



## **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

**Processo Administrativo nº 089/2026**

**OBJETO:** Análise da viabilidade técnica e econômica para contratação de empresa especializada para execução de obra destinada à construção de 20 (vinte) unidades habitacionais no Distrito do Bocajá, Município de Laguna Carapã/MS, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (MCMV/FNHIS Sub 50), em atendimento ao Termo de Compromisso nº 996084/2025.

ÓRGÃO(S): SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

### **1. INTRODUÇÃO**

O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem como objetivo apresentar, de forma clara e fundamentada, a análise de viabilidade, necessidade e impactos da construção de 20 (vinte) unidades de habitação destinadas ao distrito do Bocajá de interesse social. O estudo está em conformidade com a **Lei Federal nº 14.133/2021** (Nova Lei de Licitações), que orienta as contratações públicas, assegurando transparência, eficiência e economicidade aos processos licitatórios.

Este documento introduz os principais elementos que embasam a contratação, abordando aspectos como custo-benefício, identificação de riscos e avaliação de impactos sociais e ambientais, além de indicar requisitos técnicos, legais e normativos indispensáveis para a execução da obra. As informações reunidas servirão como base para a elaboração do **Termo de Referência** e para a publicação do ato convocatório, assegurando a ampla participação e o cumprimento das normas aplicáveis à Administração Pública.

### **2. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

A presente contratação decorre da necessidade de execução de obra destinada à construção de 20 (vinte) unidades habitacionais no Distrito do Bocajá, Município de Laguna Carapã/MS, visando atender famílias em situação de vulnerabilidade social e déficit habitacional, por meio do Programa Minha Casa, Minha Vida – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (MCMV FNHIS Sub 50), conforme previsto no Termo de Compromisso nº 996084/2025.

A demanda justifica-se pela necessidade de promover moradia digna, segura e adequada às famílias beneficiárias, contribuindo para a melhoria das condições de habitabilidade, redução do déficit habitacional e fortalecimento das políticas públicas de habitação de interesse social no Município.

A execução das unidades habitacionais busca assegurar melhores condições de vida à população atendida, garantindo acesso à infraestrutura básica, segurança estrutural, salubridade e dignidade habitacional, em conformidade com as diretrizes e parâmetros técnicos estabelecidos pelo programa federal.





ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
**MUNICÍPIO DE LAGUNA CARAPÃ**  
“Terra do Pé de Soja Solteiro”

Ressalta-se que a contratação é necessária para viabilizar a execução integral do objeto pactuado junto ao Governo Federal, garantindo o cumprimento das metas previstas no Termo de Compromisso nº 996084/2025, bem como a adequada aplicação dos recursos públicos vinculados ao empreendimento habitacional.

### 3. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PCA

A contratação está prevista no PCA de 2026, conforme decreto n.º 111/2026, de 12 de maio de 2026, com data estimada de abertura do processo para o 1º semestre de 2026.

Publicação no diário oficial: Diário oficial: 4090.

Data da publicação: 12 de maio de 2026.

Página: 236.

#### 3.1 LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA SOBRE O OBJETO

TERMO DE COMPROMISSO Nº 996084/2025/MCIDADES/CAIXA.

### 4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os serviços deverão ser **prestados por empresas do ramo, devidamente regulamentadas e autorizadas pelos órgãos competentes**, em conformidade com a legislação vigente e os padrões de sustentabilidade exigidos neste instrumento, no Memorial Descritivo e nos Projetos anexos ao edital.

#### 4.1. Especificações:

Localização da obra: Rua Isidoro Martins, Quadra 23, Distrito Bocajá, Município de Laguna Carapã-MS

Características: Construção de 20 (vinte) unidades habitacionais, conforme planilha orçamentária, projeto básico, cronograma físico-financeiro e memorial descritivo.





ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
**MUNICÍPIO DE LAGUNA CARAPÃ**  
“Terra do Pé de Soja Solteiro”

#### 4.2. Especificação

O conjunto a ser contratado é composto por:

ITEM	DESCRIÇÃO
1	Contratação de empresa especializada para execução de obra destinada à construção de 20 (vinte) unidades habitacionais no Distrito do Bocajá, Município de Laguna Carapã/MS, enquadrado no Programa Minha Casa, Minha Vida - Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (MCMV FNHIS Sub 50), em atendimento ao Termo de Compromisso nº 996084/2025

Os serviços a serem executados encontram-se devidamente detalhados nos projetos executivos, memorial descritivo, especificações técnicas, planilhas orçamentárias, cronograma físico-financeiro e demais documentos técnicos que integram o processo licitatório e passarão a integrar o contrato administrativo.

#### 4.3. Requisitos necessários à contratação

##### Requisitos técnicos da contratação:

##### Garantia e condições de troca/substituição:

- A título de garantia da obra, responderá a contratada pelo prazo de no mínimo 05 (cinco) anos, respondendo a contratada de forma objetiva pela solidez e pela segurança dos materiais e dos serviços executados e pela funcionalidade da obra, e, em caso de vício, defeito ou incorreção identificados, fica o contratado responsável pela reparação, pela correção, pela reconstrução ou pela substituição necessárias (art. 140, §6º da NLLC c/c art. 618 do Código Civil).
- A contratação deverá apresentar garantia de execução contratual no percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor da construção, podendo optar por uma das modalidades de garantia dispostas no art. 96 da Lei Federal nº 14.133/2021), bem como deverão respeitar o Código de Defesa do Consumidor e Resoluções dos Conselhos de Engenharia (CREA/CONFEA) e/ou Arquitetura (CAU);
- Para resolução de problemas originados durante o período de garantia, a proponente vencedora terá o prazo de até 10 (DEZ) dias úteis, contados do recebimento do chamado técnico. Caso não seja possível resolvê-lo, deverá substituí-lo por outro com idênticas características neste mesmo prazo;

##### Condições de entrega:

- Os serviços executados poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, quando em desacordo com os projetos, memoriais descritivos, especificações técnicas, cronograma físico-financeiro e demais documentos da contratação, devendo ser corrigidos pela Contratada às suas expensas





ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
**MUNICÍPIO DE LAGUNA CARAPÃ**  
“Terra do Pé de Soja Solteiro”

#### **Da qualidade do produto/serviço**

- As obras e serviços deverão ser executados com utilização de materiais de primeira qualidade e mão de obra qualificada, devendo o contratado dispor de equipamentos, ferramental e todos os acessórios indispensáveis para cumprimento dos projetos, memoriais, planilhas e demais documentos que integram o presente expediente.

#### **Vistoria**

- Para o correto dimensionamento na elaboração da proposta, o licitante poderá realizar vistoria nos locais da execução dos serviços, conforme previsto no §2º do art. 63 da Lei nº 14.133/2021 ou apresentação de declaração de dispensa da visita.

#### **Condições de fiscalização:**

- O fiscal designado será responsável pelo acompanhamento e pela fiscalização da execução da obra, competindo-lhe verificar o fiel cumprimento das condições contratuais, do cronograma físico-financeiro, dos projetos, do memorial descritivo, da planilha orçamentária, das especificações técnicas e dos demais documentos que instruem a contratação.
- Caberá, ainda, ao fiscal acompanhar a qualidade dos materiais empregados e dos serviços executados, a regularidade da execução da obra, o cumprimento dos prazos estabelecidos, a conformidade das medições realizadas, a observância das normas técnicas, de segurança do trabalho e das demais exigências aplicáveis, comunicando formalmente eventuais falhas, inconsistências, vícios, atrasos ou descumprimentos contratuais, para adoção das providências cabíveis.
- Compete também ao fiscal atestar as etapas efetivamente executadas, zelar pela correspondência entre a execução física da obra e os pagamentos realizados, bem como acompanhar a manutenção das condições necessárias à regular execução contratual, inclusive para preservação do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste, na forma da legislação aplicável.

#### **4.4 Justificativa para exigências de garantia de proposta (1%)**

A exigência de garantia de proposta mostra-se necessária e adequada em razão da relevância do objeto, do vulto da contratação e da necessidade de resguardar a Administração Pública contra riscos decorrentes da participação de licitantes sem capacidade econômico-financeira compatível com a execução do empreendimento.

A obra consiste na construção de 20 (vinte) unidades habitacionais vinculadas ao Programa Minha Casa, Minha Vida – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (MCMV/FNHIS Sub 50), mediante recursos oriundos do Termo de Compromisso nº 996084/2025/MCIDADES/CAIXA, possuindo valor estimado de R\$ 2.758.016,86 (dois milhões, setecentos e cinquenta e oito mil, dezesseis reais e oitenta e seis centavos), circunstância que evidencia a necessidade de adoção de mecanismos adicionais de segurança e responsabilidade na fase licitatória.





ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
**MUNICÍPIO DE LAGUNA CARAPÃ**  
“Terra do Pé de Soja Solteiro”

A garantia da proposta possui a finalidade de assegurar a manutenção da proposta apresentada pelo licitante, coibindo a participação de empresas sem capacidade real de execução ou que apresentem propostas inexequíveis apenas para tumultuar o certame, desistir injustificadamente ou deixar de assinar o contrato quando convocadas.

A exigência encontra amparo no art. 58 da Lei Federal nº 14.133/2021, sendo fixada em percentual compatível com os limites legais, observando os princípios da proporcionalidade, razoabilidade, competitividade e segurança da contratação pública.

Além disso, considerando tratar-se de obra financiada com recursos federais e vinculada ao cumprimento de metas pactuadas junto ao Governo Federal e à Caixa Econômica Federal, a adoção da garantia de proposta contribui para mitigar riscos de atraso, frustração da contratação e prejuízos ao cronograma físico-financeiro do empreendimento habitacional.

Dessa forma, a exigência da garantia da proposta revela-se medida necessária para assegurar maior confiabilidade ao procedimento licitatório, proteção ao interesse público e seleção de licitantes efetivamente aptos à execução do objeto contratual.

## 5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Os quantitativos detalhados encontram-se discriminados na planilha orçamentária sintética e analítica que integra os autos, sendo a tabela abaixo apenas representativa das principais etapas executivas da obra, seguindo os preços do SINAPI-MS - Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil, SICRO3, AGESUL-MS, ORSE-SE e SEINFRA-CE, de acordo com o último boletim de referência publicado.

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE	QUANTIDADE
1	SERVIÇOS PRELIMINARES	Unidade	1
2	SERVIÇOS EM TERRA	Unidade	1
3	FUNDAÇÕES	Unidade	1
4	SUPRAESTRUTURA	Unidade	1
5	ALVENARIA DE ELEVAÇÃO	Unidade	1
6	ESTRUTURA DE COBERTURA - MADEIRA	Unidade	1
7	COBERTURA	Unidade	1
8	ESQUADRIAS	Unidade	1
9	REVESTIMENTOS	Unidade	1
10	PINTURA	Unidade	1
11	FORRO	Unidade	1
12	VIDROS	Unidade	1





ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
**MUNICÍPIO DE LAGUNA CARAPÃ**  
“Terra do Pé de Soja Solteiro”

13	PAVIMENTAÇÃO	Unidade	1
14	INSTALAÇÃO ELÉTRICA	Unidade	1
15	INSTALAÇÃO HIDRÁULICA	Unidade	1
16	INSTALAÇÃO SANITÁRIA	Unidade	1
17	EQUIPAMENTOS HIDROSSANITÁRIOS	Unidade	1
18	LIMPEZA GERAL E URBANIZAÇÃO	Unidade	1
19	ADMINISTRAÇÃO LOCAL	Unidade	1

Considerando que a contratação se dará sob o regime de empreitada por preço unitário, a execução e o pagamento ocorrerão conforme os serviços efetivamente executados e medidos, respeitados os quantitativos e especificações constantes da Planilha Orçamentária anexa, que constitui referência obrigatória para a execução da obra.

## 6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Para a execução da obra em questão, foram analisadas duas alternativas de solução:

### **Solução 1 – Contratação de empresa especializada (execução indireta)**

Trata-se da forma mais usual e eficiente para execução de obras públicas, consistindo na contratação de empresa especializada que fornecerá mão de obra, materiais, equipamentos e toda a logística necessária para a entrega do objeto.

- **Vantagens:**

- a) Ampla existência de empresas no mercado aptas a executar o objeto, garantindo competitividade.
- b) Transferência de riscos de execução (custos adicionais, retrabalhos, falhas técnicas) para o contratado, dentro dos limites contratuais.
- c) Responsabilidade técnica assegurada por profissionais habilitados, com emissão de ART/RRT.
- d) Cumprimento de normas da ABNT e do convênio firmado em atenção ao termo de compromisso nº 996084/2025.
- e) Maior previsibilidade orçamentária, pois a planilha orçamentária segue a referência do **SINAPI**, em conformidade com o Decreto Federal nº 7.983/2013 e com as “Orientações para elaboração de planilhas orçamentárias públicas – TCU”.
- f) Fiscalização concentrada em um único contratado, o que facilita o controle e a responsabilização.

- **Desvantagens:**

- a) Necessidade de licitação, com prazos próprios para instrução processual.





ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
**MUNICÍPIO DE LAGUNA CARAPÃ**  
“Terra do Pé de Soja Solteiro”

**Solução 2 – Execução direta pela Administração (uso de mão de obra própria)**  
Consistiria na aquisição dos materiais pela Administração e utilização de servidores municipais para execução dos serviços.

- **Vantagens:**

- a) Possível economia em alguns itens de custo, caso houvesse equipe técnica disponível.
- b) Maior controle interno da execução e dos insumos utilizados.

- **Desvantagens:**

- a) O Município não dispõe de corpo técnico concursado em número suficiente, nem de equipamentos adequados para execução de uma obra desse porte.
- b) Demandaria contratação temporária de profissionais ou locação de equipamentos, o que poderia elevar o custo final.
- c) Risco de paralisação por falta de mão de obra qualificada.
- d) Maior responsabilidade da Administração em relação a acidentes de trabalho, garantias técnicas e manutenção da obra.

## 6.1. Identificação das Soluções

**Solução 1:** Execução Indireta;

**Solução 2:** Execução direta.

## 6.2. Análise das Soluções

A **Solução 1 – Viável**, pois a empresa contratada possuirá a experiência necessária, disponibilizará mão de obra especializada, materiais, insumos, ferramentas e equipamentos adequados para a execução da obra, assumindo integralmente os riscos inerentes ao processo construtivo, bem como a responsabilidade técnica pelas etapas do serviço, em conformidade com as normas sanitárias, de engenharia e de segurança aplicáveis. Além disso, a centralização das atividades em um único contratado garante maior controle da Administração, uniformidade na execução, cumprimento dos prazos estabelecidos no cronograma físico-financeiro e melhor gestão dos custos envolvidos.

A **Solução 2 - Inviável**, devido à inexistência de mão de obra especializada e à indisponibilidade de materiais, equipamentos e infraestrutura técnica no âmbito municipal. A execução direta demandaria a contratação temporária de profissionais habilitados, locação ou aquisição de máquinas e insumos específicos, além da realização de múltiplos procedimentos administrativos e licitatórios distintos, o que aumentaria significativamente o custo global, ampliaria os riscos de paralisação da obra e comprometeria o atendimento ao cronograma pactuado com a transferência de recursos. Ademais, a Administração assumiria integralmente os riscos de engenharia, responsabilidade técnica,





ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
**MUNICÍPIO DE LAGUNA CARAPÃ**  
“Terra do Pé de Soja Solteiro”

segurança do trabalho, garantias e manutenção, circunstâncias que tornam essa solução operacionalmente inviável e economicamente desvantajosa para o Município.

**Conclusão:**

**Solução 1:** Viável, pois a empresa possui a experiência, fornecerá os materiais, mão de obra e os equipamentos necessários.

**Solução 2:** Inviável, devido à falta de mão de obra especializada e equipamentos.

## 7. ESTIMATIVA DOS VALORES

Os preços unitários referenciais, as memórias de cálculo e os documentos de suporte para a estimativa do valor final desta contratação estão anexos a este documento. Os parâmetros de preço utilizados são os disponibilizados no banco de dados do **Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI)** com data-base julho/2025, além dos dados da **AGESUL, ORSE e SEINFRA**, de acordo com o último boletim de referência publicado.

No caso de pesquisa com fornecedores, foram utilizados como metodologia para obtenção do preço e referência para a contratação, a média do valor obtido na pesquisa de preços, desde que o cálculo incida sobre um conjunto de três ou mais preços, neste caso, desconsiderados os valores inexequíveis e os excessivamente elevados.

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE	TOTAL ETAPA (R\$)
1	SERVIÇOS PRELIMINARES	Unidade	35.497,56
2	SERVIÇOS EM TERRA	Unidade	32.109,46
3	FUNDAÇÕES (ESTACA, BLOCO E VIGA BALDRAME)	Unidade	287.494,25
4	SUPERESTRUTURA	Unidade	235.620,08
5	ALVENARIA DE ELEVAÇÃO	Unidade	260.081,39
6	ESTRUTURA DE COBERTURA - MADEIRA	Unidade	253.831,97
7	COBERTURA	Unidade	99.750,36
8	ESQUADRIA	Unidade	203.979,27
9	REVESTIMENTOS	Unidade	297.713,94
10	PINTURA	Unidade	104.047,35
11	FORRO	Unidade	112.168,05
12	VIDROS	Unidade	20.278,27





ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
**MUNICÍPIO DE LAGUNA CARAPÃ**  
“Terra do Pé de Soja Solteiro”

13	PAVIMENTAÇÃO	Unidade	149.830,00
14	INSTALAÇÃO ELÉTRICA	Unidade	218.808,40
15	INSTALAÇÃO HIDRÁULICA	Unidade	54.237,20
16	INSTALAÇÃO SANITÁRIA	Unidade	166.635,82
17	EQUIPAMENTOS HIDROSSANITÁRIOS	Unidade	59.400,18
18	LIMPEZA GERAL E URBANIZAÇÃO	Unidade	35.199,19
19	ADMINISTRAÇÃO LOCAL	Unidade	131.334,12

A despesa total estimada da contratação é de **R\$ 2.758.016,86 (dois milhões, setecentos e cinquenta e oito mil, dezesseis reais e oitenta e seis centavos).**

## 8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO A SER CONTRATADA

A solução escolhida é a **contratação de empresa especializada** para a construção de 20 unidades habitacionais (com metragem de 51,53m<sup>2</sup> cada), realizada através de processo licitatório. A execução da obra se dará em conformidade com o projeto básico, memoriais descritivos, especificações técnicas, planilhas orçamentárias e cronograma físico-financeiro.

- SERVIÇOS PRELIMINARES;
- SERVIÇOS EM TERRA;
- FUNDAÇÃO;
- SUPERESTRUTURA;
- ALVENARIA DE ELEVAÇÃO;
- ESTRUTURA DE COBERTURA- MADEIRA;
- COBERTURA;
- ESQUADRIAS
- REVESTIMENTO;
- PINTURA;
- FORRO;
- VIDRO;
- PAVIMENTAÇÃO;
- INSTALAÇÃO ELÉTRICA;





ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
**MUNICÍPIO DE LAGUNA CARAPÃ**  
“Terra do Pé de Soja Solteiro”

- INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS;
- INSTALAÇÃO SANITÁRIA;
- EQUIPAMENTOS HIDROSSANITÁRIOS;
- LIMPEZA GERAL E URBANIZAÇÃO;
- ADMINISTRAÇÃO LOCAL.

A execução da obra se dará em conformidade com o previsto no projeto básico, memoriais descritivos, especificações técnicas, planilhas orçamentárias e cronograma físico-financeiro. A definição da metodologia executiva é adotada, obrigatoriamente, de acordo com as normas técnicas vigentes. Para cada serviço, existe uma metodologia especial. Portanto, essas definições estarão pormenorizadas no Projeto Básico elaborado pela equipe técnica.

A solução escolhida visa atender à demanda habitacional identificada pelo Município de Laguna Carapã/MS, promovendo moradia digna às famílias beneficiárias do Programa Minha Casa, Minha Vida – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (MCMV/FNHIS Sub 50), em conformidade com o Termo de Compromisso nº 996084/2025/MCIDADES/CAIXA. A contratação mostra-se a alternativa mais adequada sob os aspectos técnico, operacional e econômico, considerando a necessidade de execução integrada das unidades habitacionais, a padronização construtiva do empreendimento, o cumprimento do cronograma pactuado e a mitigação de riscos relacionados à fragmentação da execução da obra.

Para execução dos serviços, a CONTRATADA deverá: dar início à execução dos serviços somente após **autorização de serviço dada pela CONTRATANTE;**

Obter junto às autoridades competentes autorização para execução de serviços que possam ser objeto de questionamentos, sob o ponto de vista do tombamento da cidade ou de motivação ambiental, antes do início da execução dos serviços;

Executar os serviços de acordo com as normas da ABNT e demais Normas Técnicas pertinentes, além de disposições do Código de Obras Municipal.

Aceitar as indicações de prioridade por parte do CONTRATANTE na execução dos serviços.

O CONTRATANTE se reserva ao direito de recusar qualquer tipo de material ou equipamento que esteja sendo indicado no projeto e que não atenda às especificações definidas no TERMO DE REFERÊNCIA, sem que com isso tenha que pagar qualquer valor adicional ao já estabelecido no contrato;

Após a **CONTRATADA** concluir a implantação dos serviços e antes da inauguração serão realizados, de forma conjunta pelas equipes da **CONTRATADA** e da **Fiscalização** da **CONTRATANTE**, os testes e verificações necessários para comprovar o pleno funcionamento de toda a estrutura e os demais componentes e instalações, de modo a assegurar que todas as exigências técnicas e funcionais previstas no projeto executivo foram integralmente atendidas.



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
**MUNICÍPIO DE LAGUNA CARAPÃ**  
“Terra do Pé de Soja Solteiro”

### 8.1. Processo administrativo

Tendo em vista a Nota Técnica IBR 001/2021, que define obra comum de engenharia como aquela que apresenta características padronizáveis, com métodos construtivos tradicionais amplamente difundidos no mercado, e que não demanda soluções inovadoras ou de alta complexidade técnicas, verifica-se que o objeto em questão se enquadra como obra comum de engenharia.

Desta forma, será realizado processo licitatório de **CONCORRÊNCIA**, para Contratação de empresa especializada para execução de obra destinada à construção de 20 (vinte) unidades habitacionais no Distrito do Bocajá, Município de Laguna Carapã/MS, enquadrado no Programa Minha Casa, Minha Vida - Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (MCMV FNHIS Sub 50), em atendimento ao Termo de Compromisso nº 996084/2025.

Considerando que a permissão da participação de empresas reunidas em consórcio é ato discricionário da Administração Pública, e como já manifestou o TCU no Acórdão nº 22/2003: “Em regra, a formação de consórcios é admitida quando o objeto a ser licitado envolve questões de alta complexidade ou de relevante vulto, em que empresas, isoladamente, não teriam condições de suprir os requisitos de habilitação do edital. Nestes casos, a Administração, com vistas a aumentar o número de participantes, admite a formação de consórcio”

Dessa forma, a participação de consórcios é recomendável quando o objeto considerado for “de alta complexidade ou vulto”, o que não é o caso deste objeto. Assim, neste caso, não seria vantajoso para a Administração Pública contratar empresas em regime de consórcio, tendo em vista que estas empresas passariam a ter responsabilidade solidária no que concerne às obrigações trabalhistas e previdenciárias, o que traria riscos para a contratação, podendo gerar graves repercussões para o cumprimento do instrumento contratual celebrado com o Município, caso tal empresa, de repente, tivesse os seus valores financeiros bloqueados pela Justiça, para fins de pagamento de dívidas.

Além disso, a vedação quanto à participação de consórcio de empresas no presente procedimento licitatório não limitará a competitividade.

Portanto, não há nada que justifique a participação de empresas em consórcios no objeto em apreço. Ele não se reveste de alta complexidade, tampouco é serviço de grande vulto econômico, ou seja, o objeto não traz nenhuma característica própria que justifique a admissão de empresas em consórcio.

Ao contrário, a permissão de participação de empresas reunidas em consórcio pode ser prejudicial ao interesse público, visto que as empresas que atuam no mercado têm condições de fornecer os itens de forma independente, e caso fosse permitido a participação de consórcios, ao invés de haver disputa entre elas, elas poderiam se unir, o que prejudicaria a competitividade e poderia trazer uma menor economia ao erário.

Por todo o exposto, é que se justifica a não permissão da participação de empresas reunidas em consórcio para este objeto.





ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
**MUNICÍPIO DE LAGUNA CARAPÃ**  
“Terra do Pé de Soja Solteiro”

### 8.1.1 DA INVERSÃO DAS FASES NOS DOCUMENTOS DO PROCESSO LICITATÓRIO

A decisão pela **inversão das fases da licitação**, com a habilitação dos licitantes ocorrendo antes do julgamento das propostas, conforme previsto no **Decreto GP/MLC nº 97/2025** e amparado pelo **art. 17 da Lei Federal nº 14.133/2021**, fundamenta-se na busca por maior segurança, eficiência e qualidade na execução das obras de unidades habitacionais.

Considerando que o objeto da presente contratação consiste na execução de obra de engenharia destinada à construção de 20 (vinte) unidades habitacionais, a inversão das fases permite que apenas empresas previamente com qualificações técnicas, fiscal, jurídica e economicamente participem da etapa de julgamento das propostas, garantindo que a disputa ocorra entre licitantes efetivamente aptos a executar o objeto.

Tal procedimento contribui diretamente para a redução de riscos de inexecução contratual, paralisação da obra, necessidade de rescisão contratual e retrabalho administrativo, assegurando maior previsibilidade, regularidade e continuidade na execução do empreendimento.

Destacam-se como principais benefícios da inversão das fases:

- **Mitigação de riscos contratuais:** a verificação prévia da habilitação reduz significativamente a possibilidade de contratação de empresa sem capacidade técnica ou econômico-financeira adequada, prevenindo atrasos e falhas na execução da obra;
- **Foco na exequibilidade das propostas:** a análise prévia da habilitação garante que a disputa de preços ocorra apenas entre empresas qualificadas, incentivando propostas compatíveis com a realidade de mercado e com os requisitos técnicos estabelecidos;
- **Celeridade e eficiência processual:** evita-se a desclassificação posterior da proposta mais vantajosa por ausência de habilitação, reduzindo retrabalho e agilizando a conclusão do certame;
- **Maior segurança jurídica e transparência:** restringe a participação às empresas que atendem previamente às exigências do edital, fortalecendo a confiabilidade do processo licitatório perante os órgãos de controle e a sociedade;

Dessa forma, a adoção da inversão das fases mostra-se medida adequada e proporcional à natureza do objeto, contribuindo para a seleção de proposta mais vantajosa e para a garantia da correta execução da obra, em consonância com os princípios da eficiência, economicidade e interesse público.

A adoção da inversão das fases também se justifica em razão da relevância social do objeto e da necessidade de assegurar a correta aplicação dos recursos públicos federais vinculados ao empreendimento habitacional, reduzindo o risco de contratação de empresas sem capacidade técnica, operacional ou econômico-financeira compatível com a execução da obra. Tal medida contribui ainda para a preservação do interesse público, para o cumprimento dos prazos pactuados junto ao Governo Federal e à Caixa Econômica Federal e para a mitigação de riscos de paralisação, abandono ou inexecução contratual.





ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
**MUNICÍPIO DE LAGUNA CARAPÃ**  
“Terra do Pé de Soja Solteiro”

### 8.1.2. Regime de Execução e Modalidade

A **execução indireta** é eficiente para o setor público, pois integra dois serviços que as secretarias, por vezes, não conseguem atender. Dessa forma, um processo licitatório que envolva a execução integral da obra torna-se vantajoso para a Administração. A centralização em uma empresa que possua qualificação técnica, equipes capacitadas e material adequado **mitiga riscos de uma execução ineficiente**.

Dentre as possibilidades de regime de execução indireta (previstas no art. 46 da Lei Federal nº 14.133/2021), a **empreitada por preço unitário** foi a escolhida por ser a que melhor se ajusta aos serviços a serem licitados.

**Modalidade: Concorrência na Forma Eletrônica com julgamento por Menor Preço Global, sob regime de Empreitada por Preço Unitário.**

A adoção do regime de empreitada por preço unitário mostra-se adequada em razão da possibilidade de variações quantitativas decorrentes da execução da obra, permitindo maior precisão nas medições e pagamentos conforme os serviços efetivamente executados

### 8.2. Normas disciplinadoras referentes a contratação

A contratação e o processo administrativo obedecerão às seguintes normas:

- 1) Lei Federal nº 14.133/2021- – Lei de Licitações e Contratos Administrativos, que estabelece normas gerais para licitações e contratos no âmbito da Administração Pública;
- 2) Lei Complementar nº 123/2006;
- 3) Resolução TCE/MS nº 088/2018 e alterações posteriores;
- 4) Decreto Municipal nº 145/2023 – Regulamenta o Estudo Técnico Preliminar;
- 5) Decreto Municipal nº 039/2024 – Regulamenta o Termo de Referência;
- 6) Decreto GP/MLC nº 97/2025 – Regulamenta a inversão de fases;
- 7) ABNT NBR 5626/2020 Sistemas prediais de água fria e água quente — Projeto, execução, operação e manutenção;
- 8) ABNT NBR 8160/1999 Sistemas prediais de esgoto sanitário - Projeto e execução;
- 9) ABNT NBR 10844/1989 Instalações prediais de águas pluviais – Procedimento;
- 10) Normas da ABNT, em especial a NBR 15575 (Desempenho de Edificações Habitacionais) e a NBR 9050 (Acessibilidade);
- 11) Termo de Compromisso nº 996084/2025/MCIDADES/CAIXA e Portaria Conjunta MGI/MF/CGU nº 32/2024.

### 8.3. Instrumento contratual

Considerando as particularidades da execução dos serviços, recomenda-se que o instrumento seja formalizado por meio de **Contrato**, de acordo com as exigências para o cumprimento das etapas.





ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
**MUNICÍPIO DE LAGUNA CARAPÃ**  
“Terra do Pé de Soja Solteiro”

#### 8.4 Vigência do instrumento contratual

600 (seiscentos) dias, contados da assinatura do Contrato.

#### 8.5. Prazo e forma de entrega ou de execução

Conforme o cronograma físico-financeiro, a execução dos serviços ocorrerá em até **540 (quinhentos e quarenta) dias**, a contar do recebimento da Ordem de Serviço pela Contratada.

#### 8.6. Local de entrega ou de execução

Conforme descrito no item 4.1.

### 9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO

No que tange à forma de contratação, por se tratar de uma obra comum de engenharia, executada por métodos construtivos tradicionais e amplamente difundidos no mercado, não cabe o parcelamento da solução. Assim, o não parcelamento das obras é mais satisfatório do ponto de vista da eficiência técnica, por manter a qualidade do investimento, haja vista que o gerenciamento permanente o tempo todo a cargo de um mesmo fiscal, oferecendo um maior controle no acompanhamento da obra, no cumprimento do cronograma, em observância aos prazos, garantindo assim melhores resultados.

A divisão do objeto poderia trazer prejuízos ao conjunto, devido à necessidade de compatibilidade técnica entre os itens. Sendo assim, é recomendável que o objeto do procedimento na **modalidade Concorrência Eletrônica seja do tipo MENOR PREÇO GLOBAL**.

### 10. RESULTADOS PRETENDIDOS

Contratação de empresa especializada para execução de obra destinada à construção de 20 (vinte) unidades habitacionais no Distrito do Bocajá, Município de Laguna Carapã/MS, enquadrado no Programa Minha Casa, Minha Vida - Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (MCMV FNHIS Sub 50), em atendimento ao Termo de Compromisso nº 996084/2025. Pretende alcançar os seguintes resultados:

1. **Prover moradia digna** para famílias em situação de vulnerabilidade social, garantindo segurança, conforto e condições adequadas de habitação.
2. **Melhorar a qualidade de vida** das famílias beneficiadas, promovendo bem-estar, estabilidade e desenvolvimento social.





ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
**MUNICÍPIO DE LAGUNA CARAPÃ**  
“Terra do Pé de Soja Solteiro”

3. **Promover inclusão social e redução de desigualdades**, oferecendo acesso à habitação dentro das políticas públicas de habitação de interesse social.
4. **Assegurar a execução de obras de qualidade**, atendendo às normas técnicas vigentes, ao projeto executivo e à legislação aplicável, garantindo durabilidade e funcionalidade das unidades.
5. **Valorizar a região e fortalecer a comunidade local**, contribuindo para o desenvolvimento urbano planejado e sustentável.
6. Contribuir para a redução do déficit habitacional no Município de Laguna Carapã/MS, promovendo inclusão social e melhoria das condições de moradia da população beneficiada.
7. Garantir o cumprimento das metas e obrigações pactuadas no Termo de Compromisso nº 996084/2025/MCIDADES/CAIXA, assegurando a adequada aplicação dos recursos públicos federais destinados ao empreendimento.
8. Promover o desenvolvimento urbano ordenado e sustentável da localidade contemplada, fortalecendo a política pública habitacional municipal.

## 11. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO

A Administração deverá tomar as seguintes providências em relação ao contrato:

- **Definição dos servidores** que comporão a equipe de fiscalização e gestão do contrato.
- **Capacitação dos fiscais e gestores** sobre o tema objeto da contratação.
- **Definição de um plano de trabalho** visando à boa execução contratual.

## 12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Observa-se que, no âmbito da Administração Municipal, não há contratações correlatas ou interdependentes diretamente vinculadas ao objeto deste Estudo Técnico Preliminar, sendo a presente contratação suficiente para atender integralmente à necessidade administrativa identificada.

## 13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

### Geração de resíduos sólidos da construção civil

**Impactos:** Resto de materiais (tijolos, plásticos, embalagens, entulhos etc.)





ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
**MUNICÍPIO DE LAGUNA CARAPÃ**  
“Terra do Pé de Soja Solteiro”

**Medidas Mitigadoras:** Implantar o **Plano** de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil, em observância à Resolução CONAMA nº 307/2002 e demais normas ambientais aplicáveis priorizando a reutilização, a reciclagem e a destinação adequada para aterros autorizados.

**Emissão de poeira (material particulado)**

**Impacto:** Incômodo à população vizinha, risco à saúde respiratória e sujeidade em vias públicas.

**Medidas Mitigadoras:** Umedecer o solo e materiais a granel; cobrir cargas durante o transporte; evitar movimentação excessiva em dias de vento forte.

**Consumo de Recursos Naturais**

**Impacto:** Degradação ambiental devido à extração de recursos como madeira, minerais e água. Escassez de recursos naturais.

**Medidas Mitigadoras:** Utilizar materiais sustentáveis e de fontes renováveis. Optar por materiais reciclados ou recicláveis. Implementar tecnologias de construção que reduzam o consumo de água e energia

**Ruídos e vibrações**

**Impacto:** Incômodo à vizinhança e ao funcionamento das atividades próximas.

**Medidas Mitigadoras:** Restringir atividades mais ruidosas ao horário comercial; utilizar equipamentos com manutenção em dia e abafadores; manter comunicação prévia com a comunidade.

**Risco de contaminação do solo e da água**

**Impacto:** Vazamento de combustíveis, óleos e produtos químicos de construção.

**Medidas Mitigadoras:** Armazenar insumos em locais impermeabilizados e cobertos; adotar barreiras de contenção; treinar equipe para prevenção e resposta a acidentes.

**Riscos à Saúde e Segurança dos Trabalhadores**

**Impacto:** Exposição a produtos químicos presentes em tintas, solventes e outros materiais utilizados na construção.

**Medidas Mitigadoras:** Implementar um Programa de Gerenciamento de Risco (PGR) para identificar, avaliar e controlar os riscos no ambiente de trabalho.

Realizar avaliações periódicas da exposição dos trabalhadores a agentes químicos, físicos e biológicos.

Promover a conscientização dos trabalhadores sobre os riscos ambientais e as medidas de prevenção.

Garantir acesso a Equipamentos de Proteção Individual (EPIs) e treinamento sobre seu uso correto.

**Movimentação de terras e alteração do solo**





ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
**MUNICÍPIO DE LAGUNA CARAPÃ**  
“Terra do Pé de Soja Solteiro”

**Impacto:** Possibilidade de erosão, carreamento de sedimentos e alteração das condições naturais do terreno.

**Medidas Mitigadoras:** Executar movimentação de solo de forma controlada, promover drenagem provisória quando necessária e adotar medidas para evitar processos erosivos e acúmulo de sedimentos em vias públicas.

Destaca-se ainda que a contratada deverá observar integralmente as normas ambientais aplicáveis, promovendo a destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil, adotando medidas de controle de erosão, prevenção de assoreamento, proteção do solo e minimização dos impactos decorrentes da movimentação de terra e execução dos serviços.

#### 14. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Diante das análises técnicas, operacionais, econômicas e jurídicas realizadas, conclui-se que a contratação pretendida se mostra viável, necessária e adequada ao interesse público, apresentando compatibilidade com o planejamento administrativo municipal, com o Termo de Compromisso nº 996084/2025/MCIDADES/CAIXA e com os princípios previstos na Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente os princípios da eficiência, economicidade, planejamento, transparência e seleção da proposta mais vantajosa.

Verifica-se, ainda, que a solução adotada atende às necessidades da Administração Municipal e contribui diretamente para a redução do déficit habitacional, promoção da dignidade humana e fortalecimento das políticas públicas habitacionais no Município de Laguna Carapã/MS.

Laguna Carapã/MS, 12 de maio de 2026.

**Elaborado por:**

**Gessica Alinidy Matoso Espindola**  
**Assessora de Estudos e Projetos**

**Leonardo da Rosa Walz**  
**Engenheiro Civil**





ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
**MUNICÍPIO DE LAGUNA CARAPÃ**  
“Terra do Pé de Soja Solteiro”

---

**Jonshon Mireli Costa**  
**Agente Administrativo**

**Aprovado Por:**

**Paulino Effiting**  
**Secretário Municipal de Infraestrutura**



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
**MUNICÍPIO DE LAGUNA CARAPÁ**  
“Terra do Pé de Soja Solteiro”

**ANEXO I - GERENCIAMENTO DE RISCOS**

Após análise do objeto identificou-se alguns riscos que originaram as respectivas contingências lançadas no mapa de riscos a seguir:

<b>FASE DE ANÁLISE</b>		
(X) Planejamento da contratação e Seleção de Fornecedores		
(X) Gestão do Instrumento Contratual		
<b>RISCO 01</b>		
Probabilidade:	(X) Baixa	( ) Média ( ) Alta
Impacto:	( ) Baixa	( x ) Média ( ) Alta
<b>Id</b>	<b>Dano</b>	
I.	Atraso na execução do serviço	
<b>Id</b>	<b>Ação Preventiva</b>	<b>Responsável</b>
I.	Inserir cláusulas de penalidades no Instrumento Contratual.	Coordenadoria Geral de Licitações
<b>Id.</b>	<b>Ação de Contingência</b>	<b>Responsável</b>
I.	1. Notificação da empresa para apresentar justificativa; 2. Abertura de Processo Administrativo; 3. Convocação do segundo colocado, observados os prazos de validade da proposta; 4. Realizar nova licitação.	Fiscal do Contrato Gestão de Contratos Coordenadoria Geral de Licitações
<b>RISCO 02</b>		
Probabilidade:	( ) Baixa	(X) Média ( ) Alta
Impacto:	( ) Baixa	( x ) Média ( ) Alta
<b>Id</b>	<b>Dano</b>	
I.	Produtos/serviços em desacordo com a discriminação	
<b>Id</b>	<b>Ação Preventiva</b>	<b>Responsável</b>
I.	1. Prever cláusula de sanções administrativas.	Coordenadoria Geral de Licitações
<b>Id.</b>	<b>Ação de Contingência</b>	<b>Responsável</b>
I	1. Notificação da empresa para apresentar justificativa; 2. Abertura de Processo Administrativo; 3. Convocação do segundo colocado, observados os prazos de validade da proposta;	Fiscal do Contrato Gestão de Contratos Coordenadoria Geral de Licitações





ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
**MUNICÍPIO DE LAGUNA CARAPÃ**  
“Terra do Pé de Soja Solteiro”

	4. Realizar nova licitação.		
<b>RISCO 03</b>			
Probabilidade:	(X) Baixa	( ) Média	( ) Alta
Impacto:	( ) Baixa	( x ) Média	( ) Alta
<b>Id</b>	<b>Dano</b>		
I.	Inexecução da contratação		
<b>Id</b>	<b>Ação Preventiva</b>	<b>Responsável</b>	
I.	1. Prever cláusula de sanções administrativas.	Coordenadoria Geral de Licitações	
<b>Id.</b>	<b>Ação de Contingência</b>	<b>Responsável</b>	
I.	1. Notificação à empresa; 2. Suspensão imediata da contratação; 3. Realização de nova licitação.	Coordenadoria Geral de Licitações Fiscal do Contrato Gestão de Contratos	