

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 na construção de 20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social. As unidades serão edificadas no formato de Casas, localizadas à RUA ITAMAR FRANCO, RUA MÁRIO COVAS, RUA EDUARDO CAMPOS E PEDRO LUDOVICO TEIXEIRA, SETOR RIO VERMELHO - DAMIANÓPOLIS – GO, vinculadas ao Programa Minha Casa, Minha Vida, conforme diretrizes estabelecidas pelo Governo Federal.

2. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação de empresa especializada em engenharia civil para a execução das obras de construção de 20 (vinte) 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 nº 039432/2025, firmado com o Governo Federal. O empreendimento será implantado no Município de Damianópolis-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 Damianópolis–GO, em estrita observância aos princípios que regem a Administração Pública.

3. ÁREA REQUISITANTE

- Secretária Municipal de Administração.
- Responsável: Reinaldo Pereira da Rocha

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Execução das Obras

A empresa será responsável pela execução integral das obras de construção das unidades habitacionais, seguindo rigorosamente os projetos, memoriais de especificação, orçamento e cronograma físico-financeiro.

Deverá apresentar Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), registrada no CREA e quitada, garantindo a segurança, solidez e todos os requisitos técnicos indispensáveis ao bom andamento das obras.

A contratada também assumirá plena responsabilidade pela direção das obras, promovendo, às suas expensas, quaisquer substituições ou reformas que se fizerem necessárias.

4.2. Serviços Técnicos e Projetos

A contratada deverá realizar demolições e remoções de resíduos quando necessários, bem como executar sondagens do subsolo e ensaios de permeabilidade do solo, conforme normas técnicas aplicáveis, apresentando os respectivos relatórios.

Também será responsável pela elaboração e aprovação do Projeto Legal de Arquitetura, que servirá como base para a execução das obras, incluindo todos os processos necessários, tais como licenciamento ambiental, aprovação do projeto de implantação e obtenção do documento de uso do solo.

4.3. Projetos Executivos e Complementares

A empresa deverá seguir rigorosamente os projetos – implantação e locação, projeto arquitetônico, projeto estrutural, projeto elétrico e projeto hidrossanitário - que compõe a demanda de construção das vinte e cinco unidades habitacionais,

4.4. Seguros e Obrigações Finais

É responsabilidade da contratada contratar e manter válidos todos os seguros exigidos pelo Programa Minha Casa, Minha Vida durante toda a execução das obras. Ao final do empreendimento, deverá obter e apresentar o Habite-se, a Certidão de Conclusão da Obra e quaisquer outros documentos necessários para liberação das unidades pelos órgãos competentes.

4.6. Habilitação e Qualificação Técnica

A empresa deverá comprovar habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista, qualificação econômico-financeira e habilitação técnica. Esta última deve incluir comprovação de capacitação técnico-operacional e técnico-profissional, garantindo que todos os profissionais e serviços executados atendam às normas

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

O levantamento de mercado foi conduzido de forma a explorar diversas alternativas para a execução dos serviços, com análise dos aspectos técnicos, operacionais e econômicos, visando selecionar a solução mais adequada à demanda do Município.

A primeira alternativa considerada foi a execução direta dos serviços pelo Município, por meio de servidores públicos integrantes do quadro de pessoal. Contudo, essa opção apresentou viabilidade baixa, em razão da insuficiência de profissionais vinculados ao Município, tanto em quantidade quanto em especialização necessária para atender à demanda, além da ausência de máquinas e equipamentos adequados para a execução dos serviços.

A segunda alternativa analisada consistiu na execução indireta dos serviços por meio da contratação de empresas especializadas. Essa opção apresentou alta viabilidade, pelos seguintes motivos: i) há disponibilidade no mercado de empresas aptas a prestar os serviços contratados; ii) a contratação permite maior celeridade na execução; iii) garante economicidade, uma vez que os serviços serão prestados conforme a demanda existente; iv) e experiências anteriores demonstram que a contratação de empresa especializada para construção de edificações públicas é a alternativa mais adequada e eficiente.

Para assegurar a qualidade e a conformidade técnica dos serviços, recomenda-se a fiscalização constante e diária da execução, mantendo-se um profissional da Administração presente no local da obra de forma permanente, de modo a evitar desvios em relação às orientações técnicas estabelecidas.

As planilhas orçamentárias apresentadas discriminam os valores unitários estimados para todos os materiais e serviços que serão aplicados nas contratações. A referência para os valores máximos aceitáveis será baseada na planilha anexa, garantindo transparência e controle sobre os custos.

Diante de tratar-se de serviço comum de engenharia, a contratação será realizada mediante licitação, na modalidade concorrência, na forma eletrônica, garantindo ampla competitividade, observância aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e economicidade. Ressalta-se que a execução do objeto não gera vínculo empregatício entre os empregados da contratada e a Administração, vedando-se qualquer relação de pessoalidade ou subordinação direta.

Além disso, considerando a especificidade do objeto, a área de Licitações, Compras e Contratos poderá formalizar cotações junto a empresas do ramo para subsidiar a pesquisa de preços e o comparativo das propostas recebidas. Entretanto, a planilha orçamentária apresentada poderá servir como referência suficiente para a definição dos valores de mercado.

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 Damianópolis, vinculadas ao Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) e financiadas com recursos Federais através do Termo de Compromisso nº 039432/2025/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 Damianópolis-GO.

Justificativa para Inversão das Fases – Art. 17, §1º, da Lei nº 14.133/2021

Considerando o disposto no art. 17, §1º, da Lei nº 14.133/2021, a Administração Pública opta pela inversão das fases da licitação, de modo que a fase de habilitação anteceda às fases de apresentação de propostas e de lances.

Tal medida se justifica diante da grande quantidade de participantes que usualmente apresentam lances significativamente baixos, mas que, ao final da sessão, não atendem às exigências de habilitação, resultando em inabilitação e retrabalho administrativo. Esse cenário tem gerado excessiva demanda de tempo e de recursos humanos na análise de propostas que, em última instância, não se convertem em resultados válidos para a Administração.

Com a inversão das fases, será possível avaliar previamente a capacidade técnica, jurídica, fiscal e econômico-financeira das empresas participantes, de modo que apenas aquelas efetivamente habilitadas possam seguir para a etapa de apresentação de propostas e disputa de lances.

Essa sistemática assegura maior eficiência, racionalização dos procedimentos e celeridade na conclusão do certame, além de reduzir o risco de frustração do processo licitatório e de atrasos na contratação. Ademais, contribui para o fortalecimento da

isonomia e da competitividade qualificada, permitindo que apenas empresas comprovadamente aptas participem da fase competitiva.

Dessa forma, a adoção da inversão das fases mostra-se plenamente motivada e vantajosa para a Administração, atendendo aos princípios da eficiência, economicidade e seleção da proposta mais vantajosa, nos termos do art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

Por fim, salientamos que o processo de contratação de empresa não possui elementos que o enquadrem como sigiloso, devendo estar disponível a qualquer interessado.

7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

A empresa deverá executar as 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\$ 3.019.376,48 (Três milhões, dezenove mil, trezentos e setenta e seis reais e quarenta e oito centavos)**, conforme planilha orçamentária anexa.

9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

O parcelamento do objeto da contratação mostra-se inviável, uma vez que os serviços a serem executados possuem natureza interdependente e demandam execução integrada. A eventual divisão da obra em etapas ou lotes distintos poderia ocasionar descontinuidade entre as fases, comprometendo a uniformidade técnica, a padronização construtiva e a qualidade final das unidades habitacionais.

Ademais, a execução integral do objeto por uma única empresa especializada possibilita maior controle do cronograma, facilita a fiscalização dos serviços, reduz riscos de incompatibilidades entre diferentes contratadas e assegura o fiel cumprimento das especificações técnicas estabelecidas no memorial descritivo e no Termo de Referência.

Dessa forma, a contratação em lote único revela-se a alternativa mais adequada, eficiente e segura para atender às exigências técnicas, operacionais e de qualidade do empreendimento.

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

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 20 (vinte) unidades habitacionais no Município de Damianópolis, 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.

Damianópolis, aos 05 dias do mês de fevereiro de 2026.

Responsável pela Demanda:

REINALDO PEREIRA DA ROCHA
Secretário Municipal de Administração