



PREFEITURA MUNICIPAL DE TOCOS DO MOJI  
DEPARTAMENTO DE OBRAS, SERVIÇOS PÚBLICOS, MEIO AMBIENTE E POSTURAS  
CNPJ: 01.601.656/0001-22 - Estado de Minas Gerais  
Rua Antônio Mariano da Silva, 36 – Centro – CEP: 37.563-000.  
Telefone: (035) 3445-6900 - E-mail: [obras@tocosdomoji.mg.gov.br](mailto:obras@tocosdomoji.mg.gov.br)

# ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Contratação de empresa especializada para a elaboração dos projetos executivos e a execução da obra de construção de 20 unidades Habitacionais, com recursos oriundos do Novo PAC, conforme proposta nº 5600004278/2025 e Termo de Compromisso nº 1103855-33/993078/2025.

Tocos do Moji/MG, 28 de abril de 2026



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR DA CONTRATAÇÃO

### INTRODUÇÃO

O Estudo Técnico Preliminar – ETP é o documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução e dá base ao anteprojeto, ao termo de referência ou ao projeto básico a serem elaborados caso se conclua pela viabilidade da contratação.

O ETP tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento de demanda registrada no Documento de Formalização da Demanda – DFD, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar a tomada de decisão e o prosseguimento do respectivo processo de contratação.

**Referência: Inciso XX, art. 6º, Lei Federal n. 14.133/21.**

### 1 – ÁREA REQUISITANTE

Departamento	Responsável
Departamento Municipal de Obras, Serviços Públicos, Meio Ambiente e Posturas	Vitor Alves de Mira

### 2 – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação de empresa especializada para a elaboração dos projetos executivos e a construção de 20 (vinte) unidades habitacionais no Município de Tocantins do Moji/MG, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – MCMV FNHIS Sub 50, integrante do Novo PAC, justifica-se pela necessidade de enfrentamento ao déficit habitacional local, especialmente voltado às famílias de baixa renda em situação de vulnerabilidade social.

A elaboração dos projetos executivos constitui etapa fundamental para a adequada implantação do empreendimento, uma vez que compreende o



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TOCOS DO MOJI**  
**DEPARTAMENTO DE OBRAS, SERVIÇOS PÚBLICOS, MEIO AMBIENTE E POSTURAS**

CNPJ: 01.601.656/0001-22 - Estado de Minas Gerais  
Rua Antônio Mariano da Silva, 36 – Centro – CEP: 37.563-000.  
Telefone: (035) 3445-6900 - E-mail: [obras@tocosdomoji.mg.gov.br](mailto:obras@tocosdomoji.mg.gov.br)

desenvolvimento de soluções técnicas completas e compatibilizadas, em conformidade com as normas técnicas vigentes e as diretrizes estabelecidas pelo programa habitacional.

Adicionalmente, a execução das obras exige conhecimentos técnicos específicos, planejamento detalhado, mão de obra qualificada, controle tecnológico de materiais e rigoroso cumprimento dos prazos estabelecidos. A integração entre as etapas de projeto e de construção contribui para a otimização dos processos, mitigação de riscos, redução de trabalhos e maior eficiência na execução do empreendimento.

Ressalta-se, ainda, que a Administração Pública não dispõe, em seu quadro funcional, de equipe técnica operacional, nem de equipamentos e estrutura necessários para a execução direta das obras, o que inviabiliza a sua realização por meios próprios. Assim, a contratação de empresa especializada, com capacidade técnica comprovada, assegura maior eficiência na execução dos serviços, cumprimento dos prazos estabelecidos, adequada aplicação dos recursos públicos e atendimento às especificações técnicas do projeto aprovado.

A implantação das 20 unidades habitacionais proporcionará melhoria das condições de vida da população beneficiária, promovendo dignidade, segurança e inclusão social, além de contribuir para o ordenamento urbano do município e para o desenvolvimento econômico local, mediante geração de empregos diretos e indiretos.

Diante do exposto, evidencia-se a necessidade de contratação de empresa especializada para a elaboração dos projetos executivos e construção das 20 unidades habitacionais, garantindo a adequada execução do objeto, a correta aplicação dos recursos públicos e o atendimento ao interesse coletivo no Município de Tocos do Moji/MG.

### **3 – ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO**

O objeto da presente contratação não está vinculado ao Plano de Contratação Anual do Município, pois o mesmo não foi elaborado para o exercício 2026.



Ressalta-se, contudo, que o Município dispõe de recursos orçamentários suficientes para a execução da obra em questão.

#### **4 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

A contratação será realizada na modalidade de contratação integrada, sob o regime de preço global, abrangendo a elaboração dos projetos executivos e a execução completa da obra. A empresa contratada será responsável pelo desenvolvimento dos projetos executivos, bem como pelo fornecimento de toda a mão de obra, materiais, equipamentos, ferramentas, equipamentos de proteção individual (EPIs) e demais recursos necessários para à plena execução dos serviços, incluindo o transporte de insumos e de funcionários até o local da obra.

O início da execução dos serviços ocorrerá conforme estabelecido na respectiva Ordem de Início de Serviço.

A empresa contratada deverá estar devidamente registrada no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) e apresentar atestado de capacidade técnica que comprove experiência na execução de serviços compatíveis com as características do objeto licitado. Deverá, ainda, comprovar que possui, em seu quadro de funcionários ou como sócio proprietário, responsável(eis) técnico(s) devidamente habilitado(s) pelo CREA, que assumirão a responsabilidade técnica pela execução do objeto contratado.

#### **Sustentabilidade:**

Devem ser atendidos os requisitos que se baseiam no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis.

#### **Da subcontratação:**

Não será admitida a subcontratação.

#### **Da garantia:**

A licitante vencedora deverá fornecer após a adjudicação e antes da assinatura de contrato, Garantia de Execução Contratual equivalente a 5% (cinco por cento) do valor a ser contratado, conforme disposto no Art. 98, da Lei Federal 14.133/2021,



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TOCOS DO MOJI**  
**DEPARTAMENTO DE OBRAS, SERVIÇOS PÚBLICOS, MEIO AMBIENTE E POSTURAS**

CNPJ: 01.601.656/0001-22 - Estado de Minas Gerais  
Rua Antônio Mariano da Silva, 36 – Centro – CEP: 37.563-000.  
Telefone: (035) 3445-6900 - E-mail: [obras@tocosdomoji.mg.gov.br](mailto:obras@tocosdomoji.mg.gov.br)

com lastro e vigência equivalente a 30 dias posterior ao cronograma de conclusão da obra, sendo que, independentemente da forma de garantia elas serão restituídas até 30 (trinta) dias após a entrega DEFINITIVA do objeto contratual, e poderão ser apresentadas nas formas dispostas no art. 96, § 1º, I, II, III e IV, da Lei federal 14.133/2021.

## **5 – ESTIMATIVA DA DEMANDA – QUANTIDADE DE BENS E SERVIÇOS**

Os quantitativos a serem contratados foram definidos no anteprojeto, na planilha orçamentária e nos demais documentos técnicos que integram o respectivo empreendimento.

Elaboração dos projetos executivos e execução da obra de construção de 20 (vinte) Unidades Habitacionais, por meio do Novo Programa de Aceleração do Crescimento (Novo PAC), a serem implantadas na Rua José Mariano da Silva, no Loteamento Vale do Moji II, Centro no Município de Tocos do Moji/MG. Cada unidade habitacional possuirá área construída de 53,86 m<sup>2</sup>.

## **6 – LEVANTAMENTO DE MERCADO**

Para fins de levantamento de mercado, foram analisados processos licitatórios similares realizados por outros órgãos e entidades, por meio de pesquisa no âmbito de contratações públicas, além da consulta a referências oficiais de preços, com o objetivo de identificar eventuais metodologias, tecnologias ou inovações que pudessem atender de forma mais eficiente às necessidades da Administração.

Com base na análise das informações obtidas, concluiu-se que, para contratação do objeto em questão, a realização de processo licitatório na modalidade Concorrência Eletrônica, com julgamento pelo critério de menor preço global, é a solução mais adequada, por atender plenamente aos requisitos técnicos, jurídicos e de economicidade exigidos pela Administração Pública.

## **7 – ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TOCOS DO MOJI**  
**DEPARTAMENTO DE OBRAS, SERVIÇOS PÚBLICOS, MEIO AMBIENTE E POSTURAS**

CNPJ: 01.601.656/0001-22 - Estado de Minas Gerais  
Rua Antônio Mariano da Silva, 36 – Centro – CEP: 37.563-000.  
Telefone: (035) 3445-6900 - E-mail: [obras@tocosdomoji.mg.gov.br](mailto:obras@tocosdomoji.mg.gov.br)

O valor estimado para a contratação, definido a partir do anteprojeto e do levantamento de preços em anexo, é de R\$ 3.028.951,57 (três milhões vinte e oito mil novecentos e cinquenta e um reais e cinquenta e sete centavos).

A pesquisa de preços foi realizada com base em tabelas referenciais de custos, SINAPI (12/2025) e SEINFRA (10/2025), ambas sem desoneração, conforme detalhamento apresentado na planilha orçamentária.

## **8 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

Para alcançar os resultados pretendidos com a presente contratação, foi realizado um estudo comparativo entre duas alternativas: a execução direta dos serviços com mão de obra própria e a contratação de empresa especializada para a elaboração dos projetos executivos e a execução indireta da obra.

Após análise técnica, econômica e operacional, verificou-se que a execução indireta, por meio da contratação integrada, configura-se como a solução mais adequada e vantajosa para a Administração Pública. Nessa modalidade, a empresa contratada será responsável tanto pela elaboração dos projetos executivos quanto pela execução integral das obras, assegurando maior integração entre as etapas, padronização das soluções técnicas, redução de riscos de incompatibilidade entre projetos e maior eficiência na condução do empreendimento.

A contratada será responsável pelo fornecimento de toda a mão de obra, materiais, equipamentos, ferramentas, equipamentos de proteção individual (EPI's) e demais insumos necessários à execução dos serviços, incluindo o transporte de materiais e de pessoal até o local das obras, o que contribui para maior agilidade e melhor controle dos prazos e da qualidade dos serviços executados.

Por outro lado, a execução direta com mão de obra própria mostra-se inviável, considerando que o quadro atual de servidores do Município não é suficiente para atender à demanda, sem prejuízo das demais atividades rotineiras da Administração. Ademais, a eventual dedicação parcial dos funcionários impactaria negativamente o cronograma, podendo gerar atrasos na conclusão da obra. A execução direta exigiria, ainda, que a Prefeitura realizasse a aquisição de insumos, equipamentos e serviços complementares junto a diversos fornecedores, arcando com os riscos de



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TOCOS DO MOJI**  
**DEPARTAMENTO DE OBRAS, SERVIÇOS PÚBLICOS, MEIO AMBIENTE E POSTURAS**

CNPJ: 01.601.656/0001-22 - Estado de Minas Gerais  
Rua Antônio Mariano da Silva, 36 – Centro – CEP: 37.563-000.  
Telefone: (035) 3445-6900 - E-mail: [obras@tocosdomoji.mg.gov.br](mailto:obras@tocosdomoji.mg.gov.br)

atrasos na entrega, incompatibilidade de materiais, dificuldade logística de transporte e complexidade no gerenciamento de múltiplos contratos.

A adoção da contratação integrada também favorece a otimização dos recursos públicos, a racionalização dos processos construtivos, a mitigação de riscos e o cumprimento dos prazos estabelecidos, garantindo que as unidades habitacionais sejam entregues em conformidade com as normas técnicas vigentes e com as diretrizes do programa habitacional.

Dessa forma, conclui-se que a contratação de empresa especializada, sob o regime de contratação integrada e preço global, revela-se a alternativa mais eficiente, econômica e compatível com o interesse público, recomendando-se sua execução por meio de processo licitatório na modalidade Concorrência Eletrônica, com critério de julgamento pelo menor preço.

## **9 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO**

É cediço que as Súmulas nº 247 do Tribunal de Contas da União (TCU) e nº 114 do Tribunal de Contas do Estado de Minas Gerais (TCEMG) estipulam a obrigatoriedade da adjudicação por itens, mas traz a exceção: o objeto deve ser divisível, e não deve haver prejuízo para o conjunto ou perda de economia de escala, vejamos:

*Súmula nº 247: É obrigatória a admissão da adjudicação por item e não por preço global, nos editais das licitações para a contratação de obras, serviços, compras e alienações, cujo objeto seja divisível, desde que não haja prejuízo para o conjunto ou complexo ou perda de economia de escala, tendo em vista o objetivo de propiciar a ampla participação de licitantes que, embora não dispondo de capacidade para a execução, fornecimento ou aquisição da totalidade do objeto, possam fazê-lo com relação a itens ou unidades autônomas, devendo as exigências de habilitação adequar-se a essa divisibilidade.*

*Súmula nº 114: É obrigatória a realização de licitação por itens ou por lotes, com exigências de habilitação proporcionais à dimensão de cada parcela, quando o objeto da contratação for divisível e a medida propiciar melhor aproveitamento dos recursos disponíveis no mercado e a ampla*



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TOCOS DO MOJI**  
**DEPARTAMENTO DE OBRAS, SERVIÇOS PÚBLICOS, MEIO AMBIENTE E POSTURAS**

CNPJ: 01.601.656/0001-22 - Estado de Minas Gerais  
Rua Antônio Mariano da Silva, 36 – Centro – CEP: 37.563-000.  
Telefone: (035) 3445-6900 - E-mail: [obras@tocosdomoji.mg.gov.br](mailto:obras@tocosdomoji.mg.gov.br)

*participação de licitantes, sem perda da economia de escala, adotando-se, em cada certame, a modalidade licitatória compatível com o valor global das contratações.*

Observa-se que ambas as Súmulas recomendam a adoção preferencial da licitação por itens, quando esta propiciar melhor aproveitamento das condições de mercado, não implicar em perda de economia de escala e não acarretar prejuízo para o conjunto ou complexo a ser contratado.

No entanto, tais dispositivos legais não excluem a possibilidade da adjudicação por valor global, devendo este ser adotado quando houver inviabilidade técnica ou econômica do parcelamento e da divisão do objeto. Nesses casos, cabe à Administração avaliar a vantajosidade da licitação global, considerando aspectos de eficiência, economicidade e execução.

No presente caso, optou-se pelo não parcelamento da obra em razão de critérios técnicos e gerenciais, buscando assegurar eficiência na execução e a manutenção da qualidade do investimento. Os serviços a serem executados são complementares e interdependentes, o que justifica a necessidade de uma gestão unificada, garantindo maior controle administrativo e melhor observância ao cronograma.

Além disso, cumpre destacar que a execução por vários contratados pode acarretar riscos à conclusão integral do objeto, em virtude de possíveis conflitos contratuais, incompatibilidades técnicas e dificuldades de coordenação. Em obras com serviços interligados, o atraso em uma etapa compromete as subsequentes, podendo ocasionar aumento de custos e comprometimento dos prazos intermediários e final.

Diante do exposto, conclui-se que a contratação pelo preço global é a alternativa mais vantajosa e segura para o município. A licitação em questão, se realizada por itens, implicaria em maiores custos para a Administração Municipal, além de representar riscos técnicos e operacionais já mencionados. Por tais razões, adota-se o critério de julgamento pelo “**menor preço global**”.

## **10 – RESULTADOS PRETENDIDOS**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TOCOS DO MOJI**  
**DEPARTAMENTO DE OBRAS, SERVIÇOS PÚBLICOS, MEIO AMBIENTE E POSTURAS**

CNPJ: 01.601.656/0001-22 - Estado de Minas Gerais  
Rua Antônio Mariano da Silva, 36 – Centro – CEP: 37.563-000.  
Telefone: (035) 3445-6900 - E-mail: [obras@tocosdomoji.mg.gov.br](mailto:obras@tocosdomoji.mg.gov.br)

Pretende-se contratar o objeto descrito nesta solicitação, buscando a melhor relação entre custo e benefício, em conformidade com as normas técnicas vigentes e de modo a suprir as necessidades da Administração Municipal no que se refere à política habitacional.

A construção das 20 (vinte) unidades habitacionais possibilitará ao Município disponibilizar moradias dignas, seguras e adequadas às famílias beneficiárias, observando os padrões de qualidade, habitabilidade, acessibilidade e salubridade exigidos pelas normas aplicáveis. As unidades serão projetadas para oferecer condições adequadas de conforto e funcionalidade, contribuindo para a melhoria das condições de vida da população em situação de vulnerabilidade social.

A implantação do empreendimento contribuirá para a redução do déficit habitacional local, promovendo a inclusão social e a valorização da dignidade humana, além de favorecer o ordenamento urbano e a ocupação adequada do solo.

Adicionalmente, a execução das obras proporcionará impactos positivos na economia local, por meio da geração de empregos diretos e indiretos, da movimentação do comércio de materiais de construção e da contratação de serviços, estimulando o desenvolvimento econômico do município.

Dessa forma, a concretização do empreendimento habitacional representará um importante investimento social, com reflexos duradouros na qualidade de vida da população beneficiária, no fortalecimento das políticas públicas de habitação e no desenvolvimento sustentável do Município.

## **11 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO**

A Prefeitura Municipal ficará responsável pela desmontagem e demolição das estruturas atualmente existentes no local destinado à implantação da obra, bem como pela retirada de veículos, equipamentos e demais bens ali instalados.

## **12 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES**

Para esta solução não há contratações que guardam relação/afinidade/dependência com o objeto da contratação pretendida.



### 13 – POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

No que se refere aos possíveis impactos ambientais decorrentes da execução da obra, a empresa contratada deverá adotar medidas que minimizem eventuais danos ao meio ambiente, observando rigorosamente as normas vigentes e os princípios da sustentabilidade e da responsabilidade socioambiental.

Dentre as medidas a serem adotadas, destaca-se a utilização de veículos, máquinas e equipamentos em boas condições de funcionamento, com manutenção regular e controle de emissões, a fim de reduzir a liberação de poluentes atmosféricos, e evitar impactos significativos na qualidade do ar. Deverão ser observados também boas práticas de manejo, armazenamento e transporte de materiais e resíduos, prevenindo a contaminação do solo e da água.

Os resíduos sólidos provenientes da obra deverão ser armazenados e destinados adequadamente, conforme a Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei nº 12.305/2010).

### 14 – DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Diante do exposto, fica evidente a necessidade e a pertinência da contratação de empresa especializada para a elaboração dos projetos executivos e a construção das unidades habitacionais de interesse social, tendo em vista que a proposta se apresenta tecnicamente viável, economicamente adequada e juridicamente possível, atendendo plenamente às demandas da Administração Municipal.

A execução do empreendimento contribuirá para a melhoria das condições habitacionais do Município, assegurando moradia digna às famílias beneficiárias, promovendo a inclusão social, redução do déficit habitacional e ordenamento urbano, além de impulsionar o desenvolvimento local.

Dessa forma, o Departamento Municipal de Obras, Serviços Públicos, Meio Ambiente e Posturas, por meio do seu diretor, declara **VIÁVEL** a presente contratação.

### 15 – RESPONSÁVEL



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TOCOS DO MOJI**  
**DEPARTAMENTO DE OBRAS, SERVIÇOS PÚBLICOS, MEIO AMBIENTE E POSTURAS**

CNPJ: 01.601.656/0001-22 - Estado de Minas Gerais  
Rua Antônio Mariano da Silva, 36 – Centro – CEP: 37.563-000.  
Telefone: (035) 3445-6900 - E-mail: [obras@tocosdomoji.mg.gov.br](mailto:obras@tocosdomoji.mg.gov.br)

---

**VITOR ALVES DE MIRA**

Diretor do Departamento de Obras, Serviços Públicos, Meio Ambiente e Posturas

Matrícula: 1047