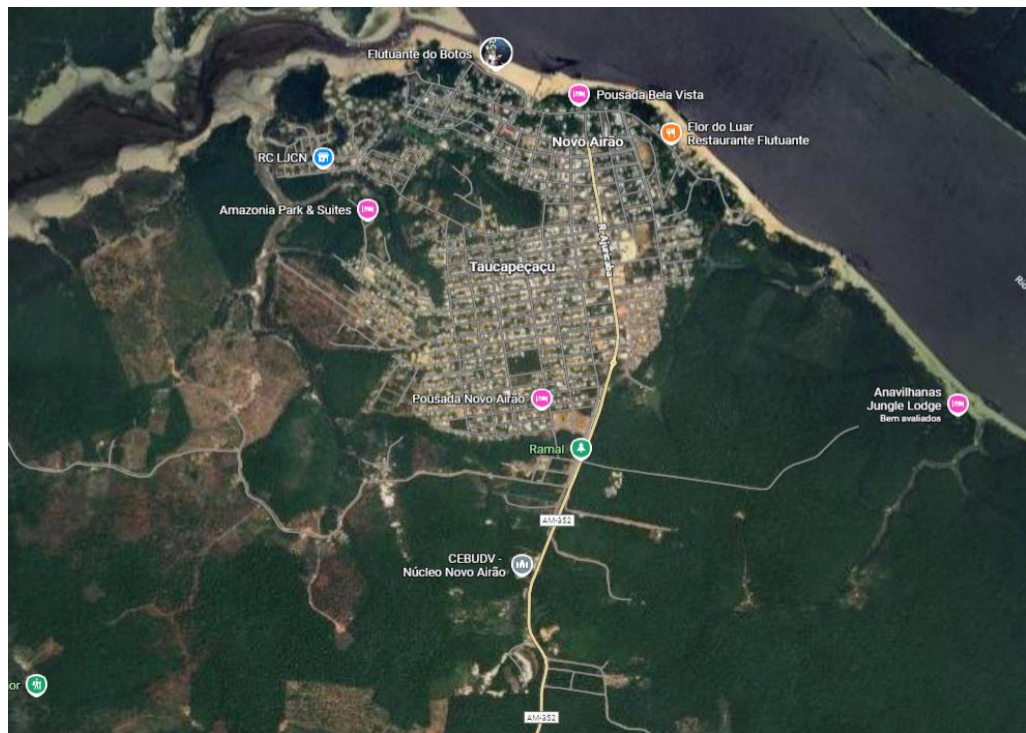


**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR  
CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS NO  
MUNICÍPIO DE NOVO AIRÃO/AM**

MUNICÍPIO DE NOVO AIRÃO/AM

## 1. INTRODUÇÃO

Este documento apresenta os estudos técnicos preliminares basilares às Obras de CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - HIS - PADRÃO POPULAR NO MUNICÍPIO DE NOVO AIRÃO/AM



**Figura 01: Localização do Município de NOVO AIRÃO/AM.**

## 2. ÁREA REQUISITANTE

A unidade requisitante do presente Estudo Preliminar é o Gabinete do Prefeito, tendo a Secretaria Municipal de Infraestrutura, na figura do seu ordenador de despesa, a importância de um planejamento cuidadoso para garantir que a CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - HIS - PADRÃO POPULAR atenda plenamente a necessidade e as expectativas da comunidade.

### **3. DESENVOLVIMENTO**

#### **3.1 NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

A realização do presente objeto licitatório é de extrema relevância, pois tem como finalidade a execução da construção de 20 unidades habitacionais no Município de NOVO AIRÃO /AM, atendendo à necessidade da Secretaria Municipal de Obras e Mobilidade Urbana, em conformidade com o Convênio firmado com o Ministério das Cidades.

A contratação tem por objetivo atender à crescente demanda habitacional do município, especialmente entre famílias de baixa renda que vivem em situação de vulnerabilidade social, em áreas de risco ou sem acesso a moradia digna. O Município de Novo Airão apresenta um déficit habitacional significativo, agravado pela escassez de empreendimentos habitacionais públicos ou acessíveis à população de menor poder aquisitivo.

A carência de habitação adequada impacta diretamente na qualidade de vida da população, comprometendo o acesso a serviços públicos essenciais, como saúde, educação e segurança, além de contribuir para a formação de assentamentos precários e ocupações irregulares. Nesse contexto, a construção das novas unidades habitacionais representa uma ação estruturante e urgente, voltada a garantir o direito fundamental à moradia digna, conforme estabelece a Constituição Federal.

Essa iniciativa está alinhada às diretrizes do Plano Diretor Municipal, do Plano Plurianual (PPA) e do Programa Minha Casa, Minha Vida, assegurando o cumprimento da função social da política urbana e habitacional, além de promover a inclusão social e o desenvolvimento urbano sustentável.

A obra será executada na Rua Aldemar de Barros, no Município de Novo Airão /AM, e sua concretização proporcionará diversos benefícios ao município, como a melhoria das condições de moradia, o fortalecimento da infraestrutura urbana, a valorização imobiliária local e o estímulo à economia por meio da geração de empregos diretos e indiretos.

Dessa forma, a execução deste projeto se apresenta como uma medida essencial

**PODER EXECUTIVO MUNICIPAL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO AIRÃO/AM.**

---

para a redução do déficit habitacional, contribuindo de forma efetiva para o desenvolvimento social, econômico e urbano do Município de Novo Airão /AM.

### **3.2 REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

Requer-se que, para participar do processo licitatório a contratada milite no ramo de atividade pertinente ao objeto da licitação, tendo confiabilidade e experiência para a perfeita execução do contrato e atenda a todas as exigências para participação em certame licitatório, inclusive quanto à documentação de habilitação, técnicos, operacional, garantia dos materiais e serviços, equipamentos, qualidade, regulamentações técnicas, requisitos para assinatura do contrato e/ou a ata de registro de preços entre outros.

Os serviços serão prestados por empresa especializada no ramo, devidamente regulamentada e autorizada pelos órgãos competentes, em conformidade com a legislação vigente e padrões de sustentabilidade exigidos nesse instrumento e no futuro termo de referência.

A Concorrência terá por fundamento legal o regramento disposto no art.2º, inciso VI da Lei n. º 14.133/2021. Para a presente contratação será elaborado Projeto Executivo com os elementos necessários e suficientes, com nível de precisão adequado para definir e dimensionar a obra, que assegure a viabilidade técnica e o adequado tratamento do impacto ambiental do empreendimento, de modo a possibilitar a avaliação do custo da obra e a definição dos métodos e do prazo de execução.

### **3.3 LEVANTAMENTO DE MERCADO**

Foram consideradas consultas de contratações similares feitas por outros órgãos e entidades, com objetivo de identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendam às necessidades da administração, tais quais:

TP: 002/2025	PREFEITURA MUNICIPAL DE Parintins/AM	CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA Construção de Unidades Habitacionais Urbanas (25 moradias), CONFORME PROJETO BÁSICO	R\$ 3.200.000,00	9 MESES
-----------------	---	--	---------------------	---------

**PODER EXECUTIVO MUNICIPAL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO AIRÃO/AM.**

---

TP: 015/2024	PREFEITURA MUNICIPAL Novo Airão/AM	CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA Obras de construção de 25 habitações populares, CONFORME PROJETO BÁSICO	R\$ 3.230.000,00	10 MESES
TP: 016/2025	PREFEITURA MUNICIPAL DE Tabatinga/AM	EXECUÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA PARA Construção de Unidades Habitacionais Padrão FNDE (para reassentamento).	R\$3.170.000,00	11 MESES

De todo modo, tendo em vista a natureza do objeto, há no mercado Nacional diversas empresas de engenharia para realização de Obras e Serviços por Preço Unitário, o que possibilita ampla concorrência e vantagens a Administração Pública, propiciando transparência e legalidade para requerida contratação.

Vale ressaltar que a referência da planilha orçamentária baseada nas tabelas SINAPI, substituirá futuramente a pesquisa de preços de mercado, conforme Decreto Federal nº 7.983, de 8 de abril de 2013 e publicação "Orientações para elaboração de planilhas orçamentárias públicas

– TCU", suprimindo e discriminando os valores unitários estimados de todos os materiais e serviços que serão aplicados na contratação. A referência para os valores máximos aceitáveis será baseada na citada planilha.

### **3.4 DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

A Contratação da Obra de CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - HIS - PADRÃO POPULAR NO MUNICÍPIO DE NOVO AIRÃO/AM.

- Definição do local de execução dos serviços:  
Área Urbana do Município de Novo Airão/AM.
- Definição dos serviços a serem executados: para o desenvolvimento do Estudo Preliminar foi realizado um estudo de viabilidade, onde a partir de

**PODER EXECUTIVO MUNICIPAL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO AIRÃO/AM.**

---

vistorias no local, foi possível identificar todas as áreas consideradas e necessárias para a execução da futura obra.

Com o desenvolvimento do Estudo de Viabilidade, foi elaborada toda documentação do Projeto Básico para contratação em que os serviços a serem contratado serão em suma:

- ADMINISTRAÇÃO DA OBRA
- SERVIÇOS PRELIMINARES
- INFRAESTRUTURA
- SUPRAESTRUTURA
- PAREDES E PAINÉS
- COBERTURA E PROTEÇÕES
- REVESTIMENTOS
- PAVIMENTAÇÕES
- INSTALAÇÕES
- COMPLEMENTAÇÕES

A solução proposta consiste na construção de unidades habitacionais térreas unifamiliares, com infraestrutura urbana básica, em área previamente definida e regularizada.

O projeto contempla a edificação de moradias com padrão mínimo de qualidade, funcionalidade, acessibilidade e conforto, em conformidade com os critérios estabelecidos pelo programa habitacional vigente e as diretrizes municipais. Cada unidade será composta por ambientes essenciais à moradia digna, incluindo quartos, sala, cozinha, banheiro e área de serviço, com atenção à ventilação, iluminação natural e acessibilidade. As habitações serão executadas com materiais certificados, mão de obra qualificada e obedecerão às normas técnicas da ABNT e às exigências da Caixa Econômica Federal.

A proposta busca garantir condições dignas de moradia, promover o desenvolvimento urbano ordenado, minimizar o déficit habitacional do município e proporcionar melhor qualidade de vida às famílias beneficiadas, respeitando os princípios de sustentabilidade ambiental, social e econômica. A solução proposta foi considerada adequada e a mais

vantajosa para a Administração Pública, cumprindo o disposto pelo Art. 11 da referida Lei, que enfatiza a necessidade de assegurar a seleção da proposta mais vantajosa, assegurar a justa competição e evitar contratações com sobre preço ou preços inexequíveis.

### **3.5 ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES**

A presente contratação visa à execução de 20 (vinte) unidades habitacionais, que deverão ser projetadas e construídas de modo a atender adequadamente às necessidades dos futuros moradores, seguindo critérios de habitabilidade, conforto, segurança e acessibilidade. Cada unidade habitacional deverá conter, no mínimo, os seguintes ambientes: • 02 (dois) quartos • 01 (uma) sala de estar/jantar • 01 (uma) cozinha • 01 (um) banheiro • 01 (uma) área de serviço • 01 (uma) circulação interna • Área externa mínima privativa (quintal/jardim frontal ou posterior) As habitações devem possuir área construída mínima conforme as especificações do Programa Minha Casa, Minha Vida, obedecendo aos critérios de ventilação e iluminação natural, acessibilidade e funcionalidade.

Além das unidades, o projeto também contempla:

- Construção de calçadas e acessos internos.
- Instalação de sinalização e paisagismo básico, se previsto.

A estimativa é que a edificação possua, aproximadamente 53,86m<sup>2</sup> de área construída em terreno com média de 200,00m<sup>2</sup> localizado na Rua Aldemar e Barros, s/nº, no Município Novo Airão.

### **3.6 ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

A equipe técnica conclui que será mais eficiente, em respeito ao interesse público, com a realização do projeto básico de urbanismo, elaborar um orçamento analítico dos serviços, para melhor atender aos importantes requisitos preconizados pelo ordenamento jurídico brasileiro nesse planejamento, através de planilha orçamentária estimada com os itens, os quantitativos e os valores para execução da obra, com sua precificação devidamente justificada na Memória de Cálculo.

### **3.7 JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO**

“Fundamentação: Justificativa para o parcelamento ou não da solução, se aplicável. (Inciso VIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021 e Art. 7º, inciso VII da IN 40/2020).”

O não parcelamento das obras é mais satisfatório do ponto de vista de eficiência técnica, por manter a qualidade do investimento, haja vista que o gerenciamento permanece o tempo todo a cargo de um mesmo administrador, oferecendo um maior nível de controle pela Administração na execução das obras e serviços, cumprimento de cronograma e observância de prazos com a concentração da responsabilidade da obra e garantia dos resultados. Ressalta-se que em obras com serviços inter-relacionados, o atraso em uma etapa construtiva implica em atraso nas demais etapas, ocasionando aumento de custo e comprometimento dos marcos intermediário e final de entrega da obra. Pelas razões expostas, recomenda-se que a contratação não seja parcelada, por não ser vantajoso para a administração pública ou representar prejuízo ao conjunto ou ao complexo do objeto a ser contratado. A contratação para a execução da obra deverá ser licitada como objeto não divisível, sem parcelamento do objeto, com a execução da obra por uma única empresa considerando a completitude do projeto e a sua complexidade. Portanto recomendamos que a contratação ocorra de forma única, sem fracionamento do objeto citado.

### **3.8 CONTRATAÇÃO CORRELATADAS E/OU INTERDEPENDENTES**

“Fundamentação: Contratações correlatas e/ou interdependentes. (Inciso XI do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021 e Art. 7º, inciso VIII da IN 40/2020).”

Inicialmente, não existem contratações correlatas ou interdependentes em andamento que possam interferir ou exigir maiores cuidados no planejamento desta futura contratação. Dessa forma, o planejamento poderá ser conduzido sem a necessidade de ajustes ou coordenações com outros projetos em curso, o que garante

maior autonomia e controle sobre o cronograma e a execução das etapas propostas.

### **3.9 ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO**

A presente contratação não foi prevista no PAC da Secretaria Municipal de Infraestrutura (SEMINF) devido não possuir recursos para a execução da devida obra, sendo possível executá-la somente por meio do Recurso Próprio da Prefeitura de Tonantins. Contudo a obra apresenta alinhamento com o plano anual de contratações que prevê investimentos para os municípios.

Os serviços de objeto dessa contratação serão financiados em grande parte através de recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social -FNHIS, integrante do Minha Casa, Minha Vida e o restante pelo Município de Tonantins, através de Projeto Básico aprovado pela equipe técnica da prefeitura municipal de Tonantins. Com a realização das obras, serão oferecidas aos munícipes, melhorias em sua qualidade de vida nos vínculos sociais e segurança. Apesar disso, a presente contratação segue todos os princípios legais e administrativos pertinentes, e está em consonância com as diretrizes gerais da administração pública local. Espera-se que a presente contratação esteja adequadamente inserida no planejamento geral, garantindo a aderência a todas as normativas e à política de contratações do município. Essa situação não compromete o andamento do presente estudo técnico, uma vez que o projeto atende a uma necessidade imediata e essencial para o município, justificando a continuidade do processo.

### **3.10 RESULTADOS PRETENDIDOS**

A obra tem como finalidade proporcionar um ambiente mais confortável e seguro para os moradores de 20 unidades habitacionais. Além disso, estão previstas melhorias no entorno, como a instalação de piso adequado e cobertura, visando ampliar a qualidade do espaço comum e promover bem-estar à comunidade beneficiada.

O Estudo Técnico Preliminar para a construção de unidades habitacionais tem como finalidade principal a redução do déficit habitacional existente no município, promovendo dignidade, segurança e bem-estar às famílias em situação de vulnerabilidade social. Espera-se, com a execução do projeto, ofertar moradias adequadas, dotadas de

**PODER EXECUTIVO MUNICIPAL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO AIRÃO/AM.**

---

infraestrutura básica, acessibilidade e conforto mínimo necessário, conforme os padrões definidos pelo Ministério das Cidades e demais normativas aplicáveis. Do ponto de vista social, o resultado pretendido é a promoção da inclusão social por meio da moradia digna, contribuindo para a melhoria da qualidade de vida da população beneficiada. A disponibilização de unidades habitacionais visa diminuir os índices de ocupações irregulares e reduzir riscos decorrentes de áreas de invasão ou de risco geológico, como enchentes e deslizamentos. Sob a ótica urbana e ambiental, espera-se garantir que as novas moradias estejam inseridas em áreas urbanizadas ou com potencial de urbanização controlada, respeitando as exigências legais de parcelamento do solo, preservação ambiental e mobilidade urbana. A implantação será acompanhada de infraestrutura de saneamento, energia, drenagem, iluminação e vias de acesso, promovendo desenvolvimento ordenado e sustentável. Em termos econômicos, o projeto pretende gerar impactos positivos com a movimentação do setor da construção civil, promovendo emprego e renda direta e indiretamente. Também se espera que o investimento público resulte em menor demanda por políticas de assistência habitacional emergencial no médio e longo prazo, resultando em economia de recursos públicos. Por fim, espera-se que a implantação das unidades habitacionais sirva como modelo replicável para futuras iniciativas de habitação de interesse social no município. A partir deste projeto, será possível avaliar indicadores de desempenho, qualidade da obra, impacto comunitário e custo-benefício da intervenção, consolidando práticas eficientes para a gestão pública habitacional.

PODER EXECUTIVO MUNICIPAL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO AIRÃO/AM.

PROPOSTA:

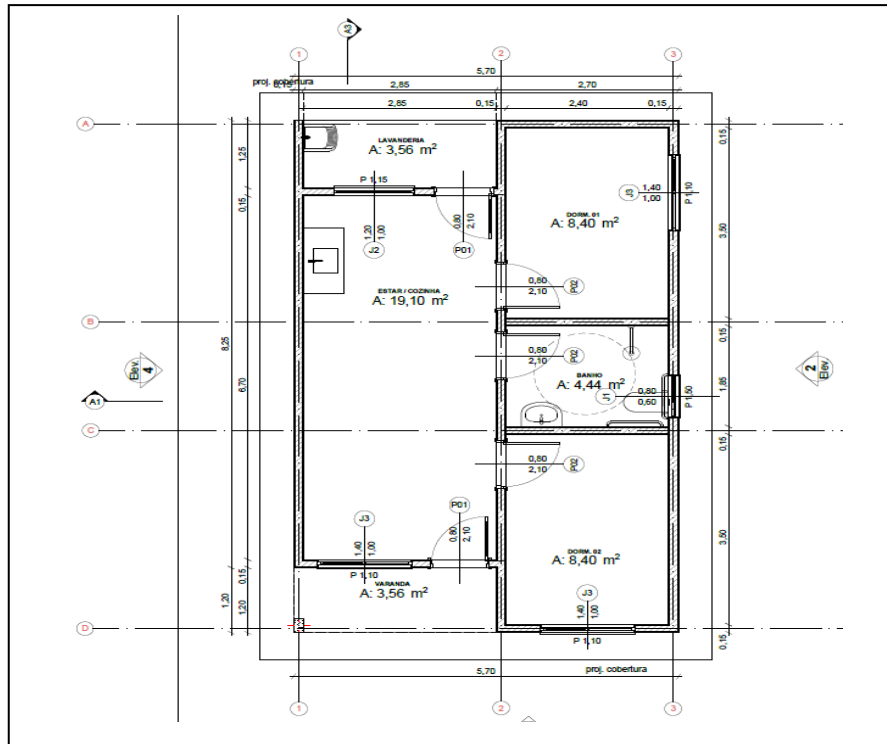


Figura 01: Planta Baixa

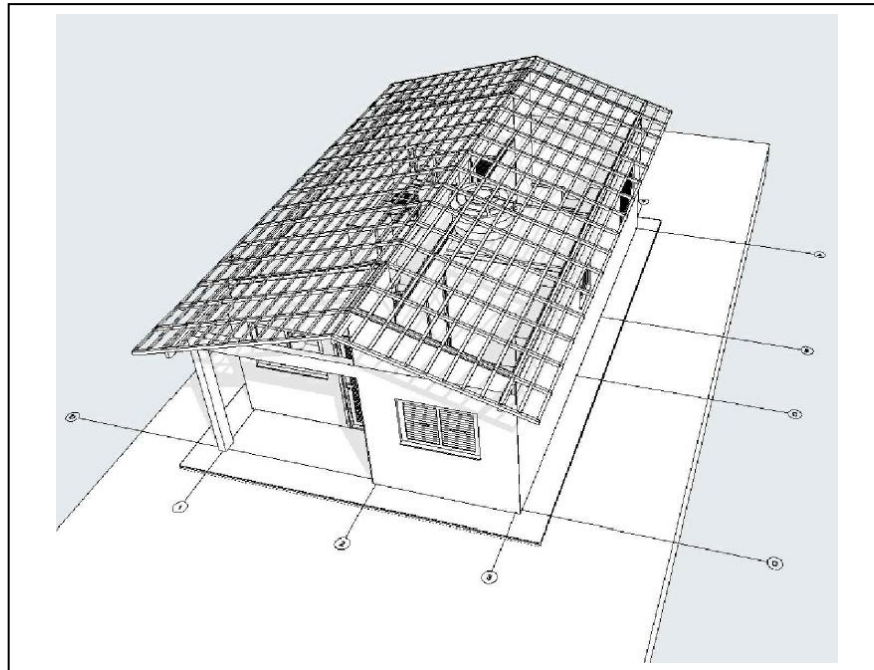


Figura 02: Vista 3D

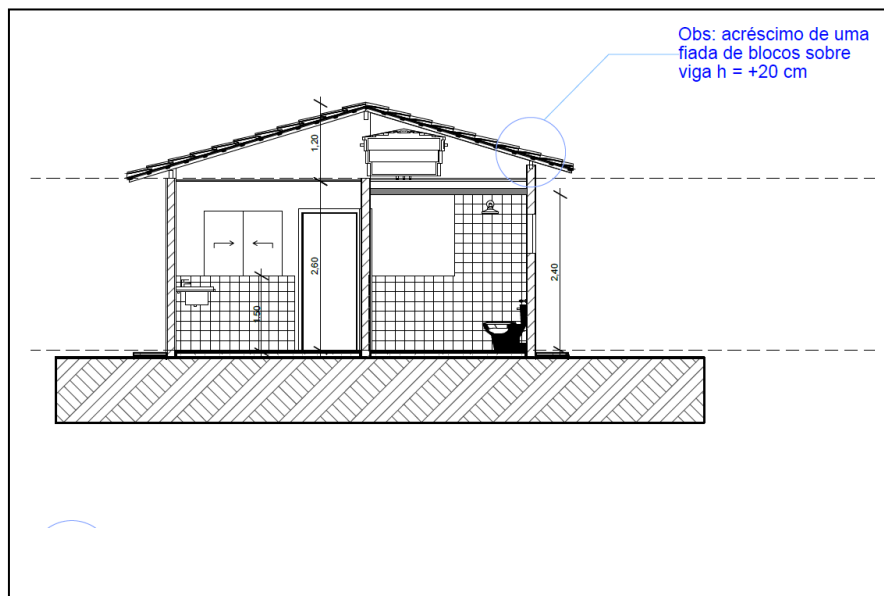


Figura 03: CORTE

### **3.11 PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS**

Visando a correta execução do contrato, a administração deverá executar minimamente as seguintes ações antes de contratação:

- Definição do programa de necessidades, elencando as ações de projeto e serviços a serem realizados;
- Elaboração da Planilha Orçamentária, elaborado com base nas indicações dos estudos técnicos preliminares, que assegure a viabilidade técnica e o adequado tratamento do impacto ambiental do empreendimento e que possibilite a avaliação do custo dos serviços e a definição dos métodos e do prazo de execução;
- Como se trata de serviços de engenharia, é necessário a elaboração o Memorial descritivo;
- Elaboração do Edital de Licitação;
- Entre outros.

Para o processamento da Concorrência Eletrônica e execução do contrato caberá a CONTRATANTE:

- a) fornecer as informações técnicas, por meio do Memorial Descritivo e seus anexos, acerca da execução do objeto.
- b) quanto a realização do contrato, exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela CONTRATADA, de acordo com as cláusulas contratuais e nos termos da proposta apresentada.
- c) Deverá a CONTRATANTE acompanhar e fiscalizar a obra, por servidor ou comissão especialmente designada.
- d) constatadas irregularidades deverão notificar a CONTRATADA por escrito acerca das eventuais ocorrências.

No processo licitatório deverá a licitante observar as regras estabelecidas pela Lei nº 14.133 de 2021 acerca da participação no procedimento, as diretrizes quanto a execução de obras e serviços de engenharia, bem como obedecer às normas correlatas relacionadas ao objeto da contratação, além de:

- a) aquela que se consagrar vencedora deverá executar o contrato conforme as especificações contidas no Memorial Descritivo e seus anexos, assim como seguir os termos de sua proposta.
- b) Comunicar ao Fiscal do contrato qualquer ocorrência irregular que se verifique no local dos serviços.

c) prestar esclarecimentos ou informação quando solicitado pela CONTRATANTE.

### **3.12 IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS DE TRATAMENTO**

Os resíduos gerados pela execução da obra, deverão ser gerenciados adequadamente pela contratada, devendo ser separados acondicionados e transportados para a destinação final ambientalmente adequada.

O art. 45 da Lei nº 14.133/21 estabelece que as obras e serviços de engenharia devem observar, de maneira especial, as normas relacionadas à disposição ambientalmente adequada dos resíduos sólidos originados pelas obras CONTRATADAS, bem como à mitigação por condicionantes e compensação ambiental. Além disso, devem priorizar o uso de produtos, equipamentos e serviços que comprovadamente contribuam para a redução do consumo de energia e recursos naturais. A avaliação de impacto de vizinhança, a proteção do patrimônio histórico, cultural, arqueológico e imaterial, incluindo a avaliação do impacto direto ou indireto causado pelas obras CONTRATADAS, também são considerações essenciais. Sob o aspecto normativo, a contratação proposta nesta Concorrência Eletrônica é classificada como obra de engenharia, resultando diretamente na geração de resíduos de construção civil. Diante disso, espera-se que a futura CONTRATADA adote medidas para reduzir a produção de resíduos, providenciando uma destinação apropriada para aqueles inevitavelmente gerados, com o objetivo de mitigar possíveis impactos ambientais. Portanto, na execução da obra deverá a CONTRATANTE e a CONTRATADA a observância das normas de proteção ambiental, cabendo a primeira fiscalização quanto ao estrito cumprimento da legislação e a segunda o respeito às leis ambientais na consecução da obra.

### **3.13 DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE (OU NÃO) DA CONTRATAÇÃO**

Diante de todo o exposto, conclui-se que a realização da contratação nos moldes legais indicados é imprescindível. O processo será realizado por meio de processo licitatório, conforme prevê a legislação, o que permitirá a obtenção dos melhores preços e condições de mercado, contribuindo para a otimização dos recursos públicos e o atendimento eficiente às necessidades da população.

Durante o processo licitatório, deve-se priorizar a análise da proposta mais vantajosa, garantindo o cumprimento dos princípios constitucionais que regem a Administração Pública, como os da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e

eficiência, além dos demais princípios que orientam os atos administrativos. A contratação deverá seguir as melhores práticas, sempre buscando o equilíbrio entre qualidade e custo.

O Estudo Técnico Preliminar evidencia que a contratação pretendida é tecnicamente viável e fundamentadamente necessária. Com base na justificativa e nas especificações técnicas contidas neste Estudo Técnico Preliminar e seus anexos, além das justificativas técnicas dos resultados pretendidos, e elencando todas as necessidades expressas, declara-se ser VIÁVEL a contratação pretendida, atendendo aos padrões e preços de mercado.

Por fim, na assinatura do contrato, a contratada deverá apresentar a garantia contratual, conforme estabelece o art. 98 da Lei 14.133/2021, bem como a ART/RRT (Anotação de Responsabilidade Técnica / Registro de Responsabilidade Técnica) devidamente quitada junto ao conselho de classe correspondente, assegurando o cumprimento dos requisitos legais e técnicos necessários para a execução do projeto.

#### **4 APROVAÇÃO PELA AUTORIDADE**

---

**NAYRA THAUANA ENES MARTINS**  
ENGENHEIRA CIVIL  
CREA 26931 – D/AM