



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

(Fundamentação Legal: art. 18 da Lei nº 14.133/2021 e IN TCM-GO nº 009/2023)

Fundamentação: Lei nº 14.133/2021 (art. 18), princípios do art. 37 da CF/88 e IN TCM-GO nº 009/2023.

Processo Administrativo: 21/2026 de 05 de janeiro de 2026

Unidades demandantes/interessadas: Secretaria Municipal de Obras, Serviços Urbanos e Habitação, por intermédio do Departamento de Engenharia Civil do Município de Córrego do Ouro – GO.

Finalidade: Demonstrar, de forma técnica, objetiva e verificável, a necessidade pública, a adequação técnica e a viabilidade econômico-administrativa da contratação destinada à execução das obras de construção de 25 (vinte e cinco) unidades habitacionais de interesse social, vinculadas ao Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV), bem como apresentar as alternativas de solução analisadas, o regime de execução, o modelo de disputa, a justificativa da inversão de fases, a estimativa de custos e a matriz de riscos, fornecendo suporte técnico integral à elaboração do Projeto Básico, do Termo de Referência, do edital e dos demais atos preparatórios da contratação.

1. FINALIDADE

O presente Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo instruir a fase preparatória da contratação pública destinada à execução das obras de construção de unidades habitacionais de interesse social no Município de Córrego do Ouro – GO, em consonância com o disposto no art. 18 da Lei nº 14.133/2021, fornecendo os elementos técnicos necessários à elaboração do Projeto Básico e do Termo de Referência, bem como assegurando que o procedimento de contratação observe, de forma integral, os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, planejamento, economicidade e supremacia do interesse público.

O ETP constitui instrumento indispensável à demonstração da viabilidade técnica, operacional e econômica da contratação pretendida, permitindo à Administração verificar previamente a adequação da solução escolhida, a compatibilidade do objeto com a realidade local e a capacidade de execução do empreendimento dentro dos parâmetros técnicos e financeiros disponíveis.

Além disso, o presente estudo atende às exigências de planejamento introduzidas pela Lei nº 14.133/2021, especialmente quanto à obrigatoriedade de avaliação prévia das contratações públicas, integrando o processo de planejamento orçamentário e logístico municipal, garantindo que a execução do empreendimento habitacional se dê de forma organizada, eficiente e compatível com a disponibilidade de recursos, inclusive aqueles provenientes de convênios e programas federais vinculados à política pública de habitação de interesse social.

2. REFERÊNCIAS LEGAIS

2.1. Regime jurídico aplicável: A contratação pretendida encontra-se submetida ao regime jurídico-administrativo próprio das contratações públicas, observando-se, de forma integrada e sistemática, os seguintes diplomas normativos:

a) Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, em especial o art. 37, caput, que estabelece os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, os quais orientam toda a atuação administrativa e fundamentam o dever de planejamento prévio,



seleção da proposta mais vantajosa e adequada execução contratual, especialmente em obras públicas de relevante impacto social, como a política habitacional.

b) Lei nº 14.133/2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos), notadamente:

- Planejamento da contratação, nos termos dos arts. 6º, inciso XL, e 18 a 45, que disciplinam a obrigatoriedade do Estudo Técnico Preliminar, do Projeto Básico/Termo de Referência, da matriz de riscos e da estimativa de custos, como instrumentos essenciais à fase preparatória;
- Modalidade e critério de julgamento, conforme arts. 28 e 33, com adoção da modalidade concorrência, adequada à contratação de obra de engenharia, e do critério de julgamento de menor preço global, previsto no art. 33, §1º, compatível com o regime de empreitada por preço global;
- Inversão de fases, autorizada pelo art. 17, §1º, e operacionalizada nos termos do art. 63, inciso II, com habilitação restrita ao licitante mais bem classificado, como mecanismo de eficiência procedimental e mitigação de riscos de inexecução contratual;
- Habilitação e qualificação técnica, econômico-financeira, fiscal e trabalhista, nos termos dos arts. 62 a 71, observando-se critérios objetivos e proporcionais à complexidade e ao vulto da obra;
- Gestão e fiscalização contratual, nos termos dos arts. 117 a 121, com definição clara das atribuições do gestor e dos fiscais do contrato;
- Garantias contratuais, sanções administrativas, alterações contratuais e preservação do equilíbrio econômico-financeiro, conforme arts. 96, 98, 124, 125, 155 e 156.

c) Lei Complementar nº 123/2006, especialmente os arts. 42 a 49, que asseguram tratamento diferenciado e favorecido às microempresas e empresas de pequeno porte, inclusive quanto à possibilidade de regularização fiscal superveniente, observadas as regras do edital.

d) Decreto Federal nº 7.983/2013, que estabelece diretrizes para a elaboração de orçamentos de referência de obras e serviços de engenharia, determinando a utilização de sistemas oficiais de custos, notadamente o SINAPI, como base para a formação do preço estimado da contratação.

e) Instrução Normativa TCM-GO nº 009/2023, ou norma municipal equivalente, que disciplina o planejamento das contratações públicas no âmbito municipal, com ênfase na pesquisa de preços, na matriz de riscos e na estruturação adequada da fase preparatória.

2.2. Responsabilidade técnica e exercício profissional

A execução do objeto estará condicionada ao atendimento das normas que regulam o exercício profissional e a responsabilidade técnica nas obras de engenharia e arquitetura, especialmente:

- a) Lei nº 5.194/1966, que regula o exercício das profissões de engenheiro e engenheiro civil, estabelecendo as atribuições do sistema CONFEA/CREA;
- b) Lei nº 12.378/2010, que dispõe sobre o exercício da Arquitetura e Urbanismo e institui o Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU;
- c) Lei nº 6.496/1977, que institui a Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, aplicável aos profissionais vinculados ao CREA, e, por simetria normativa, o Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, no âmbito do CAU;
- d) Normas técnicas de representação e elaboração de projetos, notadamente a ABNT NBR 6492, aplicáveis à correta interpretação, execução e fiscalização dos projetos arquitetônicos e complementares das unidades habitacionais.

2.3. Normas técnicas e regulamentações setoriais

A execução das unidades habitacionais deverá observar, de forma obrigatória, as normas técnicas e regulamentações setoriais aplicáveis à construção civil, dentre as quais se destacam:



- a) Normas de acessibilidade, em especial a ABNT NBR 9050/2015, a Lei nº 10.098/2000 e o Decreto nº 5.296/2004, assegurando condições adequadas de acessibilidade nas unidades habitacionais e em seus acessos, conforme as diretrizes do Programa Minha Casa, Minha Vida;
- b) Normas de desempenho e sistemas construtivos, conforme aplicabilidade ao objeto, notadamente a ABNT NBR 15575 (Desempenho de Edificações Habitacionais), a ABNT NBR 6118 (Projeto de Estruturas de Concreto), a ABNT NBR 5410 (Instalações Elétricas de Baixa Tensão), a ABNT NBR 5626 (Instalações Prediais de Água Fria) e a ABNT NBR 8160 (Sistemas Prediais de Esgoto Sanitário);
- c) Normas relativas a pintura, revestimentos e acabamentos, especialmente a ABNT NBR 13245 e demais normas correlatas, assegurando durabilidade, desempenho e qualidade dos materiais empregados;
- d) Normas de Segurança e Saúde no Trabalho, notadamente as Normas Regulamentadoras do Ministério do Trabalho, com destaque para a NR-10, NR-18, NR-35 e NR-06, exigindo-se o cumprimento integral das medidas de proteção coletiva e individual durante a execução da obra;
- e) Normas ambientais e de gestão de resíduos da construção civil, em especial a Resolução CONAMA nº 307/2002, quanto à classificação, segregação, transporte e destinação adequada dos resíduos gerados, além das legislações ambientais municipais aplicáveis.

2.4. Regras complementares do edital e do contrato

Integram, de forma indissociável, o arcabouço normativo da contratação:

- a) A Matriz ou Mapa de Riscos da contratação, nos termos do art. 22, §3º, e dos arts. 103 e 124 da Lei nº 14.133/2021, com definição objetiva da alocação de responsabilidades entre contratante e contratada, especialmente quanto a riscos técnicos, operacionais, financeiros e extraordinários;
- b) A minuta contratual, o Projeto Básico/Termo de Referência e toda a documentação técnica vinculante, incluindo projetos arquitetônicos e complementares, memoriais descritivos, memoriais de cálculo, planilha orçamentária elaborada com base no SINAPI, cronograma físico-financeiro e demais anexos técnicos, os quais passam a integrar o instrumento convocatório e o contrato como elementos obrigatórios de execução.

Nota: As normas aqui elencadas não exaurem o conjunto normativo aplicável à contratação. Outras normas técnicas da ABNT, regulamentações do Ministério das Cidades, diretrizes específicas do Programa Minha Casa, Minha Vida, normas ambientais, sanitárias e de segurança, bem como regulamentos municipais e estaduais, incidirão de forma supletiva, devendo ser integralmente observadas pela contratada, inclusive manuais de fabricantes, boas práticas da engenharia e exigências dos órgãos de fiscalização profissional (CREA/CAU).

3. OBJETO

Contratação de empresa especializada em engenharia civil para execução das obras de construção de 25 (vinte e cinco) unidades habitacionais de interesse social, em regime de empreitada por preço global, no Município de Córrego do Ouro – GO, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV), abrangendo a execução de serviços preliminares, implantação do empreendimento, fundações, estruturas, alvenarias, coberturas, instalações elétricas e hidrossanitárias, revestimentos, esquadrias, acabamentos, infraestrutura necessária e demais serviços indispensáveis à entrega integral das unidades habitacionais em condições de uso e habitabilidade, em estrita conformidade com a documentação técnica constante do processo administrativo, composta por projetos arquitetônicos e complementares, memoriais descritivos, levantamentos quantitativos, planilha orçamentária, cronograma físico-financeiro e matriz de riscos da contratação.



4. CONTEXTO E MOTIVAÇÃO

A presente contratação decorre da necessidade de enfrentamento do déficit habitacional existente no Município de Córrego do Ouro – GO, especialmente no que se refere às famílias em situação de vulnerabilidade social que atualmente residem em moradias precárias, improvisadas ou em condições inadequadas de habitabilidade.

A inexistência de unidades habitacionais suficientes destinadas à população de baixa renda gera impactos sociais relevantes, tais como adensamento irregular, ocupações informais, comprometimento das condições de saúde e segurança das famílias e agravamento das desigualdades sociais, circunstâncias que impõem ao Poder Público a adoção de políticas habitacionais efetivas.

Nesse contexto, a adesão municipal ao Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV), com aprovação da Proposta nº 033338/2024/MCIDADES, possibilitou a captação de recursos federais destinados à construção de unidades habitacionais de interesse social, permitindo ao Município implementar solução estruturada e definitiva para parte da demanda habitacional local.

A intervenção proposta visa, portanto, promover melhoria concreta das condições de moradia da população beneficiária, assegurar dignidade habitacional, fortalecer a política pública de habitação e contribuir para o desenvolvimento urbano ordenado do Município, mediante implantação planejada de empreendimento habitacional com infraestrutura adequada.

5. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Administração Municipal não dispõe de estrutura técnica, operacional e logística suficiente para executar diretamente, com os níveis de qualidade e dentro dos prazos exigidos pelo programa federal, a construção simultânea das 25 unidades habitacionais previstas no empreendimento.

A execução direta demandaria a constituição de equipes técnicas próprias, aquisição ou locação de equipamentos, organização logística e responsabilidade técnica permanente, medidas que se mostram incompatíveis com a estrutura administrativa municipal e com a urgência de execução imposta pelo cronograma do convênio federal. A contratação indireta mediante empresa especializada revela-se, portanto, a alternativa tecnicamente mais adequada e economicamente eficiente, pois:

- permite a execução simultânea das unidades habitacionais;
- assegura responsabilidade técnica integral da obra;
- transfere riscos operacionais e construtivos ao contratado;
- proporciona ganho de escala e produtividade;
- reduz riscos de paralisação e atraso;
- assegura maior previsibilidade de custos e prazos.

Desse modo, a contratação externa configura-se como solução administrativa e tecnicamente necessária para viabilizar a execução do empreendimento habitacional dentro dos padrões exigidos.



6. ALINHAMENTO AO PLANEJAMENTO E AO PCA

A contratação encontra-se alinhada ao planejamento municipal e às políticas públicas locais de habitação, estando compatível com a programação orçamentária vigente e com os instrumentos de planejamento e gestão municipal. A execução do empreendimento decorre da aprovação da proposta municipal junto ao Governo Federal, vinculada ao Programa Minha Casa, Minha Vida, havendo previsão de recursos para sua execução, observadas as diretrizes de aplicação estabelecidas no respectivo plano de trabalho e nos instrumentos de transferência de recursos. O procedimento seguirá o fluxo processual padronizado da fase preparatória das contratações públicas municipais, compreendendo sucessivamente a elaboração do Estudo Técnico Preliminar, do Projeto Básico/Termo de Referência, do edital e da minuta contratual, culminando na publicação do certame e na formalização do contrato, assegurando-se transparência, rastreabilidade dos atos e pleno controle interno e externo da contratação.

7. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

7.1. Requisitos técnicos internos:

- Local e área de intervenção: A obra será executada em área destinada à implantação do empreendimento habitacional de interesse social no Município de Córrego do Ouro – GO, situada nas coordenadas geográficas Latitude -16.298734 e Longitude -50.555488, contemplando a construção de 25 (vinte e cinco) unidades habitacionais, com área individual aproximada de 53,86 m² por unidade, bem como os serviços necessários à implantação do conjunto habitacional e sua adequada funcionalidade.
- Escopo vinculante: A execução deverá ocorrer em estrita observância à documentação técnica integrante do processo administrativo, composta por Projeto Arquitetônico das unidades habitacionais e respectivos projetos complementares, incluindo projetos estrutural, elétrico, hidrossanitário e demais disciplinas aplicáveis, bem como Memorial Descritivo, Memória de Cálculo e Levantamento Quantitativo, Planilha Orçamentária e Cronograma Físico-Financeiro, devendo os materiais, sistemas construtivos e métodos executivos adotados atender às normas técnicas vigentes e às recomendações dos fabricantes, garantindo desempenho, durabilidade e segurança das edificações.
- Responsabilidade técnica: A empresa contratada deverá manter responsável(is) técnico(s) devidamente habilitado(s) e com registro ativo no CREA ou CAU, com emissão das respectivas ART ou RRT referentes à execução da obra, permanecendo o vínculo técnico durante toda a execução contratual, sendo obrigatória a atualização dos registros sempre que houver substituição ou alteração da equipe técnica responsável.

7.2. Requisitos externos e regulatórios: A execução do objeto deverá observar integralmente o conjunto normativo aplicável às obras públicas e edificações habitacionais, especialmente:

- Lei nº 14.133/2021 e respectivos regulamentos, bem como as normas que disciplinam o exercício profissional na área de engenharia e arquitetura, incluindo a Lei nº 5.194/1966, a Lei nº 12.378/2010 e a Lei nº 6.496/1977, relativas ao sistema CREA/CAU e à responsabilidade técnica pelas obras;
- Normas técnicas aplicáveis às edificações habitacionais, incluindo a ABNT NBR 6118 (Projeto de Estruturas de Concreto), ABNT NBR 15575 (Desempenho de Edificações Habitacionais), ABNT NBR 5410 (Instalações Elétricas de Baixa Tensão), ABNT NBR 5626 (Instalações Prediais de Água Fria) e ABNT NBR 8160 (Sistemas Prediais de Esgoto Sanitário);
- Normas de acessibilidade aplicáveis às áreas comuns e às unidades quando exigidas pelas diretrizes do programa habitacional, especialmente a ABNT NBR 9050, a Lei nº 10.098/2000 e o Decreto nº 5.296/2004;



- Normas técnicas relativas a pinturas e acabamentos, incluindo ABNT NBR 13245 e demais normas correlatas referentes a aderência, desempenho, preparação de superfícies e durabilidade dos revestimentos;
- Normas de Segurança e Saúde no Trabalho, exigindo-se o cumprimento integral das Normas Regulamentadoras do Ministério do Trabalho aplicáveis à construção civil, incluindo elaboração e execução de programas de segurança ocupacional, fornecimento e fiscalização do uso de EPI e EPC, bem como sinalização e isolamento das áreas de obra.

8. DIAGNÓSTICO TÉCNICO – SÍNTESE DO ESCOPO POR DISCIPLINA:

8.1. O empreendimento habitacional compreende a execução integrada das seguintes frentes de serviços:

- Serviços preliminares: implantação do canteiro de obras, instalação de placa identificadora do empreendimento, mobilização de equipamentos e mão de obra, instalações provisórias, ligações temporárias de água e energia, locação das unidades habitacionais e demais atividades necessárias ao início seguro da obra.
- Administração da obra: manutenção de equipe técnica responsável pela gestão e acompanhamento da execução, incluindo engenheiro civil responsável técnico, equipe de apoio técnico e administrativo e controle de qualidade e produtividade da obra.
- Implantação e infraestrutura do empreendimento: execução dos serviços necessários à adequada implantação das unidades no terreno, incluindo serviços de limpeza do terreno, movimentação de terra, nivelamento, locação e demais intervenções necessárias à instalação das edificações.
- Execução das unidades habitacionais: construção das residências conforme projetos e especificações técnicas, compreendendo fundações, estruturas, alvenarias, coberturas, impermeabilizações, instalações elétricas e hidrossanitárias, revestimentos internos e externos, esquadrias, pisos, louças, metais, pintura e demais acabamentos indispensáveis à plena habitabilidade das unidades.
- Serviços complementares e acabamento final: execução de passeios internos, ajustes finais de terreno, limpeza geral da obra, testes das instalações e entrega das unidades em condições adequadas de uso, segurança e habitabilidade.

9. ALTERNATIVAS DE CONTRATAÇÃO E JUSTIFICATIVA DA SOLUÇÃO

9.1. Durante a fase de planejamento da contratação foram analisadas alternativas técnicas e administrativas possíveis para execução do empreendimento habitacional, considerando-se aspectos de viabilidade operacional, economicidade, controle de riscos e capacidade de entrega do objeto dentro do prazo exigido pelo programa federal.

a) Execução direta pelo Município: A execução direta pelo Poder Público municipal mostrou-se tecnicamente inviável, considerando que o Município não dispõe de equipe técnica permanente, equipamentos e estrutura logística suficientes para executar simultaneamente a construção das unidades habitacionais dentro do prazo exigido pelo convênio federal. A adoção dessa alternativa exigiria a criação de estrutura operacional temporária, contratação de equipes próprias e aquisição ou locação de equipamentos, resultando em custos superiores, aumento



do risco de atrasos e dificuldade de controle técnico da obra. Dessa forma, essa alternativa foi descartada por se revelar ineficiente e incompatível com a realidade administrativa municipal.

b) Execução indireta mediante múltiplos contratos (parcelamento por etapas ou por unidades)

Também foi analisada a possibilidade de parcelamento da contratação, mediante celebração de múltiplos contratos, seja por etapas construtivas ou por agrupamentos de unidades habitacionais. Contudo, verificou-se que tal solução geraria:

- aumento de interfaces contratuais e conflitos entre contratados;
- maior risco de atrasos decorrentes de dependência entre etapas;
- dificuldade de coordenação técnica das frentes de serviço;
- elevação dos custos administrativos de fiscalização;
- maior risco de paralisação parcial do empreendimento.

Além disso, o parcelamento reduziria ganhos de escala e dificultaria a padronização construtiva exigida pelo programa habitacional. Assim, concluiu-se que o parcelamento não representa solução eficiente para o caso concreto.

c) Execução indireta mediante contratação única por empreitada por preço global: A alternativa considerada tecnicamente mais adequada consiste na contratação única de empresa especializada para execução integral do empreendimento em regime de empreitada por preço global. Essa solução apresenta as seguintes vantagens:

- responsabilidade técnica centralizada;
- execução simultânea das unidades habitacionais;
- padronização construtiva;
- maior eficiência produtiva;
- simplificação da fiscalização;
- redução de conflitos contratuais;
- melhor controle de custos e prazos.

Além disso, os quantitativos e especificações encontram-se suficientemente definidos nos projetos e memoriais técnicos, permitindo competição objetiva entre os licitantes e adequada formulação das propostas. Diante disso, conclui-se que a contratação por empreitada por preço global constitui a solução tecnicamente mais adequada e economicamente vantajosa para o atendimento do interesse público.

10. MODELO DE DISPUTA, FORMA DE REALIZAÇÃO E INVERSÃO DE FASES

10.1. Modalidade, critério e forma: Considerando tratar-se de contratação de obra de engenharia destinada à construção de unidades habitacionais de interesse social, a seleção do contratado deverá ocorrer mediante procedimento licitatório na modalidade Concorrência, nos termos do art. 28, inciso II, da Lei nº 14.133/2021. O critério de julgamento adotado será o de menor preço global, conforme art. 33 da Lei nº 14.133/2021, solução que se mostra compatível com o regime de execução por empreitada por preço global, tendo em vista que o objeto encontra-se tecnicamente definido por meio dos projetos e memoriais integrantes do processo administrativo, permitindo aferição objetiva da proposta mais vantajosa na realização do certame ocorrerá na forma eletrônica, em consonância com o art. 17, §2º, da Lei nº 14.133/2021, que estabelece a preferência pela utilização de meios digitais, bem como em observância às diretrizes fixadas pelos órgãos de controle, assegurando:



- maior competitividade;
- ampliação da participação de empresas;
- transparência do procedimento;
- rastreabilidade dos atos praticados;
- eficiência administrativa;
- redução de custos operacionais.

A utilização da via eletrônica mostra-se ainda mais adequada diante da utilização de recursos federais vinculados ao programa habitacional, exigindo maior controle e transparência na contratação.

10.2. Inversão de fases – justificativa técnica e administrativa: O procedimento licitatório adotará o processamento com inversão de fases, nos termos autorizados pelo art. 17, §1º, da Lei nº 14.133/2021, de modo que a etapa de julgamento das propostas antecederá a fase de habilitação, sendo esta realizada apenas em relação ao licitante classificado em primeiro lugar. A adoção dessa sistemática busca conferir maior eficiência e celeridade ao procedimento, reduzindo custos administrativos e evitando análise desnecessária de documentos de habilitação de licitantes que não apresentem propostas competitivas. Além disso, a inversão de fases contribui para mitigação de riscos associados à contratação de empresas sem capacidade técnica ou operacional suficiente para execução do objeto, assegurando que a verificação documental recaia apenas sobre o proponente melhor classificado. Tal solução mostra-se especialmente adequada em contratações de obras públicas, nas quais eventuais atrasos ou inexecuções podem gerar prejuízos relevantes à Administração, inclusive com risco de perda de recursos federais vinculados ao empreendimento. Assim, a adoção da inversão de fases atende simultaneamente aos princípios da eficiência, economicidade e interesse público, assegurando maior racionalidade ao procedimento licitatório.

11. DOCUMENTAÇÃO TÉCNICA VINCULANTE (PROJETO BÁSICO/ANEXO I)

11.1. A execução do objeto ficará integralmente vinculada ao conjunto de documentos técnicos que compõem o Projeto Básico do empreendimento habitacional, os quais integram o processo administrativo e servirão de base obrigatória para a elaboração das propostas e para a execução contratual. Compõem a documentação técnica vinculante, dentre outros elementos:

- Projeto Arquitetônico das unidades habitacionais e do conjunto implantado;
- Projetos complementares, incluindo projetos estrutural, elétrico, hidrossanitário e demais disciplinas técnicas necessárias à adequada execução das edificações;
- Memorial Descritivo dos serviços e especificações técnicas construtivas;
- Memória de Cálculo e Levantamento de Quantitativos dos serviços e materiais necessários à execução da obra;
- Planilha Orçamentária elaborada com base em sistemas oficiais de referência de custos, notadamente SINAPI, contendo composição de custos unitários e detalhamento do BDI adotado;
- Cronograma Físico-Financeiro da execução da obra, indicando etapas construtivas, prazos de execução e correspondentes desembolsos previstos;
- Matriz ou Mapa de Riscos da contratação, definindo a alocação objetiva de riscos entre contratante e contratada.

A vinculação da execução contratual a essa documentação técnica assegura:

- Clareza e precisão na definição do objeto;



- Comparabilidade objetiva das propostas;
- Adequada fiscalização dos serviços;
- Controle de qualidade da obra;
- Mitigação de riscos de divergências técnicas durante a execução.

11.2. A contratada deverá executar integralmente os serviços conforme tais documentos, sendo vedada qualquer alteração sem prévia autorização formal da Administração e sem observância das hipóteses legais de alteração contratual previstas na Lei nº 14.133/2021.

12. ESTIMATIVA DE CUSTOS E METODOLOGIA DE CÁLCULO

12.1. A estimativa de custos do empreendimento habitacional foi elaborada a partir de metodologia técnica compatível com as exigências legais aplicáveis às obras públicas, garantindo confiabilidade, transparência e compatibilidade com os preços praticados pelo mercado da construção civil. A composição do orçamento tomou como base principal o Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI, conforme diretrizes estabelecidas pelo Decreto Federal nº 7.983/2013, sendo utilizadas composições de custos unitários atualizadas, acrescidas, quando necessário, de adaptações decorrentes das especificidades locais e de itens não contemplados diretamente pelo sistema de referência. A planilha orçamentária contempla:

- Quantitativos obtidos a partir dos projetos técnicos e memoriais de cálculo;
- Composição detalhada de custos unitários de materiais, mão de obra e equipamentos;
- Encargos sociais e trabalhistas incidentes;
- Custos indiretos necessários à execução;
- Composição do bdi – benefícios e despesas indiretas;
- Custos administrativos e operacionais da obra;
- Margem de risco e remuneração empresarial compatíveis com o mercado.

12.2. O valor estimado para execução do empreendimento é de: R\$ 3.685.722,18 (três milhões, seiscentos e oitenta e cinco mil, setecentos e vinte e dois reais e dezoito centavos).

12.3. Tal valor constitui parâmetro referencial para aceitabilidade das propostas, não impedindo eventual obtenção de preços mais vantajosos em razão da competição entre licitantes. Eventuais propostas com valores significativamente inferiores poderão ser objeto de análise técnica quanto à sua exequibilidade, assegurando-se a oportunidade de comprovação de viabilidade pelo licitante, nos termos da legislação vigente. A metodologia adotada assegura consistência técnica do orçamento e reduz riscos de distorções de preços ou futura necessidade de reequilíbrio econômico-financeiro decorrente de falhas na fase de planejamento.

13. PRAZOS, MEDIÇÕES E PAGAMENTOS

13.1. O prazo total de execução do empreendimento habitacional deverá observar o Cronograma Físico-Financeiro integrante do Projeto Básico, elaborado de modo a compatibilizar a execução simultânea das unidades habitacionais com o prazo de vigência dos recursos federais vinculados ao Programa Minha Casa, Minha Vida. O cronograma considera:

- mobilização e implantação do canteiro de obras;
- execução simultânea das unidades habitacionais;
- etapas construtivas sequenciais e paralelas;
- fases de acabamento e testes das instalações;



- limpeza final e entrega das unidades.

13.2. O prazo contratual deverá contemplar margem técnica suficiente para absorver variações normais de execução, sem prejuízo da obrigatoriedade de cumprimento dos marcos estabelecidos para fins de manutenção dos repasses vinculados ao convênio federal.

13.3. Pagamentos: Os pagamentos à contratada ocorrerão conforme medições aprovadas pela fiscalização, observando-se:

- comprovação da execução dos serviços medidos;
- apresentação de documentação fiscal regular;
- comprovação de regularidade fiscal e trabalhista;
- observância das retenções legais aplicáveis.

13.4. Os pagamentos serão realizados dentro do prazo contratual estabelecido após o atesto da medição, observada a disponibilidade financeira e as regras de desembolso vinculadas aos recursos do programa federal. Esse modelo assegura correlação entre execução física e desembolso financeiro, mitigando riscos de pagamento por serviços não executados ou executados parcialmente.

14. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA – PARCELAS DE MAIOR RELEVÂNCIA (PMR)

14.1 Considerando a natureza e a complexidade do objeto, a qualificação técnica dos licitantes deverá assegurar que a futura contratada detenha experiência comprovada na execução de obras de características semelhantes, garantindo capacidade técnica e operacional para entrega das unidades habitacionais dentro dos padrões exigidos. Nos termos do art. 67 da Lei nº 14.133/2021, a exigência de comprovação técnica deverá observar critérios proporcionais e compatíveis com o objeto da contratação, sendo vedadas exigências excessivas ou restritivas à competitividade. Para fins de comprovação da capacidade técnico-operacional da empresa e da capacidade técnico-profissional do responsável técnico, poderão ser exigidos atestados de execução de obras ou serviços compatíveis com parcelas de maior relevância técnica e valor significativo da contratação. No caso concreto, considerando a natureza habitacional do empreendimento, destacam-se como parcelas de maior relevância:

<u>Especificação</u>	<u>Unid.</u>	<u>Quant.</u>
CONCRETAGEM DE SAPATA, FCK 20 MPA, COM USO DE JERICA - LANÇAMENTO, ADENSAMENTO E ACABAMENTO.	M3	1,41
CONCRETAGEM DE BLOCO DE COROAMENTO OU VIGA BALDRAME, FCK 20 MPA, COM USO DE JERICA - LANÇAMENTO, ADENSAMENTO E ACABAMENTO. AF_01/2024	M3	1,91
ALVENARIA DE VEDAÇÃO DE BLOCOS CERÂMICOS FURADOS NA HORIZONTAL DE 9X19X19 CM (ESPESSURA 9 CM) E ARGAMASSA DE ASSENTAMENTO COM PREPARO EM BETONEIRA. AF_12/2021	M2	86,50
TRAMA DE MADEIRA COMPOSTA POR RIPAS, CAIBROS E TERÇAS PARA TELHADOS DE ATÉ 2 ÁGUAS PARA TELHA CERÂMICA CAPA-CANAL, INCLUSO TRANSPORTE VERTICAL. AF_07/2019	M2	73,49



FABRICAÇÃO E INSTALAÇÃO DE TESOURA INTEIRA EM MADEIRA NÃO APARELHADA, VÃO DE 6 M, PARA TELHA CERÂMICA OU DE CONCRETO, INCLUSO IÇAMENTO. AF_07/2019	M	4,00
TELHAMENTO COM TELHA CERÂMICA CAPA-CANAL, TIPO PAULISTA, COM ATÉ 2 ÁGUAS, INCLUSO TRANSPORTE VERTICAL. AF_07/2019	M2	73,49

14.2. A comprovação poderá ocorrer mediante apresentação de atestados de capacidade técnica emitidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, devidamente acompanhados de Certidão de Acervo Técnico (CAT) expedida pelo CREA ou CAU, conforme o caso. Será admitido o somatório de atestados, desde que demonstrem compatibilidade técnica com o objeto licitado, sendo vedadas exigências de quantidades superiores às necessárias para assegurar capacidade técnica mínima. Os responsáveis técnicos indicados deverão possuir vínculo com a empresa licitante na data da apresentação da proposta, admitindo-se vínculo societário, empregatício ou compromisso formal de contratação futura, nos termos permitidos pela legislação. A Administração poderá realizar diligências destinadas à verificação da autenticidade e da veracidade dos atestados apresentados.

15. GESTÃO, FISCALIZAÇÃO E INDICADORES (SLAS)

15.1. A execução contratual será acompanhada e fiscalizada por servidores formalmente designados pela Administração Municipal, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021, cabendo à autoridade competente nomear gestor e fiscais do contrato, com atribuições definidas em ato próprio. A fiscalização terá por objetivo assegurar que a execução das unidades habitacionais ocorra em conformidade com os projetos aprovados, memoriais técnicos, cronograma físico-financeiro e demais documentos contratuais, prevenindo falhas construtivas, atrasos injustificados e desconformidades técnicas. Serão adotados instrumentos permanentes de controle e acompanhamento, incluindo:

- registro de atividades em diário de obra;
- relatórios periódicos de execução física;
- registros fotográficos das etapas construtivas;
- reuniões técnicas periódicas com a contratada;
- inspeções técnicas durante as fases críticas da execução;
- conferência dos quantitativos medidos antes da liberação de pagamentos.

15.2. A fiscalização poderá determinar correções e refazimento de serviços executados em desconformidade técnica, sem ônus adicional para a Administração.

15.3. Indicadores mínimos de desempenho: Com vistas a assegurar adequada execução do objeto, poderão ser adotados indicadores de desempenho mínimos, tais como:

- Cumprimento do cronograma físico da obra, com tolerância limitada para variações justificadas tecnicamente;
- Conformidade técnica dos serviços executados, aferida nas medições realizadas pela fiscalização;
- Atendimento às normas de segurança do trabalho durante a execução da obra;
- Ausência de vícios construtivos ou falhas estruturais nas unidades entregues;
- Entrega das unidades habitacionais em condições adequadas de habitabilidade e funcionamento das instalações prediais.



15.4. A adoção desses parâmetros contribui para o controle da qualidade da execução e para mitigação de riscos de patologias construtivas futuras.

16. SUSTENTABILIDADE, SST E MEIO AMBIENTE

16.1. A execução do empreendimento habitacional deverá observar diretrizes de sustentabilidade ambiental, segurança do trabalho e adequada gestão dos impactos decorrentes da atividade construtiva, buscando compatibilizar a execução da obra com a proteção do meio ambiente e a preservação da integridade física dos trabalhadores e da comunidade local. No âmbito ambiental, a contratada deverá adotar medidas destinadas a minimizar impactos negativos decorrentes da obra, incluindo:

- correta segregação, acondicionamento e destinação dos resíduos da construção civil, conforme classificação prevista na Resolução CONAMA nº 307/2002 e demais normas aplicáveis;
- prevenção de descarte irregular de resíduos e entulhos;
- controle de poeira e de resíduos particulados durante a execução dos serviços;
- organização do canteiro de obras de modo a evitar contaminação do solo e obstrução de sistemas de drenagem;
- adoção, sempre que possível, de práticas que reduzam desperdício de materiais.

16.2. No que se refere à segurança e saúde no trabalho, a contratada deverá cumprir integralmente as Normas Regulamentadoras aplicáveis à construção civil, especialmente aquelas relacionadas a:

- organização e segurança do canteiro de obras;
- fornecimento e fiscalização do uso de Equipamentos de Proteção Individual – EPI;
- utilização de Equipamentos de Proteção Coletiva – EPC;
- sinalização e isolamento das áreas de risco;
- adoção de procedimentos seguros para execução de serviços em altura, instalações elétricas e demais atividades de risco.

16.3. A contratada deverá ainda observar medidas destinadas a reduzir impactos à vizinhança e aos beneficiários do empreendimento, especialmente quanto à organização do fluxo de veículos, armazenamento de materiais e manutenção da limpeza das áreas adjacentes. A adoção dessas medidas contribui para execução ambientalmente responsável da obra e reduz riscos de paralisações decorrentes de infrações ambientais ou acidentes de trabalho.

17. MATRIZ/MAPA DE RISCOS (SÍNTESE)

Risco	Prob.	Impacto	Alocação	Mitigação/Tratamento
Restrição orçamentária	M	A	Contratante	Previsão em LOA/PAC; cronograma de desembolso; priorização de medições
Projeto/quantitativos insuficientes	B	A	Contratante	Compatibilização prévia; diligências; visita técnica facultada + declaração



Capacidade técnica insuficiente	B	A	Contratada	PMR \geq 50%; CAT/ART/RRT; equipe mínima; vedação de subcontratar PMR
Acidentes/SST	B	A	Contratada	PGR/PCMSO; treinamentos; EPI/EPC; APR e PT
Logística e suprimentos	M	M	Contratada	Planejamento de compras; estoques mínimos; plano de contingência
Qualidade não conforme	B	A	Contratada	Ensaio/atestes; checklists; glosa e refacção sem ônus
Força maior/fato do príncipe	B	A	Compartilhada	Equilíbrio econômico-financeiro conforme Lei 14.133/2021

18. CRITÉRIOS DE ACEITABILIDADE E INEXEQUIBILIDADE (DIRETRIZES AO EDITAL)

- Aceitabilidade: aderência integral ao Anexo Técnico, correções aritméticas e ajustes sem majoração; negociação com o 1º colocado quando cabível.
- Inexequibilidade: parâmetro objetivo (p.ex., proposta global < 75% do orçamento referencial), facultada comprovação documental de viabilidade em prazo certo (2 dias úteis), com análise técnica e decisão motivada.

19. DOCUMENTOS DA FASE PREPARATÓRIA

- Este ETP;
- Projeto Arquitetônico (plantas), Projeto Elétrico, Estrutural, Hidráulico e Sanitário, Memorial Descritivo, Memorial de Cálculo (Levantamento de Quantitativos);
- PO (SINAPI; BDI); Cronograma Físico-Financeiro; Matriz/Mapa de Riscos;
- Minuta do Edital (Concorrência; presencial; menor preço global; inversão de fases) e Minuta Contratual;
- Justificativa formal da forma presencial e da inversão de fases;
- Portarias (agente/comissão; gestor/fiscais).

20. CONCLUSÃO TÉCNICA

O presente ETP comprova: (i) a necessidade pública e a adequação da solução; (ii) a suficiência do Projeto Básico (projetos, memoriais, quantitativos, cronograma e matriz) para empreitada por preço global; (iii) a coerência do critério menor preço global, da forma presencial motivada e da inversão de fases; (iv) a robustez da estimativa via GOINFRA/SINAPI com BDI transparente; e (v) a maturidade dos instrumentos de governança, fiscalização, indicadores e gestão de riscos. Recomenda-se a continuidade com TR/Projeto Básico consolidado e publicação do edital, observadas as balizas aqui estabelecidas.

Córrego do Ouro - GO, 02 de fevereiro de 2026.



PREFEITURA DE
CÓRREGO DO OURO
TRABALHO, TRANSPARÊNCIA E TRANSFORMAÇÃO

GESTÃO
2025 - 2028

ROGERIO PALMEIRA
ESSADO:641627961
49

Assinado de forma digital
por ROGERIO PALMEIRA
ESSADO:64162796149
Dados: 2026.02.02 15:11:42
-03'00'

ROGÉRIO PALMEIRA ESSADO

CREA/CAU: 8911-DGO

