

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

1. OBJETO

O presente Estudo Técnico Preliminar tem por finalidade constituir a primeira etapa do planejamento para Contratação de empresa especializada para construção de 20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social. As unidades serão edificadas no formato de Casas, localizadas à QUADRA 06 e QUADRA 07, Setor Residencial Mendanha - Araçá, CEP 75410-000, vinculadas ao Programa Minha Casa, Minha Vida, conforme diretrizes estabelecidas pelo Governo Federal, através do termo de Compromisso nº 987116/2025/MCIDADES.

2. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação de empresa especializada para a construção de 20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV), conforme Termo de Compromisso nº 987116/2025/MCIDADES, é imprescindível para assegurar a efetiva implementação da política habitacional no Município de Araçá-GO. A iniciativa visa materializar o direito social à moradia, previsto no art. 6º da Constituição Federal, atendendo famílias em situação de vulnerabilidade e reduzindo o déficit habitacional local.

A execução das unidades habitacionais integra as ações federais de desenvolvimento urbano e habitação, garantindo moradias dignas, com padrões adequados de infraestrutura, acessibilidade e inserção no tecido urbano, conforme diretrizes do Programa MCMV. O empreendimento contribuirá para a inclusão social, melhoria da qualidade de vida da população e fortalecimento do desenvolvimento municipal, além de promover a ocupação planejada do território e observar as normas ambientais pertinentes.

Considerando que a construção dessas unidades demanda conhecimento técnico específico, observância rigorosa das normas de engenharia e atendimento aos parâmetros de qualidade definidos pelo Governo Federal, torna-se indispensável a contratação de empresa com qualificação comprovada. Para assegurar competitividade, economicidade e seleção da proposta mais vantajosa, a contratação será realizada por Concorrência

Eletrônica, em conformidade com os arts. 28, 29 e 30 da Lei nº 14.133/2021. A medida atende ainda ao princípio do planejamento (art. 5º) e ao art. 18 da mesma lei, que exige a elaboração de Estudo Técnico Preliminar e Termo de Referência para definição da solução mais adequada.

Diante do exposto, conclui-se que a contratação é essencial para viabilizar a construção das unidades habitacionais, garantir o atendimento às metas pactuadas com o Governo Federal e promover o desenvolvimento urbano e social de Araçá, em estrita observância aos princípios da legalidade, eficiência, economicidade e transparência que regem a Administração Pública.

3. ÁREA REQUISITANTE

- Secretária Municipal de Administração.
- Responsável: Elisângela de Lima e Sousa Oliveira

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Execução das Obras

4.1. Execução das Obras

A contratada será responsável pela execução integral das obras de construção das unidades habitacionais, devendo observar rigorosamente os projetos, memoriais descritivos e de especificações técnicas, planilhas orçamentárias e o cronograma físico-financeiro aprovados pela Administração.

Deverá apresentar Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, devidamente registrada e quitada junto ao CREA competente, assegurando a segurança, a solidez da obra e o atendimento a todos os requisitos técnicos exigidos.

A contratada assumirá plena responsabilidade técnica pela direção e execução das obras, devendo promover, às suas expensas, eventuais correções, substituições, reparos ou refazimentos que se fizerem necessários em razão de falhas, vícios ou desconformidades com os projetos e normas técnicas aplicáveis.

4.2. Serviços Técnicos

Compete à contratada a execução de demolições e remoções de resíduos, quando necessárias, bem como a realização de sondagens do subsolo e ensaios de permeabilidade

do solo, em conformidade com as normas técnicas vigentes, devendo apresentar os respectivos laudos e relatórios técnicos.

4.3. Projetos Executivos e Complementares

A contratada deverá elaborar todos os Projetos Executivos e Complementares necessários à perfeita execução do objeto, abrangendo, no mínimo, os projetos de arquitetura, detalhamento construtivo, paisagismo, implantação, instalações elétricas, telefônicas, de antena e interfone, instalações hidrossanitárias, fundações, estruturas e calçadas acessíveis.

Todos os projetos deverão ser acompanhados dos respectivos memoriais descritivos, devidamente assinados por profissional habilitado, com a correspondente ART registrada no CREA competente.

4.4. Seguros e Obrigações Finais

É de responsabilidade da contratada contratar e manter vigentes, durante todo o período de execução das obras, todos os seguros exigidos pelo Programa Minha Casa, Minha Vida, ou outro que venha a substituí-lo, bem como aqueles previstos na legislação aplicável.

Ao término do empreendimento, a contratada deverá providenciar e apresentar o Habite-se, a Certidão de Conclusão da Obra e quaisquer outros documentos exigidos pelos órgãos competentes para a regular liberação e utilização das unidades habitacionais.

4.5. Habilitação e Qualificação Técnica

A contratada deverá comprovar habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista, qualificação econômico-financeira e qualificação técnica, na forma prevista no edital e na legislação vigente.

A qualificação técnica deverá abranger a comprovação de capacidade técnico-operacional e técnico-profissional, assegurando que os serviços sejam executados por profissionais legalmente habilitados e em conformidade com as normas técnicas aplicáveis.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO E JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO TIPO DE CONTRATAÇÃO E SOLUÇÃO PARA CONTRATAR

O levantamento de mercado foi realizado com o objetivo de identificar e analisar as alternativas disponíveis para a contratação dos serviços, considerando aspectos técnicos,

operacionais e econômicos. A análise concentrou-se na verificação da viabilidade de execução direta pelo Município e na execução indireta mediante contratação de empresa especializada.

A execução direta dos serviços pelo Município, por meio de servidores integrantes do quadro de pessoal, mostrou-se inviável. Tal conclusão decorre da insuficiência de profissionais em número adequado para atender à demanda, da ausência de servidores com conhecimentos técnicos específicos compatíveis com a complexidade dos serviços a serem executados, bem como da inexistência de máquinas, equipamentos e infraestrutura necessários à adequada execução das atividades.

Por outro lado, a execução indireta dos serviços, mediante contratação de empresa especializada, revelou-se a alternativa mais viável. Verificou-se a existência de empresas no mercado com capacidade técnica para a prestação dos serviços demandados, além de maior celeridade no processo de contratação e ganhos de economicidade, uma vez que os serviços serão executados conforme a demanda efetivamente existente. Ademais, experiências anteriores demonstram que a contratação de empresa especializada para a execução de obras de construção de prédios públicos constitui a solução mais eficiente e adequada sob os aspectos técnico e operacional.

Ressalta-se, contudo, a necessidade de atenção permanente quanto à fiscalização da execução contratual, devendo a Administração promover acompanhamento contínuo e diário dos serviços, a fim de evitar a realização de atividades em desacordo com os projetos, especificações técnicas e orientações estabelecidas, sendo recomendável a manutenção de profissional habilitado no local da obra de forma constante.

Com base nas planilhas orçamentárias elaboradas, foram discriminados os valores unitários estimados de todos os materiais e serviços a serem empregados na execução do objeto. Tais planilhas servirão como referência para a definição dos valores máximos aceitáveis na contratação, conforme documento anexo ao processo.

Dessa forma, destaca-se que o objeto caracteriza-se como serviço comum de engenharia, a ser contratado mediante procedimento licitatório, na modalidade concorrência, em sua forma eletrônica, nos termos da legislação vigente.

A execução dos serviços não acarretará a formação de vínculo empregatício entre os empregados da contratada e a Administração Pública, sendo vedada qualquer relação que caracterize pessoalidade ou subordinação direta entre tais profissionais e o ente contratante.

Por fim, considerando a especificidade do objeto, com vistas a complementar a pesquisa de preços, a área de Licitações, Compras e Contratos poderá formalizar cotações junto a empresas do ramo, para subsidiar o comparativo dos valores ofertados. Ressalta-se que a planilha orçamentária de referência poderá, por si só, suprir a pesquisa de preços de mercado, desde que atenda aos critérios legais e técnicos aplicáveis.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na contratação, por Concorrência Eletrônica, de empresa especializada para a execução de 20 (vinte) unidades habitacionais em formato de casas no Município de Araçá, vinculadas ao Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) e financiadas com recursos Federais através do termo de Compromisso nº 987116/2025/MCIDADES. O empreendimento deverá ser desenvolvido conforme os projetos padronizados e as diretrizes técnicas do Programa, garantindo padrões adequados de habitabilidade, acessibilidade e infraestrutura básica, incluindo redes de água e esgoto, energia elétrica, pavimentação, drenagem e urbanização.

A iniciativa tem por finalidade assegurar o direito constitucional à moradia digna, previsto no art. 6º da Constituição Federal, reduzindo o déficit habitacional, promovendo inclusão social e contribuindo para o desenvolvimento urbano sustentável do município. Trata-se de uma política pública de caráter estruturante, que integra aspectos sociais, econômicos e ambientais, proporcionando às famílias beneficiárias melhores condições de vida, segurança jurídica e inserção adequada no tecido urbano consolidado.

Para viabilizar a execução do empreendimento, a Administração adotará a Concorrência Eletrônica, modalidade prevista nos arts. 28, 29 e 30 da Lei Federal nº 14.133/2021, por se tratar de obra de engenharia que demanda ampla competitividade, transparência e seleção da proposta mais vantajosa. A utilização dessa modalidade é adequada e necessária, considerando que o empreendimento requer empresa com capacidade técnica

comprovada, apta a atender às especificações construtivas exigidas pelo Programa MCMV e pelo agente financeiro federal, incluindo padrões de desempenho, segurança e qualidade.

A Concorrência Eletrônica também se harmoniza com os requisitos operacionais do financiamento federal, permitindo que as propostas apresentadas sejam avaliadas de forma objetiva e segundo critérios previamente estabelecidos, garantindo isonomia entre os licitantes e compatibilidade técnica com os projetos e normas do Programa. Tal solução contribui para assegurar celeridade, segurança jurídica e eficiência na contratação, atendendo ao planejamento definido pelo município e às exigências da Lei nº 14.133/2021 quanto ao planejamento, governança e seleção da melhor proposta.

Assim, a solução como um todo engloba não apenas a execução física das unidades habitacionais, mas também a implementação de uma política pública consistente, orientada por critérios técnicos, legais e urbanísticos, garantindo que o investimento público seja transformado em benefícios reais, duradouros e socialmente relevantes para a população de Araçá.

7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

Será celebrado contrato junto ao Agente Financeiro visando à apresentação do projeto e à execução das obras de construção de 20 (vinte) unidades habitacionais, no padrão estabelecido pelo Programa Minha Casa, Minha Vida, conforme condições e especificações constantes no Edital e em seus anexos.

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A despesa total estimada da contratação é de **R\$ 2.735.098,15 (dois milhões setecentos e trinta e cinco mil noventa e oito reais e quinze centavos)**, conforme planilha orçamentária anexa.

9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

A opção pelo não fracionamento da contratação na presente licitação se fundamenta no princípio da indivisibilidade dos serviços, que deverão ser prestados por um único fornecedor, evitando situações conflitantes, dificuldades na fiscalização, responsabilização, controle e gestão dos serviços.

Além disso, a escolha está em conformidade com a Lei 14.133/2021, reforçando os princípios de eficiência, competitividade e economicidade nas contratações públicas.

10. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

O Plano Anual de Contratações ainda está em fase de elaboração, considerando a incorporação paulatina da nova Lei de Licitações e a faculdade de adoção do mesmo, conforme expressamente previsto no inciso VII, do art. 12 da norma em questão:

Art. 12. No processo licitatório, observar-se á o seguinte:

[...]

VII - a partir de documentos de formalização de demandas, os órgãos responsáveis pelo planejamento de cada ente federativo poderão, na forma de regulamento, elaborar plano de contratações anual, com o objetivo de racionalizar as contratações dos órgãos e entidades sob sua competência, garantir o alinhamento com o seu planejamento estratégico e subsidiar a elaboração das respectivas leis orçamentárias.

11. PROVIDENCIAS A SEREM ADOTADAS

Para viabilizar a execução do empreendimento habitacional, caberá à Administração Pública adotar as seguintes providências:

- **Elaboração e publicação do Edital de Concorrência Eletrônica** para seleção de empresa especializada do ramo da construção civil, em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis, visando à execução das obras previstas no Programa Minha Casa, Minha Vida.
- **Definição e disponibilização da área destinada à implantação das unidades habitacionais**, assegurando que esteja regularizada e integrada ao perímetro urbano consolidado.
- **Disponibilização dos projetos-padrão e demais documentos técnicos** exigidos pelo Programa Minha Casa, Minha Vida, garantindo a uniformidade e a conformidade às diretrizes estabelecidas pelo agente financeiro.

- **Constituição da Comissão de Contratação**, responsável pela condução do procedimento da Concorrência Eletrônica, incluindo a análise das propostas, julgamento das fases da licitação e o acompanhamento da execução contratual, conforme as disposições da Lei nº 14.133/2021.
- **Acompanhamento e fiscalização da execução das obras**, por meio de equipe técnica habilitada, assegurando a conformidade com os projetos, prazos, orçamento e normas técnicas aplicáveis.

12. POSSIVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A implantação do empreendimento habitacional, com a construção de 20 (vinte) unidades habitacionais no Município de Araçá, 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. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não se aplica.

15. VIABILIDADE 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.

Araçá, aos 02 dias do mês de fevereiro de 2026.

Responsável pela Demanda:

Elisangela de Lima e Sousa Oliveira
Secretária Municipal de Administração