

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

Este documento tem por objetivo concretizar os estudos técnicos preliminares visando subsidiar a contratação de empresa especializada na construção de 40 (quarenta) unidades habitacionais de interesse social, compreendendo o fornecimento de mão de obra, materiais, equipamentos e demais insumos necessários à perfeita execução do objeto, em estrita conformidade com os projetos básicos de engenharia, planilhas orçamentárias, memoriais descritivos, cronograma físico-financeiro, bem como com as demais especificações, condições e exigências estabelecidas neste Termo de Referência e em seus anexos, observadas as normas técnicas vigentes e a legislação aplicável, identificando e analisando os cenários para o atendimento da demanda que consta no Documento de Formalização da Demanda - DFD, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar o respectivo processo de contratação.

Tal estudo técnico preliminar contém as informações necessárias para atendimento às disposições do art. 18, inciso I, da Lei 14.133/2021.

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A contratação de empresa especializada em engenharia civil para a execução das obras de construção de 40 (quarenta) unidades habitacionais de interesse social justifica-se pela necessidade de implementação de políticas públicas voltadas à promoção do direito à moradia digna, conforme diretrizes do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV), em atendimento ao Termo de Compromisso Transferegov.br nº 992965/2025/MCIDADES/CAIXA, firmado com o Governo Federal. O empreendimento será implantado no Município de Alexânia-GO e visa reduzir o déficit habitacional local, garantindo melhores condições de habitabilidade às famílias beneficiadas.

A execução do objeto contribuirá diretamente para a inclusão social, a melhoria da qualidade de vida da população de baixa renda e o fortalecimento do desenvolvimento urbano municipal, assegurando a implantação de infraestrutura adequada, acessibilidade e correta inserção urbana, em consonância com o planejamento territorial e com as normas ambientais e urbanísticas vigentes.

Ressalta-se que a execução de obras habitacionais de interesse social demanda conhecimento técnico especializado, observância rigorosa às normas técnicas de engenharia, às exigências legais e aos padrões de qualidade estabelecidos pelo Programa Minha Casa, Minha Vida, o que inviabiliza sua realização por meios próprios da Administração. Assim, torna-se indispensável a contratação de empresa qualificada, com capacidade técnica comprovada, apta a executar o empreendimento de forma eficiente, segura e em conformidade com os projetos e especificações técnicas.

Nesse contexto, visando assegurar a seleção da proposta mais vantajosa, a competitividade, a economicidade e a transparência do certame, a contratação será realizada por meio de Concorrência Eletrônica, nos termos dos arts. 28, 29 e 30 da Lei nº 14.133/2021, observando-se, ainda, os princípios do planejamento, da legalidade, da eficiência, da isonomia e do interesse público.

Diante do exposto, evidencia-se a necessidade e a imprescindibilidade da contratação para viabilizar a execução do empreendimento habitacional, garantir o cumprimento das obrigações pactuadas com o Governo Federal e promover o desenvolvimento urbano e social do Município de Alexânia-GO, em estrita observância aos princípios que regem a Administração Pública.

2 - LEVANTAMENTO DE MERCADO

Para a execução do objeto — contratação de empresa de engenharia para a construção de 40 (quarenta) unidades habitacionais unifamiliares nas Ruas 196, 197, 198 e 199, Setor Morada Nova, Alexânia-GO — a solução técnica adotada fundamenta-se estritamente nas diretrizes da Portaria MCID nº 1.416, de 6 de novembro de 2023, e na NBR 15.575 (Edificações Habitacionais — Desempenho). O projeto visa garantir a entrega de unidades

com 53,86 m² de área total construída, assegurando durabilidade, habitabilidade e eficiência térmica.

A solução de engenharia compreende um sistema construtivo convencional de alta solidez, iniciando-se por fundações em viga baldrame sobre estacas, dimensionadas conforme a sondagem do solo local. A superestrutura será em concreto armado, com fechamentos em alvenaria de tijolos cerâmicos furados, técnica que assegura a inércia térmica necessária para o clima da região e o isolamento acústico entre ambientes.

Considerando o custo-benefício e a estanqueidade, a cobertura será executada em estrutura metálica com telhas de fibrocimento de 6mm. Esta escolha técnica garante resistência a intempéries e agilidade na montagem. O sistema será complementado por forro de gesso e beirais conforme projeto, respeitando as normas de ventilação natural para o conforto dos beneficiários.

Em conformidade com o Memorial Descritivo, os revestimentos internos serão executados com piso cerâmico de alta resistência (mínimo PEI-IV). As áreas molhadas (banheiro e cozinha) receberão azulejos até as alturas normativas. O acabamento das paredes consistirá em selador acrílico e tinta látex acrílica padrão standard, garantindo facilidade de manutenção e higienização. O projeto atende integralmente à NBR 9050, com portas de 0,80m de largura, vãos livres e sanitários adaptáveis, garantindo a inclusão de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

As instalações hidrossanitárias contemplam reservatórios de polietileno com capacidade de 500 litros por unidade e a obrigatoriedade de pressurizadores no ponto do chuveiro (pressão mínima de 1,20 mca). Alinhado às diretrizes de saneamento ambiental, cada unidade contará com um conjunto de tratamento de esgoto individualizado (fossa séptica e sumidouro), assegurando a correta destinação dos efluentes onde não houver rede pública coletora. As instalações elétricas serão divididas em circuitos independentes (iluminação, tomadas e chuveiro), conforme as normas da ABNT e da concessionária local.

A planilha orçamentária foi consolidada com base nos quantitativos dos projetos executivos e vistorias *in loco*. Os preços de referência utilizam as tabelas oficiais SINAPI (Base Goiás), aplicando-se o BDI específico para obras de habitação de interesse social. A contratação dar-se-á por execução indireta, justificando-se pela necessidade de

capacidade técnica operacional e logística para a entrega simultânea das 40 unidades, visando a eficiência administrativa e o cumprimento do cronograma pactuado com o Governo Federal.

3 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação tem por objeto a execução global das obras de Construção de 40 (quarenta) Unidades Habitacionais Unifamiliares, localizadas nas Ruas 196, 197, 198 e 199, Quadras A, D e E, no Setor Morada Nova, Município de Alexânia-GO. O empreendimento contempla todas as intervenções necessárias à implantação integral da infraestrutura residencial, com área total de 53,86 m² por unidade, em estrita conformidade com o Projeto Executivo, Memorial Descritivo, Planilhas Orçamentárias e Cronograma Físico-Financeiro aprovados pela Administração Municipal e em consonância com as diretrizes do Programa Minha Casa, Minha Vida.

A empresa contratada deverá observar o Método de Exaustividade, obrigando-se a:

1. Execução Integral: Executar os serviços em estrita conformidade com os projetos estruturais (viga baldrame sobre estacas), hidrossanitários (incluindo tratamento de esgoto individualizado), elétricos e arquitetônicos, garantindo a solidez e o desempenho térmico/acústico exigidos pela NBR 15.575;
2. Responsabilidade de Insumos: Fornecer toda a mão de obra qualificada, materiais de primeira qualidade (conforme especificações de PEI-IV para cerâmicas e tintas látex acrílicas standard), equipamentos e ferramentas, incluindo a mobilização do canteiro e placas de obra padrão MCMV;
3. Conformidade Normativa: Observar rigorosamente as normas técnicas da ABNT e a Portaria MCID nº 1416/2023, assegurando acessibilidade plena (portas de 0,80m e sanitários adaptáveis), segurança do trabalho (NR-18 e NR-35) e proteção ambiental;
4. Qualidade Técnica: Garantir a excelência desde os serviços preliminares de limpeza e locação até a instalação de reservatórios de 500L com pressurizadores e cobertura em estrutura metálica com telhas de 6mm;

5. Obrigações Finais: Obter e apresentar o Habite-se, a Certidão de Conclusão da Obra e a correta gestão de resíduos, entregando as unidades em perfeitas condições de habitabilidade imediata.

DA EXIGÊNCIA DE CAPACITAÇÃO TÉCNICA

A licitante detentora da melhor proposta deverá comprovar sua qualificação técnica, sob pena de inabilitação, nos termos do art. 67 da Lei nº 14.133/2021, mediante atendimento das seguintes exigências:

Prova de inscrição da empresa licitante e de seus responsáveis técnicos junto ao Conselho profissional competente, qual seja, o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou o Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, conforme as atribuições profissionais relacionadas ao objeto da contratação.

Capacitação Técnico-Operacional

Comprovação de aptidão para o desempenho de atividade pertinente e compatível com o objeto da licitação, mediante a apresentação de Certidão de Acervo Operacional – CAO, quando se tratar de empresa registrada no CREA, ou de Certidão de Acervo Técnico Operacional – CAT-O da pessoa jurídica, que comprove o acervo técnico da empresa, nos termos da regulamentação daquele conselho profissional, devendo os referidos documentos demonstrar a execução de serviços referenciados no quadro das parcelas de maior relevância, admitido o somatório de atestados, conforme disposto no art. 67, §§ 1º e 2º da Lei nº 14.133/2021.

A comprovação das atividades poderá ser realizada por meio de uma ou mais certidões.

As Certidões de Acervo Operacional poderão ser apresentadas em nome da matriz ou da filial da empresa licitante.

O licitante disponibilizará todas as informações necessárias à comprovação da legitimidade das certidões, apresentando, quando solicitado pela Administração, cópia do contrato que deu suporte à contratação, endereço atual da contratante e local em que foi executado o objeto contratado, dentre outros documentos.

Capacidade Técnico-Profissional

Comprovação de que a empresa licitante possui, em seu quadro permanente, profissional(is) legalmente habilitado(s) e devidamente registrado(s) no Conselho Profissional competente, detentor(es) de atestado(s) de responsabilidade técnica por execução de obra ou serviço de características semelhantes ao objeto da contratação, compatíveis com os serviços descritos admitida a comprovação por meio de Certidão de Acervo Técnico – CAT, quando exigível, vedada a exigência de quantitativos mínimos, em conformidade com o disposto no art. 67 da Lei nº 14.133/2021.

A comprovação das atividades poderá ser realizada por meio de um ou mais atestados (capacidade de técnico-profissional).

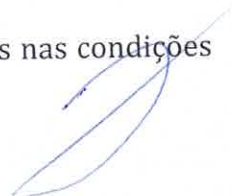
A comprovação do vínculo do(s) profissional(is) com a licitante poderá ser feita por meio de uma das seguintes formas: cópia da Carteira de Trabalho (CTPS), cópia do contrato social da licitante (para sócios), ficha de empregado atualizada, cópia de contrato de prestação de serviços, anotação de responsabilidade técnica, declaração de contratação futura do profissional detentor do(s) atestado(s) apresentado(s), acompanhada da anuência deste ou qualquer outra forma de comprovação prevista pela legislação.

No Termo de Compromisso de Contratação Futura deverá ser declarado que, se a empresa for contratada, o profissional será o responsável técnico pela execução da obra. O termo deverá ser assinado em conjunto pelo representante legal da empresa e pelo profissional indicado.

O(s) profissional(is) deverá(ão) participar da obra ou serviço objeto da licitação, admitindo-se a substituição futura por profissional(is) de experiência equivalente ou superior, desde que autorizado pela Administração Pública Municipal.

A(s) certidão(ões) e/ou atestado(s) apresentado(s) deverá(ão) conter as seguintes informações básicas: I - Nome do contratado e do contratante; II - Identificação do contrato (tipo ou natureza da obra); III - Localização da obra (localização extensão); IV - Serviços executados.

O atestado ou certidão que não atender a todas as características citadas nas condições acima, não será considerado.



Apresentar declaração afirmando de que os equipamentos/veículos necessários para a execução dos serviços, de que trata o objeto dessa licitação, estarão disponíveis e em perfeitas condições de uso quando da contratação

Declaração de que o licitante tomou conhecimento de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da licitação.

4 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na contratação de empresa especializada no ramo da engenharia civil para a execução global das obras de construção de 40 (quarenta) Unidades Habitacionais Unifamiliares, localizadas nas Ruas 196, 197, 198 e 199, Quadras A, D e E, no Setor Morada Nova, Município de Alexânia-GO. A contratação será realizada sob o regime de empreitada, em estrita conformidade com os projetos executivos, memorial descritivo, planilhas orçamentárias e cronogramas técnicos aprovados. A solução adota o Método de Exaustividade, incluindo o fornecimento integral de materiais de primeira qualidade, mão de obra qualificada, equipamentos e todos os insumos necessários à perfeita execução do objeto, sem ônus complementar à Administração.

A solução abrange a execução completa de todas as etapas construtivas de unidades com 53,86 m² de área total, contemplando:

- Serviços Preliminares e Infraestrutura: Limpeza e nivelamento dos lotes, locação da obra conforme projetos e execução de fundação em viga baldrame sobre estacas, dimensionadas para garantir a estabilidade estrutural das unidades;
- Superestrutura e Vedação: Execução de pilares, vigas de cintamento e lajes em concreto armado, integrados a vedações em alvenaria de tijolos cerâmicos furados, assegurando o desempenho térmico e acústico exigido pela NBR 15.575;
- Cobertura e Proteção: Instalação de estrutura metálica com telhamento em fibrocimento de 6mm, selecionada por sua durabilidade e eficiência em grandes vãos, garantindo a estanqueidade das residências;
- Instalações Prediais e Saneamento: Execução completa das redes hidrossanitárias com instalação de reservatório de polietileno de 500L por unidade e pressurizador

no ponto do chuveiro (pressão mínima de 1,20 mca). Inclui a implantação de conjunto de tratamento de esgoto individualizado (fossa e sumidouro) para cada unidade;

- Acabamentos e Pintura: Revestimento de paredes em reboco, aplicação de selador acrílico e tinta látex acrílica padrão standard. Pavimentação em piso cerâmico (PEI-IV), com azulejos nas áreas molhadas (banheiro e cozinha) conforme as alturas normativas;
- Acessibilidade Plena: Implementação de rotas acessíveis, vãos de portas com largura mínima de 0,80m e sanitários adaptáveis, em total conformidade com a NBR 9050 e as diretrizes de acessibilidade do Programa MCMV;
- Esquadrias e Complementares: Instalação de portas em madeira e alumínio, janelas de vidro plano, bancadas e limpeza final técnica com remoção total de entulhos para entrega das unidades em condições de Habite-se.

A execução será rigorosamente fiscalizada pela equipe técnica municipal, vinculando-se aos critérios de medição e ao cronograma físico-financeiro. A contratada deverá assegurar a responsabilidade técnica mediante a apresentação das respectivas ARTs/RRTs, a garantia legal quinquenal da obra nos termos do Código Civil e a prestação de assistência técnica sem custos adicionais.

Esta solução visa reduzir o déficit habitacional do Município de Alexânia-GO, garantindo dignidade, moradia segura e infraestrutura de qualidade às famílias beneficiadas. A intervenção preserva o interesse público e assegura a eficiência na aplicação dos recursos federais e municipais, em total conformidade com a Lei nº 14.133/2021 e as normas da ABNT.

5 - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

A estimativa das quantidades a serem contratadas foi elaborada com base nos Projetos Executivos de Engenharia, Memoriais Descritivos, Planilhas Orçamentárias, Composições de Custos Unitários e Cronograma Físico-Financeiro, que detalham todos os serviços necessários à construção de 40 (quarenta) Unidades Habitacionais Unifamiliares,

localizadas nas Ruas 196, 197, 198 e 199, Quadras A, D e E, no Setor Morada Nova, Município de Alexânia-GO.

O levantamento quantitativo foi realizado pela equipe técnica de engenharia do Município, a partir das medições rigorosas constantes nos projetos e das diretrizes da Portaria MCID nº 1416/2023, contemplando, de forma integrada e sem fracionamento do objeto, todos os serviços indispensáveis à completa execução do empreendimento habitacional.

A presente contratação abrange uma área total construída de 2.154,40 m² (correspondente a 40 unidades de 53,86 m² cada), considerando todas as etapas de infraestrutura (vigas baldrame e estacas), superestrutura, vedações, cobertura em estrutura metálica, instalações elétricas, hidrossanitárias (com tratamento de esgoto individualizado e pressurizadores), acabamentos cerâmicos e demais elementos previstos nos documentos técnicos.

A planilha orçamentária foi elaborada com base em composições referenciais do SINAPI (Base Goiás) e da GOINFRA, utilizando preços atualizados e desonerados, acrescidos dos encargos sociais e trabalhistas vigentes. O orçamento abrange a totalidade de mão de obra, materiais e insumos necessários à execução integral das obras sob o regime de Empreitada por Preço Unitário (ou Global, conforme definido no Edital).

Não foram identificadas interdependências com outras contratações que condicionem a execução do objeto, tratando-se de intervenção autônoma e suficiente para o alcance dos objetivos habitacionais propostos. As quantidades foram definidas de forma padronizada para as 40 unidades, assegurando ganho de escala, maior eficiência logística na mobilização do canteiro e a melhor relação custo-benefício para a Administração Pública.

Toda a documentação técnica que fundamenta esta estimativa — projetos, memórias de cálculo, planilhas orçamentárias e composições de custos — encontra-se anexada a este Estudo Técnico Preliminar, em estrita conformidade com a Lei nº 14.133/2021 e as normas de desempenho da NBR 15.575.

6 - ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado para a contratação é de **R\$ 6.316.746,68 (seis milhões, trezentos e dezesseis mil, setecentos e quarenta e seis reais e sessenta e oito centavos)**.

A estimativa foi elaborada com base nas Planilhas Orçamentárias e na Pesquisa de Preços realizada para formação do valor de referência, considerando todos os custos envolvidos na execução integral da construção de 40 (quarenta) Unidades Habitacionais Unifamiliares no Setor Morada Nova, incluindo o fornecimento de materiais, mão de obra qualificada, equipamentos, encargos sociais e trabalhistas, BDI (Benefício e Despesas Indiretas) e demais insumos necessários.

O orçamento referencial encontra-se em estrita conformidade com o Projeto Executivo e o Memorial Descritivo (FNHIS SUB 50), utilizando como parâmetro de custos as tabelas oficiais do SINAPI (Base Goiás) e da GOINFRA, em atendimento ao Decreto Federal nº 7.983/2013 e à Portaria MCID nº 1.416/2023.

O montante total reflete o custo global para a entrega de 2.154,40 m² de área construída, assegurando que o valor por unidade habitacional (53,86 m²) esteja compatível com os limites praticados pelo Governo Federal para habitações de interesse social, garantindo a viabilidade econômica do empreendimento e a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública sob o regime de Empreitada por Preço Unitário.

7 - JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

No contexto da construção das 40 (quarenta) Unidades Habitacionais no Setor Morada Nova, em tese, o parcelamento do objeto poderia permitir a participação de fornecedores especializados em serviços específicos. Entretanto, considerando a natureza da obra, que envolve serviços estritamente interdependentes e integrados — desde a infraestrutura (vigas baldrame e estacas) e superestrutura até as instalações hidrossanitárias (com tratamento de esgoto individual e pressurizadores), elétricas, acessibilidade e acabamentos — verificou-se que o parcelamento não se mostra vantajoso para a Administração.

A execução de um empreendimento habitacional desse porte, regido pelas diretrizes do Programa Minha Casa, Minha Vida (Portaria MCID nº 1416/2023), exige coordenação técnica única e responsabilidade centralizada. A fragmentação do objeto entre diferentes empresas para etapas sucessivas ou para grupos de casas geraria graves conflitos de responsabilidade técnica (ex.: patologias estruturais em série atribuídas a falhas de

fundação ou vice-versa), extrema dificuldade na gestão de um canteiro de obras unificado e riscos de incompatibilidade entre os projetos executivos.

Dessa forma, no caso específico da implantação das 40 unidades habitacionais, a contratação de forma global, por empreitada, mostra-se a alternativa mais eficiente. Ela assegura a responsabilidade técnica integral pela solidez e segurança das edificações conforme a NBR 15.575, maior controle fiscalizatório por parte da Secretaria de Obras e a melhor relação custo-benefício para o erário, visto que a economia de escala é potencializada quando uma única empresa gerencia a compra de materiais e a mobilização de equipes para todas as unidades simultaneamente.

Assim, optou-se pela não divisão do objeto em itens ou lotes, priorizando a execução contínua e coordenada da construção por uma única empresa. Tal medida garante a eficiência e a economicidade, assegurando que o conjunto habitacional seja entregue em sua totalidade, com garantia unificada e em perfeitas condições para o recebimento do Habite-se e o uso imediato pela comunidade, em estrita observância aos princípios da Lei nº 14.133/2021.

8- CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

A contratação para a execução das obras de construção das 40 (quarenta) Unidades Habitacionais no Setor Morada Nova é autônoma e suficiente para atingir seus objetivos primordiais de redução do déficit habitacional, não dependendo de outras contratações simultâneas para sua viabilidade técnica ou operacional imediata.

O escopo compreende a entrega das unidades em perfeitas condições de habitabilidade, incluindo as soluções individualizadas previstas no Memorial Descritivo (FNHIS SUB 50), como o sistema de tratamento de esgoto (fossa e sumidouro) e reservatórios com pressurizadores, o que garante a funcionalidade das moradias independentemente de extensões complexas de redes públicas externas que possam estar em trâmite.

Existem apenas ações correlatas de caráter complementar ou posterior, como a seleção e cadastramento social das famílias beneficiárias, a ligação definitiva de energia elétrica junto à concessionária local e a manutenção predial pós-entrega, que serão tratadas em processos administrativos próprios e não integram o escopo desta contratação de engenharia.

Assim, a contratação é tecnicamente viável, independente e plenamente exequível, seguindo as diretrizes da Portaria MCID nº 1416/2023 e da Lei nº 14.133/2021, podendo ser realizada de forma segura e eficiente, sem condicionamento à celebração ou conclusão de outros contratos acessórios para a edificação física das unidades.

9- ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A contratação de empresa especializada para a construção de 40 (quarenta) Unidades Habitacionais no Setor Morada Nova está estritamente alinhada às políticas públicas municipais de habitação, assistência social e promoção da dignidade da pessoa humana, integrando o planejamento estratégico do Município de Alexânia-GO para a redução do déficit habitacional local.

A contratação encontra-se plenamente compatível com o planejamento administrativo e com o Plano de Contratações Anual, em total consonância com as diretrizes orçamentárias e os objetivos governamentais estabelecidos para o programa FNHIS SUB 50, conforme as normas da Portaria MCID nº 1.416/2023.

As intervenções visam atender à demanda da população de baixa renda por moradias seguras, acessíveis e funcionais. A execução deste empreendimento garante o direito constitucional à moradia digna, promovendo a inclusão social e o bem-estar coletivo, ao assegurar que as famílias beneficiadas disponham de edificações com infraestrutura de saneamento individualizado, acessibilidade (conforme NBR 9050) e desempenho estrutural adequado (conforme NBR 15.575).

O processo observa rigorosamente os princípios da Lei nº 14.133/2021, especialmente quanto ao planejamento, eficiência e economicidade, assegurando a entrega de um conjunto habitacional padronizado, de alta durabilidade e adequado às necessidades da comunidade de Alexânia-GO, preservando o patrimônio municipal e garantindo a correta aplicação dos recursos públicos.

10 - RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação de empresa especializada para a construção das 40 (quarenta) Unidades Habitacionais no Setor Morada Nova tem como resultado pretendido a redução do déficit habitacional no Município de Alexânia-GO, garantindo dignidade, segurança,

acessibilidade e condições adequadas de moradia para famílias beneficiárias de baixa renda.

A intervenção visa à implantação e construção de unidades habitacionais unifamiliares de 53,86 m² em estrita observância às normas técnicas e de segurança vigentes, promovendo um ambiente residencial funcional e salubre, em total conformidade com os princípios da Lei nº 14.133/2021 e as diretrizes da Portaria MCID nº 1.416/2023.

Entre os principais resultados esperados, destacam-se:

- Solidez Estrutural: Execução das fundações em viga baldrame sobre estacas e superestrutura em concreto armado com fechamentos em alvenaria cerâmica;
- Habitabilidade e Conforto: Provimento de desempenho térmico e acústico aos usuários, conforme exigido pela NBR 15.575 (Norma de Desempenho);
- Saneamento e Autonomia: Implantação de instalações hidrossanitárias completas, incluindo reservatórios de 500L com pressurizadores (pressão mínima de 1,20 mca) e sistemas de tratamento de esgoto individualizados (fossa/sumidouro) por unidade;
- Acessibilidade Plena: Garantia de rotas acessíveis, vãos de portas adequados (0,80m) e sanitários adaptáveis, em total conformidade com a NBR 9050;
- Eficiência e Durabilidade: Instalação de cobertura em estrutura metálica com telhas de 6mm e acabamentos em pintura látex acrílica standard e pisos cerâmicos PEI-IV, visando alta durabilidade e baixa necessidade de manutenções corretivas.

A execução observará os princípios da economicidade, eficiência e eficácia, assegurando o uso racional dos recursos públicos e o cumprimento do cronograma físico-financeiro. Ao final, espera-se a entrega de um conjunto habitacional seguro, acessível e moderno, pronto para o recebimento do Habite-se e a imediata ocupação pelas famílias.

11 - PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

A Administração adotará as medidas necessárias para garantir a correta execução do objeto contratado, assegurando o cumprimento das normas legais, técnicas e das diretrizes do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV). Para tanto, será designada equipe técnica ou servidores responsáveis pelo acompanhamento diário da obra, garantindo que a execução ocorra integralmente conforme os projetos, memoriais, especificações técnicas e demais documentos já elaborados e aprovados. Reuniões periódicas serão realizadas para monitoramento do cronograma, do progresso físico e do controle financeiro da obra.

A fiscalização será constante, assegurando a qualidade, uniformidade e padronização das unidades habitacionais. Serão exigidos relatórios periódicos de progresso, incluindo medições físicas e registros fotográficos, bem como a verificação do correto uso dos materiais, equipamentos e insumos previstos nos projetos e na planilha orçamentária já consolidada.

No âmbito da gestão documental e financeira, a Administração controlará a formalização de ordens de serviço, medições e pagamentos, garantindo que estes sejam realizados somente após a verificação da conformidade dos serviços prestados. Todos os registros serão mantidos atualizados, assegurando transparência, rastreabilidade e segurança jurídica.

A comunicação com a contratada será formalizada sempre que houver necessidade de ajustes, correções ou orientações adicionais, sendo adotadas as medidas cabíveis em caso de descumprimento do contrato ou irregularidades na execução, conforme a legislação vigente.

Considerando que todas as pesquisas de preços e planilhas orçamentárias já foram elaboradas e consolidadas, não haverá necessidade de novos levantamentos. As planilhas existentes servirão como referência principal para acompanhamento econômico-financeiro da obra, garantindo o controle sobre os custos e a execução dos serviços dentro dos parâmetros previamente estabelecidos.

12 - POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A implantação do empreendimento habitacional, com a construção de 40 (quarenta) unidades habitacionais no Município de Alexânia, gera impactos ambientais que precisam

ser identificados e tratados com medidas mitigadoras, de modo a assegurar o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a preservação ambiental.

A fase de construção pode ocasionar supressão de vegetação localizada, alteração temporária do solo em decorrência de terraplanagem, aumento na geração de resíduos da construção civil, emissão de poeira e ruídos, além de riscos de assoreamento de corpos d'água próximos em caso de manejo inadequado de águas pluviais. Também pode ocorrer incremento no tráfego de veículos pesados, resultando em impactos sobre a mobilidade urbana.

Na fase de uso e ocupação das unidades, poderá haver aumento da demanda sobre a rede de saneamento, coleta de resíduos sólidos e consumo de recursos naturais, como energia elétrica e água potável.

Para minimizar tais impactos, a Administração e a empresa contratada deverão adotar as seguintes medidas:

- ❑ Gestão de resíduos da construção civil, com segregação, reaproveitamento e destinação adequada, conforme normas da ABNT e legislação ambiental vigente;
- ❑ Controle de emissão de poeira e ruídos, mediante umedecimento periódico do solo e limitação dos horários de obras;
- ❑ Execução de drenagem pluvial adequada, evitando erosões e assoreamentos;
- ❑ Planejamento logístico do tráfego de caminhões e máquinas, reduzindo impactos no trânsito urbano e aumentando a segurança da população local;
- ❑ Preservação e, quando necessário, recomposição de áreas verdes, mediante arborização compensatória no entorno do empreendimento;
- ❑ Adoção de soluções construtivas sustentáveis, como sistemas eficientes de iluminação e ventilação natural, reduzindo o consumo energético das unidades;
- ❑ Integração plena ao sistema de saneamento básico, assegurando coleta e tratamento de esgoto, abastecimento de água potável e adequada gestão de resíduos sólidos;
- ❑ Fiscalização ambiental contínua, durante a execução e após a entrega do empreendimento, garantindo conformidade às normas ambientais e urbanísticas.

Assim, as medidas propostas asseguram que o impacto ambiental decorrente do empreendimento seja reduzido a níveis aceitáveis, promovendo a sustentabilidade e garantindo qualidade de vida às famílias beneficiadas e à comunidade do entorno.

13 - VIABILIDADE E A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação mostra-se plenamente viável sob os aspectos técnico, operacional, jurídico e econômico. Do ponto de vista técnico, há disponibilidade de empresas capacitadas no mercado da construção civil aptas a executar obras habitacionais de acordo com as especificações do Programa Minha Casa, Minha Vida, o que assegura competitividade e condições adequadas para a seleção da proposta mais vantajosa. A solução apresenta viabilidade operacional, uma vez que o empreendimento possui diretrizes claras, projetos padronizados e requisitos definidos pelo agente financeiro federal, permitindo planejamento adequado, cronograma exequível e compatibilidade com a capacidade administrativa do Município para acompanhamento e fiscalização.

Sob o aspecto jurídico, a contratação é amparada pela Lei nº 14.133/2021, que prevê a Concorrência Eletrônica como modalidade adequada para obras de engenharia, garantindo publicidade, transparência, isonomia e eficiência no processo licitatório. A iniciativa também está alinhada às políticas públicas habitacionais e aos instrumentos normativos que regem a execução de unidades financiadas com recursos do FAR, assegurando plena conformidade legal.

No âmbito econômico, a contratação é viável por permitir a adequada alocação de recursos, com estimativas de custos baseadas em parâmetros técnicos e tabelas de referência, possibilitando controle orçamentário e correta aplicação de recursos públicos. A ampliação da oferta de moradias também gera impactos positivos indiretos na economia local, como geração de emprego e fortalecimento da cadeia produtiva da construção civil.

Dessa forma, a contratação apresenta viabilidade integral, demonstrando-se a solução mais adequada para atender às necessidades habitacionais do município, garantindo eficiência, segurança jurídica e resultados efetivos para a população beneficiária.

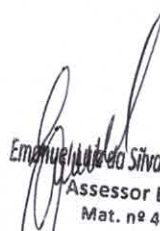
Alexânia-GO, 28 de abril de 2026.

Formulado por:

Revisado por:

Aprovado por:




Emanuel Luiz da Silva Soares de Oliveira
Assessor Especial
Mat. nº 407872

**Emanuel Luiz da Silva Soares de
Oliveira**Assessor Especial.
Matrícula nº 407872

Willis Mendes Garcia Lima
Engenheiro Civil CREA:
1014091306 D-GO**Rafael Silva Santana**Secretário Municipal de Obras
Públicas de Alexânia SMOP
010 265 361-54
Port. nº 012/2025

Rafael Silva Santana
Secretário Municipal de Obras
Públicas.
Portaria 12/2025