixa renda e da necessidade de substituição de moradias inadequadas ou estruturalmente precárias, situação que impacta diretamente a qualidade de vida, saúde pública, segurança e dignidade das famílias beneficiárias.

Nesse contexto, a contratação pretendida visa assegurar a efetiva execução do objeto pactuado junto ao Governo Federal, por intermédio do Termo de Compromisso nº 995526/2025/MCIDADES/CAIXA, celebrado entre a União, representada pelo Ministério das Cidades e Caixa Econômica Federal, e o Município de Cristalândia – TO, cujo objeto consiste na provisão habitacional no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida.

O empreendimento contempla a execução de 20 unidades habitacionais de interesse social, com infraestrutura completa e padrões técnicos definidos em projetos, memoriais descritivos e especificações técnicas aprovadas pelos órgãos competentes.

As unidades habitacionais foram projetadas observando critérios técnicos de funcionalidade, segurança, habitabilidade, acessibilidade, salubridade e durabilidade, contendo ambientes essenciais ao adequado atendimento das necessidades das famílias beneficiárias, tais como sala de estar/jantar, cozinha, lavanderia, dormitórios, banheiro, varanda e despensa.

Além do relevante impacto social, a execução do empreendimento proporcionará benefícios diretos e indiretos ao Município, dentre os quais destacam-se:

- a) redução do déficit habitacional municipal;
- b) promoção da dignidade humana e inclusão social;
- c) melhoria das condições sanitárias e de saúde das famílias beneficiárias;
- d) redução de ocupações irregulares e moradias inadequadas;
- e) fortalecimento da política pública habitacional municipal;
- f) desenvolvimento urbano ordenado e ampliação da infraestrutura local;
- g) geração de empregos diretos e indiretos durante a execução da obra;
- h) movimentação da economia local, especialmente nos setores da construção civil, comércio e prestação de serviços;
- i) valorização social das famílias contempladas e fortalecimento da cidadania.

A contratação também se mostra necessária para assegurar o cumprimento das obrigações assumidas pelo Município junto ao Governo Federal, evitando riscos de perda de recursos públicos, descumprimento de metas pactuadas e prejuízos à execução do empreendimento habitacional financiado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida.

Importante destacar que o empreendimento possui previsão orçamentária e financeira devidamente estruturada, com investimento total estimado em R\$ 2.905.000,00 (dois milhões novecentos e cinco mil reais) provenientes de recursos de repasse federal e de contrapartida municipal.

A solução pretendida encontra-se tecnicamente consolidada mediante elaboração de projetos arquitetônicos, estruturais, hidrossanitários, elétricos, memoriais descritivos, planilhas orçamentárias, cronograma físico-financeiro, memorial de cálculo e demais documentos técnicos necessários à execução da obra, todos elaborados por profissional habilitado e acompanhados da respectiva Responsabilidade Técnica – RRT.



Dessa forma, a contratação mostra-se plenamente necessária, adequada e compatível com o interesse público, constituindo medida indispensável para garantia da efetiva implementação da política pública habitacional no Município de Cristalândia – TO, assegurando moradia digna às famílias beneficiárias, desenvolvimento social e correta aplicação dos recursos públicos vinculados ao empreendimento.

2. PREVISÃO NO PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÕES (PCA)

2.1 A pretendida contratação está prevista no Plano de Contratações Anual de 2026.

2.2. Além disso, os recursos financeiros necessários para fazer frente a essa despesa estão previstos no orçamento geral do ano corrente.

2.3 Alinhamento institucional

2.3.1 A contratação encontra-se prevista no Plano de Contratações Anual;

2.3.2 Está alinhada ao PPA, LDO e LOA;

2.3.3 A contratação decorre de compromisso formalizado junto ao Governo Federal no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – MCMV/FNHIS Sub 50.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação deverá observar os seguintes requisitos técnicos e administrativos:

3.1 Requisitos Técnicos

a) execução integral da obra conforme projetos, memoriais, planilhas e especificações técnicas aprovadas;

b) observância às normas técnicas da ABNT, legislações urbanísticas, ambientais e de segurança do trabalho;

c) utilização de materiais de primeira qualidade e em conformidade com especificações técnicas;

d) execução conforme cronograma físico-financeiro aprovado;

e) manutenção de responsável técnico habilitado durante toda a execução contratual;

f) emissão de ART/RRT de execução;

g) atendimento às normas de acessibilidade, segurança e habitabilidade;

h) cumprimento das exigências técnicas da Caixa Econômica Federal e Ministério das Cidades.

3.2 Requisitos de Qualificação Técnica

A futura contratada deverá comprovar:

a) registro no CREA/CAU;

b) capacidade técnico-operacional compatível com obras de natureza semelhante;

c) capacidade técnico-profissional mediante apresentação de acervo técnico;

d) disponibilidade de equipe técnica especializada;

e) experiência em execução de obras habitacionais ou edificações similares.

3.3 Requisitos de Sustentabilidade

a) correta destinação de resíduos da construção civil;

b) utilização racional de recursos naturais;

c) adoção de medidas mitigadoras de impactos ambientais;

d) observância às normas ambientais aplicáveis.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

4.1. A estimativa das quantidades foi definida com base nas peças técnicas do empreendimento, especialmente projetos arquitetônico, estrutural, hidráulico, sanitário e elétrico, memorial descritivo, memorial de cálculo, Planilha de Levantamento de Quantidades – PLQ, planilha orçamentária e cronograma físico-financeiro.

O empreendimento contempla a construção de **20 unidades habitacionais de interesse social**, com investimento estimado para a etapa de construção no valor de **R\$ 2.905.000,00**, conforme QCI e planilha orçamentária.

| Item | Etapa / Agrupador de Serviço | Quantidade / Referência Técnica | Valor estimado |
|------|------------------------------------|------------------------------------|-------------------------|
| 1 | Canteiro de obras | 1 conjunto | R\$ 26.677,37 |
| 2 | Infraestrutura | 20 unidades habitacionais | R\$ 343.644,20 |
| 3 | Superestrutura | 20 unidades habitacionais | R\$ 231.867,00 |
| 4 | Elevação / Fechamento | 20 unidades habitacionais | R\$ 301.852,60 |
| 5 | Instalações hidráulicas | 20 unidades habitacionais | R\$ 54.978,00 |
| 6 | Instalações sanitárias | 20 unidades habitacionais | R\$ 183.585,20 |
| 7 | Instalações elétricas | 20 unidades habitacionais | R\$ 234.464,60 |
| 8 | Instalações de lógica / telefonia | 20 unidades habitacionais | R\$ 5.636,40 |
| 9 | Cobertura | 20 unidades habitacionais | R\$ 374.269,20 |
| 10 | Pisos | 20 unidades habitacionais | R\$ 231.203,00 |
| 11 | Acabamento / revestimento | 20 unidades habitacionais | R\$ 320.695,60 |
| 12 | Pinturas | 20 unidades habitacionais | R\$ 171.672,20 |
| 13 | Esquadrias / louças / equipamentos | 20 unidades habitacionais | R\$ 292.329,23 |
| 14 | Serviços complementares | 20 unidades habitacionais | R\$ 7.598,20 |
| 15 | Administração de obra | Durante todo o período de execução | R\$ 124.527,20 |
| | Total estimado da obra | 20 unidades habitacionais | R\$ 2.905.000,00 |

4.2. As quantidades físicas foram extraídas da PLQ e do memorial de cálculo, que detalham, por exemplo, placa de obra de **6,48 m²**, instalação provisória de energia, água e esgoto em **1 unidade**, barracão de obra em **1 unidade**, locação convencional da obra em **816,00 m**, escavação manual de vala em **156,00 m³**, preparo de fundo de vala em **299,80 m²**, alvenaria de embasamento em **29,60 m³**, além dos demais serviços estruturais, hidráulicos, sanitários, elétricos e de acabamento. Assim, a estimativa de quantitativos não decorre de mera projeção genérica, mas de levantamento técnico vinculado aos projetos executivos, às memórias de cálculo e às composições orçamentárias aprovadas, garantindo compatibilidade entre a solução projetada, o orçamento estimado, o cronograma físico-financeiro e a execução integral das 20 unidades habitacionais previstas.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO E ANÁLISE DE ALTERNATIVAS

5.1. O levantamento de mercado demonstrou que a solução mais adequada é a contratação de empresa especializada em construção civil, sob regime de execução indireta, para execução integral da obra, conforme projetos, memorial descritivo, planilha orçamentária e cronograma físico-financeiro já elaborados para a construção das 20 unidades habitacionais.

5.1.1. Foram analisadas as seguintes alternativas:

a) Execução direta pela Administração Pública: considerada inviável, pois o Município não dispõe de estrutura própria suficiente, equipe operacional permanente, equipamentos, canteiro, insumos e logística necessária para executar simultaneamente todas as etapas da obra, como infraestrutura, superestrutura, instalações, cobertura, acabamentos e serviços complementares.

b) Contratação parcelada por etapas ou lotes: não se mostrou recomendável, pois a obra possui etapas interdependentes. A divisão entre empresas distintas poderia gerar conflitos de responsabilidade técnica, atrasos, incompatibilidades entre serviços, aumento de custos administrativos e dificuldade de fiscalização.

c) Contratação integrada ou semi-integrada: também não se revela adequada, uma vez que o Município já dispõe de projetos técnicos, memorial descritivo, planilha orçamentária, composições,

BDI e cronograma físico-financeiro, não havendo necessidade de transferir à contratada a elaboração dos projetos.

d) Contratação por empreitada por preço global: apresenta-se como a alternativa mais eficiente, pois permite a execução coordenada de todo o objeto, com maior controle técnico, responsabilização única da contratada, melhor gerenciamento do cronograma, padronização das unidades habitacionais e redução de riscos de descontinuidade.

5.2. Além disso, trata-se de obra comum de engenharia, com serviços usuais e tecnicamente mensuráveis no mercado da construção civil, baseados em composições SINAPI, ORSE e composições próprias, permitindo ampla competitividade entre empresas do ramo e julgamento objetivo das postostas.

5.3. Dessa forma, conclui-se que a contratação de empresa especializada, em lote único, sob regime de empreitada por preço global, é a solução mais vantajosa técnica e economicamente para a Administração, garantindo eficiência, segurança jurídica, controle da execução e cumprimento das metas pactuadas no Termo de Compromisso.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

6.1. A estimativa do valor foi elaborada com base nas peças técnicas do empreendimento, especialmente Planilha Orçamentária, PLQ, Memorial de Cálculo, Composições, BDI e Quadro de Composição do Investimento, adotando referências SINAPI, ORSE e composições próprias, conforme documentação técnica do projeto.

| Item | Meta / Etapa do Empreendimento | Quantidade | Unidade | Valor Estimado (R\$) |
|------|---|------------|------------------------|----------------------|
| 1 | META III – Construção de Unidades Habitacionais | 20 | Unidades Habitacionais | 2.905.000,00 |
| 1.1 | Canteiro de Obras | 1 | Conjunto | 26.677,37 |
| 1.2 | Infraestrutura | 20 | Unidades Habitacionais | 343.644,20 |
| 1.3 | Superestrutura | 20 | Unidades Habitacionais | 231.867,00 |
| 1.4 | Elevação / Fechamento | 20 | Unidades Habitacionais | 301.852,60 |
| 1.5 | Instalações Hidráulicas | 20 | Unidades Habitacionais | 54.978,00 |
| 1.6 | Instalações Sanitárias | 20 | Unidades Habitacionais | 183.585,20 |
| 1.7 | Instalações Elétricas | 20 | Unidades Habitacionais | 234.464,60 |
| 1.8 | Instalações de Lógica / Telefonia | 20 | Unidades Habitacionais | 5.636,40 |
| 1.9 | Cobertura | 20 | Unidades Habitacionais | 374.269,20 |
| 1.10 | Pisos | 20 | Unidades Habitacionais | 231.203,00 |
| 1.11 | Acabamentos / Revestimentos | 20 | Unidades Habitacionais | 320.695,60 |

| Item | Meta / Etapa do Empreendimento | Quantidade | Unidade | Valor Estimado (R\$) |
|------|-----------------------------------|------------|-----------------------------------|-------------------------|
| 1.12 | Pinturas | 20 | Unidades Habitacionais | 171.672,20 |
| 1.13 | Esquadrias, Louças e Equipamentos | 20 | Unidades Habitacionais | 292.329,23 |
| 1.14 | Serviços Complementares | 20 | Unidades Habitacionais | 7.598,20 |
| 1.15 | Administração Local da Obra | 1 | Administração Global | 124.527,20 |
| | | | TOTAL ESTIMADO DA META III | R\$ 2.905.000,00 |

6.2. O valor total estimado para a execução da obra comum de engenharia corresponde a **R\$ 2.905.000,00**, conforme Planilha Orçamentária, contemplando a construção de 20 unidades habitacionais no Município de Cristalândia – TO.

Importante destacar que, conforme o Quadro de Composição do Investimento – QCI do empreendimento, o presente procedimento licitatório contemplará exclusivamente a execução da META III – CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS, correspondente à etapa de construção das 20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social no Município de Cristalândia – TO.

6.3. Nesse contexto, a presente contratação abrangerá apenas os serviços relacionados à execução da obra de engenharia das unidades habitacionais, compreendendo infraestrutura, superestrutura, alvenaria, cobertura, instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas, revestimentos, esquadrias, acabamentos, pintura, serviços complementares e demais etapas previstas nas peças técnicas do empreendimento.

6.4. Ressalta-se que as demais metas constantes no Quadro de Composição do Investimento – QCI, referentes à:

META I – Elaboração de Estudos e Projetos, no valor de R\$ 125.000,00; e

META II – Trabalho Social, no valor de R\$ 70.000,00;

não integrarão o presente certame, por possuírem natureza distinta da execução da obra comum de engenharia, sendo objeto de procedimentos administrativos específicos e independentes.

6.5. Assim, o valor estimado da presente contratação corresponde exclusivamente à META III – CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS, perfazendo o montante de R\$ 2.905.000,00 (dois milhões novecentos e cinco mil reais), conforme Planilha Orçamentária e Quadro de Composição do Investimento aprovados para o empreendimento. O orçamento foi elaborado com **data-base 07/2025**, adotando **BDI de 27,50%**, conforme quadro de composição do BDI constante das peças técnicas, aplicado aos serviços de construção e reforma de edifícios.

6.6. Assim, a estimativa de valor mostra-se tecnicamente fundamentada, compatível com os projetos executivos, memorial descritivo, quantitativos levantados, composições de custos e cronograma físico-financeiro, servindo como parâmetro objetivo para instauração do procedimento licitatório e julgamento das propostas.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

7.1. A solução proposta consiste na contratação de empresa especializada para execução integral de obra comum de engenharia destinada à construção de 20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social no Município de Cristalândia – TO, vinculadas ao Programa Minha Casa Minha Vida – MCMV/FNHIS Sub 50, conforme Termo de Compromisso nº 995526/2025/MCIDADES/CAIXA.

7.2. A contratação abrangerá o fornecimento completo de materiais, mão de obra, equipamentos, ferramentas, insumos, transporte, administração da obra, encargos sociais, serviços técnicos especializados e demais elementos necessários à perfeita execução do empreendimento, observando integralmente os projetos executivos, memorial descritivo, especificações técnicas, planilha orçamentária, memorial de cálculo e cronograma físico-financeiro aprovados.

7.3. A solução contempla a execução coordenada e integrada de todas as etapas construtivas necessárias à entrega final das unidades habitacionais em condições plenas de habitabilidade, segurança, funcionalidade e operação, compreendendo, dentre outros, os seguintes serviços:

a) Serviços preliminares e implantação do canteiro de obras

- instalação de placa de obra;
- instalações provisórias de energia elétrica;
- instalações provisórias de água e esgoto;
- implantação de barracão/almoxarifado;
- mobilização e desmobilização de equipe e equipamentos.

b) Infraestrutura e fundações

- locação da obra;
- escavações;
- preparo de fundo de vala;
- lastro de concreto;
- alvenaria de embasamento;
- formas;
- armações;
- concretagem;
- impermeabilizações;
- reaterros e aterros compactados.

c) Superestrutura

- pilares;
- vigas;
- elementos estruturais em concreto armado;
- montagem e desmontagem de formas;
- armações em aço CA-50 e CA-60;
- lançamento e adensamento de concreto estrutural.

d) Elevação e fechamento

- alvenaria de vedação;
- elementos vazados/cobogós;
- vergas e contravergas;
- fechamento das unidades habitacionais.

e) Cobertura

- estrutura de madeira;
- telhamento cerâmico;
- instalação de calhas, rufos e acessórios;
- acabamento e proteção da cobertura.

f) Instalações hidrossanitárias

- sistema hidráulico completo;
- rede de abastecimento de água;
- reservatórios;
- registros;
- pontos de consumo;
- sistema de esgotamento sanitário;
- caixas de gordura;
- caixas sifonadas;
- ligação às soluções sanitárias previstas em projeto.



g) Instalações elétricas e lógica

- entrada de energia;
- quadros de distribuição;
- eletrodutos e cabeamento;
- tomadas;
- interruptores;
- luminárias;
- aterramento;
- dispositivos de proteção;
- infraestrutura para telefonia e internet.

h) Acabamentos e revestimentos

- chapisco;
- reboco;
- revestimentos cerâmicos;
- pisos;
- forros;
- pintura interna e externa;
- instalação de portas e janelas;
- louças e metais sanitários;
- bancadas e demais acabamentos previstos em projeto.

i) Serviços complementares e entrega final

- limpeza final da obra;
- testes operacionais;
- correções e ajustes;
- entrega definitiva das unidades habitacionais;
- fornecimento de documentação técnica final.

As unidades habitacionais foram projetadas observando critérios técnicos de habitabilidade, funcionalidade, conforto, ventilação, salubridade, durabilidade e segurança estrutural, contendo ambientes essenciais para atendimento adequado das famílias beneficiárias, tais como:

- sala de estar/jantar;
- cozinha;
- lavanderia;
- banheiro;
- dormitório casal;
- dormitório duplo;
- varanda;
- despensa.

7.4. A solução contempla ainda a observância integral às normas técnicas da ABNT, legislações urbanísticas, ambientais, sanitárias, de segurança do trabalho e acessibilidade, bem como às diretrizes técnicas estabelecidas pelo Ministério das Cidades e Caixa Econômica Federal.

7.5. A execução será realizada sob regime de empreitada por preço global, considerando a necessidade de integração técnica entre os serviços, compatibilização das etapas executivas, padronização construtiva, otimização da fiscalização e garantia da responsabilidade integral da contratada sobre o desempenho da obra.

7.6. Dessa forma, a solução proposta mostra-se tecnicamente adequada, operacionalmente viável e compatível com os objetivos institucionais da Administração Pública, permitindo a entrega integral do empreendimento habitacional com qualidade, eficiência, economicidade e observância ao interesse público.

8. JUSTIFICATIVA PARA NÃO PARCELAMENTO

8.1. O parcelamento da contratação não se mostra técnica e economicamente viável, considerando que o empreendimento constitui solução integrada e interdependente.

A divisão da obra em múltiplos contratos poderia ocasionar:

- a) incompatibilidades técnicas;
- b) dificuldades de compatibilização executiva;
- c) conflitos de responsabilidade;
- d) riscos de paralisação;
- e) aumento do custo administrativo;
- f) comprometimento do cronograma físico-financeiro;
- g) prejuízo à padronização da execução.

Dessa forma, a contratação por empreitada global mostra-se a solução mais eficiente e vantajosa.

9. RESULTADOS PRETENDIDOS

9.1. Com a presente contratação, a Administração Pública Municipal pretende alcançar resultados concretos de natureza social, habitacional, urbanística, econômica e administrativa, assegurando a efetiva implementação da política pública habitacional vinculada ao Programa Minha Casa Minha Vida – MCMV/FNHIS Sub 50, conforme Termo de Compromisso nº 995526/2025/MCIDADES/CAIXA.

9.2. A execução do empreendimento busca proporcionar não apenas a construção física das unidades habitacionais, mas sobretudo a promoção de dignidade, inclusão social e melhoria das condições de vida das famílias beneficiárias do programa habitacional.

9.2.1. Dentre os principais resultados pretendidos, destacam-se:

a) Redução do déficit habitacional do Município

A construção das 20 (vinte) unidades habitacionais contribuirá diretamente para diminuição da demanda reprimida por moradias de interesse social no Município de Cristalândia – TO, atendendo famílias em situação de vulnerabilidade socioeconômica e insegurança habitacional.

b) Garantia do direito social à moradia digna

A contratação permitirá assegurar às famílias beneficiárias acesso à moradia adequada, segura, salubre e funcional, em consonância com o direito fundamental à habitação previsto no art. 6º da Constituição Federal.

c) Melhoria das condições de habitabilidade e qualidade de vida

As unidades habitacionais serão entregues com infraestrutura completa, instalações hidrossanitárias, elétricas e estruturais adequadas, proporcionando melhores condições de conforto, segurança, higiene, saúde e bem-estar às famílias contempladas.

d) Promoção da inclusão social e redução da vulnerabilidade

A política habitacional possui relevante impacto social, contribuindo para fortalecimento da cidadania, valorização das famílias beneficiárias e redução das desigualdades sociais.

e) Desenvolvimento urbano ordenado

O empreendimento contribuirá para expansão urbana planejada, organização territorial e melhoria da infraestrutura urbana do Município, reduzindo ocupações precárias e promovendo desenvolvimento urbano sustentável.

f) Geração de empregos e movimentação da economia local

A execução da obra promoverá geração de empregos diretos e indiretos durante as diversas etapas construtivas, além de estimular a cadeia produtiva da construção civil, comércio local, transporte, prestação de serviços e fornecimento de materiais.

g) Execução da obra dentro dos padrões técnicos e normativos

Pretende-se garantir a execução integral do empreendimento conforme:

projetos aprovados;

memorial descritivo;

planilha orçamentária;

cronograma físico-financeiro;

normas da ABNT;

diretrizes técnicas da Caixa Econômica Federal e Ministério das Cidades.

h) Garantia de eficiência e economicidade na aplicação dos recursos públicos
Busca-se assegurar a correta aplicação dos recursos oriundos do repasse federal e da contrapartida municipal, observando os princípios da legalidade, eficiência, economicidade, planejamento e interesse público.

i) Cumprimento das metas pactuadas junto ao Governo Federal

A contratação permitirá ao Município cumprir integralmente as obrigações assumidas no âmbito do Termo de Compromisso nº 995526/2025/MCIDADES/CAIXA, evitando riscos de paralisação, perda de recursos públicos ou inadimplemento das metas estabelecidas.

j) Fortalecimento da política pública habitacional municipal

A execução do empreendimento contribuirá para consolidação das ações habitacionais do Município, ampliando sua capacidade institucional de atendimento à população em situação de vulnerabilidade social.

k) Entrega de unidades habitacionais completas e aptas à ocupação

9.3. Ao final da execução contratual, pretende-se entregar 20 unidades habitacionais plenamente concluídas, com infraestrutura funcional, condições adequadas de uso, segurança estrutural, instalações operacionais e conformidade técnica para imediata ocupação pelas famílias beneficiárias.

9.4 Dessa forma, os resultados pretendidos ultrapassam a simples execução de obra de engenharia, representando instrumento efetivo de transformação social, desenvolvimento urbano e promoção da dignidade humana, alinhado às diretrizes constitucionais e às políticas públicas habitacionais do Governo Federal e do Município de Cristalândia – TO.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS

10.1. Antes da contratação deverão ser adotadas as seguintes providências:

- a) conclusão da fase preparatória;
- b) aprovação final dos documentos técnicos;
- c) emissão de parecer jurídico;
- d) emissão de autorização para abertura da licitação;
- e) verificação da disponibilidade orçamentária e financeira;
- f) publicação do edital.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS

11.1. A contratação possui relação com:

elaboração de projetos técnicos;
trabalho técnico-social vinculado ao programa habitacional;
fiscalização técnica da obra;
acompanhamento junto à Caixa Econômica Federal.

12. IMPACTOS AMBIENTAIS

12.1. A execução da obra de construção das unidades habitacionais poderá ocasionar impactos ambientais temporários e inerentes às atividades da construção civil, especialmente relacionados à movimentação de solo, geração de resíduos, consumo de recursos naturais, emissão de ruídos e interferências no ambiente urbano durante a fase executiva do empreendimento.

12.2. Considerando a natureza da obra, os impactos ambientais previstos são classificados, em sua maioria, como de baixa e média magnitude, temporários, mitigáveis e controláveis, desde que observadas as medidas técnicas, operacionais e ambientais adequadas durante toda a execução contratual.

12.3. Dentre os principais impactos ambientais identificados, destacam-se:

a) Geração de resíduos da construção civil

A execução da obra poderá gerar resíduos provenientes de:

- escavações;
- cortes e sobras de materiais;

- concreto;
- argamassa;
- embalagens;
- madeira;
- ferragens;
- materiais cerâmicos;
- resíduos de instalações hidráulicas e elétricas.

Como medida mitigadora, a contratada deverá:

- promover segregação dos resíduos por classe;
- realizar armazenamento temporário adequado;
- executar destinação ambientalmente adequada;
- observar a Resolução CONAMA nº 307/2002 e alterações posteriores;
- evitar descarte irregular em vias públicas, áreas verdes, cursos d'água ou terrenos baldios.

b) Movimentação de solo e alteração temporária do terreno

As atividades de escavação, aterro, compactação e implantação da infraestrutura poderão ocasionar movimentação de terra e alteração temporária das características superficiais do solo.

Como medidas mitigadoras deverão ser adotadas:

- controle adequado das escavações;
- estabilização e compactação correta do solo;
- prevenção de processos erosivos;
- recomposição e regularização das áreas afetadas;
- controle do escoamento superficial das águas pluviais.

c) Emissão de poeira e material particulado

Durante a execução dos serviços poderá ocorrer emissão temporária de poeira decorrente de:

- movimentação de terra;
- transporte de materiais;
- circulação de veículos e equipamentos;
- corte e preparo de materiais.

Para mitigação dos impactos deverão ser adotadas medidas como:

- umidificação periódica das áreas de circulação;
- cobertura de cargas transportadas;
- controle da velocidade de veículos;
- armazenamento adequado de materiais pulverulentos.

d) Emissão de ruídos e vibrações

A utilização de máquinas, ferramentas e equipamentos poderá gerar ruídos temporários durante o período de execução da obra.

Como medidas mitigadoras deverão ser observadas:

- execução dos serviços preferencialmente em horário comercial;
- manutenção preventiva de equipamentos;
- utilização de equipamentos em condições adequadas de operação;
- cumprimento das normas de segurança e conforto ambiental.

e) Consumo de recursos naturais

A obra demandará utilização de água, energia elétrica, agregados minerais, madeira, aço, concreto e demais insumos típicos da construção civil.

Para redução dos impactos ambientais relacionados ao consumo de recursos naturais, a contratada deverá:

- promover uso racional de água e energia;
- evitar desperdícios de materiais;
- utilizar materiais dentro das especificações técnicas;
- priorizar fornecedores regularizados ambientalmente;
- adotar boas práticas de gestão de insumos.

f) Riscos de contaminação ambiental

Poderão ocorrer riscos ambientais relacionados ao armazenamento inadequado de combustíveis, óleos, tintas, solventes e resíduos da construção civil.

Como medidas preventivas deverão ser adotadas:

- armazenamento adequado de materiais químicos;
- contenção de vazamentos;
- destinação correta de resíduos contaminantes;
- manutenção preventiva de equipamentos;
- proibição de descarte irregular de resíduos líquidos ou sólidos.

g) Impactos positivos do empreendimento

Apesar dos impactos temporários inerentes à fase executiva, o empreendimento produzirá relevantes impactos ambientais e sociais positivos a médio e longo prazo, especialmente:

- melhoria das condições de habitabilidade da população beneficiária;
- redução de ocupações irregulares;
- organização urbana;
- melhoria das condições sanitárias;
- ampliação da infraestrutura urbana;
- promoção da dignidade humana;
- fortalecimento da política pública habitacional municipal.

Além disso, as unidades habitacionais serão executadas com sistemas regulares de abastecimento de água, esgotamento sanitário, instalações elétricas e infraestrutura básica adequada, contribuindo para melhores condições ambientais e sanitárias da população atendida.

h) Compromissos ambientais da futura contratada

A futura contratada deverá observar integralmente:

- legislação ambiental vigente;
- normas técnicas aplicáveis;
- normas de segurança do trabalho;
- diretrizes ambientais municipais, estaduais e federais;
- condicionantes eventualmente aplicáveis ao empreendimento;
- práticas sustentáveis de execução de obras públicas.

12.4. Deverá ainda manter o local da obra permanentemente limpo, organizado e seguro, promovendo a adequada gestão ambiental do canteiro de obras durante toda a execução contratual.

12.5. Dessa forma, conclui-se que os impactos ambientais decorrentes da contratação são tecnicamente administráveis, temporários e mitigáveis, sendo amplamente superados pelos benefícios sociais, urbanísticos e habitacionais proporcionados pelo empreendimento, especialmente no que se refere à promoção da moradia digna, inclusão social e desenvolvimento urbano sustentável no Município de Cristalândia – TO.

13. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

13.1. Diante das análises técnicas, administrativas, operacionais, orçamentárias e jurídicas realizadas no presente Estudo Técnico Preliminar, conclui-se pela plena viabilidade da contratação de empresa especializada para execução da obra comum de engenharia destinada à construção de 20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social no Município de Cristalândia – TO, vinculadas ao Programa Minha Casa Minha Vida – MCMV/FNHIS Sub 50, conforme Termo de Compromisso nº 995526/2025/MCIDADES/CAIXA.

13.2. A solução proposta mostra-se adequada, necessária e compatível com o interesse público, considerando que a presente contratação possui elevado alcance social e finalidade diretamente relacionada à implementação de política pública habitacional voltada à população em situação de vulnerabilidade socioeconômica.

13.3. A execução do empreendimento representa instrumento efetivo de promoção da dignidade humana, inclusão social, desenvolvimento urbano e garantia do direito fundamental à moradia

digna, assegurado pelo art. 6º da Constituição Federal, contribuindo diretamente para redução do déficit habitacional existente no Município de Cristalândia – TO.

13.4. O empreendimento permitirá que famílias beneficiárias tenham acesso a unidades habitacionais adequadas, seguras, salubres e estruturadas, promovendo melhoria significativa nas condições de vida, saúde, segurança, estabilidade familiar e desenvolvimento social da população atendida.

13.5. Além do relevante impacto social, a contratação proporcionará benefícios estruturantes ao Município, especialmente:

- fortalecimento da política pública habitacional municipal;
- promoção do desenvolvimento urbano ordenado;
- melhoria das condições sanitárias e habitacionais;
- redução de ocupações precárias e situações de vulnerabilidade;
- valorização social das famílias beneficiárias;
- geração de empregos diretos e indiretos;
- movimentação da economia local;
- fortalecimento do setor da construção civil;
- correta aplicação dos recursos públicos federais e municipais.

13.6. Importante destacar que a contratação também se mostra imprescindível para assegurar o cumprimento das obrigações assumidas pelo Município junto ao Governo Federal e à Caixa Econômica Federal, evitando riscos de perda de recursos públicos, inadimplemento das metas pactuadas e comprometimento da execução do empreendimento habitacional financiado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida.

A solução técnica adotada apresenta plena compatibilidade com os projetos executivos, memorial descritivo, planilhas orçamentárias, cronograma físico-financeiro e demais peças técnicas elaboradas para o empreendimento, permitindo adequada execução da obra com observância aos princípios da eficiência, economicidade, planejamento, segurança jurídica e supremacia do interesse público.

13.7. Verificou-se ainda que a contratação por empreitada global constitui a alternativa mais vantajosa para a Administração Pública, garantindo:

- integração técnica das etapas executivas;
- melhor gerenciamento contratual;
- padronização construtiva;
- otimização da fiscalização;
- responsabilização integral da futura contratada;
- maior eficiência operacional;
- redução de riscos de paralisação ou incompatibilidades técnicas.

13.8. Os impactos ambientais decorrentes da execução da obra foram considerados tecnicamente administráveis e mitigáveis, sendo amplamente superados pelos benefícios sociais, urbanos e habitacionais proporcionados pelo empreendimento.

Dessa forma, considerando:

- a necessidade pública devidamente demonstrada;
- o relevante interesse social da contratação;
- a compatibilidade da solução com as políticas públicas de habitação;
- a viabilidade técnica, operacional e orçamentária;
- a existência de projetos e documentação técnica completa;
- a disponibilidade de recursos financeiros;
- a vantajosidade da solução adotada;
- e a observância às disposições da Lei Federal nº 14.133/2021;

Conclui-se favoravelmente pelo prosseguimento da contratação e instauração do competente procedimento licitatório, visando à seleção da proposta mais vantajosa para execução da obra de construção das unidades habitacionais de interesse social no Município de Cristalândia – TO, em atendimento às finalidades públicas, sociais e constitucionais da política habitacional brasileira.



Cristalândia – TO; 06 de maio de 2026.

Responsável pela Elaboração:

**Gustavo Silva Veloso
Arquiteto e Urbanista
CAU: 273.379-0**

Aprovado:

**Debora Francisca Dutra
Secretária Municipal de Assistência Social**