

**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP**

**CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS DO MUNICÍPIO DE IPU**

**Termo de Compromisso nº 39328/2025**

**I. INTRODUÇÃO**

1.1. Em atendimento ao disposto no art. 18, §1º, da Lei nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos), o presente **Estudo Técnico Preliminar** caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento da contratação pretendida pela Secretaria demandante do Município de Ipu/CE.

1.2. O objetivo principal consiste em estudar detalhadamente a necessidade identificada e avaliar as alternativas disponíveis no mercado para supri-la de forma eficiente, técnica e economicamente vantajosa, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

1.3. A análise considera as especificidades técnicas da demanda, as características do território municipal, a capacidade operacional do ente contratante e as condições do mercado local, possibilitando a avaliação da viabilidade técnica, ambiental e socioeconômica da contratação.

**II. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (Art. 18, § 1º, inc. I)**

2.1. O município de Ipu, situado na Região Noroeste do Estado do Ceará, enfrenta significativo déficit habitacional qualitativo e quantitativo que compromete o exercício pleno da cidadania e o desenvolvimento social de parcela expressiva da população. Famílias de baixa renda residem em condições precárias, vivendo em habitações inadequadas desprovidas de infraestrutura básica, ocupações irregulares de faixa de domínio de ferrovias e rodovias, sem saneamento básico e segurança estrutural. Essa realidade acarreta impactos deletérios sobre a saúde pública, a dignidade humana e a integração urbana dessas famílias.

2.2. A questão habitacional transcende o provimento de abrigo e configura pressuposto essencial para assegurar direitos fundamentais constitucionalmente garantidos. A Constituição Federal, em seu art. 6º, reconhece a moradia como direito social, exigindo prestação positiva do Estado. A privação de habitação digna perpetua ciclos de vulnerabilidade social, dificulta o acesso a serviços públicos essenciais e compromete perspectivas de desenvolvimento econômico e educacional.



2.3. O **Termo de Compromisso nº 39328/2025**, celebrado entre o Município de Ipu, por intermédio do Ministério das Cidades e representado pela Caixa Econômica Federal, materializa o compromisso da gestão municipal com a redução do déficit habitacional. O instrumento ampara-se na Lei nº 11.578/2007, na Lei nº 14.133/2021, na Lei nº 11.124/2005, na Lei nº 14.620/2023 e no Decreto nº 11.855/2023, integrando-se ao Programa Minha Casa, Minha Vida – MCMV FNHIS Sub 50.

2.4. O Programa Minha Casa, Minha Vida, regulamentado pela Portaria MCID Portaria MCID nº 1.416/2023, objetiva apoiar entes federativos na provisão habitacional subsidiada em áreas urbanas, utilizando recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS. A linha de atendimento MCMV FNHIS Sub 50 destina-se especificamente a municípios com população até cinquenta mil habitantes, ampliando o acesso à moradia digna para famílias cuja renda mensal bruta se enquadre na Faixa Urbano 1, correspondente a até R\$ 2.640,00.

2.5. A proposta municipal foi selecionada conforme processo seletivo instituído pela Portaria MCID nº 483/2025, cujo resultado foi divulgado pela Portaria MCID nº 892/2025. O Termo de Compromisso prevê repasse de recursos da União no valor de **R\$ 5.460.000,39 (cinco milhões quatrocentos e sessenta mil reais e trinta e nove centavos)**, complementados por contrapartida municipal de **R\$ 228.324,96**, totalizando investimento de **R\$ 5.688.325,35 (cinco milhões seiscentos e oitenta e oito mil trezentos e vinte e cinco reais e trinta e cinco centavos)** para construção de quarenta unidades habitacionais e execução de trabalho técnico social.

2.6. A área de implantação localiza-se em região já provida de infraestrutura urbana consolidada, com escola, posto de saúde, abastecimento de água operado pelo SAAE, energia elétrica fornecida pela ENEL, drenagem superficial de águas pluviais e coleta de resíduos oferecidos pelo município. O planejamento urbano prioriza qualidade de vida, oferecendo ambiente seguro, acessível e integrado ao tecido urbano existente.

2.7. Serão beneficiadas quarenta famílias pertencentes ao Cadastro Único dos Programas Sociais do Governo Federal – CadÚnico, selecionadas conforme diretrizes do Ministério das Cidades, critérios estabelecidos na Lei nº 11.124/2005 e regulamentação municipal. O atendimento priorizará famílias em situação de vulnerabilidade socioeconômica, moradia inadequada e grupos prioritários definidos pela política habitacional.

2.8. A implementação do programa contribui para redução do déficit habitacional local, promovendo inclusão social, fortalecimento da cidadania e desenvolvimento urbano sustentável. A provisão de moradias adequadas impacta positivamente a saúde, o bem-estar, a educação e as perspectivas de desenvolvimento econômico dos beneficiários, integrando-os plenamente à dinâmica urbana e aos serviços públicos essenciais.



### III. ALINHAMENTO COM O PLANO DE CONTRATA O ANUAL (Art. 18,   1 , inc. II)

3.1. A presente iniciativa encontra-se alinhada com os instrumentos de planejamento da Administra o Pública Municipal e com as políticas públicas habitacionais estabelecidas em âmbito federal.

O empreendimento habitacional proposto contribui diretamente para a implementa o das diretrizes da política pública de habita o de interesse social, em consonância com:

- o direito social   moradia previsto no art. 6  da Constitui o Federal;
- as diretrizes da política urbana estabelecidas pela Lei n  10.257/2001 (Estatuto da Cidade);
- as disposi es da Lei n  14.620/2023, que institui o Programa Minha Casa, Minha Vida;
- o regime jurídico das parcerias entre a Administra o Pública e as organiza es da sociedade civil, previsto na Lei n  13.019/2014.

Adicionalmente, a implementa o do empreendimento habitacional mostra-se compatível com os instrumentos de planejamento municipal voltados ao desenvolvimento urbano,   política de habita o de interesse social e   melhoria das condi es de vida da popula o em situa o de vulnerabilidade socioecon mica.

Dessa forma, a presente demanda encontra respaldo nos objetivos estratégicos da Administra o Pública, contribuindo para a promo o do desenvolvimento social, urbano e econ mico do Município de Ipu/CE.

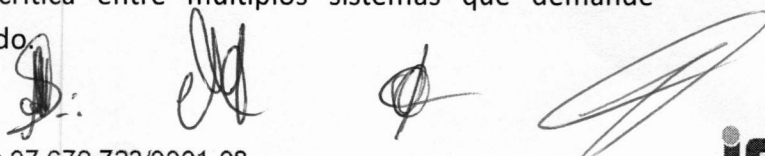
### IV. REQUISITOS DA CONTRATA O (Art. 18,   1 , inc. III)

#### 4.1. Classifica o do Objeto

4.1.1. O objeto enquadra-se como **OBRA DE ENGENHARIA**, na acep o do art. 6 , XII, da Lei n  14.133/2021, por tratar-se de atividade de constru o que implica interven o no meio ambiente, inovando o espaço físico mediante conjunto harm nico de a es, nos termos da Orienta o Técnica OTIBR 002/2009 do IBRAOP.

4.1.2. A obra classifica-se como OBRA COMUM DE ENGENHARIA, conforme critérios estabelecidos na Nota Técnica IBR 001/2021 – Revisão 2025 do IBRAOP. Os fundamentos dessa classifica o são:

4.1.2.1. Baixa complexidade técnica: O empreendimento envolve conhecimentos consolidados de engenharia civil e solu es amplamente dominadas pelo mercado local. Trata-se de edifica es habitacionais térreas, com sistemas construtivos convencionais (fundai es diretas, alvenaria de vedaq o e concreto armado, cobertura em telha cerâmica), sem interdependência crítica entre múltiplos sistemas que demande gerenciamento integrado especializado.



4.1.2.2. Baixa heterogeneidade: A tipologia de unidades habitacionais populares constitui objeto recorrente na carteira de contratações de órgãos públicos municipais, denotando experiência acumulada da administração pública com esse tipo de empreendimento.

4.1.2.3. Risco de execução controlado: O perfil de risco da contratação, após tratamento, classifica-se como baixo ou médio. As ameaças identificáveis possuem medidas de mitigação tecnicamente conhecidas e de eficácia comprovada, conforme demonstrado pelas sondagens SPT realizadas e pela existência de infraestrutura urbana consolidada na região.

4.1.2.4. Padronização e disponibilidade de mercado: Os métodos construtivos, tecnologias e materiais especificados são de domínio amplo no mercado regional, com características de fácil descrição e compreensão. O projeto atende a especificações padronizadas estabelecidas no Anexo II da Portaria MCID nº 1.416/2023.

## 4.2. Requisitos Técnicos

4.2.1. As unidades habitacionais deverão atender integralmente às especificações mínimas constantes do Anexo II da Portaria MCID nº 1.416/2023:

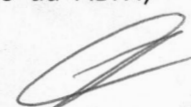
- Área útil mínima de 40,00 m<sup>2</sup> (descontadas as paredes), sem considerar varanda;
- Programa mínimo: varanda + sala + 1 dormitório casal + 1 dormitório para duas pessoas + cozinha + área de serviço + banheiro;
- Pé-direito mínimo de 2,60 m, admitindo-se 2,30 m no banheiro;
- Cobertura em telha cerâmica ou fibrocimento, com forro obrigatório e beiral mínimo de 60 cm;
- Circulação mínima de 1,20 m livre de obstáculos em frente às portas;
- Possibilidade de inscrição de módulo de manobra conforme NBR 9050.

## 4.3. Requisitos de Desempenho

4.3.1. As especificações de desempenho deverão atender à NBR 15.575 – Edificações Habitacionais, podendo ser comprovadas mediante utilização das Fichas de Avaliação de Desempenho (FADs) de sistemas convencionais do PBQP-H. Na ausência de Programa Setorial de Qualidade para determinado produto, deverão ser utilizados aqueles com certificação emitida por Organismo de Certificação de Produto acreditado pelo INMETRO.

## 4.4. Requisitos de Acessibilidade

4.4.1. As unidades deverão adotar soluções técnicas que eliminem barreiras arquitetônicas e urbanísticas, garantindo acessibilidade conforme normas da ABNT,



especialmente a NBR 9050. No mínimo 3% das unidades serão reservadas para atendimento a idosos e 3% para pessoas com deficiência, conforme art. 38 da Lei nº 10.741/2003 e art. 32 da Lei nº 13.146/2015.

#### 4.5. Requisitos de Sustentabilidade

4.5.1. A contratação observará critérios de sustentabilidade ambiental, em consonância com o Guia de Contratações Sustentáveis da AGU (2024) e diretrizes da Portaria MCID nº 1.416/2023:

- Emprego de materiais e técnicas que propiciem segurança estrutural, durabilidade e redução de custos de manutenção;
- Garantia de ventilação e iluminação naturais para conforto térmico e economia de energia;
- Utilização de luminárias LED com selo Procel ou ENCE A;
- Gestão de resíduos da construção civil conforme Resolução CONAMA nº 307/2002;
- Previsão de ampliação futura da moradia com método construtivo que permita execução facilitada.

#### 4.6. Requisitos de Segurança e Saúde do Trabalho

4.6.1. A execução dos serviços observará rigorosamente as Normas Regulamentadoras do Ministério do Trabalho e Emprego, em especial a NR-18 (Condições e Meio Ambiente de Trabalho na Indústria da Construção) e a NR-35 (Trabalho em Altura).

4.6.2. A contratada deverá fornecer, sem ônus para os trabalhadores, equipamentos de proteção individual (EPIs) adequados a cada atividade, incluindo capacetes, botas de segurança, luvas, óculos de proteção e demais itens exigidos pela legislação.

4.6.3. Deverão ser implantados equipamentos de proteção coletiva (EPCs) nos locais de trabalho, incluindo sinalização adequada, isolamento de áreas de risco e demais medidas necessárias à segurança dos trabalhadores e usuários das vias.

#### 4.7. Garantia Técnica

4.7.1. A responsabilidade pela qualidade das obras, materiais e serviços executados ou fornecidos é da empresa contratada para esta finalidade, inclusive a promoção de readequações, sempre que detectadas impropriedades que possam comprometer a consecução do objeto ajustado no Termo de Compromisso vinculado ao Processo de Contratação.

4.7.2. A contratada deverá fornecer garantia técnica mínima de 5 (cinco) anos para o pavimento executado, contados a partir do recebimento definitivo da obra, em



conformidade com o art. 618 do Código Civil, que estabelece a responsabilidade do construtor pela solidez e segurança do trabalho durante esse período.

4.7.3. A garantia abrangerá a durabilidade estrutural e funcional de todos os elementos da pavimentação, obrigando-se a contratada a reparar, sem ônus para a Administração, quaisquer defeitos, vícios construtivos ou inadequações que comprometam a qualidade ou funcionalidade da obra.

4.7.4. Durante o período de garantia, a contratada deverá atender às solicitações de manutenção corretiva no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis contados do recebimento da comunicação oficial da fiscalização, realizando os reparos necessários com a mesma qualidade e padrão técnico da execução original.

#### 4.8. Regime de Execução

4.8.1. A execução será por Administração Indireta. O pagamento será por **PLE, Planilha de Levantamento de Eventos / Cronograma**) método de medição e liberação de recursos, comumente utilizado em obras financiadas pela Caixa Econômica Federal e no TransfereGov.br, onde os valores são liberados conforme a conclusão de etapas físicas específicas, e não com base em boletins de medição com valores unitários por item, sendo a contratada responsável pelo fornecimento de todos os materiais, equipamentos, ferramentas, mão de obra e demais insumos necessários.

4.8.2. A contratada apresentará profissional com formação compatível como Responsável Técnico pela execução do objeto, bem como Encarregado ou Mestre de Obras, os quais responderão pelo fiel cumprimento das especificações técnicas.

#### 4.9. Dos Prazos

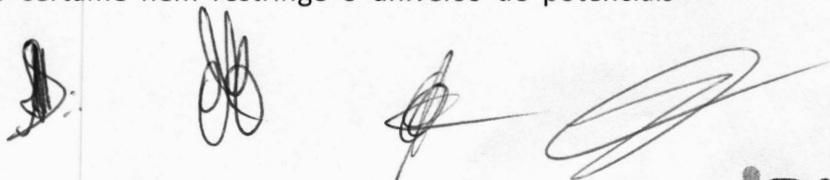
4.9.1. A vigência contratual será de 24 (vinte e quatro) meses, compatível com o prazo de execução e os trâmites de recebimento provisório e definitivo, nos termos dos arts. 140 e 141 da Lei nº 14.133/2021, admitidas prorrogações nas hipóteses legais.

4.9.2. O prazo de execução do objeto é de 18 (dezoito) meses, contados a partir da data de emissão da Ordem de Serviço pela Administração.

#### 4.11. Da Participação de Consórcios

4.11.1. Não será permitida a participação de empresas reunidas em consórcio, considerando-se que o objeto desta licitação é plenamente compatível com a capacidade técnica e operacional de empresas individuais atuantes no ramo, as quais, em sua maioria, possuem as qualificações fiscais, trabalhistas e econômico-financeiras mínimas exigidas para a execução de contratos dessa natureza. Tal vedação não compromete a competitividade do certame nem restringe o universo de potenciais licitantes.

#### 4.12. Subcontratação



4.12.1. Será admitida, mediante autorização expressa e prévia da Administração, a subcontratação parcial de parcelas acessórias do objeto, desde que não envolvam a execução direta das atividades técnicas principais e não comprometam a regularidade, a qualidade e a segurança dos serviços contratados.

4.12.2. A empresa contratada permanecerá integral e exclusivamente responsável pela execução do objeto, incluindo as obrigações trabalhistas, previdenciárias, fiscais e civis decorrentes da atuação de profissionais ou empresas subcontratadas.

#### **V. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES (Art. 18, § 1º, inc. IV)**

5.1. As quantidades estimadas fundamentam-se no Projeto Básico elaborado por responsável técnico habilitado, contemplando levantamentos topográficos, sondagem geotécnica, dimensionamentos estruturais, especificações de materiais e serviços, compatibilização entre disciplinas (arquitetura, estrutura, instalações) e memorial de cálculo detalhado.

5.2. A estimativa compreende a construção de 40 (quarenta) unidades habitacionais padronizadas, acrescidas dos serviços complementares de infraestrutura, mobilização, administração local e serviço técnico social. O quantitativo atende à meta física estabelecida no Termo de Compromisso e proposta aprovada no processo de seleção.

5.3. O detalhamento quantitativo integral consta da planilha orçamentária discriminativa do Projeto Básico, elaborada conforme metodologia de sistemas referenciais de custos, assegurando precisão nas estimativas e conformidade com o Decreto nº 7.983/2013.

#### **VI. LEVANTAMENTO DE MERCADO (Art. 18, §1º, inc. V)**

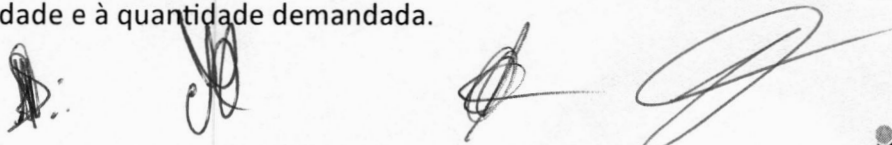
##### **6.1. Análise das Alternativas Possíveis**

##### **6.1.1. Alternativa 1 – Construção de unidades habitacionais novas**

Consiste na edificação de unidades habitacionais em terreno de propriedade ou posse do Município, mediante contratação de empresa especializada para execução integral das obras conforme projeto básico aprovado. Trata-se da solução mais adequada ao contexto local, permitindo controle pleno das especificações técnicas, garantia de atendimento aos padrões mínimos do programa e adequação às características do terreno disponível.

##### **6.1.2. Alternativa 2 – Aquisição de unidades habitacionais prontas**

A Portaria MCID nº 1.416/2023 admite a aquisição de unidades prontas como modalidade de atendimento. Todavia, essa alternativa revela-se inviável para o caso concreto em razão da inexistência de oferta de unidades habitacionais no mercado imobiliário local que atendam simultaneamente às especificações técnicas do programa, ao limite de valor por unidade e à quantidade demandada.



## 6.2. Justificativa Técnica e Econômica da Escolha

6.2.1. A Alternativa 1 (construção de unidades habitacionais novas) configura-se como única solução técnica e economicamente viável, fundamentada nos seguintes aspectos:

6.2.2. **Termo de Compromisso nº 39328/2025** foi celebrado com objeto específico de "Provisão Habitacional no Município de Ipu/CE", mediante construção de unidades habitacionais conforme Plano de Trabalho aprovado. A alteração da modalidade de atendimento demandaria repactuação do instrumento, com risco de perda dos recursos já assegurados e de descumprimento dos prazos estabelecidos na Portaria MCID nº 892/2025.

6.2.3. O terreno disponível no Bairro dos Pereiros, de Matrícula 2.444 possui características adequadas para implantação do empreendimento, constando inclusive na documentação de propriedade, o uso para construção de Casas Populares. A infraestrutura urbana existente (energia elétrica, água potável) e a proximidade de equipamentos públicos (Unidades Básica de Saúde, Escola com Quadra Esportiva) e outras unidades de programas anteriores já construídas, atendem às exigências do programa.

6.2.4. O valor estimado por unidade habitacional (aproximadamente R\$ 140.000,00) situa-se dentro do limite de repasse estabelecido pela União, viabilizando a execução integral do empreendimento com os recursos disponíveis. O mercado regional dispõe de empresas capacitadas para execução de obras dessa natureza, assegurando competitividade no certame licitatório.

6.2.5. A construção de unidades novas permite especificação detalhada de materiais, métodos construtivos e parâmetros de desempenho, assegurando atendimento integral às exigências técnicas do programa e às normas de desempenho aplicáveis (NBR 15.575).

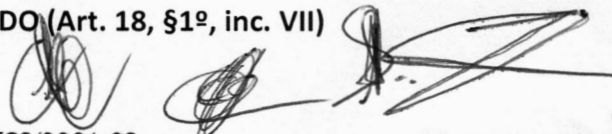
## VII. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO (Art. 18, §1º, inc. VI)

7.1. O valor estimado da contratação fundamenta-se no orçamento do projeto básico de engenharia, elaborado com base nos sistemas referenciais de custos SINAPI-CE e SEINFRA-CE, conforme exigência do art. 23, §2º, da Lei nº 14.133/2021 e Decreto nº 7.983/2013.

7.2. O valor repassado para contratação através do **Termo de Compromisso nº 39328/2025** é R\$ 5.600.000,00 (cinco milhões, seiscentos mil reais) que será somado a contrapartida do município.

7.3. A composição detalhada do orçamento, com preços unitários referenciais e memórias de cálculo, consta da planilha orçamentária integrante do projeto básico de engenharia, documento que subsidiará a licitação.

## VIII. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO (Art. 18, §1º, inc. VII)



8.1. A solução contratual abrange o ciclo completo de execução do empreendimento habitacional, contemplando serviços preliminares, infraestrutura, edificações, instalações, acabamentos e serviços complementares necessários à entrega das unidades em condições de habitabilidade plena. Escopo dos Serviços

8.1.1. Serviços Preliminares:

- Locação topográfica com demarcação de eixos e gabaritos
- Ligações provisórias de água e energia elétrica

8.1.2. Infraestrutura e Terraplenagem:

- Fornecimento e instalação de placas de identificação da obra
- Limpeza e preparo do terreno com remoção de vegetação
- Terraplenagem com cortes e aterros necessários
- Execução de sistema de drenagem pluvial
- Construção de guias, sarjetas e calçadas
- Ligações às redes públicas de abastecimento de água, sistema de esgotamento sanitário e energia elétrica.

8.1.3. Fundações e Estrutura:

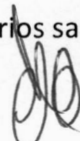
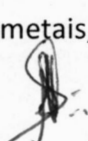
- Execução de fundações em concreto armado conforme projeto estrutural
- Elevação de estrutura em alvenaria e concreto armado
- Execução de lajes, vigas e pilares conforme especificações técnicas
- Impermeabilização de fundações e áreas sujeitas à umidade

8.1.4. Alvenarias e Coberturas:

- Elevação de alvenarias de vedação em blocos cerâmicos
- Execução de estrutura de cobertura em madeira
- Instalação de telhamento em telhas cerâmicas
- Execução de platibandas, rufos e calhas

8.1.5. Instalações Hidrossanitárias:

- Execução de instalações prediais de água fria conforme NBR 5626
- Execução de instalações prediais de esgoto sanitário conforme NBR 8160
- Instalação de louças, metais, sifões e acessórios sanitários



- Execução de caixa d'água
- Ligações domiciliares às redes públicas (esgoto fossa e sumidouro)

#### 8.1.6. Instalações Elétricas:

- Execução de instalações elétricas conforme NBR 5410
- Instalação de quadros de distribuição, disjuntores e dispositivo DR
- Instalação de pontos de iluminação e tomadas
- Instalação de luminárias e interruptores
- Entrada de energia com padrão da concessionária

#### 8.1.7. Revestimentos, Acabamentos e Esquadrias:

- Revestimento interno em argamassa e pintura
- Revestimento cerâmico em áreas molhadas
- Execução de contrapisos e pisos cerâmicos ou cimentados
- Revestimento externo em argamassa e pintura ou textura
- Instalação de esquadrias em alumínio ou madeira com vidros e ferragens
- Instalação de portas internas e externas

#### 8.1.8. Serviços Complementares:

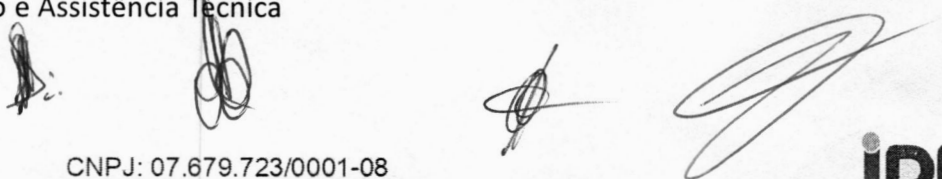
- Limpeza final da obra
- Paisagismo e áreas verdes
- Sinalização de acessibilidade
- Trabalho Técnico Social conforme normativa específica do MCMV

### 8.2. Responsabilidade Técnica

8.2.1. Todos os serviços serão executados sob responsabilidade de profissionais legalmente habilitados, com registro ativo nos respectivos conselhos profissionais (CREA ou CAU), mediante apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT.

8.2.2. A contratada designará engenheiro civil residente na obra, com poderes para representá-la perante a fiscalização, responder tecnicamente pela execução dos serviços e adotar providências imediatas para correção de não conformidades.

### 8.3. Garantia, Manutenção e Assistência Técnica



8.3.1. A responsabilidade pela qualidade das obras, materiais e serviços executados ou fornecidos é da empresa contratada para esta finalidade, inclusive a promoção de readequações, sempre que detectadas impropriedades que possam comprometer a consecução do objeto ajustado no Termo de Compromisso vinculado ao Processo de Contratação.

8.3.2. A contratada deverá fornecer garantia técnica mínima de 5 (cinco) anos para o pavimento executado, contados a partir do recebimento definitivo da obra, em conformidade com o art. 618 do Código Civil.

8.3.3. A garantia abrangerá a durabilidade estrutural e funcional de todos os elementos da pavimentação, obrigando-se a contratada a reparar, sem ônus para a Administração, quaisquer defeitos, vícios construtivos ou inadequações que comprometam a qualidade ou funcionalidade da obra.

8.3.4. Durante o período de garantia, a contratada deverá atender às solicitações de manutenção corretiva no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis contados do recebimento da comunicação oficial da fiscalização, realizando os reparos necessários com a mesma qualidade e padrão técnico da execução original.

#### **8.4. Sustentabilidade e Gestão Ambiental**

8.4.1. A contratação observará critérios de sustentabilidade ambiental, em consonância com o Guia de Contratações Sustentáveis da AGU (2024) e diretrizes da Portaria MCID nº 1.416/2023:

- Emprego de materiais e técnicas que propiciem segurança estrutural, durabilidade e redução de custos de manutenção;
- Garantia de ventilação e iluminação naturais para conforto térmico e economia de energia;
- Utilização de luminárias LED com selo Procel ou ENCE A;
- Gestão de resíduos da construção civil conforme Resolução CONAMA nº 307/2002;
- Previsão de ampliação futura da moradia com método construtivo que permita execução facilitada.

#### **8.5. Segurança e Saúde do Trabalho**

8.5.1. A execução dos serviços observará rigorosamente as Normas Regulamentadoras do Ministério do Trabalho e Emprego, em especial a NR-18 (Condições e Meio Ambiente de Trabalho na Indústria da Construção) e a NR-35 (Trabalho em Altura).

8.5.2. A contratada deverá fornecer, sem ônus para os trabalhadores, equipamentos de proteção individual (EPIs) adequados a cada atividade, incluindo capacetes, botas de segurança, luvas, óculos de proteção e demais itens exigidos pela legislação.

8.5.3. Deverão ser implantados equipamentos de proteção coletiva (EPCs) nos locais de trabalho, incluindo sinalização adequada, isolamento de áreas de risco e demais medidas necessárias à segurança dos trabalhadores e usuários das vias.

**IX. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO (Art. 18, § 1º, inc. VIII)**

9.1. A contratação será realizada em parcela única, abrangendo a totalidade dos serviços necessários à execução do objeto, em observância ao princípio da eficiência administrativa e aos fundamentos técnicos e econômicos a seguir expostos.

9.2. As quarenta unidades habitacionais configuram empreendimento integrado, com infraestrutura compartilhada, sistema viário comum, redes de abastecimento de água, drenagem pluvial unificada e trabalho técnico social abrangente. O parcelamento da execução comprometeria a integração sistêmica, geraria interfaces críticas entre contratos distintos, aumentaria riscos de incompatibilidades técnicas e inviabilizaria otimização de recursos.

9.3. A execução unificada viabiliza economia de escala mediante mobilização única de canteiro, aquisição centralizada de materiais, racionalização de equipes e equipamentos, redução de despesas indiretas e compartilhamento de custos fixos. A fragmentação do objeto geraria múltiplas mobilizações, elevaria custos de administração, comprometeria prazos globais e dificultaria gestão e fiscalização.

9.4. A unidade de contratação assegura responsabilidade técnica integral, com garantias contratuais abrangentes sobre o conjunto da intervenção. O parcelamento diluiria responsabilidades, criaria zonas de indefinição entre contratos e dificultaria identificação de nexos causais em eventual litígio sobre vícios construtivos.

9.5. A sistemática de julgamento pelo menor preço global, aplicada ao conjunto da obra, maximiza competitividade e assegura que a proposta mais vantajosa considere todos os serviços de forma integrada, evitando desequilíbrios contratuais que comprometeriam a exequibilidade do empreendimento.

9.6. **Termo de Compromisso nº 39328/2025** prevê meta física única (vinte unidades habitacionais), com cronograma de desembolso e prestação de contas unificados. O parcelamento da execução demandaria alterações contratuais perante a União, comprometeria liberações de recursos e geraria complexidades administrativas desnecessárias.



**X. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS (Art. 18, §1º, inc. IX)**

10.1. A contratação proposta produzirá resultados significativos em termos de economicidade, eficiência e atendimento ao interesse público, conforme demonstrado a seguir.

10.2. Do ponto de vista social, o empreendimento viabilizará o acesso à moradia digna para 40 (quarenta) famílias em situação de vulnerabilidade social. A provisão habitacional contribuirá para a redução do déficit habitacional municipal, promoverá a inclusão social e o fortalecimento da cidadania, além de propiciar melhoria nas condições de saúde e bem-estar dos beneficiários mediante acesso a habitações adequadas e salubres.

10.3. Sob a perspectiva urbanística, a implantação do conjunto habitacional em área dotada de infraestrutura consolidada otimiza o aproveitamento de investimentos públicos preexistentes em redes de água, energia elétrica, drenagem e pavimentação, evitando expansão urbana desordenada e reduzindo custos futuros de manutenção e operação de serviços públicos. A proximidade de equipamentos públicos como escola e posto de saúde favorece o acesso dos beneficiários a serviços essenciais, reduzindo custos de deslocamento e promovendo maior coesão urbana.

10.4. Quanto à economicidade, a utilização de recursos federais do FNHIS, mediante transferência obrigatória regulamentada, assegura aporte financeiro substancial para execução do empreendimento com comprometimento reduzido do orçamento municipal. A execução em lote único, conforme justificado no item IX, maximiza a economia de escala e reduz custos de gestão contratual.

10.5. No aspecto de eficiência no aproveitamento de recursos, a contratação unificada possibilita melhor gestão de materiais e insumos, redução de desperdícios mediante padronização construtiva, e otimização de recursos humanos tanto na execução quanto na fiscalização. O prazo concentrado de execução permite entrega tempestiva do empreendimento, antecipando os benefícios sociais pretendidos.

10.6. A intervenção alinha-se integralmente aos objetivos estratégicos do Programa Minha Casa, Minha Vida, contribuindo para o cumprimento de metas federais de provisão habitacional e para o fortalecimento da política nacional de habitação de interesse social. A execução do Trabalho Técnico Social assegurará acompanhamento adequado às famílias beneficiárias, promovendo sua inserção social e a sustentabilidade do investimento público realizado.

**XI. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO (Art. 18, §1º, inc. X)**

11.1. A Secretaria Municipal de Infraestrutura dispõe de equipe técnica com experiência na fiscalização de obras públicas, incluindo profissionais habilitados em engenharia civil

e engenharia elétrica que já acompanharam execu es de diversas obras anteriores. Não há necessidade de treinamentos adicionais específicos para a gestão e fiscaliza o do contrato.

11.2. O projeto básico de engenharia encontra-se concluido, contemplando memorial descritivo, especifica es técnicas, planilha orçamentária, cronograma físico-financeiro e peas gráficas necessárias   caracteriza o do objeto.

11.3. O terreno destinado   implanta o do empreendimento encontra-se disponível, com titularidade dominal assegurada ao Município, conforme declara o constante do Termo de Compromisso. O acesso viário   adequado para trânsito de veículos e equipamentos de constru o.

## **XII. CONTRATA ES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES (Art. 18,  1 , inc. XI)**

12.1. A execu o do trabalho técnico social constitui atividade correlata que poderá ser executada diretamente pela Administra o Municipal ou mediante contrata o específica de empresa ou entidade especializada. O trabalho social deverá ser desenvolvido em paralelo   execu o das obras, contemplando as etapas de pr -obras, obras e p s-ocupa o.

12.2. Não há outras contrata es interdependentes identificadas. A infraestrutura externa (redes de água e energia) já se encontra disponível na área urbana consolidada onde se localiza o empreendimento, dispensando interven es prévias das concessionárias.

## **XIII. IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS (Art. 18,  1 , inc. XII)**

### **13.1. Avalia o de Impactos Ambientais**

13.1.1. A constru o das unidades habitacionais envolve atividades t picas da constru o civil que podem gerar impactos ambientais temporários, incluindo: gera o de resíduos sólidos da constru o civil (entulho, embalagens, sobras de materiais); consumo de água e energia elétrica durante a execu o; emissão de material particulado (poeira) em opera es de terraplenagem e corte de materiais; gera o de ruídos; e potencial contamina o do solo por armazenamento inadequado de materiais.

13.1.2. Considerando tratar-se de empreendimento de pequeno porte em área urbana consolidada, sem supressão de vegeta o nativa e sem interferência em áreas de preserva o permanente ou unidades de conserva o, os impactos ambientais são de baixa magnitude e passíveis de controle mediante ado o de medidas mitigadoras adequadas.

### **13.2. Medidas Mitigadoras e Requisitos de Sustentabilidade**



13.2.1. A execução das obras deverá observar rigorosamente as seguintes medidas ambientais:

a) Gestão de Resíduos da Construção Civil: Implementação de Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC) em conformidade com a Resolução CONAMA nº 307/2002 e suas alterações, contemplando segregação na origem, acondicionamento adequado, e destinação final ambientalmente correta mediante encaminhamento a aterros licenciados ou áreas de transbordo e triagem autorizadas. Priorizar a reutilização e reciclagem de materiais sempre que tecnicamente viável.

b) Uso Racional de Água: Adoção de práticas de economia de água durante a execução, incluindo reaproveitamento de águas servidas para lavagem de equipamentos e cura de concreto, controle de vazamentos, e instalação nas unidades habitacionais de dispositivos economizadores (torneiras e descargas de baixo consumo).

c) Eficiência Energética: Especificação de lâmpadas LED de baixo consumo para iluminação interna e externa das unidades habitacionais. Orientação das edificações visando aproveitamento adequado de iluminação e ventilação naturais, reduzindo demanda futura por energia elétrica.

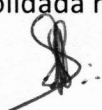
d) Controle de Material Particulado e Ruídos: Umectação periódica das áreas de terraplenagem e circulação de veículos para minimização de emissão de poeira. Restrição de atividades ruidosas aos horários permitidos pela legislação municipal, respeitando as normas de uso e ocupação do solo.

e) Armazenamento de Materiais: Implementação de procedimentos adequados para armazenamento de materiais potencialmente contaminantes (tintas, solventes, óleos) em áreas impermeabilizadas e protegidas de intempéries, evitando contaminação do solo e de cursos d'água.

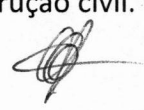
f) Especificação de Materiais Sustentáveis: Priorização, sempre que tecnicamente viável e economicamente vantajoso, de materiais de construção com certificação ambiental, menor pegada de carbono, e oriundos de fornecedores com práticas sustentáveis reconhecidas.

13.2.2. O projeto arquitetônico contempla soluções que promovem conforto térmico e redução de consumo energético, mediante adequada orientação solar das edificações, especificação de esquadrias dimensionadas para ventilação cruzada, utilização de cores claras em coberturas e paredes externas para reflexão da radiação solar, e implantação de beirais adequados para sombreamento.

13.2.3. Não haverá necessidade de implantação de sistemas de logística reversa específicos, considerando que os produtos e materiais utilizados na construção possuem destinação consolidada no mercado local de resíduos da construção civil.



CNPJ: 07.679.723/0001-08



#### XIV. DECLARAÇÃO SOBRE A NECESSIDADE DE OBSERVÂNCIA DA LEGISLAÇÃO FEDERAL

14.1. A execução do objeto da presente contratação **DECORRE DO EMPREGO DE RECURSOS FEDERAIS** transferidos mediante instrumento de parceria (**Termo de Compromisso nº 39328/2025**), sujeitando-se, portanto, às disposições da Lei nº 14.133/2021, do Decreto nº 7.983/2013, do Decreto nº 11.855/2023, da Portaria Conjunta MGI/MF/CGU nº 32/2024, e demais normativos federais aplicáveis às transferências obrigatórias da União.

14.2. Além das normas gerais de licitações e contratos administrativos, o processo licitatório e a execução contratual deverão observar as disposições específicas estabelecidas pela Portaria MCID nº 1.416/2023, que regulamenta o Programa Minha Casa, Minha Vida – MCMV FNHIS Sub 50, bem como as diretrizes e procedimentos definidos no Termo de Compromisso celebrado.

14.3. A fiscalização e o acompanhamento da execução serão realizados pelo Município, na qualidade de recebedor dos recursos, em coordenação com a Caixa Econômica Federal, mandatária da União, conforme atribuições e responsabilidades estabelecidas nas Cláusulas Quinta e Décima Quarta do **Termo de Compromisso nº 39328/2025**.

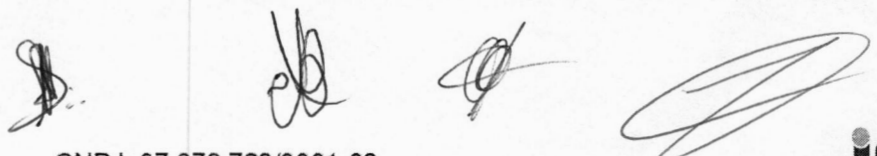
#### XV. CONCLUSÃO E POSICIONAMENTO FINAL (Art. 18, § 1º, inc. XIII)

15.1. A presente contratação justifica-se pela necessidade premente de reduzir o déficit habitacional do município de Ipu, assegurando acesso à moradia digna para quarenta famílias em situação de vulnerabilidade socioeconômica. A intervenção alinha-se a obrigações constitucionais, diretrizes da Política Nacional de Habitação de Interesse Social e compromissos assumidos perante a União mediante Termo de Compromisso celebrado no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – MCMV FNHIS Sub 50.

15.2. A solução técnica escolhida mostra-se viável sob os aspectos técnico, econômico, ambiental e jurídico. A execução unificada, em parcela única, assegura economicidade, integração sistêmica, responsabilidade técnica integral e gestão eficiente.

15.3. O valor estimado, fundamentado em sistemas referenciais de custos oficiais, mostra-se compatível com o mercado, adequado às especificações técnicas exigidas e alinhado aos valores pactuados no Termo de Compromisso.

15.4. Os resultados pretendidos transcendem o provimento físico de unidades habitacionais, abrangendo inclusão social, fortalecimento da cidadania, dinamização econômica local, ordenamento territorial, sustentabilidade ambiental e fortalecimento institucional. O empreendimento contribuirá decisivamente para melhoria das condições de vida dos beneficiários, integração urbana e desenvolvimento social sustentável do município.



15.5. As providências administrativas preliminares encontram-se equacionadas, inexistindo óbices técnicos, jurídicos ou orçamentários à contratação. A equipe técnica municipal possui capacidade de fiscalização adequada, as licenças e aprovações foram obtidas, a titularidade dominial do terreno foi comprovada e a seleção de beneficiários observará critérios regulamentares.

15.6. Diante do exposto, conclui-se pela viabilidade e vantajosidade da contratação, recomendando-se o prosseguimento do processo licitatório mediante modalidade Concorrência Eletrônica, critério de julgamento de menor preço global, com prazo mínimo de 10 dias úteis para apresentação de propostas, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, Decreto nº 7.983/2013, Portaria MCID nº 1.416/2023 e demais normativas aplicáveis.

IPU/CE 25 de fevereiro de 2026

*Francisco Hélio Holanda Freitas*  
**FRANCISCO HÉLIO HOLANDA FREITAS**  
 Engenheiro Civil  
 RNP 000140372-0

<b>EQUIPE PLANEJAMENTO</b>	<b>PRESIDENTE</b>	<i>Yanne Ingrêde Ximenes de Oliveira</i> <b>YANNE INGRÊDE XIMENES DE OLIVEIRA</b> PRESIDENTE
	<b>MEMBROS</b>	<i>Antonio Adenes Martins de Sousa</i> <b>ANTONIO ADENES MARTINS DE SOUSA</b> MEMBRO
	<b>MEMBROS</b>	<i>Johnnathan Antonio de Paiva Silva</i> <b>JOHNNATHAN ANTÔNIO DE PAIVA SILVA</b> MEMBRO