ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

OBJETO: CONSTRUÇÃO DE 20 UNIDADES HABITACIONAIS MINHA CASA MINHA VIDA – MCMV FNHIS, NO MUNICÍPIO DE AURORA/CE

1. Informações básicas Órgão: MUNICIPIO DE AURORA
Categoria do ETP: Obras, serviços de arquitetura e engenharia.

2. Descrição da necessidade: A presente contratação tem por finalidade a construção de 20 (vinte) unidades habitacionais no Município de Aurora/CE, por meio do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), com recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), visando atender famílias em situação de vulnerabilidade social e econômica que enfrentam déficit habitacional e condições inadequadas de moradia.

A execução do empreendimento justifica-se pela necessidade de promover o acesso à habitação digna, direito social assegurado pelo artigo 6º da Constituição Federal, contribuindo para a melhoria da qualidade de vida da população beneficiária e para a redução do déficit habitacional existente no município. A iniciativa possibilitará que famílias de baixa renda tenham acesso a moradias seguras, salubres e dotadas da infraestrutura mínima necessária para garantir condições adequadas de habitabilidade.

Além do impacto social direto, a construção das unidades habitacionais contribuirá para o desenvolvimento local, mediante a geração de empregos diretos e indiretos durante a execução da obra, movimentando a economia municipal e fortalecendo o setor da construção civil.

A demanda decorre de levantamento realizado pela administração municipal, que identificou famílias enquadradas nos critérios do programa habitacional e que necessitam de atendimento prioritário em razão de suas condições socioeconômicas. Dessa forma, a execução da obra apresenta relevante interesse público, alinhando-se às políticas públicas de habitação, inclusão social e desenvolvimento urbano sustentável.

3. Requisitante SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INFRAESTRUTURA

4. Descrição dos requisitos da contratação

A contratação refere-se à execução de obra de engenharia destinada à construção de 20 (vinte) unidades habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida – MCMV, com recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS, no Município de Aurora/CE, em conformidade com os projetos, memoriais descritivos, especificações técnicas, planilhas orçamentárias, cronograma físico-financeiro e demais documentos que compõem o processo.

Para a adequada execução do objeto, a contratada deverá atender aos seguintes requisitos:

1. **Qualificação Técnica**

- Comprovar aptidão para execução de obras de características compatíveis com o objeto contratado, mediante apresentação de atestados de capacidade técnica, conforme exigências do edital.
- Possuir responsável técnico legalmente habilitado e registrado junto ao conselho profissional competente (CREA ou CAU), com emissão da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

2. **Regularidade Jurídica, Fiscal e Trabalhista**
   - Manter durante toda a execução contratual a regularidade perante os órgãos fiscais, previdenciários e trabalhistas, observando as exigências da legislação vigente.
3. **Execução dos Serviços**
   - Executar a obra de acordo com os projetos aprovados, normas técnicas da ABNT, legislação urbanística aplicável, especificações do Programa Minha Casa Minha Vida e demais exigências dos órgãos financiadores e fiscalizadores.
   - Empregar materiais novos, de primeira qualidade e que atendam às normas técnicas vigentes.
   - Disponibilizar mão de obra qualificada, equipamentos e ferramentas necessários à perfeita execução dos serviços.
4. **Segurança e Meio Ambiente**
   - Cumprir integralmente as normas de segurança e saúde do trabalho, especialmente as Normas Regulamentadoras (NRs) aplicáveis à construção civil.
   - Adotar medidas de controle ambiental, gerenciamento e destinação adequada dos resíduos da construção civil, observando a legislação ambiental vigente.
5. **Prazos e Cronograma**
   - Executar os serviços dentro do prazo estabelecido no cronograma físico-financeiro aprovado pela Administração.
   - Apresentar relatórios e medições periódicas para acompanhamento da evolução da obra.
6. **Garantia e Qualidade**
   - Garantir a qualidade dos serviços executados e dos materiais empregados, responsabilizando-se pela correção de eventuais defeitos, vícios ou inconformidades identificados durante a execução ou após o recebimento da obra, nos prazos previstos em lei.
7. **Recebimento da Obra**
   - Entregar as unidades habitacionais concluídas, em perfeitas condições de uso, com todos os sistemas e instalações funcionando adequadamente, aptas ao recebimento definitivo pela Administração Municipal.

O atendimento a esses requisitos é indispensável para assegurar a qualidade, a segurança, a durabilidade e a funcionalidade das unidades habitacionais, garantindo o alcance dos objetivos sociais do Programa Minha Casa Minha Vida e o adequado atendimento das famílias beneficiárias do Município de Aurora/CE.

5. Levantamento de mercado

O levantamento de mercado foi realizado com o objetivo de identificar as soluções disponíveis para atendimento da demanda habitacional do Município de Aurora/CE, considerando a construção de 20 (vinte) unidades habitacionais no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – MCMV, com recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS.

Foram analisadas as alternativas existentes para suprir a necessidade identificada, observando os princípios da eficiência, economicidade e interesse público. As seguintes opções foram consideradas:

a) Aquisição de imóveis prontos

Esta alternativa foi considerada inviável em razão da indisponibilidade de imóveis em quantidade suficiente, com padrão construtivo compatível com as exigências do programa habitacional e localizados em área adequada para atendimento das famílias beneficiárias. Além disso, a aquisição de imóveis prontos poderia resultar em custos superiores aos previstos para a construção das unidades.

b) Locação de imóveis

A locação não atende ao objetivo da política pública habitacional, uma vez que não proporciona a propriedade do imóvel às famílias beneficiadas, constituindo apenas uma solução temporária e gerando despesas contínuas para a Administração Pública.

c) Construção de novas unidades habitacionais

A construção de unidades habitacionais mostrou-se a alternativa mais vantajosa, pois permite a execução de moradias adequadas às especificações técnicas do Programa Minha Casa Minha Vida, observando padrões de qualidade, acessibilidade, segurança e sustentabilidade. Além disso, possibilita melhor controle dos custos, da qualidade dos serviços executados e do atendimento aos critérios estabelecidos pelo programa.

Verificou-se ainda que o mercado regional e estadual possui empresas de construção civil devidamente qualificadas e aptas a executar obras de natureza e porte semelhantes ao objeto pretendido, garantindo a competitividade do certame licitatório e a ampla participação de interessados.

Dessa forma, conclui-se que a contratação de empresa especializada para execução da obra de construção das 20 unidades habitacionais constitui a solução mais adequada para atender ao interesse público, proporcionando moradia digna às famílias beneficiárias, em conformidade com os objetivos do Programa Minha Casa Minha Vida e das políticas públicas de habitação de interesse social.

6. Descrição da solução como um todo

A solução envolve a contratação de uma empreiteira para realizar CONSTRUÇÃO DE 20 UNIDADES HABITACIONAIS MINHA CASA MINHA VIDA – MCMV FNHIS, NO MUNICÍPIO DE AURORA/CE conforme detalhado no projeto aprovado e na planilha orçamentária. A empreiteira deverá seguir

rigorosamente as normas de construção e segurança vigentes, garantindo a qualidade e conformidade dos serviços executados.

A solução proposta consiste na contratação de empresa especializada em engenharia e construção civil para a execução de obra destinada à construção de 20 (vinte) unidades habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida – MCMV, com recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS, no Município de Aurora/CE, conforme projetos, memoriais descritivos, especificações técnicas, planilhas orçamentárias e demais documentos integrantes do processo.

A solução contempla a execução completa das unidades habitacionais, incluindo fornecimento de materiais, mão de obra, equipamentos, ferramentas e serviços necessários à perfeita execução da obra, observando as normas técnicas aplicáveis, os padrões de qualidade exigidos pelo programa habitacional e a legislação vigente.

Também fazem parte da solução a execução das instalações elétricas, hidrossanitárias, revestimentos, esquadrias, cobertura, pintura, pavimentação das áreas previstas em projeto e demais serviços indispensáveis à entrega das moradias em condições adequadas de habitabilidade, segurança e conforto.

A contratação abrangerá ainda a responsabilidade da empresa pela gestão da obra, cumprimento do cronograma físico-financeiro, adoção de medidas de segurança do trabalho, controle de qualidade dos materiais e serviços executados, bem como a adequada destinação dos resíduos gerados durante a construção.

A solução foi definida após análise das alternativas disponíveis, concluindo-se que a construção de novas unidades habitacionais é a opção mais eficiente e economicamente vantajosa para atender à demanda habitacional identificada no município. A iniciativa contribuirá para a redução do déficit habitacional, a melhoria das condições de moradia da população de baixa renda e a promoção da inclusão social.

Ao final da execução contratual, serão entregues 20 unidades habitacionais concluídas, dotadas da infraestrutura necessária ao seu pleno funcionamento, aptas para ocupação pelas famílias beneficiárias selecionadas conforme os critérios estabelecidos pelo Programa Minha Casa Minha Vida e pela legislação aplicável, garantindo a efetivação do direito à moradia digna e o atendimento do interesse público

7. Estimativas da quantidade a serem contratadas

As quantidades necessárias para a execução dos serviços/obra foram estimadas com base no projeto arquitetônico e nas especificações técnicas detalhadas no Memorial Descritivo. Incluem-se materiaiss, argamassa, tintas, estruturas, entre outros.

O projeto foi elaborado pela Eng. Heliana Ferreira Rodrigues – engenharia civil – CREA/CE: 061893684-0.

8. Estimativa do valor da contratação

A estimativa do valor total da contratação foi calculada com base na planilha orçamentária anexada ao projeto, com base nas tabelas Tabela SINAPI Ceará –07/2025 com desoneração, Tabela SEINFRA 28 (sem desoneração), Composições Próprias – PROPRIA. O valor estimado para a reforma é de aproximadamente R$ 3.034.647,60.

9. Justificativa para o parcelamento ou não da solução
O parcelamento da solução não é recomendável devido à natureza integrada dos serviços de CONSTRUÇÃO DE 20 UNIDADES HABITACIONAIS MINHA CASA MINHA VIDA – MCMV FNHIS, NO MUNICÍPIO DE AURORA/CE. A execução contínua e coordenada das atividades é essencial para evitar interrupções e garantir a qualidade final da obra.

10. Contratações correlatas e/ou interdependentes
Não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes para a execução desta reforma.

11. Alinhamento entre a contratação e o planejamento

A presente contratação encontra-se alinhada com o planejamento estratégico da Administração Municipal de Aurora/CE, especialmente com as ações voltadas à promoção da habitação de interesse social, redução do déficit habitacional e melhoria das condições de vida da população em situação de vulnerabilidade social.

A execução da obra para construção de 20 (vinte) unidades habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida – MCMV, com recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS, está em consonância com as diretrizes da política habitacional municipal, estadual e federal, atendendo aos objetivos de ampliação do acesso à moradia digna para famílias de baixa renda.

A contratação também se encontra compatível com os instrumentos de planejamento da Administração Pública, observando as metas e prioridades estabelecidas no Plano Plurianual (PPA), na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e na Lei Orçamentária Anual (LOA), bem como a previsão dos recursos necessários para sua execução, conforme as fontes de financiamento disponibilizadas pelo programa habitacional.

Além disso, a iniciativa contribui para o alcance dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Agenda 2030, especialmente aqueles relacionados à redução das desigualdades, ao desenvolvimento de cidades e comunidades sustentáveis e à promoção do bem-estar social.

Dessa forma, verifica-se que a contratação está plenamente alinhada ao planejamento institucional do Município de Aurora/CE e às políticas públicas habitacionais vigentes, constituindo medida necessária para o atendimento do interesse público e para a efetivação do direito fundamental à moradia adequada.

12. Resultados pretendidos

Com a contratação de empresa especializada para a construção de 20 (vinte) unidades habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida – MCMV, com recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS, no Município de Aurora/CE, pretende-se alcançar os seguintes resultados:

- Reduzir o déficit habitacional do município, mediante a disponibilização de moradias adequadas para famílias em situação de vulnerabilidade social e econômica.
- Proporcionar melhores condições de habitabilidade, segurança, conforto e qualidade de vida às famílias beneficiárias, garantindo acesso à moradia digna e adequada.
- Promover a inclusão social e a valorização da cidadania por meio da efetivação do direito fundamental à moradia, previsto na Constituição Federal.
- Contribuir para a melhoria das condições sanitárias e de saúde pública, reduzindo situações de moradia precária e de risco social.
- Assegurar a execução da obra com observância aos padrões de qualidade, segurança e sustentabilidade estabelecidos pelas normas técnicas e pelos programas habitacionais vigentes.
- Estimular a economia local por meio da geração de empregos diretos e indiretos durante a fase de execução da obra, promovendo a circulação de renda no município.
- Garantir a correta aplicação dos recursos públicos disponibilizados pelo Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS, observando os princípios da eficiência, economicidade e interesse público.
- Entregar 20 unidades habitacionais concluídas, em condições adequadas de uso e ocupação, dentro dos prazos estabelecidos e em conformidade com os projetos e especificações técnicas aprovados.
- Fortalecer a política municipal de habitação de interesse social, ampliando o acesso da população de baixa renda a programas habitacionais e contribuindo para o desenvolvimento urbano sustentável do Município de Aurora/CE.

Dessa forma, espera-se que a contratação produza impactos sociais positivos e duradouros, promovendo a melhoria das condições de vida das famílias beneficiadas e contribuindo para o desenvolvimento social e econômico do município.

13. Providências a serem adotadas

Para a adequada execução da obra de construção de 20 (vinte) unidades habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida – MCMV, com recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS, no Município de Aurora/CE, deverão ser adotadas as seguintes providências pela Administração Municipal:

1. **Elaboração e aprovação dos documentos técnicos** necessários à contratação, incluindo projetos básicos e executivos, memoriais descritivos, especificações técnicas, planilhas orçamentárias, cronograma físico-financeiro e demais documentos pertinentes.
2. **Disponibilização da área de implantação do empreendimento**, devidamente regularizada e apta para execução da obra, observando os aspectos urbanísticos, ambientais e fundiários aplicáveis.
3. **Verificação da existência de dotação orçamentária e disponibilidade financeira**, bem como da regularidade dos recursos oriundos do Programa Minha Casa Minha Vida – MCMV e do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS.

4. **Realização do procedimento licitatório**, em conformidade com a legislação vigente, visando à seleção da proposta mais vantajosa para a Administração.
5. **Designação de fiscal e gestor do contrato**, responsáveis pelo acompanhamento, fiscalização e controle da execução contratual, garantindo o cumprimento das obrigações assumidas pela contratada.
6. **Acompanhamento da execução da obra**, mediante inspeções periódicas, análise de medições, controle do cronograma físico-financeiro e verificação da qualidade dos serviços executados.
7. **Obtenção e acompanhamento das licenças, autorizações e demais documentos necessários**, quando exigidos pelos órgãos competentes para a execução do empreendimento.
8. **Adoção de procedimentos de controle e transparência**, assegurando a correta aplicação dos recursos públicos e o atendimento às exigências dos órgãos de controle e fiscalização.
9. **Realização do recebimento provisório e definitivo da obra**, após a verificação da conformidade dos serviços executados com os projetos, especificações técnicas e demais requisitos contratuais.
10. **Seleção e habilitação das famílias beneficiárias**, observando os critérios estabelecidos pelo Programa Minha Casa Minha Vida, pela legislação aplicável e pelos normativos dos órgãos gestores do programa.

Essas providências são indispensáveis para garantir a regularidade da contratação, a adequada execução do empreendimento habitacional e o alcance dos objetivos sociais pretendidos pelo Programa Minha Casa Minha Vida no Município de Aurora/CE.

14. Possíveis impactos ambientais

A execução da obra de construção de 20 (vinte) unidades habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida – MCMV, com recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS, no Município de Aurora/CE, poderá gerar impactos ambientais temporários e de baixa magnitude, típicos de empreendimentos de construção civil. Tais impactos deverão ser devidamente mitigados por meio da adoção de boas práticas de engenharia e do cumprimento da legislação ambiental vigente.

Entre os principais impactos ambientais identificados, destacam-se:

- **Geração de resíduos da construção civil**, tais como restos de concreto, argamassa, madeira, embalagens, metais e materiais provenientes da execução dos serviços.
- **Emissão de poeira e material particulado**, decorrente da movimentação de solo, transporte de materiais e execução das atividades construtivas.
- **Geração de ruídos e vibrações temporárias**, causados pela utilização de máquinas, equipamentos e ferramentas durante a obra.
- **Consumo de recursos naturais**, especialmente água e energia elétrica, necessários à execução dos serviços.
- **Movimentação e compactação do solo**, com possibilidade de alteração temporária das características superficiais da área de intervenção.
- **Risco de contaminação do solo e da água**, em caso de descarte inadequado de resíduos, óleos, combustíveis ou outros materiais utilizados na obra.

Para minimizar ou eliminar esses impactos, deverão ser adotadas as seguintes medidas mitigadoras:

- Segregação, acondicionamento, transporte e destinação final ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil, em conformidade com a legislação aplicável.
- Controle da emissão de poeira por meio da umidificação periódica das áreas de trabalho, quando necessário.
- Manutenção preventiva dos equipamentos e máquinas para redução de ruídos, emissões atmosféricas e vazamentos.
- Utilização racional dos recursos hídricos e energéticos durante a execução da obra.
- Armazenamento adequado de combustíveis, lubrificantes e demais produtos potencialmente poluentes.
- Recuperação e limpeza das áreas utilizadas durante a execução dos serviços após a conclusão da obra.

Considerando o porte do empreendimento e a natureza dos serviços a serem executados, conclui-se que os impactos ambientais são de caráter temporário, controlável e mitigável, não representando impedimento para a realização da obra, desde que observadas as medidas de prevenção e controle ambiental previstas na legislação vigente e nas normas técnicas aplicáveis.

15. Declaração de viabilidade esta equipe de planejamento declara viável esta contratação com base neste Estudo Técnico Preliminar.

Responsáveis:
Equipe de planejamento