

Estudo Técnico Preliminar

Processo administrativo Nº 0002020250902000126



Unidade responsável
Secretaria M. de Obras e Infraestrutura
[Prefeitura Municipal de Mombaça](#)



Data
03/09/2025



Responsável
Comissão De Planejamento

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O município de Mombaça-CE enfrenta um déficit habitacional significativo, agravado pela crescente demanda por moradias sociais e pelo insuficiente atendimento às famílias de baixa renda. Essa situação reflete-se na necessidade urgente de ampliar a infraestrutura habitacional, tornando-se imperativo contratar uma empresa especializada para construção de casas populares com recursos da ação orçamentária Apoio à Provisão Habitacional de Interesse Social do FNHIS SUB50, conforme delineado no processo administrativo consolidado. De acordo com os princípios de eficiência e interesse público definidos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021, a contratação visa garantir moradia digna e segura, reduzindo desigualdades e promovendo inclusão social.

Caso a demanda não seja atendida, a população local arcará com impactos sociais e econômicos adversos, incluindo a continuidade do déficit habitacional e a não melhoria das condições de vida das famílias afetadas. A ausência de intervenção poderá comprometer objetivos institucionais fundamentais relacionados ao desenvolvimento urbano e à inclusão social, resultando na manutenção de condições precárias de habitação e no comprometimento da qualidade de vida da populacional local. Assim, a contratação é categorizada como medida de eminente interesse público, em conformidade com os objetivos do art. 11 da mesma lei.

Pretende-se, com esta contratação, alcançar resultados alinhados aos objetivos estratégicos da Administração, tais como a efetiva redução do déficit habitacional, a



melhoria das condições de vida dos cidadãos e a promoção do desenvolvimento sustentável no município. Esses objetivos estão em consonância com planos e metas setoriais voltados ao fortalecimento das condições urbanas e sociais locais, garantindo a continuidade dos serviços públicos de habitação e a modernização da infraestrutura existente.

Em síntese, a contratação proposta é imprescindível para enfrentar o problema identificado, com vistas a alcançar os objetivos institucionais delineados no contexto do interesse público. A análise integrada do processo administrativo consolidado fundamenta a solução apresentada, em conformidade com os arts. 5º, 6º, 11 e 18, § 2º da Lei nº 14.133/2021, garantindo a economicidade e a eficiência na utilização dos recursos disponíveis.

2. ÁREA REQUISITANTE

Área requisitante	Responsável
Secretaria M. de Obras e Infraestrutura	Mailton Ferreira Cavalcante

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A necessidade de contratação da empresa especializada para a construção de casas populares no município de Mombaca-CE, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, é primordial para sanar o déficit habitacional enfrentado pela região, conforme identificado no Documento de Formalização da Demanda (DFD). Com uma demanda crescente e a relevância do projeto para a promoção do desenvolvimento urbano e inclusão social, o objetivo é proporcionar moradias dignas e seguras para famílias de baixa renda, alinhado às metas institucionais de melhoria da qualidade de vida da população.

Os padrões mínimos de qualidade e desempenho exigem que a construção obedeça a normas técnicas específicas, garantindo a durabilidade e segurança das habitações, com aplicação de tecnologias adequadas às condições climáticas e geográficas locais. Estas especificações técnicas são necessárias para atender à demanda apresentada, integrando métricas mensuráveis, como cumprimento de prazos assertivos e aderência a padrões de sustentabilidade, conforme previsto no art. 5º da Lei nº 14.133/2021, visando a economicidade e eficiência.

A utilização do catálogo eletrônico de padronização foi analisada e, devido à ausência de itens compatíveis com as especificidades desta contratação, optou-se por definir requisitos técnicos específicos que agreguem valor ao projeto. Não há indicação de marcas ou modelos específicos, seguindo a regra geral da vedação para garantir a competitividade, a menos que aspectos técnicos essenciais o justifiquem sem



caracterizar direcionamento indevido.

No contexto de bens a serem utilizados, a certificação de que o objeto não é classificado como bem de luxo é atendida, conforme art. 20 da Lei nº 14.133/2021, com observância das disposições do Decreto nº 10.818/2021. Os critérios de sustentabilidade incluem o uso de materiais que minimizem impactos ambientais, promoção de menor geração de resíduos e incorporação de práticas de construção sustentáveis, alinhando-se ao Guia Nacional de Contratações Sustentáveis quando compatíveis com os requisitos técnicos e operacionais exigidos.

Para o levantamento de mercado, os fornecedores deverão comprovar capacidade de atender aos critérios técnicos e condições operacionais definidos, verificando-se a possibilidade de flexibilizações justificadas que evitem restrições competitivas, mantendo-se a adequação à real necessidade pública. Os requisitos definidos, fundamentados na necessidade detalhada no DFD, estão estritamente em conformidade com a Lei nº 14.133/2021 e constituem a base técnica para o levantamento de mercado. Esses requisitos contribuirão para a escolha da solução mais vantajosa, em alinhamento ao art. 18 da legislação.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado, conforme art. 18, §1º, inciso V da Lei nº 14.133/2021, é crucial para o planejamento da contratação de empresa especializada para construção de casas populares, conforme descrito na 'Descrição da Necessidade da Contratação'. Este levantamento visa prevenir práticas antieconômicas e embasar a solução contratual, alinhado aos princípios dos arts. 5º e 11 de forma neutra e sistemática.

Para determinar a natureza do objeto dessa contratação, classificamos como 'execução de obra' pela construção de unidades habitacionais. Este elemento corresponde à demanda identificada na 'Descrição da Necessidade da Contratação' e 'Descrição dos Requisitos da Contratação'.

A pesquisa de mercado incluiu consultas a pelo menos três fornecedores do setor de construção civil, identificando faixas de preços entre R\$ 6.800.000,00 e R\$ 7.500.000,00, com prazos variando de 12 a 18 meses, sem mencionar diretamente os nomes das empresas. Analisamos contratos similares de outros órgãos, observando valores próximos de R\$ 7.400.000,00 em projetos de porte equivalente. Informações de bancos de dados como o Painel de Preços do Comprasnet foram cruciais para validar custos estimados e garantir competitividade.

Durante a pesquisa, foram identificadas inovações como o uso de tecnologias sustentáveis na construção, que podem reduzir custos operacionais a longo prazo e métodos construtivos otimizados que utilizam estruturas pré-moldadas, oferecendo eficácia e redução de tempo de execução.



Realizada a comparação das alternativas identificadas, consideramos aspectos técnicos, econômicos e de sustentabilidade (art. 44). Para a execução de obras, as alternativas analisadas incluíram execução direta pela administração local ou terceirização via empreiteira. A terceirização apresentou maior viabilidade operacional devido à especialização e à capacidade das empresas de lidarem com inovações tecnológicas e sustentáveis.

A alternativa mais vantajosa identificada foi a contratação de uma empreiteira especializada. Esta opção se alinha aos 'Resultados Pretendidos', proporcionando eficiência e economicidade. Considerou-se o custo total de propriedade, disponibilidade de fornecedores no mercado, facilidade de manutenção, sustentabilidade e inovação (art. 18, §1º, inciso VII).

Recomenda-se a abordagem da terceirização para garantir a eficiência necessária ao processo, embasada em levantamento de mercado metódico e análise detalhada dos Dados da Pesquisa. A competitividade e a transparência serão asseguradas ao longo do processo (arts. 5º e 11), sem antecipar ainda a modalidade de licitação.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta para a demanda de construção de casas populares na sede do município de Mombaca-CE consiste na contratação de uma empresa especializada em construção civil. Essa contratação visa atender à necessidade de redução do déficit habitacional, conforme destacado na "Descrição da Necessidade da Contratação". Com um total de 51 unidades habitacionais, o projeto se baseia nos requisitos técnicos e funcionais delineados na seção "Descrição dos Requisitos da Contratação" e busca cumprir os objetivos do Programa Minha Casa, Minha Vida.

O projeto abrange várias etapas, começando pela preparação do terreno e avançando para a construção das unidades habitacionais, incluindo instalações elétricas, hidráulicas e acabamento. Materiais de qualidade e mão de obra especializada serão priorizados, assegurando a durabilidade e eficiência das obras. A solução também prevê treinamento e suporte técnico à equipe de fiscalização do projeto, assegurando que a execução esteja em conformidade com os padrões estabelecidos e que os objetivos de inclusão social e desenvolvimento urbano do município sejam alcançados.

Com base nos dados do "Levantamento de Mercado", a solução proposta foi avaliada quanto à viabilidade e adequação, considerando tecnologias de construção modernas e economicamente vantajosas. Ao seguir os princípios da Lei nº 14.133/2021, especialmente no que se refere à eficiência, economicidade e interesse público, a solução é apresentada como a mais apropriada para garantir casas de qualidade aos cidadãos de Mombaca. A escolha de executar a contratação via licitação, em vez de dispensa, encontra respaldo na complexidade da obra e na necessidade de garantir transparência e competitividade no processo, conforme justificado no ETP.



6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS	1,000	Unidade

7. DA JUSTIFICATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

O quantitativo previsto para a contratação foi definido a partir do diagnóstico realizado sobre a realidade habitacional do município de Mombaca-CE, considerando a demanda existente por moradias dignas para famílias em situação de vulnerabilidade social e econômica. O levantamento levou em conta critérios técnicos estabelecidos no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, em consonância com a ação orçamentária "Apoio à Provisão Habitacional de Interesse Social" do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS SUB50).

A projeção do quantitativo também foi pautada pela disponibilidade orçamentária e financeira destinada ao município, aliada ao planejamento da política habitacional local, de forma a atender prioritariamente famílias em condições de maior necessidade. Assim, buscou-se dimensionar a contratação de maneira compatível com os recursos alocados, assegurando o cumprimento das metas do programa e a efetiva redução do déficit habitacional na sede do município.

Desse modo, o quantitativo estabelecido mostra-se adequado e suficiente para atender ao objetivo da ação, proporcionando moradia de qualidade, promovendo inclusão social e contribuindo para a melhoria das condições de vida da população beneficiada.

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS	1,000	Unidade	7.231.743,96	7.231.743,96

Deste modo, como tendo como parâmetro as pesquisas de preços realizadas, tem-se que o valor médio estimado, conforme dados demonstrados acima, totalizam a monta de R\$ 7.231.743,96 (sete milhões, duzentos e trinta e um mil, setecentos e quarenta e três reais e noventa e seis centavos)



9. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

O parcelamento do objeto da contratação, conforme previsto no art. 40, inciso V, alínea b da Lei nº 14.133/2021, é uma prática que pode ampliar a competitividade do certame, de acordo com os objetivos estabelecidos no art. 11 da referida lei, e deve ser promovido quando for vantajoso e tecnicamente viável. No caso em questão, a análise de sua viabilidade é obrigatória no Estudo Técnico Preliminar, conforme disposto no art. 18, §2º. Para tanto, deve-se considerar a divisão do objeto por itens, lotes ou etapas, sempre que a segmentação contribuir para a eficiência e economicidade da contratação, princípios definidos pelo art. 5º da mesma legislação.

A análise da possibilidade de parcelamento em questão considera se o objeto permite a divisão conforme o §2º do art. 40, tendo como fator orientador as indicações prévias presentes no processo administrativo. Nesse sentido, o mercado dispõe de fornecedores especializados que podem atender a partes distintas do objeto, o que pode aumentar a competitividade do processo licitatório, nos termos do art. 11. Além disso, a fragmentação da contratação pode aumentar as oportunidades de participação de fornecedores locais e gerar ganhos logísticos que estão em consonância com as demandas dos setores envolvidos e as revisões técnicas realizadas.

Embora o parcelamento do objeto se apresente como viável, a execução integral da contratação pode ser considerada mais vantajosa, conforme o disposto no art. 40, §3º. Isso se deve à obtenção de economia de escala e à gestão contratual mais eficiente, preservando a funcionalidade de um sistema único e integrado. Além disso, a padronização e exclusividade do fornecedor podem ser determinantes, especialmente em serviços técnicos ou de engenharia. Assim, a execução integral é uma alternativa que reduz potenciais riscos à integridade técnica e à responsabilidade, priorizando essa abordagem após uma avaliação comparativa criteriosa, conforme orientam os princípios do art. 5º.

Os impactos da decisão sobre a gestão e fiscalização dos contratos envolvem uma consideração acurada dos reflexos na administração e responsabilidade. Enquanto a execução consolidada promove a simplificação da gestão e responsabilidade técnica, o parcelamento poderia oferecer um acompanhamento mais detalhado e específico das entregas, ainda que implicando em maior complexidade administrativa. Por essa razão, a capacidade institucional e os princípios de eficiência delineados no art. 5º são fundamentos essenciais na avaliação da estrutura de execução mais adequada.

Considerando os aspectos analisados, recomenda-se a execução integral da contratação como a alternativa mais vantajosa para a Administração. Essa recomendação está alinhada com os resultados pretendidos conforme descrito na Seção 10, priorizando a economicidade e a competitividade, conforme os princípios de



eficiência e interesse público descritos nos arts. 5º e 11 da Lei nº 14.133/2021, respeitando integralmente os critérios estabelecidos no art. 40 dessa legislação.

10. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

O alinhamento da contratação à Lei nº 14.133/2021 e outros instrumentos de planejamento é essencial para antecipar demandas e otimizar o orçamento, assegurando coerência, eficiência e economicidade, conforme os artigos 5º e 11. A necessidade da contratação foi identificada na 'Descrição da Necessidade da Contratação', que aponta a urgência da construção de casas populares na sede do município de Mombaca-CE, a fim de atender ao déficit habitacional local. Embora não tenha sido identificado um Plano de Contratação Anual (PCA) para este processo administrativo, a ausência se justifica por demandas imprevistas e emergenciais que requerem atenção imediata, estando em conformidade com os princípios de economicidade e interesse público (art. 5º).

A administração deve considerar a inclusão da contratação na próxima revisão do PCA, integrando-a a outros planos relevantes, como o Plano de Desenvolvimento Institucional (PDI) ou o Plano Diretor de Logística Sustentável (PLS), conforme a estratégia de desenvolvimento urbano e inclusão social. Dessa forma, mesmo com a ausência atual no PCA, medidas corretivas estão em pauta, garantindo a contribuição para resultados vantajosos, ampliando a competitividade e assegurando a transparência no planejamento, conforme previsto nos artigos 5º e 11. Este alinhamento parcial, com predisposição a medidas corretivas, evidencia a importância estratégica do projeto discutido nos 'Resultados Pretendidos' e a sua adequação às políticas de habitação e sociais do município.

11. RESULTADOS PRETENDIDOS

Os benefícios diretos esperados da contratação de uma empresa especializada para a construção de casas populares em Mombaca-CE estão centrados na promoção da economicidade e na otimização dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis, conforme indicado nos arts. 5º e 18, §1º, inciso IX da Lei nº 14.133/2021. Esta iniciativa atende à necessidade pública, já identificada na 'Descrição da Necessidade da Contratação', de mitigar o déficit habitacional no município com soluções habitacionais dignas e acessíveis para famílias de baixa renda.

A implementação do projeto, além de contribuir significativamente para a inclusão social e melhoria da qualidade de vida dos beneficiários, visa reduzir custos operacionais através de uma gestão criteriosa e eficiente dos recursos alocados. A escolha da solução foi baseada na pesquisa de mercado, que ressaltou a necessidade de adotar práticas construtivas sustentáveis que favorecem a longevidade dos



empreendimentos e a redução de retrabalho. Dessa forma, assegura-se que os custos unitários estejam alinhados às tendências de mercado, promovendo ganhos de escala e competitividade (art. 11).

Espera-se também que a contratação leve a um aumento de eficiência na execução dos trabalhos, o que inclui a racionalização das tarefas de construção mediante um plano de capacitação direcionada, visando aprimorar as habilidades dos operários e otimizar o uso dos recursos humanos. A redução do desperdício de materiais e a mínima subutilização são objetivos fundamentais para garantir a eficiência econômica. As práticas adotadas buscarão maximizar o aproveitamento dos recursos institucionais e garantir a sua canalização para as ações de maior impacto social.

Para monitorar os resultados e validar a efetividade das ações, será utilizado um Instrumento de Medição de Resultados (IMR). Este permitirá medir indicadores tais como percentual de economia alcançado e redução de horas de trabalho despendidas, assegurando a comprovação dos ganhos e efetividade. A transparência na mensuração dos resultados auxiliará na produção do relatório final da contratação e na justificativa do investimento público envolvido, em consonância com os objetivos institucionais almejados e o art. 11 da Lei nº 14.133/2021.

Dessa forma, o sucesso do projeto será avaliado pela sua capacidade de promover eficiência e efetividade em atender às necessidades de moradia da população local, além de consolidar a atuação exemplar da Administração Pública em práticas de contratações sustentáveis e responsáveis. A análise dos resultados pretendidos e o acompanhamento contínuo confirmarão a razoabilidade e a adequação da referida contratação.

12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

As providências internas antes da celebração do contrato serão essenciais ao ciclo de planejamento e governança da contratação, assegurando sua execução eficiente e a consecução dos objetivos de resultados pretendidos, mitigando riscos e promovendo o interesse público, com base na descrição da necessidade da contratação. Essas medidas integrarão o planejamento e articularão com a definição da solução e o modelo de execução contratual. Os ajustes físicos, tecnológicos ou organizacionais necessários ao ambiente onde o objeto será executado serão descritos, justificando sua relevância para viabilizar os benefícios esperados. Essas providências serão organizadas em um cronograma detalhado, especificando ações, responsáveis e prazos, a ser anexado ao ETP, destacando que a ausência desses ajustes poderá comprometer a execução, como riscos à segurança operacional ou instalação de equipamentos. A capacitação dos agentes públicos para gestão e fiscalização do contrato será abordada, justificando tecnicamente como o treinamento assegurará os resultados previstos, segmentada por perfis como gestor, fiscais e técnicos, conforme a complexidade da execução, subentendendo a metodologia e, se aplicável, utilizando



listas ou cronogramas. Essas providências integrarão o Mapa de Riscos como estratégias preventivas de mitigação, articulando-se com a unidade de gestão de riscos ou controle interno, quando houver, para evitar comprometer prazos, qualidade ou conformidade legal, garantindo os benefícios projetados. As ações preparatórias serão indispensáveis para viabilizar a contratação e assegurar os resultados esperados, otimizando recursos públicos e promovendo governança eficiente. Alinhadas aos resultados pretendidos, sendo que, se não houver providências específicas, a ausência será fundamentada tecnicamente no texto.

13. JUSTIFICATIVA PARA ADOÇÃO DO REGISTRO DE PREÇOS

A contratação de uma empresa especializada para a construção de casas populares na sede do município de Mombaca-CE, com recursos do FNHIS SUB50, demanda uma análise criteriosa das modalidades de contratação. A escolha entre o Sistema de Registro de Preços (SRP) e a contratação tradicional deve considerar critérios técnicos, econômicos, operacionais e jurídicos, em consonância com os arts. 5º, 11, 18, 82 e 86 da Lei nº 14.133/2021. A descrição da necessidade da contratação destaca um déficit habitacional significativo em Mombaca, onde a construção de 51 unidades habitacionais é essencial para melhorar a qualidade de vida das famílias de baixa renda. Este contexto de demanda pontual e definida favorece a contratação tradicional, que oferece segurança jurídica imediata para a execução de demandas fixas e específicas, conforme arts. 11 e 75.

No entanto, o SRP pode ser analisado pela sua capacidade de proporcionar economia de escala e preços pré-negociados, reduzindo esforços administrativos e otimizando recursos ao envolver compras compartilhadas. Neste caso específico, devido à natureza definida e ao montante considerável envolvido, assim como a inexistência de um Plano de Contratação Anual para este processo, uma licitação específica parece mais **adequada**. A economicidade e eficiência de uma licitação específica oferecem vantagem em demandas isoladas como esta, aproveitando de maneira direta as negociações para um projeto desta magnitude.

Além disso, a padronização exigida para o SRP pode não ser compatível com as especificações técnicas únicas e definidas das unidades habitacionais a serem construídas, afastando o uso de entregas fracionadas ou incerteza de quantitativos que o SRP acomodaria melhor. A contratação tradicional, portanto, otimiza a alocação de recursos, assegura eficiência, agilidade e competitividade, conforme o artigo 11, alinhando-se melhor aos resultados pretendidos pela Administração e ao interesse público envolvido na execução deste projeto habitacional em Mombaca-CE.

14. DA VEDAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO DE EMPRESAS NA FORMA DE CONSÓRCIO



Na análise da viabilidade para a admissão de consórcios na contratação da empresa especializada para construção de casas populares em Mombaca-CE, conforme previsto no art. 15 da Lei nº 14.133/2021, diversos aspectos técnicos, operacionais, administrativos e jurídicos foram considerados. A participação de consórcios é, por norma, admitida, salvo se a vedação for justificadamente fundamentada no Estudo Técnico Preliminar em conformidade com o art. 18, §1º, inciso I.

O objeto em questão, construção de 51 unidades habitacionais, possui um nível de complexidade que permite a avaliação da participação consorciada sob ótica técnica e administrativa. Se, por um lado, a participação de consórcios poderia agregar capacidades financeiras e técnicas adicionais, permitindo a divisão de responsabilidades e a soma de especialidades, por outro, deve-se ponderar sobre os possíveis impactos na simplicidade da gestão contratual e na economicidade do processo, conforme os princípios da eficiência e interesse público do art. 5º.

A possibilidade de execução por um fornecedor único, com histórico e capacidade comprovada, pode oferecer uma solução mais rápida e menos onerosa em termos de fiscalização e gestão, mantendo também a segurança jurídica e competitividade do certame, conforme orientações dos arts. 5º e 18, §1º, inciso I. A natureza da obra, que requer gerenciamento centralizado e coeso, pode ser melhor atendida por uma única empresa, evitando-se a complexidade na coordenação entre consorciados e, conseqüentemente, eventuais riscos à execução eficiente.

Além disso, a exigência de compromisso de constituição de consórcio, escolha de empresa líder e responsabilidade solidária, previstas no art. 15, poderiam aumentar a complexidade jurídica e de gestão sem benefícios proporcionais à eficiência e economicidade visadas. Em face dessas considerações, e alinhado aos resultados pretendidos de prover moradia digna em curto espaço de tempo, a vedação à participação de consórcios se apresenta como a solução mais adequada. Essa decisão respeita os princípios da legalidade, eficiência, economicidade e interesse público, assegurando pleno atendimento à necessidade constatada, segundo diretrizes técnicas fundamentadas no ETP.

15. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

A análise de contratações correlatas e interdependentes é essencial para assegurar o planejamento eficiente e econômico da Administração Pública, em conformidade com o art. 18, inciso XI, da Lei nº 14.133/2021. Essa análise permite identificar contratações com objetos semelhantes ou interligados à solução proposta, visando evitar duplicidades e otimizar recursos. Ao considerar antecedentes, atuais ou planejadas contratações de caráter técnico e operacional, a Administração pode maximizar sua capacidade de atuação, garantindo a harmonia e fluidez necessárias para a execução eficaz dos projetos, conforme exigem os princípios de eficiência, economicidade e planejamento estabelecidos no art. 5º da mesma lei.



Na presente demanda, não foram identificadas contratações passadas, em andamento ou planejadas que se inter-relacionem técnica e operacionalmente com a construção das casas populares, conforme descrito nas seções de requisitos e solução do ETP. Em análise das potenciais interdependências, observa-se que a execução deste projeto é autossuficiente em termos de infraestrutura básica, não necessitando de ajustes em contratos vigentes nem de novos serviços ou infraestruturas complementares previamente estabelecidas. A ausência de um Plano de Contratação Anual não interferiu na definição dos quantitativos e especificações técnicas, que estão alinhados com as reais necessidades identificadas para o atendimento pleno da demanda habitacional do município de Mombaca-CE.

Conclui-se que, dado o contexto atual, a ausência de contratações correlatas ou interdependentes evidencia que a solução proposta para a construção das unidades habitacionais é independente e plenamente viável. Não há necessidade de ajustes nos quantitativos ou de mudanças nos requisitos técnicos previamente estabelecidos. Assim, para as próximas etapas, focar-se-á na elaboração detalhada das especificações e condições contratuais, conforme já delineado em outras seções do ETP. Essa conclusão reafirma a independência da contratação sob análise, corroborando a sua viabilidade técnica e econômica, conforme prevê o §2º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021.

16. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

Os possíveis impactos ambientais decorrentes da construção de casas populares na sede do município de Mombaca-CE serão cuidadosamente avaliados ao longo de seu ciclo de vida. Considerando a geração de resíduos da construção civil e o consumo de energia, identificaremos medidas mitigadoras baseadas no planejamento antecipado, conforme previsto no art. 18, §1º, inciso XII da Lei nº 14.133/2021. O uso de materiais de construção sustentáveis e a implementação de práticas de construção verde serão incentivados para reduzir a emissão de gases de efeito estufa e o uso intensivo de recursos naturais. Além disso, a análise do ciclo de vida dos materiais utilizados será promovida, conforme orientações do Guia Nacional de Contratações Sustentáveis e dos resultados do levantamento de mercado.

No que se refere às práticas sustentáveis, serão introduzidas medidas como a implementação de um sistema de coleta seletiva de resíduos durante a construção, o incentivo ao uso de materiais reciclados ou reutilizáveis e o emprego de tecnologias que favoreçam a eficiência energética, como sistemas de aquecimento solar e instalação de luminárias LED de baixo consumo. O uso de insumos que possuam selo de eficiência energética Procel A será destacado como uma prática recomendada, visando à minimização do consumo de energia. A logística reversa para o descarte de embalagens e materiais de construção será promovida, garantindo a redução do impacto ambiental e a otimização dos recursos disponíveis.



Essas estratégias são essenciais para assegurar que a execução do projeto de construção de casas populares alie desenvolvimento habitacional à sustentabilidade ambiental e eficiência econômica, promovendo o alcance dos resultados pretendidos em termos de economicidade e aproveitamento dos recursos. O equilíbrio entre as dimensões econômica, social e ambiental reflete na competitividade da contratação e na proposta vantajosa para a Administração. No contexto jurídico, respeitaremos rigorosamente o art. 5º, 11, 12 e 18 da Lei nº 14.133/2021, assegurando que todas as medidas descritas contribuam para a sustentabilidade e eficiência do projeto, sem imposição de barreiras indevidas ao processo licitatório.

17. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE E RAZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação de uma empresa especializada para a construção de casas populares no município de Mombaca-CE é adequadamente justificada e amparada por razões técnicas, econômicas, operacionais e jurídicas, conforme analisadas ao longo deste Estudo Técnico Preliminar. Observando os princípios de eficiência e interesse público mencionados no art. 5º da Lei nº 14.133/2021, a proposta visa solucionar o déficit habitacional significativo do município, beneficiando famílias de baixa renda ao proporcionar moradias dignas.

O estudo de mercado revelou a viabilidade técnica e econômica da solução proposta, demonstrando a compatibilidade entre o custo estimado e os valores praticados para contratações semelhantes, assegurando a economicidade e a vantajosidade da contratação, conforme previsto no art. 11 da Lei. A estimativa das quantidades, baseada na construção de 51 unidades habitacionais, é adequada às necessidades identificadas, garantindo que os recursos financeiros sejam otimizados.

Adicionalmente, as análises operacionais indicam que o contexto local, com o apoio do Programa Minha Casa, Minha Vida, integra-se com o planejamento estratégico e os objetivos de desenvolvimento urbano e inclusão social do município, como requerido no art. 40 da Lei. Ao atender a um problema de interesse público significativo, a contratação se alinha com as diretrizes do planejamento das contratações e proporciona um impacto social positivo.

Portanto, a presente análise conclui, de forma fundamentada, pela viabilidade técnica, econômica e operacional da contratação, recomendando sua realização como parte indispensável do planejamento urbanístico e social da região, em conformidade com o art. 18, §1º, inciso XIII e o art. 6º, inciso XXIII da Lei nº 14.133/2021. A realização do projeto é essencial para atender à necessidade identificada, devendo ser incorporada ao processo de contratação como base para a autoridade competente tomar a decisão final. Em caso de eventuais necessidades de replanejamento ou ajustes futuros, propõe-se que sejam fundamentados em análises contínuas da evolução dos projetos contemplados por esse Estudo Técnico Preliminar.



Mombaca / CE, 3 de setembro de 2025

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

assinado eletronicamente
Mailton Ferreira Cavalcante
PRESIDENTE

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMARA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 365-302-6638
PÁGINA: 13 DE 13 - MUNICÍPIO DE MOMBACA - CNPJ: 07.736.390/0001-01

