# ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

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

A presente análise tem por objetivo fornecer informações para subsidiar a **Contratação de empresa especializada para Construção de 50 Unidades Habitacionais no Bairro Dom Pepe** no Município de Porto Murtinho – conforme **CONVENIO 2025TR004170**, de acordo com o Projeto Arquitetônico, Memorial Descritivo, Planilha Orçamentária, partes integrantes deste instrumento.

**1.2** O Município de Porto Murtinho, localizado na região sudoeste do Estado de Mato Grosso do Sul, na região do Pantanal, às margens do Rio Paraguai e na faixa de fronteira com a República do Paraguai, possui relevante importância estratégica para o desenvolvimento regional, especialmente em razão da implantação do Corredor Bioceânico, eixo logístico internacional que impulsionará o crescimento econômico, urbano e populacional do município. Nesse contexto, verifica-se a necessidade de ampliação da oferta de moradias destinadas à população de baixa renda, considerando o déficit habitacional existente e a crescente demanda por habitação decorrente da expansão urbana prevista para a região.

A presente contratação tem por finalidade viabilizar a execução das obras de construção de 50 (cinquenta) unidades habitacionais, contribuindo para a redução do déficit habitacional, a promoção da dignidade da pessoa humana, a melhoria das condições de vida das famílias beneficiadas e o fortalecimento da política pública municipal de habitação de interesse social. A contratação decorre da celebração de convênio entre o Município de Porto Murtinho/MS e a Agência de Habitação Popular de Mato Grosso do Sul (AGEHAB/MS), cabendo ao Município a realização do procedimento licitatório e a execução da obra, observadas as condições estabelecidas no instrumento convenial e na legislação vigente.

Dessa forma, evidencia-se o interesse público na contratação, considerando que a execução do empreendimento representa medida indispensável para a implementação da política habitacional municipal, contribuindo para o desenvolvimento social, econômico e urbano do Município de Porto Murtinho.

A presente contratação será realizada por meio da modalidade de licitação cujo critério de julgamento será o Menor Preço Global. A adoção desse critério busca assegurar a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração, observadas todas as exigências de habilitação e de qualificação técnica estabelecidas no edital, garantindo que a futura contratada possua capacidade para executar o objeto com a qualidade, segurança e eficiência requeridas.

## 2. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A presente contratação encontra-se alinhada ao planejamento orçamentário do Município de Porto Murtinho/MS, sendo compatível com a Lei nº 1.899, de 24 de dezembro de 2025 – LOA/2026, com previsão na Secretaria Municipal de Obras, Habitação e Serviços Públicos.

## 3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1. O prazo de execução dos serviços fica estabelecido em até 12 (doze) meses, contados a partir da emissão da Ordem de Serviço autorizando o início da execução do objeto.

3.2. Os requisitos da contratação consistirão na comprovação da qualificação técnica, nos termos definidos no edital e em conformidade com a legislação aplicável, bem

como no cumprimento das obrigações estabelecidas para ambas as partes, conforme disposto a seguir:

**DA CONTRATANTE:**

Constituem responsabilidades da CONTRATANTE, além das demais previstas para o objeto ou dele decorrentes:

I. Prestar todas as informações e esclarecimentos atinentes ao objeto que sejam solicitados pela CONTRATADA;

II. Emitir a Ordem de Início de Serviços autorizando a execução do objeto;

III. Rejeitar a execução parcial ou total da obra por terceiros não autorizados pela CONTRATANTE;

IV. Cumprir com os compromissos financeiros assumidos com a CONTRATADA, observadas as condições estabelecidas no contrato e o regular processamento das medições;

V. Notificar, formal e tempestivamente, a CONTRATADA sobre as irregularidades observadas na execução do objeto;

VI. Notificar a CONTRATADA, por escrito e com antecedência, sobre multas, penalidades e quaisquer débitos ou obrigações de sua responsabilidade;

VII. Fiscalizar a execução do objeto, podendo intervir durante sua execução para fins de correção de serviços, ajustes, adequações ou suspensão de atividades, quando necessário ao cumprimento das condições contratuais e das especificações técnicas;

VIII. Elaborar e gerir o contrato firmado com a CONTRATADA;

IX. Receber os serviços executados, observadas as seguintes etapas:

a) provisoriamente, mediante Termo de Recebimento Provisório, após a conclusão da obra e a realização das verificações e medições pertinentes; e

b) definitivamente, mediante Termo de Recebimento Definitivo, após a realização das verificações necessárias e constatado que os serviços foram executados em conformidade com os projetos, especificações técnicas, memorial descritivo, planilha orçamentária e demais documentos integrantes da contratação.

**Além das demais responsabilidades previstas para o objeto ou dele decorrentes, constituem obrigações da CONTRATADA:**

I. Assumir a responsabilidade pela boa execução e eficiência dos serviços, cumprindo os prazos estabelecidos no instrumento contratual e em sua proposta de preços, arcando com o fornecimento de materiais, equipamentos e mão de obra necessários à execução do objeto, bem como pelos danos decorrentes da execução dos serviços que venham a ser causados à CONTRATANTE ou a terceiros;

II. Utilizar mão de obra devidamente habilitada e qualificada para a execução dos serviços objeto da contratação;

III. Cumprir todas as exigências das leis e normas de segurança e higiene do trabalho, fornecendo os equipamentos de proteção individual – EPI adequados e necessários aos trabalhadores envolvidos na execução do objeto;

IV. Facilitar todas as atividades de fiscalização e acompanhamento da execução dos serviços realizadas pela CONTRATANTE;

V. Concomitantemente ao recebimento da Ordem de Início dos Serviços, providenciar o registro da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, ou do respectivo Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, quando aplicável, dos profissionais responsáveis pela execução do objeto, junto ao conselho profissional competente, encaminhando os respectivos documentos à CONTRATANTE para juntada ao processo;

VI. Assegurar o cumprimento das normas técnicas, manuais, instruções e especificações vigentes da ABNT e das demais normas aplicáveis à execução do objeto. Qualquer alteração nos procedimentos ou métodos executivos previstos deverá ser

previamente submetida à apreciação da CONTRATANTE, acompanhada da respectiva justificativa, cabendo à fiscalização avaliar e autorizar, quando tecnicamente admissível;

VII. Cumprir todos os prazos, condições e determinações estabelecidos no instrumento contratual, no Termo de Referência, nos projetos, memoriais, planilhas orçamentárias e demais documentos que integram a contratação;

VIII. Não transferir ou ceder, total ou parcialmente, a terceiros os direitos e obrigações decorrentes do contrato, salvo nas hipóteses expressamente admitidas no instrumento convocatório e mediante prévia e expressa anuência da CONTRATANTE, observada a legislação aplicável;

IX. Manter, durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;

X. Cumprir os requisitos de habilitação jurídica, fiscal, social, trabalhista, econômico-financeira e técnica exigidos no instrumento convocatório, bem como observar o disposto no art. 7º, inciso XXXIII, da Constituição Federal, e demais exigências estabelecidas no edital e seus anexos;

XI. Aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários no objeto, até os limites estabelecidos no art. 125 da Lei Federal nº 14.133/2021, quando formalmente determinados pela Administração, observadas as condições e hipóteses previstas na legislação.

## 4. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES

**4.1** A estimativa das quantidades foi baseada em planilha orçamentária bem como memória de cálculo que a acompanha, ambos anexos desse processo.

## 5. JUSTIFICATIVA TÉCNICA E ECONÔMICA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR.

5.1. Após análise das alternativas disponíveis, concluiu-se que a solução mais adequada para atendimento da demanda da Administração Pública é a contratação de empresa especializada para a construção de 50 (cinquenta) unidades habitacionais, no Município de Porto Murtinho/MS, mediante execução indireta.

A escolha pela contratação de empresa especializada justifica-se pela necessidade de execução dos serviços de forma integrada, observando os projetos, especificações técnicas, memoriais, cronograma físico-financeiro e demais documentos que compõem a contratação, bem como o atendimento às normas técnicas e aos padrões de qualidade aplicáveis à execução de obras de engenharia.

A Administração Municipal não dispõe, em sua estrutura própria, de mão de obra especializada, equipamentos, ferramentas e demais recursos necessários em quantidade e condições suficientes para a execução direta do empreendimento, tornando-se tecnicamente e economicamente mais adequada a contratação de empresa especializada para a execução do objeto..

## 6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O custo estimado da contratação é de R$ 5.246.164,25 (cinco milhões, duzentos e quarenta e seis mil, cento e sessenta e quatro reais e vinte e cinco centavos), correspondente à execução das 50 (cinquenta) unidades habitacionais objeto desta contratação.

Os preços unitários que deram origem ao orçamento referencial foram obtidos a partir das Tabelas de Preços SINAPI (FEVEREIRO/2026) conforme composição e quantitativos constantes da planilha orçamentária integrante do processo.

## 7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na contratação de empresa especializada para a construção de 50 (cinquenta) unidades habitacionais, destinadas à substituição de moradias precárias no Município de Porto Murtinho/MS, conforme projetos, especificações técnicas, planilha orçamentária, cronograma físico-financeiro e demais documentos que integram a contratação.

A execução por empresa especializada permitirá à Administração Municipal assegurar a adequada execução dos serviços, contemplando o fornecimento de mão de obra, materiais, equipamentos, ferramentas e demais recursos necessários, observando os padrões técnicos, as normas aplicáveis e as condições estabelecidas nos documentos da contratação.

A solução compreende a execução integral das unidades habitacionais, desde os serviços preliminares, fundações e estrutura até os revestimentos, instalações, esquadrias, cobertura, pintura, pavimentação, limpeza final e demais serviços previstos na planilha orçamentária, de forma a possibilitar a entrega das unidades concluídas e em condições adequadas de utilização.

Dessa forma, a contratação de empresa especializada mostra-se como a solução mais adequada para o atendimento da demanda, considerando a natureza e a complexidade dos serviços e a necessidade de execução conforme os projetos e especificações técnicas estabelecidos pela Administração.

## 8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

O não parcelamento da contratação mostra-se mais adequado, considerando que o objeto compreende a construção de 50 (cinquenta) unidades habitacionais, cujos serviços possuem natureza integrada e interdependente.

A contratação de uma única empresa permite maior eficiência no gerenciamento, fiscalização e acompanhamento da execução, além de concentrar a responsabilidade pela qualidade dos serviços, cumprimento do cronograma e atendimento às garantias contratuais.

Ademais, a contratação conjunta apresenta potencial de economia de escala, razão pela qual o parcelamento do objeto não se mostra vantajoso para a Administração Pública.

Portanto, recomenda-se a contratação em lote único, visando maior eficiência administrativa, melhor controle da execução e adequada coordenação dos serviços.

## 9. DEMONSTRATIVOS DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação de empresa especializada para a construção de 50 (cinquenta) unidades habitacionais, destinadas à substituição de moradias precárias no Município de Porto Murtinho/MS, tem como resultado principal a execução e entrega das unidades habitacionais em conformidade com os projetos, especificações técnicas, orçamento e cronograma estabelecidos.

Pretende-se, ainda, assegurar a eficiência na aplicação dos recursos públicos, a qualidade e regularidade da execução dos serviços, o cumprimento dos prazos contratualmente estabelecidos e a obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração, observados os princípios da economicidade, transparência, isonomia e eficiência.

Como resultado final, busca-se proporcionar moradias adequadas e em condições de habitabilidade às famílias beneficiárias, contribuindo para a melhoria das condições habitacionais e sociais no Município.

## 10. ANÁLISE DO IMPACTO AMBIENTAL.

De acordo com o IMASUL – Instituto de Meio Ambiente de Mato Grosso do Sul –, nos termos da Resolução SEMADE nº 09/2015, a atividade "Unidades Habitacionais" é isenta de Licenciamento Ambiental Estadual, conforme Declaração Ambiental Eletrônica nº 018089/2026.

A Contratada deverá observar, durante a execução da obra, as diretrizes estabelecidas pela Resolução CONAMA nº 307/2002, especialmente quanto à gestão, segregação, acondicionamento, transporte e destinação adequada dos resíduos da construção civil gerados durante a execução do objeto, bem como demais normas ambientais aplicáveis.

## 11. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA.

Conforme fundamentação acima, esta Equipe de Planejamento da Contratação considera que a solução escolhida é a mais **ADEQUADA** e **VIÁVEL**, com base nos elementos anteriormente apresentados neste Estudo Técnico Preliminar, além de ser necessária para o atendimento das necessidades e interesses do Município de Porto Murtinho/MS.

O presente ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR foi elaborado pela seguinte equipe de planejamento da contratação:

**Laryssa Bento da Silva**
Gerente de Projetos
Decreto 17.238/2026

Porto Murtinho/MS, 01 de setembro de 2026.

**APROVADO POR:**

**Alexandre Viana Garcia Elias**
Secretário Municipal de Obras, Habitação e Serviços Públicos.
Decreto N° 15.821/2025