



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

(art. 72, I da Lei 14.133/2021)

DADOS DO SOLICITANTE

PREFEITURA MUNICIPAL DE CROMÍNIA
CNPJ:02.073.211/0001-80
ENDEREÇO: Rua Antônio Parreira Duarte, Castelo Branco, Crominia-GO.

SIGILO: (). Sim (X). Não

Nº PROCESSO:	3172/2026
SOLICITANTE:	SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO, PLANEJAMENTO E HABITAÇÃO.
OBJETO:	Contratação de empresa para execução de obra de construção de 20 (vinte) unidades habitacionais em áreas urbanas no Município de Crominia-GO, Setor Jardim dos Ipês. Programa Minha Casa, Minha Vida, com recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), conforme Memorial Descritivo anexado aos autos.

1. IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A necessidade da presente contratação surge da efetivação do direito constitucional da habitação, assegurada a todos os brasileiros, especificamente após a Emenda Constitucional nº 26/2000, que o inseriu no Art. 6º, assegurando não só um teto, mas condições dignas de habitação (infraestrutura, serviços, acessibilidade, etc.), sendo um dever do Estado em todas as esferas administrativas da federação. A ausência de habitações adequadas ou a permanência de famílias em imóveis precários, improvisados ou em situação de risco representa um problema de ordem pública, com reflexos diretos na saúde, na segurança, na dignidade humana e na qualidade de vida da população beneficiária.

Posto isso, considerando os repasses federais da União para os Municípios, cabe a administração local a instrumentalização do processo administrativo para a realização da licitação, mediante procedimento pertinente.

2. DEPARTAMENTO SOLICITANTE

Secretaria Municipal de Administração, Planejamento e Habitação.

3. EQUIPE DE PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO

Serão indicados os servidores, no momento oportuno, para compor a comissão equipe de planejamento.

4. OBJETO

Contratação de empresa para execução de obra de construção de 20 (vinte) unidades habitacionais em áreas urbanas no Município de Crominia-GO, Setor Jardim dos Ipês. Programa Minha Casa, Minha Vida, com recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), conforme Memorial Descritivo anexado aos autos.

4.1 DIRETRIZES

São diretrizes gerais para a elaboração deste Estudo Preliminar os seguintes atos normativos:

- Lei Federal 14.133/2021;
- IN 009/2023 TCM-GO.

5. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO, CONSIDERADO O PROBLEMA A SER RESOLVIDO SOB A PERSPECTIVA DO INTERESSE PÚBLICO.

Sob a perspectiva do interesse público, a implantação de unidades habitacionais no Setor Jardim dos Ipês, mostra-se necessária para atender à demanda habitacional existente no município, promover a inclusão social e reduzir desigualdades, assegurando moradia adequada a famílias de baixa renda. A execução das obras no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, com recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS, está alinhada às políticas públicas federais e municipais de habitação de interesse social, voltadas à promoção do desenvolvimento urbano ordenado e sustentável.

A contratação de empresa para a execução da obra se impõe diante da complexidade técnica, da necessidade de observância às normas de engenharia, segurança, qualidade e sustentabilidade, bem como do cumprimento rigoroso dos prazos e especificações estabelecidos no Memorial Descritivo anexado aos autos. A Administração Pública Municipal não dispõe de estrutura operacional própria suficiente para executar diretamente obras dessa magnitude, tornando indispensável a contratação de empresa especializada, capaz de garantir a adequada execução do objeto, a correta aplicação dos recursos públicos e a entrega das unidades habitacionais em condições plenas de uso e habitabilidade.

Dessa forma, a contratação pretendida visa solucionar um problema social relevante, atender ao interesse público primário e contribuir para a melhoria das condições de vida da população de Crominia -GO, fortalecendo a política habitacional do município e promovendo desenvolvimento social, urbano e humano de forma planejada e responsável.

6. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS NECESSÁRIOS E SUFICIENTES À ESCOLHA DA SOLUÇÃO, PREVENDO CRITÉRIOS E PRÁTICAS DE SUSTENTABILIDADE.

Para ser contratada a licitante adjudicatária deverá comprovar, por meio de Anotação/Registro de Responsabilidade Técnica ART/RRT e Certidão de Acervo Técnico – CAT, emitidos pelo CREA/CAU, acompanhada de atestado de capacidade técnica profissional, fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado, devidamente registrado no CREA/CAU, com dados e informações suficientes para comprovar que o profissional que atuará como responsável técnico

tenha sido responsável pela execução de obras pertinentes e compatíveis em característica, qualidade e quantidade do objeto, bem como demonstrar a capacidade técnico operacional da empresa.

7. LEVANTAMENTO DE MERCADO, QUE CONSISTE NA PROSPECÇÃO E ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS POSSÍVEIS DE SOLUÇÕES

Diante da planilha orçamentária apresentada, foram discriminados os valores unitários estimados de quase todos os materiais e serviços que serão aplicados na contratação. Tabela de composição SINAPI, GOINFRA, SICRO e composição de preços por cotação realizada em mercado para itens não encontrados nas tabelas oficiais.

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na contratação de empresa especializada para a execução integral da obra de construção de 20 (vinte) unidades habitacionais em áreas urbanas no Município de Cromínia-GO, Setor Jardim dos Ipês, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, com recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS, conforme especificações técnicas, projetos, planilhas orçamentárias e Memorial Descritivo anexados aos autos. A solução contempla todas as etapas necessárias à implantação das unidades, desde a mobilização, implantação do canteiro de obras e serviços preliminares, até a execução das fundações, estruturas, vedações, coberturas, instalações elétricas, hidrossanitárias e demais sistemas, incluindo acabamentos, urbanização interna mínima e adequações exigidas pelas normas técnicas vigentes.

A execução da obra será realizada de forma planejada e integrada, observando-se o ciclo de vida do empreendimento, com adoção de materiais, técnicas construtivas e soluções que assegurem durabilidade, funcionalidade, segurança estrutural, conforto térmico e habitabilidade das moradias, bem como a facilidade de manutenção ao longo do tempo. A empresa contratada será responsável pelo fornecimento de mão de obra qualificada, materiais, equipamentos, ferramentas, gerenciamento da obra, controle tecnológico e cumprimento das normas legais, ambientais, trabalhistas e de segurança do trabalho, garantindo a qualidade dos serviços executados e a conformidade com os parâmetros estabelecidos pelo programa habitacional.

A solução como um todo também abrange a fiscalização e o acompanhamento técnico por parte da Administração Pública, com o objetivo de assegurar a correta aplicação dos recursos do FNHIS, o atendimento aos cronogramas físico-financeiros e a observância aos padrões de qualidade exigidos.

Ao final, as unidades habitacionais serão entregues em plenas condições de uso, devidamente concluídas, testadas e aprovadas, aptas a atender às famílias beneficiárias, promovendo moradia digna, inclusão social e o fortalecimento da política pública de habitação de interesse social no Município de Cromínia -GO.

9. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS, ACOMPANHADA DAS MEMÓRIAS DE CÁLCULO E DOS DOCUMENTOS QUE LHE DÃO SUPORTE

A planilha com as quantidades a serem contratadas e o memorial de cálculo encontra-se anexados aos autos, realizado por profissional habilitado inscrito no conselho profissional competente.

10. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado pelo Prefeitura Municipal de Cromínia juntamente com a Secretaria Municipal de Administração, Planejamento e Habitação, é um total de R\$ 3.029.632,39 (três milhões e vinte e nove mil e seiscentos e trinta e dois reais e trinta e nove centavos) sendo o valor dividido em

repassa federal de R\$ 2.800.000,00 (dois milhões e oitocentos mil reais) e contrapartida vinda de recurso próprio de R\$ 229.632,39 (duzentos e vinte e nove mil e seiscentos e trinta e dois reais e trinta e nove centavos), de acordo com a planilha orçamentária e reserva de valores que se encontram em anexo.

11. CLASSIFICAÇÃO

Informamos também que a presente obra foi classificada como uma obra de engenharia comum conforme certificado pelo departamento de engenharia, com comprovação em anexo, mediante tem-se da classificação prevista no art. 6º da Lei Federal n. 14.133/21:

Art. 6º Para os fins desta Lei, consideram-se:

[...]

XXI - serviço de engenharia: toda atividade ou conjunto de atividades destinadas a obter determinada utilidade, intelectual ou material, de interesse para a Administração e que, não enquadradas no conceito de obra a que se refere o inciso XII do **caput** deste artigo, são estabelecidas, por força de lei, como privativas das profissões de arquiteto e engenheiro ou de técnicos especializados, que compreendem:

- a) serviço comum de engenharia: todo serviço de engenharia que tem por objeto ações, objetivamente padronizáveis em termos de desempenho e qualidade, de manutenção, de adequação e de adaptação de bens móveis e imóveis, com preservação das características originais dos bens;

12. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Considerando o objeto a ser contratado, não há de se falar na divisibilidade do objeto, uma vez que deverá ser adjudicada plenamente a uma empresa, com regime de execução adotado de EMPREITADA GLOBAL, conforme declaração do regime de execução anexada aos autos.

13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Conforme declaração do regime de execução anexada aos autos, a Prefeitura Municipal de Cromínia, adotará o regime de execução de obra indireta, a ser contratada empresa construtora especializada na área de engenharia civil na modalidade de empreitada global.

14. RESULTADOS PRETENDIDOS, EM TERMOS DE EFETIVIDADE E DE DESENVOLVIMENTO NACIONAL SUSTENTÁVEL

Os resultados pretendidos com a execução da obra de construção das 20 (vinte) unidades habitacionais no Município de Cromínia -GO, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, concentram-se, em termos de efetividade, na redução do déficit habitacional local e na garantia de acesso à moradia digna para famílias de baixa renda, promovendo melhoria direta nas condições de vida, saúde, segurança e bem-estar social. Espera-se a consolidação de núcleos familiares em ambientes adequados, seguros e salubres, com reflexos positivos na inclusão social, na valorização da dignidade humana e na diminuição de situações de vulnerabilidade e ocupações precárias em áreas de risco.

15. PRAZO DE EXECUÇÃO

Os prazos de execução dos serviços que se pretende alcançar são conforme os cronogramas físico-financeiro, em anexo.

16. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS DE TRATAMENTO

Não haverá impactos ambientais relevantes na execução do objeto contratado.

A empresa contratada e seus funcionários deverão seguir as políticas de sustentabilidade ambiental adotadas pelo órgão. Assim, cabe à mão de obra empregada, quando na execução dos serviços, no ambiente das credenciadas, seguir as diretrizes que são de adoção obrigatória para os servidores efetivos da unidade administrativa, observando, ainda, no que couber, durante a execução contratual, os critérios de sustentabilidade ambiental.

17. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Esta equipe de planejamento declara viável esta contratação.

18. MATRIZ DE RISCO

Essa análise permite a identificação avaliação e gerenciamento dos riscos que possam comprometer o sucesso da contratação e da gestão contratual. Para cada risco identificado, define-se: a probabilidade de ocorrência dos eventos, os possíveis danos potenciais, possíveis ações preventivas e contingências, bem como a identificação de responsáveis por ação.

A tabela a seguir apresenta uma síntese dos riscos de planejamento e de gestão dos serviços identificados e classificados neste documento:

Risco	Probabilidade	Impacto
1 – Estimativa de preço em desacordo com os preços praticados no mercado	Baixa	Alto
2 – Fornecimento do material e mão de obra sem qualidade	Baixa	Alto
3 – Incapacidade de empresa vencedora em executar o contrato	Baixa	Alto
4 – Falta de clareza quanto aos serviços a serem executados	Baixa	Alto
5 – Licitação deserta ou fracassada	Baixa	Alto

Tendo em vista que o mapeamento de riscos descrevera e avaliará as ameaças que possam vir a comprometer o sucesso e o objetivo da contratação, bem como definir de que formas devem ser tratadas, ela permeará todo o processo de contratação, conforme análise a seguir delineada:

Risco 1	Estimativa de preço em desacordo com os preços praticados no mercado
Probabilidade	Baixa
Impacto	Alto
Dano	Disputa de preço deserta
Ação Preventiva	Realizar adequada pesquisa de mercado, através da pesquisa ou outra que venha ser substituída e novas cotações com fornecedores e prestadores locais
Ação de Contingência	Proceder com a apuração de eventuais equívocos na orçamentação e, caso não verificados os equívocos e não existirem interessados na
	licitação (deserta), avaliar a possibilidade de proceder à contratação direta por dispensa de licitação

Risco 2	Prestação de serviço e fornecimento de material sem qualidade
Probabilidade	Média
Impacto	Alto
Dano	Prejuízos financeiros e risco à qualidade de serviço e materiais
Ação Preventiva	Exigência de atestado e qualificação técnica de serviço e materiais semelhante
Ação de Contingência	Refazer os serviços e reentregar os materiais de baixa qualidade do serviço
Risco 3	Incapacidade de empresa vencedora em executar o contrato
Probabilidade	Baixa
Impacto	Alto
Dano	Atraso na execução do contrato
Ação Preventiva	Sanções e os requisitos de qualidade que sejam condizentes com a importância dos serviços a serem prestados e materiais fornecidos
Ação de Contingência	Gestão/Fiscalização do contrato com aplicação de sanções previstas quando ocorrer alguma falha contratual e, em último caso, cancelar contrato e adjudicar novo fornecedor ou prestador ou promover nova contratação.
Risco 4	Falta de clareza quanto aos serviços a serem executados e materiais a serem fornecidos.
Probabilidade	Média
Impacto	Alto
Dano	Possível interferência na qualidade do serviço e produto entregue.
Ação Preventiva	Especificar o serviço e os materiais de forma concisa e coerente com o que o mercado pode oferecer.
Ação de Contingência	Esclarecer dúvidas e incoerências, conforme questionamentos que venham a surgir no processo de disputa de preço.
Risco 5	Licitação deserta ou fracassada.
Probabilidade	Baixa
Impacto	Alto
Dano	Não realizar a licitação tento que republicar o edital e abrir novo prazo para realizar do processo licitatório.
Ação Preventiva	Encaminhar termo de referência durante a fase de cotação de preços para a maior quantidade de possíveis interessados em participar da licitação.
Ação de Contingência	Republicação do Edital observando requisitos que poderiam ter provocados a desistência de possíveis empresas interessadas.

19. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE E RAZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

O presente planejamento foi elaborado em harmonia com a Lei Federal 14.133/2021, bem como com a Lei Municipal e a IN 009/2023 TCM-GO, em conformidade com os requisitos técnicos necessários ao cumprimento das necessidades e objeto da construção.

Os riscos envolvidos considerados são administráveis.

A Declaração de Disponibilidade Orçamentária será inserida no processo em fase posterior.

Por todo o exposto, a contratação de empresa para construção de unidades habitacionais, visa não apenas suprir uma carência habitacional imediata, mas também promover o desenvolvimento urbano equilibrado e o fortalecimento da cidadania, contribuindo para o combate à desigualdade



e para a construção de cidades mais justas, inclusivas e sustentáveis, prestando o adequado serviço público à população, primando pelos preceitos de economia de recursos públicos. Assim, declaramos a viabilidade da contratação, sua razoabilidade e recomendamos a construção proposta.

Atenciosamente,

Cromínia – GO, 19 de maio de 2026.

Luiz Gustavo Alvares Arantes
Engenheiro Civil do Município de Cromínia-GO
CREA 13322-D/GO

