ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

CONSTRUÇÃO DE 25 UNIDADES HABITACIONAIS NO MUNICÍPIO DE OURÉM

Ourém/PA
2026

1. IDENTIFICAÇÃO DA NECESSIDADE

O presente Estudo Técnico Preliminar tem por finalidade subsidiar a contratação de empresa especializada para a **construção de unidades habitacionais** vinculadas ao Programa **Minha Casa Minha Vida – Sub 50**, visando atender famílias de baixa renda residentes no Município de Ourém, Estado do Pará.

A demanda decorre:

- da necessidade municipal de ampliar o acesso à moradia digna;
- do enquadramento do Município no programa federal, voltado a cidades de pequeno porte;
- da obrigatoriedade de execução das obras conforme projetos, especificações e normas técnicas aplicáveis;
- da impossibilidade de execução direta pela Administração, devido à complexidade técnica das edificações de padrão MCMV.

Assim, justifica-se a contratação de empresa especializada, em conformidade com o art. 6º, XX, e art. 72 da Lei nº 14.133/2021.

2. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO DESEJADA

A solução consiste na execução completa das unidades habitacionais, abrangendo:

- infraestrutura, compreendendo preparo do terreno, regularização, compactação, lastro, execução de fundação em radier armado, impermeabilização e camadas de proteção;
- superestrutura, conforme sistema construtivo definido em projeto estrutural, incluindo paredes portantes e/ou elementos estruturais complementares, quando aplicável;

- alvenaria e esquadrias;
- coberturas;
- instalações elétricas e hidrossanitárias;
- revestimentos;
- pavimentações internas e externas;
- pintura e acabamentos;
- urbanização mínima;
- Manual do Proprietário e Manual de Uso, Operação e Manutenção, conforme ABNT NBR 5674:2024.

Todos os elementos técnicos devem ser executados de acordo com a Especificação Técnica oficial, com a Planilha PO/FNHIS – SINAPI, com os Projetos Executivos e com as Normas ABNT aplicáveis, especialmente a NBR 15575 (desempenho).

3. ESTUDOS, DOCUMENTOS E DADOS QUE EMBASAM A CONTRATAÇÃO

- Especificação Técnica – Construção das UH MCMV Sub-50 (2025);
- Projetos Arquitetônico, Estrutural, Hidrossanitário e Elétrico;
- Planilha Orçamentária – PO/FNHIS – SINAPI;
- Termo de Referência da contratação;
- Matriz de Riscos;
- Diretrizes técnicas do MCID/CAIXA para MCMV Sub-50;
- Normas da ABNT citadas na Especificação (NBR 15575, NBR 6122, NBR 6118, NBR 5410 etc.);

- Resolução CONAMA nº 307/2002 (resíduos da construção civil).

Essas referências garantem precisão técnica, padronização e conformidade normativa.

4. ANÁLISE DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

4.1. Viabilidade Técnica

Constatou-se viabilidade técnica plena, considerando que:

- os projetos executivos estão completos;
- a Especificação Técnica detalha todos os serviços, materiais e métodos;
- há disponibilidade de empresas regionais aptas à execução;
- o padrão MCMV Sub-50 é amplamente difundido no setor da construção;
- os insumos estão presentes no SINAPI, assegurando compatibilidade com a planilha-base;
- a solução estrutural em radier encontra respaldo na ABNT NBR 6122:2022, sendo compatível com as condições geotécnicas locais e com o padrão construtivo do MCMV Sub-50.

4.2. Viabilidade Operacional

A Administração não dispõe de corpo técnico, equipamentos ou estrutura para execução direta de obras dessa complexidade. Assim, a execução deve ser realizada por empresa especializada.

4.3. Viabilidade Econômica

A orçamentação baseia-se na Planilha PO/FNHIS com composições SINAPI vigentes, o que garante:

- modicidade;
- fidelidade técnica;
- equilíbrio econômico-financeiro do contrato;
- rastreabilidade dos valores públicos.

4.4. Viabilidade Jurídica

A contratação observa a Lei nº 14.133/2021, especialmente nos aspectos:

- planejamento prévio (arts. 18 e 40);
- matriz de riscos (art. 46);
- orçamento detalhado (art. 23);
- critérios e documentos vinculantes (art. 92, §2º).

Conclui-se que a contratação é juridicamente adequada.

5. IDENTIFICAÇÃO E TRATAMENTO DE RISCOS

A partir da Matriz de Riscos da contratação e da previsão legal do art. 46 da Lei 14.133/2021, foram identificados e classificados os principais riscos:

5.1. Riscos Técnicos

- Riscos Geotécnicos e de Fundação:
  - recalques diferenciais decorrentes de compactação inadequada do subleito;
  - falhas na execução do radier (espessura, armadura, cobrimento);
  - ausência ou inadequação do controle tecnológico do concreto.

Medidas mitigadoras: ensaios de compactação in loco, conferência de armaduras, controle tecnológico do concreto (slump test e corpos-de-prova), fiscalização técnica permanente.

5.2. Riscos Operacionais

- Atrasos por logística ou indisponibilidade de insumos;
- Falhas de mão de obra.

Mitigação: cronograma bem definido, exigência de equipe mínima, substituição imediata de profissionais.

5.3. Riscos Climáticos

- Chuvas que afetem terraplenagem, impermeabilização, concretagem.

Mitigação: planejamento de janelas de execução, proteção com lonas, aditivos impermeabilizantes, adequação de cronograma.

5.4. Riscos Financeiros

- Reequilíbrios motivados por eventos extraordinários.

Mitigação: matriz de riscos clara, responsabilidade objetiva por riscos atribuídos à contratada.

5.5. Riscos Jurídicos

- Documentos fiscais e trabalhistas irregulares.

Mitigação: verificação documental contínua e obrigações contratuais claras.

5.6. Riscos de Segurança do Trabalho

- Acidentes e descumprimento de NR’s.

Mitigação: cumprimento rigoroso da NR-18, EPIs, treinamentos e responsabilidade integral da contratada.

Todos os riscos foram analisados quanto à probabilidade, impacto e alocação, compondo matriz utilizada para a contratação.

6. ALTERNATIVAS AVALIADAS

Foram analisadas as seguintes alternativas:

a) Execução direta pela Administração

Rejeitada pela inviabilidade técnica, dada a ausência de equipe, equipamentos, materiais e logística.

b) Contratação de múltiplas empresas por lotes separados

Rejeitada pela complexidade administrativa, risco de incompatibilidades e aumento de custos.

c) Contratação única de empresa especializada

Alternativa escolhida.

É a forma mais eficaz, econômica e segura, garantindo unidade técnica, prazos coerentes e responsabilidade centralizada.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ADOTADA

A solução selecionada é a **empreitada por preço global**, nos termos das diretrizes do Programa Minha Casa Minha Vida Sub-50 e das orientações técnicas da CAIXA, permitindo que a contratada execute a obra e realize, quando necessário, ajustes, adequações, compatibilizações e complementações de projeto durante a execução, sempre observando as normas aplicáveis e mantendo a responsabilidade técnica integral sobre o objeto.

A execução ocorrerá em regime de empreitada, com base nos seguintes documentos vinculantes:

- Termo de Referência;
- Especificações Técnicas;
- Projetos Executivos disponibilizados;
- Planilha Orçamentária;
- Cronograma Físico-Financeiro;
- Matriz de Riscos.

A fiscalização será exercida pela equipe técnica da Prefeitura, cabendo à contratada responsabilidade plena pelos serviços, materiais, equipamentos, segurança, desempenho e qualidade final da edificação.

8. ESTIMATIVA DE CUSTOS

A estimativa de custos está baseada na:

- Planilha PO/FNHIS – MCMV Sub-50,
- estruturada com composições SINAPI vigentes na data-base;
- quantitativos fornecidos pelos projetos executivos;
- coeficientes técnicos e produtivos adotados nas composições SINAPI.

Essa metodologia garante conformidade legal e transparência.

9. RESULTADO DO ETP

Após análise técnica, jurídica, econômica e operacional, **conclui-se**:

- A contratação é necessária,

- viável técnica e economicamente,
- adequada ao interesse público,
- compatível com o Programa MCMV Sub-50,
- e plenamente fundamentada pela Lei 14.133/2021 e pelo Decreto 10.947/2022.

Recomenda-se seguir para:

i. consolidação do Termo de Referência;

ii. elaboração do edital;

iii. abertura do certame;

iv. posterior contratação da empresa vencedora.

gov.br Documento assinado digitalmente
THIAGO NASCIMENTO SOUSA
Data: 03/02/2026 14:55:19-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Thiago Nascimento Sousa
CREA 1520054653 PA
Responsável Técnico

Relatório Fotográfico – Terrenos FNHIS

Objeto: Construção de unidades habitacionais no município de Ourém- estado do Pará

Instrumento nº 974509

Número da Proposta Novo PAC – Seleção: **56000001312/2024**

Beneficiários:



Beneficiário– Maria Betânia

Coordenadas: 1° 32′ 34.400″ S 47° 6′ 55.984″ W – Localidade: Ourém/PA (Terreno FNHIS 24)



Beneficiário– Alcino Figueiredo

Coordenadas: 1°32′5,698″S 47°5′50.093″W – Localidade: Ourém/PA (Terreno FNHIS 01)

Antonia Mariane



Beneficiário– Antonia Mariane

Coordenadas: 1°32′28.372″S 47°6′8.984″W – Localidade: Ourém/PA (Terreno FNHIS 13)



Beneficiário– Carlos Eduardo Rodrigues

Coordenadas: 1°32′10.608″S 47°6′29.282″W – Localidade: Ourém/PA (Terreno FNHIS 20)

Eduarda dos Santos Almeida



Beneficiário– Eduarda dos Santos Almeida

Coordenadas: 1°32′6.142″S 47°6′6.995″W – Localidade: Ourém/PA



Beneficiário– Franciane de Cássia

Coordenadas: 1° 32′29.864″ S 47° 6′6.761″ W – Localidade: Ourém/PA (Terreno FNHIS 12)

Josiel (Gago)



Beneficiário– Josiel (Gago)

Coordenadas: 1° 32′ 5,710″ S 47° 5′ 47.809″ W – Localidade: Ourém/PA (Terreno FNHIS 05)



Beneficiário– Kerla Talita PCD

Coordenadas: 1° 32′ 8,264″ S 47° 6′ 13.074″ W – Localidade: Ourém/PA (Terreno FNHIS 17)

Luzia da Silva



Beneficiário– Luzia da Silva

Coordenadas: 1°32′3.289″ S 47°5′52.169″ W – Localidade: Ourém/PA (Terreno FNHIS 02)



Beneficiário– Maria Aline

Coordenadas: 1° 32′ 1.801″ S 47° 5′ 50.633″ W – Localidade: Ourém/PA (Terreno FNHIS 03)

Maria Daiane



Beneficiário– Maria Daiane

Coordenadas: 1° 32′ 1.551″ S 47° 5′ 50.941″ W – Localidade: Ourém/PA (Terreno FNHIS 04)



Beneficiário– Maria de Fátima

Coordenadas: 1°32′35.184″ S 47°6′8.634″ W – Localidade: Ourém/PA

Maria Jadiane



Beneficiário– Maria Jadiane

Coordenadas: 1°32′4.715″ S 47°6′5.264″ W – Localidade: Ourém/PA (Terreno FNHIS 15)



Beneficiário– Maria Patrícia

Coordenadas: 1°32′14.304″ S 47°6′6.509″ W – Localidade: Ourém/PA (Terreno FNHIS 06)

Maria Raiane da Silva Sousa



Beneficiário– Maria Raiane da Silva Sousa

Coordenadas: 1°32′36.556″ S 47°6′9.610″ W – Localidade: Ourém/PA



Beneficiário– Maria Raimunda de Souza Silva

Coordenadas: 1° 32′ 15.946″ S 47° 6′ 31.538″ W – Localidade: Ourém/PA (Terreno FNHIS 21)



Beneficiário– Michaely Medeiros

Coordenadas: 1° 32′ 27.290″ S 47° 6′ 34.756″ W – Localidade: Ourém/PA (Terreno FNHIS 11)

Paula Elisiani



Beneficiário– Paula Elisiani

Coordenadas: 1°32′25.469″ S 47°6′18.008″ W – Localidade: Ourém/PA (Terreno FNHIS 09)



Beneficiário– Raimunda Lucilene Oliveira da Silva

Coordenadas: 1°32′12.254″ S 47°6′37.500″ W – Localidade: Ourém/PA

Raimunda Pereira da Rocha



Beneficiário– Raimunda Pereira da Rocha

Coordenadas: 1°32′24.617″ S 47°6′54.171″ W – Localidade: Ourém/PA (Terreno FNHIS 23)



Beneficiário– Sandra de Cássia

Coordenadas: 1°32′24.834″ S 47°6′13.850″ W – Localidade: Ourém/PA (Terreno FNHIS 08)



Beneficiário– Suzane Maria Oliveira da Silva

Coordenadas: 1.54291224S 47.10895324 W – Localidade: Ourém/PA



Beneficiário– Thalia Moreira

Coordenadas: 1°32′6.407″ S 47°6′25.509″ W – Localidade: Ourém/PA (Terreno FNHIS 19)

Valdemir da Silva



Beneficiário– Valdemir da Silva

Coordenadas: 1°32′25.853″ S 47°6′8.773″ W – Localidade: Ourém/PA (Terreno FNHIS 07)



Beneficiário– Valdiane dos Santos

Coordenadas: 1°32′3.747″ S 47°6′15.147″ W – Localidade: Ourém/PA (Terreno FNHIS 14)

Documento assinado digitalmente
gov.br
THIAGO NASCIMENTO SOUSA
Data: 13/11/2025 15:14:12-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br