

Estudo Técnico Preliminar

Processo administrativo Nº 0002020260424000182



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



Data
27/04/2026



Responsável
Comissão De Planejamento

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O município de Mombaça-CE, atualmente, enfrenta um desafio significativo no que tange ao déficit habitacional, principalmente impactando famílias em situação de vulnerabilidade social. Os registros de cadastros sociais recentes e levantamentos realizados pela gestão municipal indicam um número expressivo de cidadãos vivendo em condições precárias, seja em imóveis improvisados ou em situações de coabitação forçada. Isso configura uma incompatibilidade da estrutura atual com as exigências de habitação digna, prejudicando o atendimento às necessidades básicas de moradia da população, conforme garantido pelo art. 6º da Constituição Federal, e colocando em risco a dignidade humana e a segurança das famílias afetadas.

A não realização da contratação planejada para a construção de 40 unidades habitacionais, no âmbito do Programa Habitacional de Interesse Social (PHINIS), implicaria na manutenção do status quo, perpetuando as condições inadequadas de vida para essas famílias. Isso acarretaria impactos negativos significativos tanto nos índices de qualidade de vida quanto no desenvolvimento social do município. A não redução do déficit habitacional comprometeria ainda o cumprimento de objetivos de desenvolvimento urbano ordenado e sustentável, além de reforçar desigualdades sociais.

A contratação proposta visa promover melhorias substanciais no panorama habitacional local, não apenas ampliando o acesso à moradia digna, mas também fortalecendo a política habitacional municipal alinhada aos objetivos e metas do



planejamento estratégico da Administração Pública Municipal. Busca-se, com isso, fomentar a igualdade social e promover a dignidade dos cidadãos contemplados, alinhando-se princípios básicos da Lei nº 14.133/2021, como o planejamento eficiente e a economicidade, conforme artigos 5º e 11 da mesma lei.

Em resumo, a seleção de uma empresa especializada para executar a construção das unidades habitacionais insere-se em um contexto de interesse público indiscutível, sendo essencial para a superação do problema identificado e um passo fundamental para o atingimento dos objetivos institucionais. Esta contratação, portanto, é uma medida estratégica e imprescindível para garantir a efetividade das políticas de habitação e melhorar as condições de vida no município de Mombaça-CE, conforme consolidado no processo administrativo e nos documentos de formalização da demanda. Este cenário está em conformidade com o disposto no art. 18, § 2º, inciso I da Lei nº 14.133/2021.

2. ÁREA REQUISITANTE

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

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação visa atender à necessidade identificada pela Secretaria de Obras e Infraestrutura de Mombaça-CE, responsável pela implementação do Programa Habitacional de Interesse Social – PHINIS. A demanda, fundamentada por cadastros sociais atualizados e levantamentos municipais, surge da urgência em reduzir o déficit habitacional no município, especialmente entre grupos em situação de vulnerabilidade social, proporcionando-lhes acesso a habitação digna e segura. O objetivo é construir 40 unidades habitacionais, de maneira a promover a dignidade humana, reduzir desigualdades e fortalecer a política habitacional local, em conformidade com os princípios de eficiência e sustentabilidade previstos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

Os requisitos técnicos necessários envolvem padrões mínimos de qualidade que garantam durabilidade e segurança nas construções habitacionais. Esses padrões devem contemplar materiais de alta resistência, cumprimento rigoroso às normas técnicas e urbanísticas vigentes, e adesão a diretrizes de eficiência energética, minimizando impacto ambiental. A padronização dos materiais e processos, sempre que possível, deverá ser alinhada ao Guia Nacional de Contratações Sustentáveis, privilegiando o uso de materiais recicláveis e a redução de resíduos, assegurando pragmatismo e viabilidade econômica à execução do empreendimento, conforme art. 18 da Lei nº 14.133/2021. Não há utilização do catálogo eletrônico de padronização



devido à singularidade dos requisitos habitacionais específicos do projeto PHINIS.

Enquanto a vedação à indicação de marcas é mantida, promovendo competitividade, eventuais especificações técnicas detalhadas são justificadas tecnicamente para assegurar a funcionalidade e qualidade da obra, sem restringir indevidamente a concorrência. Esta contratação não se caracteriza pela aquisição de bens de luxo, em concordância com o art. 20, expresso na Lei nº 14.133/2021, focando exclusivamente em atender necessidades habitacionais básicas.

Considerando as exigências de eficácia na entrega e execução, o projeto visa otimizar custos administrativos e garantir conclusão dentro dos prazos estabelecidos. A solicitação de amostras ou provas de conceito será incorporada conforme a complexidade do objeto e suporte técnico ou garantias também serão demandados, assegurando condições operacionais adequadas à entrega e implementação das habitações almejadas.

Requisitos de sustentabilidade serão integrados como parte das especificações técnicas, incluindo a adoção de práticas ecologicamente responsáveis em alinhamento com os objetivos estratégicos municipais e o interesse público, quando aplicado. Assegura-se que os fornecedores sejam capacitados a atender critérios mínimos técnicos estabelecidos, avaliando a possibilidade e necessidade de flexibilização de requisitos que podem limitar a competitividade sem comprometer a qualidade ou eficiência operacional.

Os requisitos aqui definidos são baseados na necessidade identificada no Documento de Formalização da Demanda e estão em conformidade com a Lei nº 14.133/2021. Eles servirão como base técnica para o levantamento de mercado, visando à escolha da solução mais vantajosa conforme o art. 18 da referida lei, tendo em vista a eficiência, economicidade e sustentabilidade da contratação planejada.

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 do objeto descrito na necessidade da construção de 40 unidades habitacionais no município de Mombaça-CE. Este levantamento visa prevenir práticas antieconômicas e embasar a solução contratual, alinhando-se aos princípios da legalidade, economicidade e transparência.

O objeto da contratação é caracterizado como uma obra, conforme identificado na 'Descrição da Necessidade da Contratação', que menciona explicitamente "execução de obra" para a construção de unidades habitacionais.

A pesquisa de mercado incluiu consultas com três fornecedores potenciais na área de construção civil, não identificando explicitamente as empresas nesta análise. Os resultados indicaram uma faixa de preços competitivos para a execução da obra, com



prazos alinhados aos padrões do setor. Análise de contratações similares realizadas por outros órgãos públicos revelou que os valores estimados estão compatíveis com empreendimentos de igual porte na região.

De fontes públicas confiáveis, como painéis de preços e bases de dados governamentais, foram extraídas informações que confirmam a viabilidade e adequação dos custos previstos. Inovações identificadas incluem técnicas sustentáveis de construção, como o uso de materiais ecoeficientes e sistemas de gestão de projetos que podem contribuir para a redução de desperdícios e aumento da eficiência.

A análise comparativa das alternativas identificadas considerou critérios técnicos, econômicos, operacionais, e de sustentabilidade. Para a execução da obra, a terceirização por meio de empreiteira especializada foi avaliada como a mais vantajosa em termos de custo, experiência técnica e cumprimento das normas de qualidade e segurança. Essa abordagem sinaliza um equilíbrio adequado entre custo e benefício, além de viabilidade operacional comprovada.

Justifica-se a escolha da terceirização por empreiteira devido à sua capacidade de absorver as complexidades técnicas da obra, apoiando-se na eficiência de processos geridos por especialistas e na economicidade advinda de uma negociação de preços competitiva. A flexibilidade operacional proporcionada por esta alternativa atende ao escopo e cronograma definidos, permitindo a entrega dentro dos padrões exigidos e em alinhamento com os objetivos de desenvolvimento urbano sustentável do município.

Recomenda-se a abordagem de terceirização da obra, assegurando que esta decisão está fundamentada no levantamento detalhado e competitivo e nos dados coletados durante a pesquisa de mercado, garantindo assim competitividade, eficiência e transparência ao processo de contratação, conforme estipulado nos arts. 5º e 11 da Lei nº 14.133/2021.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na contratação de uma empresa especializada para a construção de 40 unidades habitacionais no município de Mombaça-CE, no âmbito do programa habitacional federal PHINIS. Esta iniciativa visa atender à necessidade premente de redução do déficit habitacional evidenciado pelo município, proporcionando moradia digna a famílias em situação de vulnerabilidade social. A solução foi delineada para garantir que a execução do projeto esteja em consonância com os princípios de eficiência, economicidade e interesse público, conforme preconizado pela Lei nº 14.133/2021.

O escopo do projeto abrange a execução de todas as etapas de construção, incluindo infraestrutura, superestrutura, acabamento e instalação de serviços básicos, necessárias para a entrega das unidades habitacionais completas e habitáveis. A



empresa contratada será responsável por fornecer mão de obra qualificada, materiais adequados e equipamentos, além de assegurar o cumprimento rigoroso das normas técnicas e de segurança vigentes. Integra ainda a obrigação de execução o treinamento dos servidores municipais responsáveis pela fiscalização e controle da obra, de modo a garantir a durabilidade e funcionalidade das unidades habitacionais.

A escolha pela obra foi embasada em estudo de mercado, confirmando a viabilidade econômica e técnica da contratação proposta. As características técnicas e funcionais do projeto foram definidas a partir de levantamentos técnicos detalhados e buscam maximizar o uso dos recursos públicos, contribuindo para o desenvolvimento urbano ordenado e sustentável do município. A solução atende plenamente aos requisitos estabelecidos, visando reduzir desigualdades sociais e promover a dignidade humana.

Em conclusão, a solução proposta assegura a efetiva materialização dos resultados pretendidos, como a entrega de unidades habitacionais com qualidade e segurança, atentando-se aos prazos estabelecidos. Além disso, está em alinhamento com as diretrizes estratégicas de planejamento da Administração Municipal e com os princípios e objetivos da Lei nº 14.133/2021, representando a alternativa mais adequada para o cumprimento dos objetivos sociais e urbanísticos estabelecidos.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	CONSTRUÇÃO DE 40 UNIDADES HABITACIONAIS	1,000	Serviço

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	CONSTRUÇÃO DE 40 UNIDADES HABITACIONAIS	1,000	Serviço	6.502.590,57	6.502.590,57

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\$ 6.502.590,57 (seis milhões, quinhentos e dois mil, quinhentos e noventa reais e cinquenta e sete centavos)

8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

O parcelamento do objeto é uma prática recomendada para ampliar a competitividade no processo licitatório, conforme estabelecido pelo art. 40, V, b, da Lei nº 14.133/2021. A análise do parcelamento é obrigatória no Estudo Técnico Preliminar,



segundo o art. 18, §2º, e deve considerar a possibilidade técnica de divisão por itens, lotes ou etapas, conforme a solução como um todo. Neste caso, priorizam-se a eficiência e economicidade, conforme art. 5º, avaliando-se as condições em que a divisão do objeto seria benéfica ou não para a Administração.

Com base na análise dos fornecedores, há uma capacidade reconhecida no mercado para atender a diferentes componentes da contratação separadamente. Isso sugere que a divisão por itens ou lotes pode aumentar a competitividade ao permitir que empresas especializadas participem de maneira mais efetiva. Este enfoque aproveita melhor o potencial do mercado local e propicia ganhos logísticos, atendendo às demandas dos setores e às revisões técnicas realizadas.

Apesar das vantagens mencionadas, a análise comparativa em relação à execução integral indica que esta última pode ser ainda mais vantajosa pelo art. 40, §3º. A execução integral oferece a economia de escala, além de garantir uma gestão contratual mais eficaz ao manter a funcionalidade de um sistema unificado e padronizado. Isso é especialmente relevante em obras, onde a integridade técnica e a continuidade são cruciais para a responsabilidade e eficiência do projeto.

A escolha entre parcelamento e execução integral também impacta a gestão, fiscalização e controle administrativo. Enquanto o parcelamento pode aprimorar o acompanhamento descentralizado, ele também aumenta a complexidade administrativa e a carga sobre a capacidade institucional disponível. Por outro lado, a execução integral simplifica a gestão e consolida a responsabilidade técnica, alinhando-se aos princípios de eficiência estipulados pelo art. 5º.

Em conclusão, recomenda-se a execução integral como a alternativa mais vantajosa para a Administração Pública. Esta escolha está alinhada aos resultados pretendidos, à economicidade e à competitividade exigidas pelos arts. 5º e 11, e respeita os critérios do art. 40, garantindo o melhor aproveitamento dos recursos e a efetividade das soluções propostas.

9. DA INVERSÃO DE FASES

A demonstração da funcionalidade prática da solução proposta é crucial para assegurar a eficiência e a economicidade do processo de contratação, conforme os princípios estabelecidos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021. Nesse contexto, será realizada a verificação da viabilidade operacional da solução voltada à **construção de 40 unidades habitacionais**, no âmbito do programa habitacional federal (Minha Casa, Minha Vida – FNHIS Sub 50), conforme diretrizes estabelecidas no Termo de Compromisso nº 995708/2025/MCIDADES/CAIXA e nas especificações constantes na seção “Descrição da Necessidade da Contratação”.

Embora não se trate de um teste experimental em ambiente isolado, as práticas de engenharia e construção civil recomendam a análise prévia das condições de



implantação, considerando aspectos como características do solo, disponibilidade de infraestrutura urbana (rede de água, esgoto, energia elétrica e acessos), além da adequação dos métodos construtivos às condições locais do município de Mombaça-CE.

O escopo da verificação contemplará a avaliação dos elementos contratáveis, especialmente os serviços de engenharia (art. 6º, incisos X e XI), por meio da análise técnica dos projetos básicos e executivos, memoriais descritivos e demais documentos pertinentes. Serão considerados parâmetros de desempenho como durabilidade das edificações, segurança estrutural, conformidade com normas técnicas aplicáveis, eficiência construtiva e adequação às condições climáticas e ambientais da região. Tais critérios asseguram que a solução proposta atenda de forma eficaz à demanda habitacional do município (art. 6º, inciso IX).

Os procedimentos definidos para a validação da viabilidade operacional incluem a análise detalhada dos projetos, estudos geotécnicos, levantamento topográfico e avaliação da infraestrutura existente, bem como a verificação da compatibilidade entre os insumos previstos e as condições reais de execução. A utilização de materiais e técnicas construtivas deverá observar critérios de qualidade e desempenho, sem direcionamento a marcas ou fornecedores específicos, em conformidade com o art. 41, inciso I, da Lei nº 14.133/2021.

Essa verificação técnica valida a adequação da solução, garantindo que atenda às necessidades previstas e demonstre viabilidade prática, indo além da mera conformidade documental. Tal abordagem é essencial para a avaliação da viabilidade econômica da contratação, ao evidenciar a relação custo-benefício da execução do empreendimento habitacional, em consonância com o art. 18 da Lei nº 14.133/2021. Ademais, contribui para o adequado planejamento da contratação, assegurando competitividade e transparência no processo licitatório (art. 11).

Por fim, a validação da solução proposta se mostra fundamental para o alcance dos resultados pretendidos, uma vez que subsidia a tomada de decisão da Administração Pública e fortalece a gestão eficiente do contrato (art. 6º, inciso XXIII), reduzindo riscos e promovendo maior segurança jurídica antes da formalização da contratação.

10. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A presente contratação, que visa a construção de 40 unidades habitacionais no município de Mombaça-CE, alinha-se aos princípios da Lei nº 14.133/2021, especialmente no que tange à eficiência, economicidade, legalidade e interesse público conforme preconizado no art. 5º. A contratação busca a seleção da proposta mais vantajosa, promovendo a competitividade e contribuindo para os objetivos estabelecidos no art. 11. No entanto, destaca-se que não foi identificado um Plano de Contratação Anual (PCA) como parte deste processo administrativo específico. Esta ausência deve-se a demandas imprevistas que não foram contempladas no



planejamento inicial.

Como medida corretiva, sugere-se a inclusão da demanda na próxima revisão do PCA, enfatizando a gestão de riscos e assegurando que futuras necessidades de habitação popular no município possam ser antevistas e integradas de forma eficiente no contexto de planejamento estratégico mais amplo, incluindo o Plano de Desenvolvimento Institucional (PDI) e outros documentos relevantes. Esta abordagem visa assegurar coerência e otimização orçamentária em conformidade com os art. 5º e 12 da Lei nº 14.133/2021.

Ainda que o alinhamento com o PCA não seja pleno, o plano de ação corretiva reforça a transparência no planejamento administrativo e promove a adequação da contratação aos resultados pretendidos, refletindo um compromisso contínuo com a melhoria das condições de vida da população em situação de vulnerabilidade social, por meio do programa habitacional federal PHINIS. Tal iniciativa evidencia a busca pela economicidade e pela competitividade, melhorando significativamente a qualidade de vida dos beneficiados e contribuindo para o desenvolvimento urbano sustentável do município.

11. RESULTADOS PRETENDIDOS

Os benefícios diretos esperados da contratação da empresa especializada para a construção de 40 unidades habitacionais no município de Mombaça-CE estão centrados na economicidade e no melhor aproveitamento dos recursos institucionais, conforme previsto nos arts. 5º e 18, §1º, inciso IX da Lei nº 14.133/2021. Essa contratação tem o objetivo de atender a necessidade premente de reduzir o déficit habitacional e oferecer moradia digna às famílias em situação de vulnerabilidade social, conforme descrito na 'Descrição da Necessidade da Contratação'.

Os principais resultados esperados incluem uma significativa redução dos custos associados ao déficit habitacional, por meio da racionalização dos processos de construção e da utilização eficiente de recursos humanos capacitados, materiais de qualidade e recursos financeiros. A pesquisa de mercado e a escolha da solução baseada em métodos construtivos ágeis e sustentáveis permitem uma diminuição nas despesas operacionais e no tempo de execução, promovendo um uso mais eficiente dos recursos municipais, tal como contemplado no princípio da economicidade.

A solução integral proposta visa otimizar recursos humanos através da capacitação direcionada dos trabalhadores e da implementação de técnicas inovadoras de construção que minimizam o retrabalho e aumentam a produtividade. Adicionalmente, a utilização de materiais sustentáveis e soluções construtivas eficientes contribuirá para a redução de desperdícios, alinhando-se ao princípio da competitividade descrito no art. 11 da Lei nº 14.133/2021.

Para garantir que os benefícios estimados sejam atingidos, o uso de Instrumento de



Medição de Resultados (IMR) ou outros mecanismos de acompanhamento poderá ser adotado, permitindo a mensuração de indicadores de desempenho, tais como percentagens de economia de custo ou horas de trabalho economizadas. Isso embasará futuros relatórios contratuais e promoverá a transparência e accountability do investimento público.

Os resultados almejados se justificam pelo impacto social positivo esperado e pela promoção da eficiência no uso dos recursos públicos, atendendo tanto aos 'Resultados Pretendidos' quanto aos objetivos institucionais, conforme os princípios estabelecidos nos arts. 5º e 18, §1º, inciso IX da Lei nº 14.133/2021. Diversamente, caso a natureza exploratória da demanda impeça a definição precisa de alguns benefícios, uma justificativa técnica será formulada para respaldar as decisões de planejamento e execução dessa iniciativa habitacional.

12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

As providências internas antes da celebração do contrato, conforme art. 18, §1º, inciso X, serão essenciais ao ciclo de planejamento e governança da contratação, assegurando sua execução eficiente e a consecução dos objetivos previstos, mitigando riscos e promovendo o interesse público, com base na descrição da necessidade da contratação. Estas 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, tais como instalação de infraestrutura ou adequação de espaço físico, 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, seguindo a ABNT (NBR 14724:2011), 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, conforme art. 116, será abordada, justificando tecnicamente como o treinamento, por exemplo no uso de ferramentas e boas práticas, 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 conforme ABNT (NBR 14724:2011). 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, como no caso de objeto simples que dispense ajustes prévios.



13. JUSTIFICATIVA PARA ADOÇÃO DO REGISTRO DE PREÇOS

A análise para a contratação de empresa especializada para a construção de 40 unidades habitacionais no município de Mombaça-CE, conforme descrito na necessidade da contratação, revela a relevância de discernir entre o Sistema de Registro de Preços (SRP) e a contratação tradicional. O SRP é uma ferramenta que pode oferecer economicidade, economia de escala, preços pré-negociados e redução dos esforços administrativos, fatores preponderantes em contratações continuadas ou de natureza repetitiva. Entretanto, a construção de unidades habitacionais, por ser uma contratação pontual e de quantitativo previamente definido, tende a não usufruir plenamente das vantagens de um SRP, o que se coaduna com a aderência direta da previsão orçamentária e o interesse público em demandas conhecidas e fixas. Consistente com os princípios estabelecidos no art. 5º, e observando o objetivo de eficiência e otimização de recursos do art. 11, a contratação específica via licitação tradicional assegura uma condução mais alinhada à natureza singular e plenamente definida do projeto.

Ademais, a flexibilidade associada ao SRP pode se revelar menos eficaz para uma execução única e complexa, como a das unidades habitacionais em questão, onde há exigências técnicas e de fiscalização específicas, não havendo incerteza significativa de quantitativos ou a necessidade de entregas fracionadas, atributos mais comuns em suprimentos contínuos e serviços periódicos. A base legal para a contratação direta se ampara nos parâmetros já conhecidos, onde a segurança jurídica se torna preponderante, conforme os interesses públicos e econômicos demonstrados. Na ausência de um Plano de Contratação Anual, a análise operacional sugere que a contratação tradicional melhor responde aos 'Resultados Pretendidos', dada a delimitação clara do escopo e do tempo de entrega especificados na proposta, garantindo eficiência e desenvolvimento sustentável.

Embora o SRP promova um planejamento estruturado para contratações futuras, conforme arts. 82 e 86, sua adoção para este objeto não resulta na maximização prevista dos recursos devido à especificidade da demanda. Portanto, recomendando-se a contratação tradicional por meio de licitação específica, que é **adequada** para assegurar agilidade, competitividade e segurança jurídica, enquanto alinha-se consistentemente com os interesses públicos ao proporcionar uma solução construída sobre bases definidas, economizando recursos humanos e financeiros, e assegurando eficácia na execução do projeto, conforme preconizado pela Lei nº 14.133/2021.

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

A participação de consórcios na contratação das 40 unidades habitacionais no município de Mombaça-CE, no âmbito do Programa Habitacional de Interesse Social



(PHINIS), é analisada com base na complexidade técnica do projeto e nas condições operacionais verificadas. Considerando a Lei nº 14.133/2021, art. 15, a admissão de consórcios é uma regra, a menos que exista uma justificativa fundamentada para a vedação. O projeto em questão envolve desafios técnicos significativos relacionados à construção habitacional, que podem exigir um somatório de capacidades técnicas e financeiras para garantir a execução eficiente e econômica das obras, atendendo ao interesse público conforme art. 5º.

Neste cenário, a viabilidade técnica e a vantajosidade de participação consorciada são avaliadas quanto à capacidade das empresas em conjugar diferentes especialidades da engenharia e construção civil, bem como na compartimentação de riscos e aumento da competitividade. No entanto, se a contratação permitir sua execução de maneira eficiente e segura por um único fornecedor, dada sua simplicidade ou natureza indivisível, a participação de consórcios poderia ser considerada **incompatível**. O levantamento de mercado e a demonstração da vantajosidade mostram que uma abordagem consorciada pode trazer benefícios quando o projeto é de alta complexidade, mas é importante medir o impacto operacional, principalmente na gestão e fiscalização, conforme determinado no art. 18, §1º, inciso I.

A decisão deve ainda levar em conta as estipulações do art. 15, que regulamentam o consórcio como exigindo compromisso de constituição, seleção de uma empresa líder e responsabilidade solidária, além de evitar participação múltipla ou isolada. Assim, em casos de necessidade de maior capacidade financeira, admitindo acréscimo de 10% a 30% para consórcios, esta cooperação pode ser vantajosa, sobretudo para microempresas, desde que não comprometa a segurança jurídica ou a execução contratual. Finalmente, a decisão quanto à vedação ou admissão de consórcios deve se alinhar aos 'Resultados Pretendidos', garantindo soluções mais **adequadas** para a eficiência, economicidade, e segurança jurídica, embasadas na análise do ETP segundo as condições estabelecidas nos arts. 5º e 15.

15. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Ao analisar contratações correlatas e/ou interdependentes em relação à construção de 40 unidades habitacionais no município de Mombaça-CE, é crucial observar que o planejamento integrado de contratações pode evitar duplicidades, reduzir custos e otimizar recursos, alinhando-se aos princípios de eficiência, economicidade e planejamento conforme descrito nos artigos 5º e 40, inciso V, da Lei nº 14.133/2021. Essa análise garante que a Administração Pública aproveite oportunidades de padronização e maximização de recursos, promovendo um ciclo de contratação mais coeso e eficaz.

Em relação à presente contratação, não foram identificadas contratações passadas, em andamento ou planejadas que sejam integralmente correlatas ou interdependentes diretamente ligadas à construção das unidades habitacionais



propostas, conforme verificado nas seções pertinentes deste ETP. No entanto, devem-se considerar aspectos logísticos, como o fornecimento de materiais de construção, que podem compartilhar contratos existentes, caso haja um plano de abastecimento municipal. A ausência de infraestrutura básica ou de serviços prévios em algumas áreas previstas para o desenvolvimento habitacional pode demandar verificações adicionais, para assegurar que a execução da obra não seja prejudicada por falta de estrutura pré-existente.

Dessa forma, a análise atual não identificou a necessidade de ajustes em quantitativos ou especificações técnicas diretamente resultantes de contratações correlatas ou interdependentes. Contudo, sugere-se monitorar possíveis desenvolvimentos ou ajustes futuros em contratos que possam se alinhar com a instalação das unidades habitacionais, visando continuidade na viabilidade e sucesso do empreendimento. Onde aplicável, políticas de gestão de materiais e serviços, utilizadas para otimizar e coordenar as atividades preexistentes, devem ser enumeradas em 'Providências a Serem Adotadas' para garantir a harmonia na execução da presente contratação.

16. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

A contratação para a construção de 40 unidades habitacionais no município de Mombaça-CE, no âmbito do programa habitacional federal PHINIS, exige uma avaliação detalhada dos possíveis impactos ambientais associados ao ciclo de vida do projeto. De acordo com o art. 18, §1º, inciso XII da Lei nº 14.133/2021, é importante considerar a geração de resíduos durante a construção, o consumo de energia e recursos, e implementar estratégias para minimizar essas questões, promovendo a antecipação de ações para garantir a sustentabilidade. Durante o processo de construção, a emissão de gases e o uso intensivo de materiais podem representar significativos impactos ambientais. Assim, uma análise do ciclo de vida das técnicas e materiais empregados é necessária, identificando alternativas mais sustentáveis, conforme identificado no 'Levantamento de Mercado e Demonstração da Vantajosidade'.

Medidas mitigadoras ****essenciais****, como a adoção de materiais certificados com selo Procel A para eficiência energética, a utilização de técnicas construtivas que minimizem o desperdício e a implementação de logística reversa para materiais de construção, serão propostas para integrar o termo de referência. Isso equilibra as dimensões econômica, social e ambiental, em conformidade com o art. 5º, promovendo a eficiência e economicidade. A avaliação das capacidades administrativas do município permitirá a implementação eficiente dessas medidas, garantindo, assim, a competitividade do processo de licitação e a escolha da proposta mais vantajosa, conforme orientado pelo art. 11. As medidas propostas são ****essenciais**** para mitigar impactos ambientais, otimizar recursos e alinhar-se aos resultados pretendidos, alinhando-se ao planejamento sustentável conforme



estabelecido pelo art. 12. Onde não forem identificados impactos ambientais significativos, tal consideração será fundamentada tecnicamente, promovendo uma abordagem sustentável e eficiente.

17. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE E RAZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação de uma empresa especializada para a construção de 40 unidades habitacionais no Município de Mombaça-CE, no âmbito do Programa Habitacional de Interesse Social (PHINIS), apresenta-se como uma solução viável e necessária para atender à demanda de moradia digna para famílias em situação de vulnerabilidade social. Esta conclusão é fundamentada por análises técnicas, econômicas e operacionais realizadas no decorrer do Estudo Técnico Preliminar (ETP), as quais indicam ser esta a melhor opção em termos de eficiência, economicidade e alinhamento com o interesse público, conforme disposto no art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

Dentre os aspectos considerados, a pesquisa de mercado revelou a disponibilidade de fornecedores capacitados para suprir as exigências técnicas do projeto, enquanto as estimativas de custos demonstraram-se compatíveis com os valores praticados em contratações semelhantes, garantindo a vantajosidade do processo conforme o previsto no art. 11 da mesma legislação. A solução proposta foi desenvolvida em consonância com os princípios de sustentabilidade e mitigação de riscos, assegurando que as unidades habitacionais serão construídas com o cumprimento rigoroso de normas técnicas e de segurança.

A análise do contexto operacional, respaldada nos dados obtidos com a pesquisa de mercado, evidencia que a implementação desta contratação atenderá com eficiência a necessidade de reduzir o déficit habitacional local, promovendo a dignidade humana e o desenvolvimento urbano sustentável de Mombaça-CE. Este ETP, portanto, cumpre sua função de planejar adequadamente a contratação, oferecendo ao termo de referência as diretrizes necessárias para a elaboração de um processo licitatório objetivo e eficaz, conforme art. 6º, inciso XXIII e art. 18, §1º, inciso XIII da Lei nº 14.133/2021.

Conclui-se, por fim, que a realização da contratação é indispensável. A proposta de contratação está alinhada ao planejamento estratégico para a promoção da habitação social no município, mesmo na ausência de um Plano de Contratação Anual específico para este processo administrativo. Recomenda-se a continuidade do processo, reforçando o compromisso com a aplicação eficiente dos recursos públicos, que proporcionará significativo impacto social positivo à comunidade beneficiada.





Mombaça / CE, 27 de abril de 2026

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

assinado eletronicamente
Mailton Ferreira Cavalcante
PRESIDENTE



DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CAMERA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
MAILTON FERREIRA CAVALCANTE
DATA: 27/04/2026

AVANÇADA