



**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE  
GOVERNO MUNICIPAL DE PARAZINHO  
PALÁCIO PREFEITO DOMINGOS PAULINO PEREIRA**

**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

**1. INTRODUÇÃO:**

**1.1. Contextualização da contratação**

**1.1.1. Objeto em análise**

O presente Estudo Técnico Preliminar – ETP tem por finalidade subsidiar a contratação destinada à **construção de unidades habitacionais** no Município de Parazinho/RN, em conformidade com o Projeto Básico já elaborado para o empreendimento.

Trata-se de iniciativa voltada à execução de 20 unidades habitacionais, vinculadas ao programa habitacional indicado no conjunto documental do projeto, com previsão de implantação na zona urbana do Município, especificamente nas Ruas Projetadas 01 e 02, Centro, Parazinho/RN.

**1.1.2. Particularidade deste ETP**

O presente ETP possui conformação específica, uma vez que não parte de cenário de ampla abertura para formulação de soluções alternativas em nível conceitual, mas sim de uma necessidade administrativa cujo objeto já se encontra tecnicamente delimitado por Projeto Básico, memorial, planilhas, cronograma, composições, peças gráficas e respectivas anotações de responsabilidade técnica constantes dos autos.

Assim, este estudo não se destina propriamente à definição originária da solução, mas à demonstração de sua adequação sob os prismas do interesse público, viabilidade administrativa, compatibilidade técnica e suficiência dos elementos que justificam o prosseguimento da contratação.

**1.2. Base técnica já existente**

**1.2.1. Elementos definidores do objeto**

O Projeto Básico anexo já estabelece os contornos essenciais da futura contratação, contemplando, entre outros elementos, a descrição do empreendimento como construção de 20 unidades habitacionais, orçamento referenciado em SINAPI, cronograma físico-financeiro, memórias de cálculo, composições de custos, matriz de riscos, pranchas arquitetônicas e complementares, além da identificação de responsável técnico com ART correspondente.

Consta, ainda, que o empreendimento foi planejado para execução no Município de Parazinho/RN, tendo como cliente a Prefeitura Municipal de Parazinho, com cronograma projetado para 12 meses e orçamento elaborado para construção das 20 moradias.

**1.2.2. Relevância do Projeto Básico para o ETP**

A existência prévia de Projeto Básico suficientemente detalhado interfere diretamente na estruturação deste ETP, pois desloca o foco da investigação preliminar da escolha entre múltiplas alternativas abstratas para a análise da solução já concebida e tecnicamente especificada pela Administração.

Nessa perspectiva, o ETP passa a exercer função de validação técnico-administrativa da contratação pretendida, evidenciando que a solução eleita encontra respaldo em elementos objetivos de engenharia, planejamento físico-financeiro e definição material do objeto.

**1.3. Finalidade do estudo**

**1.3.1. Função do ETP no caso concreto**

Praça Senador João Câmara, nº 20, Centro, Parazinho/RN

Assinatura Eletrônica: 35738c6f5f82ee1b07dc97ce3ba40f5bba1586ca86e985412b369f70c5feb23e  
CEP: 59.586-000 - CNPJ: 08.113.631/0001-29  
Tel: (84) 3697-0077 - www.parazinho.rn.gov.br





**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE  
GOVERNO MUNICIPAL DE PARAZINHO  
PALÁCIO PREFEITO DOMINGOS PAULINO PEREIRA**

---

No caso em exame, o Estudo Técnico Preliminar busca demonstrar que a contratação pretendida atende a uma necessidade pública previamente identificada e que o objeto já definido em Projeto Básico apresenta condições de ser adotado como solução apta ao atendimento dessa demanda habitacional.

Busca-se, portanto, fundamentar e expor os fundamentos que sustentam a contratação, inclusive quanto à descrição da necessidade pública, ao enquadramento da solução definida, à estimativa de resultados pretendidos e à coerência entre o problema administrativo e o objeto projetado.

### **1.3.2. Delimitação metodológica**

Em razão da prévia existência de projeto técnico definidor, este ETP será desenvolvido com metodologia compatível com tal condição, privilegiando a análise da solução já estabelecida, de seus pressupostos, de sua aderência ao interesse público e de sua suficiência para embasar a fase subsequente do processo de contratação.

Desse modo, eventuais referências a alternativas serão tratadas de forma subsidiária e contextual, sem afastar o dado central de que a Administração já dispõe de modelagem técnica concreta para a execução do objeto pretendido.

### **1.4. Empreendimento e parâmetros gerais**

#### **1.4.1. Caracterização do empreendimento**

O conjunto documental indica que o empreendimento corresponde à construção de unidades habitacionais de interesse social, com padrão definido nas peças técnicas e área unitária indicada nas ARTs e pranchas de referência, inclusive com observações relacionadas à acessibilidade e às soluções arquitetônicas e complementares aplicáveis ao projeto.

As peças também registram que a contratação envolve disciplinas de projeto arquitetônico, estrutural, fundações, instalações elétricas, instalações hidrossanitárias, orçamento e especificações técnicas, demonstrando que o objeto foi previamente concebido com grau relevante de detalhamento.

#### **1.4.2. Local de implantação**

A documentação técnica aponta a implantação das unidades habitacionais em área localizada no Município de Parazinho/RN, com indicação das Ruas Projetadas 01 e 02, na zona urbana/centro, bem como levantamento topográfico realizado para área destinada à construção das casas.

Esse conjunto de informações reforça que a contratação pretendida não se encontra em estágio meramente abstrato de planejamento, mas sim em fase de consolidação técnica do objeto a ser licitado e executado.

### **1.5. Premissa orientadora deste ETP**

#### **1.5.1. Solução previamente definida**

A premissa central deste Estudo Técnico Preliminar é que a solução administrativa já foi previamente escolhida pela Administração com base em elementos técnicos formalizados no Projeto Básico, razão pela qual o presente documento deverá ser interpretado em chave de compatibilização e fundamentação da solução já eleita, e não de rediscussão integral do objeto.

Em outras palavras, a construção das unidades habitacionais constitui a solução já delineada para atendimento da necessidade pública identificada, cabendo ao ETP demonstrar sua pertinência, adequação e coerência com os documentos técnicos que instruem a futura contratação.





**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE  
GOVERNO MUNICIPAL DE PARAZINHO  
PALÁCIO PREFEITO DOMINGOS PAULINO PEREIRA**

### 1.5.2. Consequências práticas para a estrutura do estudo

Por essa razão, os capítulos subsequentes do ETP deverão desenvolver, de modo articulado com o Projeto Básico, a descrição da necessidade da contratação, a demonstração do interesse público envolvido, a adequação da solução definida, os resultados esperados e os demais elementos exigíveis para legitimar a instauração da fase externa do procedimento correspondente.

Esse tratamento preserva a lógica do planejamento da contratação e respeita a situação concreta em que o objeto já ingressa no processo com definição técnica prévia, sem prejuízo da devida motivação administrativa exigida para a contratação pública.

## 2. DESCRIÇÃO DAS NECESSIDADES:

### 2.1. Necessidade pública identificada

#### 2.1.1. Demanda habitacional no Município de Parazinho/RN

A Administração Pública Municipal de Parazinho/RN identificou a existência de demanda por habitação de interesse social, especificamente voltada ao atendimento de famílias de baixa renda por meio de unidades habitacionais padronizadas, enquadradas em programa habitacional federal compatível com as especificações técnicas do Projeto Básico.

Essa necessidade decorre da carência de moradias dignas na área urbana do Município, particularmente no contexto de famílias com renda bruta familiar mensal de até 50% do salário mínimo, conforme critérios inerentes ao programa MCMV Faixa 1 – Faixa de Habitação de Interesse Social (FNHIS) Sub-50, explicitado no orçamento e memórias de cálculo do projeto.

#### 2.1.2. Enquadramento no programa habitacional

O empreendimento proposto insere-se no âmbito do programa habitacional federal, com execução de 20 unidades habitacionais destinadas a famílias enquadradas nos critérios de elegibilidade para moradias de interesse social, conforme orçamento detalhado no Projeto Básico, datado de 18/01/2026, elaborado pela engenheira civil Anne Michelle Franco Carvalho (CREA-RN 210305058-4).

A solução técnica adotada prioriza unidades compactas, com acessibilidade e padrões mínimos de conforto, alinhados às normas técnicas e sociais aplicáveis a habitações populares no contexto municipal.

### 2.2. Problema administrativo subjacente

#### 2.2.1. Déficit habitacional local

O Município de Parazinho/RN apresenta déficit habitacional que compromete a qualidade de vida da população de baixa renda, com ausência de infraestrutura residencial adequada para atendimento das famílias em situação de vulnerabilidade social, conforme premissa que orientou a elaboração do Projeto Básico.

A ausência de unidades habitacionais próprias agrava questões sociais como a ocupação irregular de áreas públicas, o agravamento de condições precárias de moradia e a ineficiência na alocação de recursos públicos para assistência habitacional, justificando a intervenção estatal por meio da construção de moradias populares.

#### 2.2.2. Articulação com políticas públicas

A necessidade identificada alinha-se às políticas públicas de habitação de interesse social, notadamente o programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), cuja modalidade FNHIS Sub-50 é explicitamente referenciada no





**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE  
GOVERNO MUNICIPAL DE PARAZINHO  
PALÁCIO PREFEITO DOMINGOS PAULINO PEREIRA**

título do orçamento e nas composições de custos do Projeto Básico, demonstrando compatibilidade entre a demanda local e os instrumentos federais disponíveis para seu atendimento.

A execução do empreendimento contribui para a redução do déficit habitacional municipal, promovendo a inclusão social e o ordenamento territorial urbano em Parazinho/RN.

### **2.3. Resultados esperados da contratação**

#### **2.3.1. Impactos quantitativos**

Espera-se a entrega de 20 unidades habitacionais prontas para ocupação, com área total construída conforme especificado nas pranchas arquitetônicas, beneficiando diretamente famílias de baixa renda e reduzindo o déficit habitacional municipal em escala significativa.

O cronograma físico-financeiro prevê conclusão em 12 meses, com etapas distribuídas para monitoramento eficiente, resultando em valor total orçado acrescido de BDI, conforme relatório analítico SINAPI do Projeto Básico.

#### **2.4.2. Impactos qualitativos e sociais**

A contratação promoverá melhoria nas condições de moradia, inclusão social, ordenamento urbano e geração de empregos locais durante a execução, com ênfase em acessibilidade e padrões mínimos de habitabilidade definidos no projeto.

Ademais, contribui para o cumprimento de metas municipais de habitação popular, fortalecendo a política pública local de assistência social habitacional.

## **3. DEMONSTRAÇÃO DO INTERESSE PÚBLICO ENVOLVIDO:**

### **3.1. Interesse público primário da contratação**

#### **3.1.1. Atendimento à necessidade habitacional da população**

O interesse público primário da contratação reside no atendimento da necessidade habitacional de famílias em situação de vulnerabilidade social no Município de Parazinho/RN, por meio da construção de 20 unidades habitacionais vinculadas a empreendimento de habitação de interesse social expressamente identificado no Projeto Básico como integrante do MCMV/FNHIS Sub-50.

A execução desse objeto busca concretizar o direito social à moradia digna, promovendo resposta administrativa material a uma demanda coletiva que não se satisfaz por medidas transitórias ou precárias, mas exige solução estruturante e definitiva em termos de infraestrutura habitacional.

#### **3.1.2. Melhoria concreta das condições de vida**

A entrega das unidades habitacionais representa providência administrativa voltada à melhoria concreta das condições de vida da população beneficiária, com reflexos diretos sobre segurança, salubridade, estabilidade familiar e inclusão social.

Como o Projeto Básico prevê unidades dotadas de instalações hidrossanitárias, elétricas, cobertura, esquadrias, revestimentos, louças, metais e demais elementos essenciais à habitabilidade, o interesse público não é apenas abstrato, mas diretamente associado à disponibilização de moradias aptas à ocupação regular.

### **3.2. Convergência com políticas públicas**

#### **3.2.1. Compatibilidade com a política pública habitacional**





**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE  
GOVERNO MUNICIPAL DE PARAZINHO  
PALÁCIO PREFEITO DOMINGOS PAULINO PEREIRA**

---

O interesse público também se evidencia pela compatibilidade do empreendimento com política pública habitacional já estruturada, uma vez que o Projeto Básico enquadra a obra como “Construção de Unidades Habitacionais – MCMV FNHIS Sub 50, no Município de Parazinho”, com destinação social claramente delimitada.

Essa vinculação demonstra que a contratação não decorre de escolha administrativa isolada, mas de ação inserida em estratégia pública de enfrentamento do déficit habitacional e promoção do acesso à moradia para famílias de baixa renda.

### **3.2.2. Integração entre planejamento e execução**

A presença de orçamento detalhado, memórias de cálculo, cronograma físico-financeiro, curva ABC, composições analíticas, matriz de riscos e identificação de responsável técnico evidencia que o interesse público foi traduzido em planejamento técnico concreto, apto a viabilizar a execução do objeto.

Isso reforça que a contratação pretendida não se funda apenas em intenção administrativa genérica, mas em empreendimento previamente estruturado para implementação efetiva, com definição de etapas, custos e parâmetros executivos.

### **3.3. Benefícios administrativos e sociais esperados**

#### **3.3.1. Redução do déficit habitacional local**

A contratação atende ao interesse público ao contribuir objetivamente para a redução do déficit habitacional no Município, mediante entrega de 20 moradias planejadas para implantação em Parazinho/RN, em local já indicado nas peças técnicas do projeto.

A atuação estatal, nesse contexto, tem caráter distributivo e corretivo, pois busca reduzir desigualdades materiais e assegurar acesso a bem essencial para a dignidade humana e para a estabilidade social da comunidade local.

#### **3.3.2. Repercussões urbanas e institucionais**

Além do benefício direto às famílias contempladas, o empreendimento tende a produzir efeitos positivos no ordenamento urbano, na regularidade da ocupação do solo e na racionalização da atuação administrativa em matéria habitacional.

Também há interesse público institucional na execução do objeto, pois a Administração passa a materializar política pública de maneira anizada, com base em projeto, cronograma e matriz de riscos, o que favorece controle, transparência e acompanhamento contratual.

### **3.4. Adequação da solução definida ao interesse público**

#### **3.4.1. Solução compatível com a finalidade pública**

Considerando que o objeto já foi previamente definido no Projeto Básico, o interesse público a ser demonstrado neste ETP consiste em evidenciar que a solução escolhida — construção de 20 unidades habitacionais — é adequada, necessária e proporcional ao problema administrativo identificado.

Os elementos técnicos constantes do projeto demonstram compatibilidade entre a finalidade pública e o objeto delimitado, inclusive pela previsão de execução completa das disciplinas construtivas indispensáveis ao uso regular das moradias.

#### **3.4.2. Suficiência dos elementos técnicos para legitimar o prosseguimento**





**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE  
GOVERNO MUNICIPAL DE PARAZINHO  
PALÁCIO PREFEITO DOMINGOS PAULINO PEREIRA**

O Projeto Básico apresenta nível de detalhamento suficiente para demonstrar que a solução definida não é improvisada, mas fundada em parâmetros técnicos de engenharia, planejamento físico-financeiro e gerenciamento de riscos, inclusive com previsão de execução da obra em 12 meses.

Esse grau de maturidade do planejamento reforça a presença do interesse público qualificado, pois reduz incertezas relevantes, aumenta a previsibilidade da contratação e favorece a obtenção do resultado social pretendido.

### **3.5. Interesse público e dever de continuidade do planejamento**

#### **3.5.1. Necessidade de prosseguimento da contratação**

Uma vez demonstrada a necessidade pública e havendo solução técnica já estruturada para seu atendimento, o interesse público recomenda o prosseguimento dos atos de planejamento e contratação, de modo a permitir a futura execução da obra habitacional nos termos definidos pela Administração.

A paralisação imotivada ou o retardamento injustificado de contratação com esse grau de definição técnica tende a frustrar resultado social relevante e comprometer a efetividade da política pública habitacional concebida para o Município.

#### **3.5.2. Vinculação entre interesse público e governança da contratação**

O interesse público envolvido exige que a futura contratação observe governança adequada, fiscalização eficiente e gestão de riscos coerente com a matriz já constante da documentação técnica, que distribui responsabilidades entre contratante e contratada em eventos como atrasos, condições climáticas, documentação de entrega e liquidez financeira.

Dessa forma, a demonstração do interesse público não se limita à justificativa material da obra, mas alcança também a necessidade de condução responsável da contratação para assegurar que o benefício social almejado seja efetivamente entregue à população destinatária.

## **4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:**

### **4.1. Requisitos gerais do objeto**

#### **4.1.1. Delimitação do objeto contratual**

A contratação deverá ter por objeto a execução da obra de construção de 20 unidades habitacionais no Município de Parazinho/RN, em conformidade com o Projeto Básico, planilhas orçamentárias, memórias de cálculo, cronograma físico-financeiro, matriz de riscos, memorial descritivo, especificações técnicas, pranchas e demais documentos que compõem o conjunto técnico do empreendimento.

O objeto encontra-se implantado em área localizada nas Ruas Projetadas 01 e 02, zona urbana, Centro, Parazinho/RN, conforme documentos técnicos e ART vinculada ao empreendimento.

#### **4.1.2. Regime de execução requerido**

A futura contratação deverá contemplar execução integral da obra, abrangendo serviços preliminares, administração local, fundações e contenções, impermeabilização, superestrutura, paredes e painéis, esquadrias e ferragens, cobertura, revestimentos, instalações elétricas, instalações hidrossanitárias, louças, metais, urbanização interna eventualmente prevista e limpeza final, tudo nos termos das peças técnicas que instruem o Projeto Básico.





**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE  
GOVERNO MUNICIPAL DE PARAZINHO  
PALÁCIO PREFEITO DOMINGOS PAULINO PEREIRA**

---

Os serviços deverão ser executados de forma coordenada e sequencial, com observância do cronograma físico-financeiro constante da documentação, o qual projeta a execução do empreendimento em 12 meses.

#### **4.2. Requisitos técnicos de execução**

##### **4.2.1. Observância obrigatória ao Projeto Básico**

A contratada deverá executar a obra em estrita conformidade com as soluções, dimensões, quantitativos, métodos executivos e especificações definidos no Projeto Básico e em seus anexos, vedada a adoção de soluções diversas sem prévia e formal anuência da Administração e da fiscalização competente.

Essa exigência é especialmente relevante porque o presente ETP parte de solução já tecnicamente concebida, de modo que o núcleo do objeto não será redefinido na fase de contratação, mas executado segundo o detalhamento já produzido.

##### **4.2.2. Compatibilidade com os documentos técnicos existentes**

A execução contratual deverá guardar aderência com os elementos já formalizados, inclusive orçamento referenciado em SINAPI 2025/12 sem desoneração, BDI de 24,38%, composições analíticas, curva ABC, memórias de cálculo, especificações e cronograma físico-financeiro do empreendimento.

Também deverá observar os parâmetros definidos nas ARTs e demais registros técnicos constantes dos autos, inclusive quanto às disciplinas de arquitetura, estrutura de concreto armado, fundações superficiais, instalações elétricas de baixa tensão, sistema de água potável, sistema de esgoto sanitário, acessibilidade e orçamento.

#### **4.3. Requisitos de qualificação técnico-operacional**

##### **4.3.1. Aptidão para execução de obra similar**

A futura contratada deverá demonstrar capacidade técnico-operacional compatível com a execução de obra de construção civil habitacional, especialmente no tocante à execução de unidades residenciais em alvenaria, estrutura, fundações, instalações prediais e acabamento.

Considerando a natureza do objeto, será necessário exigir experiência anterior em serviços de complexidade tecnológica e operacional equivalente, de modo a mitigar riscos de atraso, retrabalho e desconformidade construtiva durante a execução.

##### **4.3.2. Responsável técnico habilitado**

A execução da obra deverá contar com responsável técnico legalmente habilitado, com registro no conselho profissional competente, bem como com a devida emissão das anotações ou registros de responsabilidade técnica relativos à execução contratual.

O conjunto documental já identifica responsável técnico pelo Projeto Básico, a engenheira civil Anne Michelle Franco Carvalho, CREA 210305058-4, vinculada à ART RN20250860538, o que reforça a necessidade de que a fase executiva preserve igual rigor de responsabilização profissional.

#### **4.4. Requisitos de materiais, métodos e padrões construtivos**

##### **4.4.1. Materiais compatíveis com as especificações**

Os materiais a serem empregados deverão atender integralmente às especificações constantes do Projeto Básico, das composições orçamentárias e das pranchas técnicas, observando padrões de qualidade, desempenho, durabilidade e compatibilidade com o uso habitacional previsto.





**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE**  
**GOVERNO MUNICIPAL DE PARAZINHO**  
**PALÁCIO PREFEITO DOMINGOS PAULINO PEREIRA**

---

Isso abrange, entre outros elementos, componentes estruturais, blocos, argamassas, esquadrias, instalações hidráulicas e sanitárias, instalações elétricas, revestimentos, louças, metais, cobertura e reservatórios, conforme quantitativos e especificações já lançados nas planilhas e memórias de cálculo.

#### **4.4.2. Padrão mínimo de habitabilidade**

As unidades habitacionais deverão ser entregues em condição plena de uso, com funcionalidade estrutural, sanitária, elétrica e arquitetônica, aptas à ocupação regular e compatíveis com a finalidade social do empreendimento.

O Projeto Básico já contempla itens essenciais como vaso sanitário com caixa acoplada, lavatório, bancada com cuba integrada, tanque, chuveiro elétrico, caixa d'água, caixa de gordura, sistema de esgoto sanitário, fossa séptica e sumidouro, demonstrando que o padrão exigido é o de unidade concluída e habitável.

#### **4.5. Requisitos de acessibilidade, segurança e conformidade normativa**

##### **4.5.1. Acessibilidade**

A contratação deverá observar as exigências de acessibilidade previstas nas normas técnicas aplicáveis, na legislação específica e nas declarações técnicas constantes da documentação do projeto.

O próprio conjunto técnico registra atendimento às regras de acessibilidade e contém observações construtivas específicas para unidade adaptada, como ajuste de nível em relação à calçada externa e abertura da porta do banheiro para fora.

##### **4.5.2. Segurança do trabalho e execução segura**

A contratada deverá cumprir integralmente as normas de segurança e medicina do trabalho aplicáveis ao canteiro de obras, adotando medidas de prevenção de acidentes, capacitação de pessoal e controle de riscos ocupacionais.

A matriz de riscos do empreendimento já atribui à contratada responsabilidades relacionadas à segurança no trabalho, roubos, furtos, responsabilidade civil perante terceiros, retrabalho e controle de qualidade da obra, o que torna esses deveres requisitos expressos da contratação.

#### **4.6. Requisitos ambientais e de regularidade da implantação**

##### **4.6.1. Atendimento às condicionantes ambientais aplicáveis**

A execução da obra deverá observar a legislação ambiental vigente, bem como eventuais condicionantes, autorizações, declarações e manifestações técnicas incidentes sobre a área de implantação do empreendimento.

Consta da documentação manifestação técnica de que não haverá necessidade de supressão vegetal para implantação das 20 unidades habitacionais, sem prejuízo de que a contratada observe integralmente as obrigações ambientais supervenientes ou correlatas à execução.

##### **4.6.2. Conformidade com a locação e com a área do empreendimento**

A contratada deverá implantar a obra em estrita conformidade com a locação definida nas peças técnicas, no levantamento planialtimétrico e nos documentos de implantação do empreendimento.

O levantamento topográfico constante dos autos identifica área de 41.946,02 m<sup>2</sup>, perímetro de 847,56 m e localização da proposta habitacional nas ruas projetadas do núcleo indicado, servindo como referência obrigatória para a correta implantação das unidades.





**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE  
GOVERNO MUNICIPAL DE PARAZINHO  
PALÁCIO PREFEITO DOMINGOS PAULINO PEREIRA**

#### **4.7. Requisitos de prazo, controle e fiscalização**

##### **4.7.1. Prazo de execução**

A contratada deverá observar o prazo global de execução previsto para o empreendimento, compatível com o cronograma físico-financeiro que projeta a obra em 12 meses, com distribuição por etapas e grupos de serviços.

O cumprimento dos marcos intermediários e do prazo final constitui requisito essencial da contratação, sobretudo em razão da natureza social do objeto e da necessidade de entrega tempestiva das unidades habitacionais à população beneficiária.

##### **4.7.2. Sujeição à fiscalização e ao controle contratual**

A execução contratual ficará sujeita à fiscalização da Administração, que poderá exigir correções, ajustes, reapresentações documentais, testes, comprovações e adequações sempre que identificar desconformidade entre a execução e o Projeto Básico.

Esse requisito encontra amparo no próprio conjunto documental, especialmente na matriz de riscos, que prevê consequências para hipóteses de atraso, desconformidade de implantação, reapresentação incompleta de ajustes e descumprimento de obrigações técnicas pela contratada.

#### **5. JUSTIFICATIVA PARA A AUSÊNCIA NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL (PCA):**

##### **5.1. Considerações**

###### **5.1.1. Previsão legal do Plano de Contratações Anual**

A Lei Federal nº 14.133/2021, ao disciplinar o planejamento das contratações públicas, prevê que os órgãos responsáveis pelo planejamento de cada ente federativo poderão, na forma de regulamento, elaborar Plano de Contratações Anual, com o objetivo de racionalizar as contratações, assegurar alinhamento com o planejamento estratégico e subsidiar a elaboração das leis orçamentárias.

A utilização da expressão legal “poderão” evidencia que a elaboração do Plano de Contratações Anual não foi instituída, pela norma geral, como imposição automática e universal a todos os entes federativos, dependendo de regulamentação e adoção no âmbito administrativo correspondente.

###### **5.1.2. Facultatividade do PCA no caso concreto**

No caso em exame, a ausência de registro da contratação no Plano de Contratações Anual não constitui, por si só, impedimento ao prosseguimento do feito, especialmente porque a própria Lei nº 14.133/2021 condiciona a demonstração da previsão no PCA à hipótese de ele ter sido efetivamente elaborado.

Com efeito, o art. 18, §1º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021 estabelece que o Estudo Técnico Preliminar deverá conter a demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, o que confirma que a existência do PCA não é pressuposto necessário em toda e qualquer contratação pública.

##### **5.2. Conclusão**

###### **5.2.1. Inaplicabilidade da exigência no presente caso**

Não se aplica, portanto, ao caso em tela, a exigência de demonstração de previsão da contratação no Plano de Contratações Anual, tendo em vista a inexistência de obrigatoriedade legal geral para sua elaboração e a ressalva expressa da Lei nº 14.133/2021 quanto à necessidade de compatibilização apenas quando tal instrumento houver sido previamente elaborado pelo ente federativo.





**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE**  
**GOVERNO MUNICIPAL DE PARAZINHO**  
**PALÁCIO PREFEITO DOMINGOS PAULINO PEREIRA**

Desse modo, a ausência da contratação pretendida no PCA da Municipalidade não obsta o regular prosseguimento do planejamento administrativo e da futura contratação, desde que observados os demais requisitos legais, orçamentários e técnicos pertinentes ao processo.

## **6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES:**

### **6.1. Premissa metodológica**

#### **6.1.1. Quantitativos previamente definidos no Projeto Básico**

No presente caso, a estimativa das quantidades não decorre de levantamento preliminar abstrato ou de projeção genérica de demanda, mas sim de quantitativos já definidos no Projeto Básico que instrui a contratação pretendida para construção de 20 unidades habitacionais no Município de Parazinho/RN.

As quantidades foram extraídas das memórias de cálculo, planilhas orçamentárias, composições analíticas, cronograma e peças gráficas do empreendimento, os quais conferem base técnica suficiente para a definição precisa dos insumos, serviços, materiais e etapas executivas da obra.

#### **6.1.2. Critério adotado para o ETP**

Em razão da existência de Projeto Básico completo, este ETP limita-se a consolidar e reconhecer os quantitativos já apurados tecnicamente pela Administração, sem promover redimensionamento autônomo do objeto.

Desse modo, a estimativa das quantidades deve ser compreendida como vinculada aos elementos técnicos previamente aprovados, os quais servirão de fundamento para a futura contratação e para a execução da obra.

### **6.2. Quantidade global do objeto**

#### **6.2.1. Número de unidades habitacionais**

O empreendimento contempla a construção de **20 unidades habitacionais**, conforme indicado de forma reiterada no orçamento, nas memórias de cálculo e na própria identificação do objeto do Projeto Básico.

Esse quantitativo representa o núcleo da contratação e orienta a totalidade dos demais quantitativos de materiais, serviços, instalações e acabamentos constantes do projeto.

#### **6.2.2. Dimensões gerais consideradas no projeto**

As memórias de cálculo registram, para fins de implantação e quantificação global, dimensões de referência de uma casa correspondentes a 8,00 m de largura por 12,00 m de comprimento, projetadas para o conjunto das 20 unidades, totalizando 1.920,00 m<sup>2</sup> na memória correspondente à implantação geral considerada.

Além disso, diversos quantitativos setoriais foram definidos por repetição padronizada por unidade, o que evidencia a adoção de solução habitacional uniforme para o conjunto do empreendimento.

### **6.3. Quantitativos principais da obra civil**

#### **6.3.1. Fundações, impermeabilização e estrutura**

Entre os quantitativos principais constantes das memórias de cálculo, destacam-se: concretagem de radier com 181,60 m<sup>3</sup>, reaterro manual de valas com 13,60 m<sup>3</sup>, impermeabilização de superfície com 632,40 m<sup>2</sup> e véu de poliéster para impermeabilização com 92,40 m<sup>2</sup>.





**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE  
GOVERNO MUNICIPAL DE PARAZINHO  
PALÁCIO PREFEITO DOMINGOS PAULINO PEREIRA**

---

Também constam quantitativos estruturais relevantes, como 287,80 m<sup>2</sup> de forma para pilares, 410,80 m<sup>2</sup> de forma de vigas, 1.408,00 kg de aço CA-60, 300,00 kg de aço CA-50 6,3 mm, 1.306,00 kg de aço CA-50 8,0 mm e 1.712,00 kg de aço CA-50 10,0 mm, entre outros itens de armação e concretagem.

### **6.3.2. Cobertura e elementos construtivos superiores**

No sistema de cobertura, o Projeto Básico prevê, entre outros quantitativos, 1.469,80 m<sup>2</sup> de trama de madeira, 1.469,80 m<sup>2</sup> de telhamento com telha cerâmica, 2.076,00 m<sup>2</sup> de pintura imunizante para madeira, 10.520 unidades de amarração de telhas, 213,00 m de cumeeira e 80 unidades de tesoura de madeira.

Esses quantitativos demonstram que o projeto foi desenvolvido com detalhamento suficiente para suportar a contratação da obra em regime de execução integral, sem necessidade de estimativas genéricas complementares nesta fase.

### **6.4. Quantitativos de revestimentos, pisos e pintura**

#### **6.4.1. Revestimentos e acabamentos**

As memórias de cálculo indicam quantitativos expressivos para chapisco, emboço, massa única e revestimentos, incluindo, entre outros, 2.722,00 m<sup>2</sup> de chapisco interno, 469,80 m<sup>2</sup> de emboço, 1.601,00 m<sup>2</sup> de massa única em paredes internas de ambientes entre 5 m<sup>2</sup> e 10 m<sup>2</sup>, 651,20 m<sup>2</sup> de massa única em paredes internas de ambientes maiores e 88,80 m<sup>2</sup> de massa única em teto.

Também constam quantitativos para pisos e acabamentos, como 1.077,40 m<sup>2</sup> de camada separadora em lona plástica, 1.077,40 m<sup>2</sup> de lastro de concreto magro, 302,60 m<sup>2</sup> de contrapiso em áreas molhadas, 643,80 m<sup>2</sup> de contrapiso em áreas secas, 336,00 m<sup>2</sup> e 382,00 m<sup>2</sup> de revestimento cerâmico para pisos, além de 323,00 m<sup>2</sup> de passeio/calçada ou piso de concreto moldado in loco.

#### **6.4.2. Pintura e tratamento de superfícies**

No tocante à pintura e ao tratamento de superfícies, o Projeto Básico registra, entre outros quantitativos, 2.252,20 m<sup>2</sup> de pintura látex acrílica em paredes, 1.216,00 m<sup>2</sup> de fundo selador acrílico em paredes externas, 1.216,00 m<sup>2</sup> de pintura látex acrílica standard em paredes, 420,00 m<sup>2</sup> de lixamento de madeira, 420,00 m<sup>2</sup> de fundo nivelador em madeira e 420,00 m<sup>2</sup> de pintura esmalte sintético acetinado em madeira.

Tais quantidades evidenciam que os acabamentos foram tecnicamente dimensionados e estão integrados ao orçamento e às especificações do empreendimento.

### **6.5. Quantitativos das instalações elétricas**

#### **6.5.1. Pontos, caixas e componentes elétricos**

As memórias de cálculo apontam quantitativos específicos para as instalações elétricas das 20 unidades, incluindo 140 luminárias tipo plafon, 120 tomadas médias de embutir, 20 tomadas altas, 20 interruptores pulsadores para campainha, 20 campainhas cigarra, 240 caixas retangulares baixas, 260 caixas retangulares médias, 40 caixas retangulares altas e 140 caixas octogonais em laje.

Também constam quantitativos de disjuntores por circuitos, o que reforça o detalhamento funcional da instalação elétrica predial em cada unidade habitacional.

#### **6.5.2. Cabos, eletrodutos e infraestrutura elétrica**

No que se refere à infraestrutura elétrica, o Projeto Básico prevê, entre outros quantitativos, 1.958,00 m de cabo de cobre flexível 1,5 mm<sup>2</sup>, 5.176,00 m de cabo de cobre flexível 2,5 mm<sup>2</sup>, 496,00 m de cabo de cobre flexível 4





**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE**  
**GOVERNO MUNICIPAL DE PARAZINHO**  
**PALÁCIO PREFEITO DOMINGOS PAULINO PEREIRA**

---

mm<sup>2</sup>, 518,00 m de cabo de cobre isolado 10 mm<sup>2</sup>, 166,00 m de cabo de cobre flexível 10 mm<sup>2</sup>, 894,00 m e 1.166,00 m de eletrodutos/circuitos complementares, além de rasgos lineares em alvenaria para passagem de eletrodutos.

Esses quantitativos demonstram compatibilidade entre o número de unidades projetadas e a infraestrutura elétrica necessária ao funcionamento adequado das edificações.

#### **6.6. Quantitativos das instalações hidrossanitárias e equipamentos finais**

##### **6.6.1. Instalações hidráulicas e sanitárias**

As memórias de cálculo indicam quantitativos específicos para redes de água e esgoto, dentre os quais se destacam 174,00 m de tubo PVC soldável DN 25 mm, 211,00 m de tubo PVC soldável DN 32 mm, 204,20 m de tubo PVC série normal DN 50 mm, 676,00 m de tubo PVC série normal DN 100 mm, 100 unidades de caixa enterrada hidráulica retangular, 20 caixas de gordura, 20 tanques sépticos e 20 sumidouros.

Também estão previstos diversos acessórios e conexões em quantidades vinculadas à padronização das 20 unidades, como joelhos, tês, registros, adaptadores, terminais e dispositivos de reservação e distribuição.

##### **6.6.2. Louças, metais e equipamentos por unidade**

No tocante aos equipamentos finais e itens de uso das unidades habitacionais, o Projeto Básico prevê 20 vasos sanitários com caixa acoplada, 20 lavatórios suspensos, 14,40 bancadas de mármore sintético com cuba integrada, 20 tanques com coluna, 20 chuveiros elétricos, 20 kits de acessórios para banheiro e 20 caixas d'água em polietileno de 500 litros.

A existência de quantitativo fracionado para determinados itens, como as bancadas, decorre do dimensionamento técnico constante das memórias de cálculo e deve ser observada tal como formalizada no Projeto Básico, salvo eventual ajuste técnico posterior devidamente justificado nos autos.

#### **6.7. Síntese da estimativa das quantidades**

##### **6.7.1. Suficiência técnica dos quantitativos levantados**

Os quantitativos constantes do Projeto Básico mostram-se suficientes para caracterizar o objeto e permitir a instrução da futura contratação, pois abrangem a totalidade das disciplinas construtivas e dos itens necessários à entrega das 20 unidades habitacionais em condição de uso.

A presença de memórias de cálculo detalhadas, com quantitativos unitários e globais, afasta a necessidade de estimativas meramente aproximativas nesta etapa do planejamento.

##### **6.7.2. Vinculação da futura contratação aos quantitativos projetados**

A futura contratação deverá observar os quantitativos definidos nas planilhas e memórias de cálculo do Projeto Básico, os quais constituem a referência técnica oficial para a execução da obra e para a formulação das propostas pelos licitantes.

Assim, a estimativa das quantidades, no presente ETP, corresponde ao reconhecimento formal dos quantitativos já consolidados no projeto, sem prejuízo de ajustes pontuais que venham a ser tecnicamente motivados e legalmente formalizados no curso do procedimento.

#### **7. LEVANTAMENTO DE MERCADO:**

##### **7.1. Delimitação do levantamento de mercado**

---

Praça Senador João Câmara, nº 20, Centro, Parazinho/RN

Assinatura Eletrônica: 35738c6f5f82ee1b07dc97ce3ba40f5bba7586ca86e985412b369f70c5feb23e  
CEP: 59.586-000 - CNPJ: 08.113.631/0001-29  
Tel: (84) 3697-0077 - www.parazinho.rn.gov.br





**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE  
GOVERNO MUNICIPAL DE PARAZINHO  
PALÁCIO PREFEITO DOMINGOS PAULINO PEREIRA**

---

### **7.1.1. Finalidade do levantamento no caso concreto**

Nos termos do art. 18, §1º, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, o levantamento de mercado consiste na análise das alternativas possíveis e na justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar.

No presente caso, contudo, essa análise deve ser compreendida à luz da circunstância de que a Administração já dispõe de Projeto Básico suficientemente desenvolvido, com solução técnica previamente definida para a construção de 20 unidades habitacionais no Município de Parazinho/RN.

### **7.1.2. Efeito da existência prévia do Projeto Básico**

A existência de Projeto Básico, com quantitativos, especificações, cronograma, memórias de cálculo, orçamento referenciado em SINAPI e matriz de riscos, reduz o espaço decisório típico do levantamento de mercado quanto à concepção do objeto, deslocando o foco da análise para a verificação da adequação do modelo de contratação ao mercado fornecedor de obras de engenharia.

Assim, o levantamento de mercado, neste ETP, não se volta à rediscussão integral da solução construtiva, mas à demonstração de que o mercado da construção civil possui capacidade de executar o objeto tal como projetado pela Administração.

## **7.2. Alternativas de atendimento da necessidade**

### **7.2.1. Execução direta pela Administração**

Uma primeira alternativa teoricamente possível seria a execução direta da obra pela própria Administração Municipal, com emprego de estrutura própria, aquisição de materiais, mobilização de mão de obra, gerenciamento técnico e fiscalização interna.

Essa alternativa, contudo, não se mostra a mais adequada no caso concreto, diante da complexidade operacional da obra, da necessidade de equipe técnica especializada, da multiplicidade de insumos e serviços envolvidos e da exigência de coordenação integrada das diversas disciplinas construtivas previstas no Projeto Básico.

### **7.2.2. Contratação fracionada por etapas ou disciplinas**

Outra possibilidade seria a fragmentação da execução em contratações distintas, por exemplo, para fundações, estrutura, cobertura, instalações, acabamentos e equipamentos.

Essa solução tende a ampliar a complexidade da gestão contratual, aumentar os riscos de incompatibilidade entre etapas, dificultar a responsabilização por falhas executivas e comprometer a coerência da entrega final, especialmente em empreendimento habitacional padronizado e tecnicamente integrado como o constante do Projeto Básico.

### **7.2.3. Contratação integrada da obra**

A alternativa que melhor se ajusta ao caso concreto é a contratação unificada da obra, com execução integral do objeto por empresa ou consórcio com capacidade técnico-operacional compatível, tomando por base o Projeto Básico já elaborado pela Administração.

Essa opção é tecnicamente mais eficiente porque preserva a unidade de responsabilidade pela execução, favorece o cumprimento do cronograma, reduz interfaces críticas entre múltiplos contratados e se harmoniza com o grau de detalhamento já existente no planejamento do empreendimento.

## **7.3. Compatibilidade da solução com o mercado fornecedor**





**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE**  
**GOVERNO MUNICIPAL DE PARAZINHO**  
**PALÁCIO PREFEITO DOMINGOS PAULINO PEREIRA**

---

### **7.3.1. Existência de mercado apto**

O objeto pretendido insere-se no mercado ordinário de obras e serviços de engenharia voltados à construção civil habitacional, segmento em que há atuação regular de empresas aptas à execução de fundações, estruturas, alvenaria, cobertura, instalações prediais, revestimentos e acabamentos.

Trata-se, portanto, de solução compatível com a oferta usual do mercado de construção civil, não se identificando, em princípio, característica que inviabilize a competição ou restrinja indevidamente a participação de potenciais interessados.

### **7.3.2. Padronização e reprodutibilidade do objeto**

A padronização das 20 unidades habitacionais, com repetição de soluções arquitetônicas e executivas, favorece a execução por empresas do setor e amplia a previsibilidade técnica e econômica do contrato.

Esse fator também contribui para maior competitividade no certame, pois permite melhor mensuração de custos, planejamento de canteiro, aquisição escalonada de insumos e racionalização da mão de obra pela futura contratada.

## **7.4. Regime de execução e aderência ao objeto**

### **7.4.1. Adequação do regime por preço global**

Quando a Administração dispõe de elementos suficientes para definir com precisão os quantitativos e os encargos do objeto, a Lei nº 14.133/2021 admite a adoção de regime compatível com preço certo e total, mediante empreitada por preço global.

No caso em exame, a existência de Projeto Básico com quantitativos detalhados, orçamento completo, memórias de cálculo e cronograma físico-financeiro indica aderência do objeto à lógica de contratação por preço global, uma vez que o empreendimento se encontra suficientemente dimensionado pela Administração.

### **7.4.2. Relação entre mercado e planejamento**

A compatibilidade entre o planejamento já produzido e o mercado fornecedor revela que o objeto foi estruturado de modo a permitir a elaboração de propostas com adequado conhecimento técnico, econômico e executivo por parte dos licitantes.

Isso é particularmente relevante em obras públicas, porque a definição precisa do objeto reduz assimetrias informacionais, mitiga disputas futuras sobre escopo e favorece a contratação de proposta mais vantajosa para a Administração.

## **7.5. Referencial de custos e parâmetros de mercado**

### **7.5.1. Utilização de referência oficial de mercado**

O Projeto Básico adota orçamento referenciado no SINAPI, versão 2025/12, sem desoneração, com BDI de 24,38%, o que demonstra utilização de base pública e tecnicamente reconhecida para a formação dos custos estimados do empreendimento.

A utilização do SINAPI como referência de custos é compatível com a prática de orçamentação de obras públicas e reforça a aderência dos preços estimados a parâmetros de mercado amplamente empregados no setor da construção civil.

### **7.5.2. Segurança para formulação das propostas**





**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE  
GOVERNO MUNICIPAL DE PARAZINHO  
PALÁCIO PREFEITO DOMINGOS PAULINO PEREIRA**

A presença de composições analíticas, curva ABC, memórias de cálculo e discriminação dos serviços oferece aos futuros licitantes base suficiente para a formulação responsável de propostas e para a adequada avaliação dos encargos contratuais.

Esse conjunto de informações reduz incertezas relevantes e evidencia que a solução escolhida pela Administração dialoga com padrões técnicos e econômicos reconhecíveis pelo mercado fornecedor.

## **7.6. Conclusão do levantamento de mercado**

### **7.6.1. Justificativa da solução adotada**

À vista das alternativas examinadas, conclui-se que a solução mais adequada para atendimento da necessidade pública é a contratação de empresa especializada para execução integral da obra de construção das 20 unidades habitacionais, nos termos do Projeto Básico já elaborado.

A execução direta pela Administração ou o fracionamento do objeto em múltiplas contratações mostram-se menos eficientes sob a perspectiva técnica, gerencial e econômica, sobretudo diante do grau de integração exigido pelo empreendimento.

### **7.6.2. Síntese da aderência ao mercado**

O levantamento de mercado permite concluir que o objeto possui plena aderência ao mercado de obras e serviços de engenharia, que a solução definida é executável por agentes econômicos do setor e que o grau de detalhamento do Projeto Básico favorece competição, previsibilidade e boa execução contratual.

Assim, a análise mercadológica realizada no presente ETP confirma a viabilidade da contratação pretendida e justifica a manutenção da solução já delimitada pela Administração.

## **8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:**

### **8.1. Premissa da estimativa**

#### **8.1.1. Valor extraído do Projeto Básico**

No presente caso, a estimativa do valor da contratação não depende de pesquisa autônoma e isolada de preços pelo setor demandante, pois o Projeto Básico já contém planilha orçamentária detalhada, relatório analítico de composições, memórias de cálculo, quadro de BDI, cronograma físico-financeiro e curva ABC dos serviços.

Assim, o valor estimado da contratação decorre diretamente do orçamento técnico elaborado para a construção de 20 unidades habitacionais no Município de Parazinho/RN, com base em referências oficiais e em composições compatíveis com o objeto da obra.

#### **8.1.2. Referencial técnico utilizado**

A documentação orçamentária foi elaborada com referência principal no **SINAPI**, versão 2025/12, em regime sem desoneração, além de composições próprias para itens específicos do empreendimento.

O Projeto Básico registra, ainda, a adoção de BDI de 24,38%, calculado para o tipo de obra “Construção e Reforma de Edifícios”, com discriminação dos componentes adotados para administração central, seguro e garantia, risco, despesas financeiras, lucro e tributos.

### **8.2. Valor global estimado**

#### **8.2.1. Valor total da contratação**





**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE  
GOVERNO MUNICIPAL DE PARAZINHO  
PALÁCIO PREFEITO DOMINGOS PAULINO PEREIRA**

De acordo com o resumo orçamentário constante do Projeto Básico, o **valor total estimado da contratação** é de **R\$ 2.926.607,20**, correspondente ao custo global necessário à execução das 20 unidades habitacionais projetadas.

O mesmo documento registra valor de orçamento de R\$ 2.352.981,26 e valor correspondente ao BDI total de R\$ 573.625,94, cuja soma resulta no valor global estimado da contratação.

### **8.2.2. Valor médio por unidade habitacional**

Considerando-se o valor global de R\$ 2.926.607,20 para execução de 20 unidades habitacionais, obtém-se valor médio estimado de R\$ 146.330,36 por unidade, para fins meramente referenciais de análise do empreendimento.

Esse valor unitário médio não substitui a planilha detalhada do Projeto Básico, mas apenas auxilia na compreensão sintética da dimensão financeira da contratação pretendida.

### **8.3. Estrutura do orçamento**

#### **8.3.1. Principais grupos orçamentários**

O orçamento encontra-se distribuído por grupos de serviços, dentre os quais se destacam: cobertura e proteções, no valor de R\$ 481.146,50; fundações e contenções, no valor de R\$ 324.447,31; pavimentações, no valor de R\$ 264.249,65; superestruturas, no valor de R\$ 251.493,33; instalações sanitárias/pluvial, no valor de R\$ 249.437,66; e paredes e painéis, no valor de R\$ 228.430,04.

Também integram a composição global da despesa os grupos de instalações elétricas e telefônicas, no valor de R\$ 207.377,84; revestimentos internos, no valor de R\$ 193.136,06; esquadrias e ferragens, no valor de R\$ 163.837,54; serviços preliminares, no valor de R\$ 169.545,67; e os demais itens constantes da planilha orçamentária consolidada.

#### **8.3.2. Participação relativa dos grupos de despesa**

Segundo a curva ABC e o resumo do orçamento, os grupos de maior peso relativo são cobertura e proteções, com 16,44% do valor total; fundações e contenções, com 11,09%; pavimentações, com 9,03%; superestruturas, com 8,59%; instalações sanitárias/pluvial, com 8,52%; e paredes e painéis, com 7,81%.

Essa distribuição demonstra que o custo do empreendimento está concentrado, em maior medida, nos sistemas estruturais, de cobertura, infraestrutura de base e instalações, o que é compatível com a natureza da obra projetada.

### **8.4. Composição do BDI**

#### **8.4.1. Percentual adotado**

O Projeto Básico adota BDI de 24,38%, expressamente indicado no quadro de composição do BDI e reproduzido nas peças orçamentárias do empreendimento.

Conforme o documento técnico, esse percentual foi calculado para obra do tipo construção e reforma de edifícios, observando os parâmetros adotados pela responsável técnica na formulação do orçamento.

#### **8.4.2. Elementos componentes do BDI**





**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE  
GOVERNO MUNICIPAL DE PARAZINHO  
PALÁCIO PREFEITO DOMINGOS PAULINO PEREIRA**

---

No quadro específico, constam como parcelas do BDI os seguintes elementos: administração central de 5,50%, seguro e garantia de 1,00%, risco de 1,27%, despesas financeiras de 1,39%, lucro de 7,40%, COFINS e PIS totalizando 3,65%, ISS de 2,00% e CPRB de 0,00%, em regime sem desoneração.

O documento registra ainda que, conforme a legislação tributária municipal considerada, a base de cálculo do ISS para esse tipo de obra corresponde a 40%, com alíquota de 5%, resultando no percentual efetivamente apropriado no BDI apresentado.

## **8.5. Consistência técnica da estimativa**

### **8.5.1. Compatibilidade com os quantitativos do projeto**

A estimativa financeira apresentada mostra-se compatível com os quantitativos definidos no Projeto Básico, uma vez que a planilha orçamentária está vinculada às memórias de cálculo dos serviços, materiais e etapas executivas da obra.

Essa correlação entre quantitativos e preços reforça a consistência interna do orçamento e confere maior confiabilidade ao valor estimado da contratação.

### **8.5.2. Detalhamento suficiente para a licitação**

Além da planilha sintética, o Projeto Básico contém relatório analítico de composições de custos, cronograma físico-financeiro, quadro de administração local, curva ABC e discriminação dos itens orçamentários, evidenciando detalhamento suficiente para subsidiar a fase externa da contratação.

Desse modo, a estimativa do valor da contratação apresenta base técnica adequada para instrução do certame e para formulação de propostas pelos licitantes.

## **8.6. Síntese conclusiva do valor estimado**

### **8.6.1. Valor de referência para a contratação**

Para fins deste Estudo Técnico Preliminar, fica estabelecido como valor estimado da contratação o montante de R\$ 2.926.607,20, correspondente ao custo global previsto para construção das 20 unidades habitacionais objeto do Projeto Básico.

Esse montante constitui a referência econômica da futura licitação, devendo ser observado em conjunto com a planilha orçamentária, o memorial descritivo, as memórias de cálculo e as demais peças técnicas que integram o planejamento da contratação.

### **8.6.2. Natureza estimativa do valor**

O valor ora consignado possui natureza estimativa e referencial para fins de planejamento e instrução processual, estando fundamentado nos elementos técnicos já produzidos pela Administração.

Sua utilização no processo licitatório deverá observar as regras aplicáveis ao julgamento das propostas, à exequibilidade dos preços ofertados e à execução contratual, sem afastar eventual necessidade de ajustes formalmente motivados e legalmente admitidos.

## **9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO:**

### **9.1. Premissa normativa**

#### **9.1.1. Regra geral do parcelamento**





**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE**  
**GOVERNO MUNICIPAL DE PARAZINHO**  
**PALÁCIO PREFEITO DOMINGOS PAULINO PEREIRA**

---

A Lei nº 14.133/2021 prestigia o parcelamento do objeto quando ele for tecnicamente viável e economicamente vantajoso, de modo a ampliar a competitividade e favorecer a obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração.

No âmbito do ETP, a justificativa acerca do parcelamento ou não da contratação constitui elemento expresso do planejamento, devendo demonstrar as razões técnicas e econômicas que sustentam a estratégia adotada pela Administração.

### **9.1.2. Hipóteses de não parcelamento**

A própria disciplina legal admite o não parcelamento quando a divisão do objeto comprometer a economia de escala, elevar custos de gestão contratual ou colocar em risco a integridade de sistema único e integrado.

No caso de obras e serviços de engenharia, deve-se considerar ainda a responsabilidade técnica, a funcionalidade autônoma das parcelas e os riscos decorrentes da fragmentação de etapas interdependentes do empreendimento.

## **9.2. Características do objeto em análise**

### **9.2.1. Unidade funcional do empreendimento**

O objeto consiste na construção de 20 unidades habitacionais padronizadas, com execução articulada de serviços preliminares, fundações, estrutura, alvenaria, cobertura, instalações elétricas, instalações hidrossanitárias, revestimentos, pavimentações, louças, metais, acabamentos e limpeza final.

Embora a planilha orçamentária esteja anizada em grupos de serviços, tais parcelas não possuem autonomia funcional plena quando isoladas, pois integram um único empreendimento habitacional que somente atende ao interesse público quando concluído de forma completa e coordenada.

### **9.2.2. Integração técnica entre etapas executivas**

As disciplinas constantes do Projeto Básico guardam relação direta de interdependência técnica, especialmente entre fundações, superestrutura, alvenaria, cobertura, instalações embutidas, revestimentos e acabamentos.

A segmentação contratual dessas etapas aumentaria o risco de incompatibilidades executivas, conflitos de responsabilidade, retrabalhos e discussões sobre vícios construtivos, com potencial prejuízo à qualidade final da obra.

## **9.3. Análise da viabilidade de parcelamento**

### **9.3.1. Parcelamento por etapas construtivas**

A divisão da contratação por etapas, como fundações, estrutura, cobertura, instalações e acabamento, não se mostra tecnicamente recomendável, pois tais fases são sucessivas, interdependentes e exigem coordenação executiva contínua.

O próprio TCU aponta, como exemplo de parcelamento não recomendável, a contratação separada de fundações e estrutura de uma edificação, exatamente pela dificuldade de gestão das responsabilidades e pela necessidade de preservação da coerência técnica do conjunto.

### **9.3.2. Parcelamento por especialidades**





**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE  
GOVERNO MUNICIPAL DE PARAZINHO  
PALÁCIO PREFEITO DOMINGOS PAULINO PEREIRA**

---

Também não se revela vantajosa a contratação apartada por especialidades, como elétrica, hidráulica, revestimentos ou esquadrias, porque esses serviços se inserem no fluxo único de execução da obra e dependem de compatibilização permanente com os demais elementos do projeto.

Nesse cenário, a fragmentação ampliaria a necessidade de fiscalização simultânea de múltiplos contratos, exigiria maior esforço administrativo de coordenação e aumentaria a probabilidade de atrasos por dependência entre frentes de serviço.

#### **9.4. Aspectos econômicos e gerenciais**

##### **9.4.1. Custos de gestão contratual**

A eventual celebração de múltiplos contratos para execução do mesmo empreendimento implicaria aumento dos custos administrativos de gestão, acompanhamento, medição, fiscalização, liquidação e responsabilização contratual.

Em vez de representar ganho econômico, o parcelamento, no caso concreto, tenderia a transferir para a Administração ônus gerenciais superiores, inclusive com maior risco de descontinuidade da obra e dificuldades na compatibilização dos cronogramas parciais.

##### **9.4.2. Economia de escala e racionalização da execução**

A contratação global da obra favorece economia de escala na mobilização de canteiro, aquisição de materiais, alocação de mão de obra, logística de insumos e administração central da execução.

Além disso, a padronização das 20 unidades habitacionais permite racionalização produtiva e melhor aproveitamento dos recursos executivos pela contratada, o que reforça a vantagem técnica e econômica da execução unificada.

#### **9.5. Competitividade e mercado**

##### **9.5.1. Ausência de prejuízo indevido à competição**

A não adoção do parcelamento, no presente caso, não representa restrição indevida à competitividade, porque o objeto se insere no mercado ordinário de obras de engenharia e pode ser executado por empresas com capacidade técnico-operacional compatível com empreendimento habitacionais de pequeno e médio porte.

Assim, a contratação global preserva a disputa competitiva sem comprometer a eficiência da execução, sobretudo porque o escopo foi previamente detalhado no Projeto Básico e se apresenta claramente dimensionado ao mercado.

##### **9.5.2. Compatibilidade com a adjudicação global**

A adjudicação global é juridicamente admissível quando demonstrada a inviabilidade técnica ou a desvantagem econômica da divisão do objeto, especialmente para evitar prejuízo ao conjunto ou complexo da contratação. sig.ifsudestemg.edu

No presente empreendimento, a contratação por preço global mostra-se mais compatível com a natureza integrada da obra, com a matriz de riscos e com a responsabilidade unitária pela entrega final das unidades habitacionais.

#### **9.6. Conclusão quanto ao parcelamento**

##### **9.6.1. Não parcelamento da contratação**

---

Praça Senador João Câmara, nº 20, Centro, Parazinho/RN

Assinatura Eletrônica: 35738c6f5f82ee1b07dc97ce3ba40f5bba1586ca86e985412b369f70c5feb23e  
CEP: 59.586-000 - CNPJ: 08.113.631/0001-29  
Tel: (84) 3697-0077 - www.parazinho.rn.gov.br





**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE  
GOVERNO MUNICIPAL DE PARAZINHO  
PALÁCIO PREFEITO DOMINGOS PAULINO PEREIRA**

Diante das características técnicas do objeto, da interdependência entre as etapas construtivas, da necessidade de responsabilização unitária, da padronização das unidades habitacionais e dos custos adicionais de gestão que adviriam da fragmentação, conclui-se pela **não adoção do parcelamento da contratação**.

A solução mais adequada, portanto, consiste na realização de contratação única para execução integral da obra, com base no Projeto Básico já elaborado pela Administração.

#### **9.6.2. Fundamentação da opção administrativa**

A opção pelo não parcelamento atende aos critérios de viabilidade técnica e vantagem econômica exigidos pela legislação, além de resguardar a funcionalidade do empreendimento como sistema único e integrado.

Nessas condições, a estratégia de contratação unificada mostra-se a mais apta para assegurar eficiência, qualidade construtiva, melhor gestão dos riscos e adequada entrega do objeto ao interesse público municipal.

### **10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES:**

#### **10.1. Conceituação no caso concreto**

##### **10.1.1. Contratações correlatas**

Para fins deste ETP, consideram-se contratações correlatas aquelas que, embora não integrem diretamente o mesmo contrato principal de execução das unidades habitacionais, guardam relação funcional, administrativa ou operacional com o empreendimento e contribuem para sua plena implementação.

No caso em análise, tais contratações podem envolver serviços de apoio institucional, providências documentais, atos preparatórios, fiscalizatórios ou operacionais necessários para viabilizar o início, o acompanhamento ou a entrega da obra.

##### **10.1.2. Contratações interdependentes**

Por sua vez, consideram-se interdependentes as contratações, atos administrativos, liberações ou intervenções externas sem as quais a execução do objeto pode sofrer impedimento, atraso ou limitação material.

A própria matriz de riscos do Projeto Básico identifica eventos relacionados à liberação de documentos, ordem de serviço, obras de concessionárias, acesso à área e regularização para entrega do objeto, o que evidencia a existência de fatores interdependentes à contratação principal.

#### **10.2. Contratações correlatas identificadas**

##### **10.2.1. Fiscalização e gestão contratual**

A execução da obra demandará estrutura administrativa e técnica adequada para fiscalização, acompanhamento de medições, controle de cronograma, recebimento provisório e definitivo e verificação da conformidade dos serviços executados com o Projeto Básico.

Embora parcela da administração local já conste do orçamento da obra, a atuação institucional do Município como contratante exige definição interna compatível para gestão do contrato e prática dos atos formais necessários ao seu acompanhamento.

##### **10.2.2. Apoio técnico e documental**

Também podem ser consideradas correlatas as providências administrativas voltadas à análise de documentos técnicos, emissão de pareceres, acompanhamento de eventuais ajustes de projeto, conferência de documentação final da obra e instrução dos atos de recebimento do objeto.





**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE  
GOVERNO MUNICIPAL DE PARAZINHO  
PALÁCIO PREFEITO DOMINGOS PAULINO PEREIRA**

---

A matriz de riscos menciona, inclusive, a necessidade de apresentação de documentação pertinente ao habite-se e aos termos de recebimento provisório e definitivo, o que demonstra a conexão entre a execução material da obra e atos administrativos complementares.

### **10.3. Interdependências relacionadas à implantação da obra**

#### **10.3.1. Liberações, licenças e autorizações**

O Projeto Básico aponta como risco relevante o atraso na liberação de instalações ou documentos, mencionando expressamente a obtenção de outas, licenças ambientais, alvarás e autorizações necessárias à realização das obras e à prestação dos serviços.

Desse modo, a contratação principal depende da regular e tempestiva disponibilização dos instrumentos administrativos e autorizativos cabíveis, sob pena de comprometimento do cronograma de execução.

#### **10.3.2. Ordem de serviço e disponibilidade da área**

A matriz de riscos também registra a possibilidade de atraso na liberação da ordem de serviço, bem como riscos ligados ao acesso à área, ocupação do terreno, embargos e outras situações que possam impedir ou retardar a execução.

Assim, a obra é interdependente da prévia disponibilidade material da área de implantação e da emissão dos atos administrativos que autorizem seu efetivo início.

### **10.4. Interdependências com concessionárias e redes externas**

#### **10.4.1. Energia elétrica e abastecimento de água**

O orçamento contempla itens internos relacionados à infraestrutura predial, como entrada de energia elétrica aérea monofásica para 20 unidades, kit caivete para medição de água, caixa para abrigo de hidrômetro e demais componentes hidrossanitários e elétricos vinculados às residências.

Entretanto, a plena funcionalidade das unidades também depende da articulação com concessionárias ou prestadores competentes para ligação e disponibilidade efetiva dos serviços públicos de energia e abastecimento de água.

#### **10.4.2. Redes externas e obras de concessionárias**

A matriz de riscos prevê, de forma expressa, o risco de atraso no cronograma em razão de obras de redes de energia, esgoto e água a cargo de concessionárias, atribuindo à Contratante a gestão dessa contingência em caso de impacto no prazo.

Isso demonstra que, embora a execução das casas constitua o núcleo do objeto contratado, sua plena operacionalização pode depender de providências externas interdependentes, a serem coordenadas pelo Município junto aos órgãos e entidades competentes.

### **10.5. Interdependências para entrega final do objeto**

#### **10.5.1. Documentação de conclusão e recebimento**

A entrega regular do empreendimento não se exaure na conclusão física dos serviços, exigindo ainda documentação técnica e administrativa compatível com o recebimento do objeto.





**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE  
GOVERNO MUNICIPAL DE PARAZINHO  
PALÁCIO PREFEITO DOMINGOS PAULINO PEREIRA**

Nesse sentido, a matriz de riscos menciona expressamente o habite-se, os termos de recebimento provisório e definitivo, o manual do proprietário e a conferência de elementos "as built", demonstrando que a etapa final depende de obrigações documentais complementares à execução da obra.

#### **10.5.2. Condições para fruição do objeto**

Além da conclusão construtiva, a fruição adequada das unidades habitacionais pressupõe a disponibilidade de instalações operacionais, segurança de uso, funcionamento dos sistemas prediais e regularidade dos atos necessários à entrega do empreendimento.

Assim, a contratação principal deve ser planejada em articulação com essas providências interdependentes, para que o resultado final corresponda à entrega efetiva das casas em condições de utilização.

#### **10.6. Síntese conclusiva**

##### **10.6.1. Existência de contratações correlatas**

Há contratações e providências correlatas associadas ao objeto, especialmente no tocante à fiscalização contratual, ao suporte técnico-administrativo, à análise documental, aos atos de recebimento e às medidas institucionais necessárias ao acompanhamento da execução da obra.

Tais medidas, contudo, não descaracterizam a autonomia da contratação principal, mas a complementam sob o ponto de vista administrativo e operacional.

##### **10.6.2. Existência de interdependências relevantes**

Também se identificam interdependências relevantes relacionadas à liberação da área, emissão de ordem de serviço, obtenção de licenças e autorizações, atuação de concessionárias de serviços públicos e documentação necessária à entrega final do objeto.

Portanto, a execução da obra de construção das 20 unidades habitacionais deve ser acompanhada de gestão coordenada dessas providências paralelas, a fim de assegurar a plena efetividade da contratação pretendida.

### **11. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS:**

#### **11.1. Fundamentação do item**

##### **11.1.1. Finalidade do demonstrativo**

Nos termos do art. 18, §1º, inciso IX, da Lei nº 14.133/2021, o ETP deve conter demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis.

Conforme orientação do TCU, esse item deve indicar os parâmetros pelos quais a Administração avaliará se a contratação atingiu os objetivos que justificaram sua realização, e não apenas descrever genericamente a execução do objeto.

##### **11.1.2. Aplicação ao caso concreto**

No presente caso, os resultados pretendidos devem ser analisados a partir da contratação destinada à construção de 20 unidades habitacionais no Município de Parazinho/RN, conforme solução já definida no Projeto Básico.

Assim, o foco deste item não está na escolha entre soluções alternativas, mas na explicitação dos benefícios concretos que a Administração espera alcançar com a execução da obra projetada.





**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE  
GOVERNO MUNICIPAL DE PARAZINHO  
PALÁCIO PREFEITO DOMINGOS PAULINO PEREIRA**

---

## **11.2. Resultados pretendidos quanto ao interesse público**

### **11.2.1. Atendimento da demanda habitacional**

O principal resultado pretendido com a contratação é a disponibilização de 20 unidades habitacionais aptas à utilização, destinadas ao atendimento de necessidade pública vinculada à política habitacional municipal.

A entrega dessas unidades representa o resultado material central da contratação, pois corresponde à efetiva solução do problema administrativo identificado e à concretização do objeto projetado pela Administração.

### **11.2.2. Entrega de unidades concluídas e funcionais**

Pretende-se que as unidades sejam entregues em condições adequadas de uso, com execução completa dos sistemas estruturais, cobertura, instalações elétricas, instalações hidrossanitárias, revestimentos, esquadrias, aparelhos e demais elementos previstos no Projeto Básico.

Esse resultado exige não apenas a conclusão física da obra, mas a obtenção de funcionalidade real das edificações, com observância das especificações técnicas e dos parâmetros de desempenho definidos nas peças do empreendimento.

## **11.3. Resultados pretendidos quanto à economicidade**

### **11.3.1. Contratação com base em orçamento técnico consistente**

Em termos de economicidade, pretende-se realizar a contratação com base em orçamento técnico detalhado, estruturado a partir de quantitativos definidos, composições analíticas, curva ABC e referencial SINAPI 2025/12, sem desoneração, com BDI de 24,38%.

Esse nível de detalhamento favorece maior precisão do valor estimado, reduz assimetrias de informação entre Administração e licitantes e amplia as condições para seleção de proposta vantajosa e exequível.

### **11.3.2. Redução de riscos de desperdício e retrabalho**

Outro resultado pretendido é a redução de desperdícios, aditivos evitáveis, retrabalhos e distorções de escopo, mediante a utilização de Projeto Básico previamente consolidado e quantitativos tecnicamente apurados.

A existência de memórias de cálculo, cronograma físico-financeiro, matriz de riscos e detalhamento orçamentário contribui para maior previsibilidade da execução e para uso mais eficiente dos recursos públicos destinados ao empreendimento.

## **11.4. Resultados pretendidos quanto à eficiência administrativa**

### **11.4.1. Melhor aproveitamento de recursos humanos da Administração**

Pretende-se racionalizar a atuação administrativa do Município mediante contratação única da obra, evitando a fragmentação excessiva do objeto e reduzindo a necessidade de múltiplas frentes contratuais paralelas para o mesmo empreendimento.

Esse arranjo favorece melhor aproveitamento da equipe interna responsável pelo acompanhamento, fiscalização, medição e gestão contratual, em consonância com a lógica de eficiência que deve orientar o planejamento da contratação pública.

### **11.4.2. Maior controle da execução contratual**





**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE  
GOVERNO MUNICIPAL DE PARAZINHO  
PALÁCIO PREFEITO DOMINGOS PAULINO PEREIRA**

Busca-se, ainda, obter maior controle sobre prazo, escopo, qualidade e responsabilização da execução, por meio de vínculo contratual unificado e aderente à natureza integrada da obra.

Esse resultado é especialmente relevante em empreendimento habitacional padronizado, no qual a concentração da responsabilidade executiva em único contratado tende a facilitar o monitoramento e a cobrança de desempenho contratual.

#### **11.5. Resultados pretendidos quanto à qualidade do objeto**

##### **11.5.1. Conformidade técnica da execução**

A Administração pretende alcançar a execução da obra em conformidade com o Projeto Básico, o memorial descritivo, as planilhas, as memórias de cálculo, as pranchas e as demais exigências técnicas que integram o planejamento do empreendimento.

O resultado esperado, portanto, não é apenas quantitativo, mas qualitativo, exigindo que as unidades entregues observem os padrões construtivos e funcionais previstos para o objeto.

##### **11.5.2. Previsibilidade na entrega do empreendimento**

O cronograma físico-financeiro de 10 etapas, associado à matriz de riscos e à estrutura orçamentária do projeto, permite que a Administração pretenda alcançar execução mais previsível, com redução de improvisações e maior capacidade de acompanhamento da evolução da obra.

Esse resultado contribui para disciplinar a execução, orientar a fiscalização e oferecer parâmetros objetivos para verificação do cumprimento contratual.

#### **11.6. Síntese dos resultados pretendidos**

##### **11.6.1. Resultados diretos esperados**

De forma objetiva, os resultados diretos pretendidos com a contratação são: a construção e entrega de 20 unidades habitacionais; a execução integral da obra com observância do Projeto Básico; a utilização eficiente dos recursos públicos; e a obtenção de solução final apta ao atendimento da necessidade habitacional que motivou a contratação.

Tais resultados se vinculam diretamente ao dever de planejar a contratação de modo a assegurar viabilidade técnica, economicidade e efetividade da solução adotada pela Administração.

##### **11.6.2. Resultados indiretos esperados**

Como resultados indiretos, pretende-se também fortalecer a eficiência do processo de contratação, reduzir riscos de inexecução ou de baixa qualidade, melhorar as condições de controle administrativo da obra e propiciar entrega final mais segura, regular e compatível com o interesse público local.

Nessa perspectiva, o demonstrativo dos resultados pretendidos confirma que a contratação não se justifica apenas pela execução formal de serviços de engenharia, mas pela obtenção de benefício público concreto, mensurável e funcional para o Município de Parazinho/RN.

## **12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO:**

### **12.1. Fundamentação e objetivo**

#### **12.1.1. Previsão no ETP**

Praça Senador João Câmara, nº 20, Centro, Parazinho/RN

Assinatura Eletrônica: 35738c6f5f82ee1b07dc97ce3ba40f5bba1586ca86e985412b369f70c5feb23e  
CEP: 59.586-000 - CNPJ: 08.113.631/0001-29  
Tel: (84) 3697-0077 - www.parazinho.rn.gov.br





**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE  
GOVERNO MUNICIPAL DE PARAZINHO  
PALÁCIO PREFEITO DOMINGOS PAULINO PEREIRA**

---

Nos termos do art. 18, §1º, inciso X, da Lei nº 14.133/2021, o ETP deve indicar as providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores para fiscalização e gestão contratual.

Esse item tem por finalidade demonstrar que a Administração está institucionalmente preparada para celebrar e acompanhar o ajuste, assegurando condições mínimas para execução adequada do objeto.

#### **12.1.2. Aplicação ao caso concreto**

No presente caso, tais providências devem ser compreendidas em função da contratação de obra de engenharia para construção de 20 unidades habitacionais no Município de Parazinho/RN, já definida tecnicamente por Projeto Básico, orçamento, cronograma e demais peças correlatas.

Assim, as medidas prévias concentram-se menos na definição do objeto e mais na preparação administrativa, técnica, orçamentária e operacional para a formalização e gestão do contrato.

#### **12.2. Providências administrativas e processuais**

##### **12.2.1. Consolidação da instrução processual**

Antes da celebração do contrato, a Administração deverá promover a consolidação formal da fase preparatória, com a juntada e conferência do ETP, Projeto Básico, planilhas orçamentárias, memórias de cálculo, cronograma físico-financeiro, matriz de riscos, parecer jurídico e demais documentos exigidos à regular instrução do procedimento.

Também deverá ser verificada a compatibilidade do processo com as exigências da Lei nº 14.133/2021, inclusive quanto à definição do objeto, critérios de julgamento, regime de execução, matriz de riscos, minuta contratual e requisitos de habilitação.

##### **12.2.2. Verificação da disponibilidade orçamentária e financeira**

Constitui providência indispensável a confirmação da existência de recursos orçamentários suficientes para suportar a despesa estimada da contratação, fixada em R\$ 2.926.607,20 no orçamento do empreendimento.

A Administração deverá, ainda, assegurar a compatibilidade entre a programação financeira, o cronograma de desembolso e o cronograma físico-financeiro da obra, a fim de evitar descontinuidade contratual por insuficiência de cobertura financeira.

#### **12.3. Providências técnicas prévias**

##### **12.3.1. Validação final das peças técnicas**

Embora o Projeto Básico já se encontre elaborado, deverá a Administração proceder à conferência final da integridade e coerência entre plantas, memorial descritivo, quantitativos, planilhas, composições, cronograma e matriz de riscos, de modo a reduzir inconsistências antes da formalização contratual.

Essa providência é relevante para assegurar que a contratação seja celebrada com base em documentos tecnicamente consistentes, aptos a orientar a execução e a fiscalização do objeto.

##### **12.3.2. Regularidade da área e condições de início**

Antes da celebração do contrato e, sobretudo, antes da emissão da ordem de serviço, a Administração deverá verificar a disponibilidade da área, as condições de acesso e a inexistência de impedimentos materiais ou jurídicos que comprometam a implantação da obra.





**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE  
GOVERNO MUNICIPAL DE PARAZINHO  
PALÁCIO PREFEITO DOMINGOS PAULINO PEREIRA**

---

Tal cautela é compatível com a matriz de riscos do Projeto Básico, que aponta eventos relacionados a embargos, acesso à área, liberação de documentos e atraso na emissão da ordem de serviço como fatores capazes de afetar a execução do empreendimento.

#### **12.4. Licenças, autorizações e articulações institucionais**

##### **12.4.1. Atos autorizativos e documentos indispensáveis**

A Administração deverá adotar, previamente, as providências necessárias à obtenção ou confirmação de licenças, alvarás, autorizações, outas e demais atos administrativos exigíveis para o regular início da obra, conforme aplicável ao caso concreto.

Essa exigência é reforçada pela matriz de riscos, que expressamente menciona a obtenção de licenças ambientais, alvarás e autorizações necessárias à realização das obras e à prestação dos serviços.

##### **12.4.2. Articulação com concessionárias e órgãos competentes**

Também deverá o Município articular-se previamente com as entidades responsáveis por energia elétrica, abastecimento de água e demais serviços públicos cuja disponibilidade interfira na funcionalidade final das unidades habitacionais.

Essa medida decorre tanto da existência de itens internos do projeto ligados à entrada de energia e à medição de água quanto da previsão, na matriz de riscos, de impactos associados à atuação de concessionárias e à liberação de instalações externas.

#### **12.5. Fiscalização e gestão contratual**

##### **12.5.1. Designação formal de gestores e fiscais**

Antes da celebração do contrato, a Administração deverá designar formalmente gestor e fiscal ou equipe de fiscalização do ajuste, com definição clara de atribuições, responsabilidades e fluxos de comunicação institucional.

A designação prévia é medida essencial para o controle da execução, especialmente em obra de engenharia com múltiplas etapas, medições periódicas e necessidade de acompanhamento técnico permanente.

##### **12.5.2. Capacitação da equipe responsável**

A Administração deverá avaliar a necessidade de capacitação específica dos servidores incumbidos da gestão e fiscalização contratual, especialmente quanto a medições, acompanhamento físico-financeiro, análise de cronograma, registro de ocorrências e aplicação de instrumentos previstos na matriz de riscos e no contrato.

Essa providência é expressamente contemplada pela Lei nº 14.133/2021 e se mostra particularmente importante em contratações de obras públicas, nas quais o controle técnico da execução influencia diretamente a qualidade e a economicidade do resultado final.

#### **12.6. Providências finais para celebração do ajuste**

##### **12.6.1. Compatibilização entre edital, contrato e projeto**

Antes da assinatura contratual, a Administração deverá assegurar que edital, proposta vencedora, planilhas, minuta do contrato e Projeto Básico estejam devidamente compatibilizados, evitando divergências que possam comprometer a execução futura.





**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE  
GOVERNO MUNICIPAL DE PARAZINHO  
PALÁCIO PREFEITO DOMINGOS PAULINO PEREIRA**

Essa providência é necessária para preservar a vinculação entre os documentos da contratação e garantir segurança jurídica ao início da relação contratual.

#### **12.6.2. Preparação para início da execução**

Por fim, a Administração deverá estruturar as condições operacionais mínimas para o início da execução, incluindo fluxos de medição, rotinas de fiscalização, forma de comunicação com a contratada, procedimentos de registro de ocorrências e critérios para recebimento provisório e definitivo.

Com isso, a celebração do contrato ocorrerá em ambiente institucional mais estável e preparado para conduzir a obra de forma regular, eficiente e aderente ao planejamento já consolidado no Projeto Básico.

### **13. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS:**

#### **13.1. Fundamentação do item**

##### **13.1.1. Exigência legal**

A Lei nº 14.133/2021 exige que o Estudo Técnico Preliminar contenha a descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, inclusive quanto ao consumo de recursos e à destinação adequada de resíduos, quando aplicável.

Em obras de engenharia, essa exigência assume especial relevância porque a execução material do objeto pode gerar intervenções no solo, resíduos da construção civil, consumo de água e energia, ruído, poeira e outros efeitos ambientais associados ao canteiro e às frentes de serviço.

##### **13.1.2. Aplicação ao caso concreto**

No caso em análise, o objeto consiste na construção de 20 unidades habitacionais no Município de Parazinho/RN, com execução de serviços de terraplenagem leve, fundações, estruturas, alvenaria, cobertura, instalações, pavimentação e acabamento.

Embora se trate de empreendimento habitacional de porte delimitado, a obra possui potencial para gerar impactos ambientais localizados e temporários, os quais devem ser prevenidos, controlados e mitigados durante a execução.

#### **13.2. Principais impactos ambientais previsíveis**

##### **13.2.1. Geração de resíduos da construção civil**

A execução da obra poderá gerar resíduos de escavação, sobras de concreto, argamassa, madeira, embalagens, metais, plásticos, peças cerâmicas, materiais de acabamento e demais rejeitos típicos da construção civil.

A Resolução CONAMA nº 307/2002 estabelece diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil, atribuindo ao gerador a responsabilidade por sua adequada destinação.

##### **13.2.2. Interferências no solo e no entorno imediato**

Também são previsíveis impactos relacionados à movimentação de terra, escavações, compactação, armazenamento de materiais, circulação de veículos e ocupação temporária da área de obra, com possibilidade de alteração pontual das condições do solo e do entorno imediato.

Esses efeitos tendem a ser temporários e localizados, mas exigem controle para evitar processos erosivos, acúmulo indevido de material, obstrução de áreas de circulação e degradação do espaço de implantação.





**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE  
GOVERNO MUNICIPAL DE PARAZINHO  
PALÁCIO PREFEITO DOMINGOS PAULINO PEREIRA**

---

### **13.2.3. Emissão de poeira, ruído e incômodos operacionais**

Durante as etapas de escavação, corte, transporte de materiais, preparo de argamassas, concretagem e demais serviços executivos, podem ocorrer emissões de poeira, ruídos e vibrações em níveis compatíveis com obras civis desse porte.

Tais ocorrências podem afetar o conforto do entorno e as condições de trabalho no canteiro, razão pela qual demandam medidas de anização, controle operacional e observância das boas práticas de execução.

### **13.2.4. Consumo de água, energia e materiais**

A obra demandará consumo de água, energia elétrica, agregados, insumos cimentícios, peças cerâmicas, madeira, metais, cabos, tubos e demais materiais necessários à execução das 20 unidades habitacionais.

Sob a ótica ambiental, a mitigação desse impacto passa pela racionalização do consumo, redução de perdas, adequada estocagem de materiais e prevenção de desperdícios durante a execução.

## **13.3. Medidas mitigadoras relativas aos resíduos**

### **13.3.1. Gerenciamento e segregação de resíduos**

Deverá ser exigido da contratada o gerenciamento adequado dos resíduos gerados na obra, com segregação por tipologia, acondicionamento apropriado, armazenamento temporário em local apropriado e destinação final ambientalmente adequada.

Essa medida é coerente com a Política Nacional de Resíduos Sólidos, instituída pela Lei nº 12.305/2010, e com as diretrizes específicas da Resolução CONAMA nº 307/2002 para os resíduos da construção civil.

### **13.3.2. Destinação regular e vedação de descarte irregular**

Os resíduos da construção civil não deverão ser dispostos em vias públicas, terrenos baldios, áreas não licenciadas, corpos hídricos ou quaisquer locais inadequados.

A contratada deverá promover transporte e destinação em conformidade com as exigências legais e com as rotinas locais aplicáveis, inclusive mediante comprovação documental quando exigida pela fiscalização contratual.

## **13.4. Medidas mitigadoras relativas à execução da obra**

### **13.4.1. Controle de poeira, limpeza e do canteiro de obras**

Para mitigação de poeira e incômodos operacionais, deverão ser adotadas medidas como umidificação quando necessária, acondicionamento adequado de materiais pulverulentos, limpeza periódica da frente de serviço e manutenção do canteiro de obras.

A adequada disposição de materiais, ferramentas, sobras e entulhos reduz riscos ambientais, melhora a segurança operacional e contribui para maior eficiência da execução contratual.

### **13.4.2. Controle de perdas e uso racional de insumos**

A contratada deverá observar práticas de uso racional de água, energia e materiais de construção, com planejamento de compras, estocagem adequada, proteção contra avarias e redução de desperdícios.

Essa providência atende simultaneamente aos objetivos de sustentabilidade e economicidade, pois reduz impactos ambientais e melhora o aproveitamento dos recursos aplicados na obra.





**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE  
GOVERNO MUNICIPAL DE PARAZINHO  
PALÁCIO PREFEITO DOMINGOS PAULINO PEREIRA**

---

### **13.4.3. Proteção da área de implantação**

Também deverão ser adotadas medidas para preservação das condições da área de obra, incluindo controle de escavações, ordenamento do tráfego interno, prevenção de erosões localizadas e recomposição ou limpeza das áreas afetadas ao final da execução.

Tais medidas são compatíveis com a natureza do empreendimento e com a necessidade de entrega das unidades habitacionais em ambiente apto à utilização e à adequada inserção urbana.

### **13.5. Sustentabilidade e destinação final**

#### **13.5.1. Reaproveitamento e reciclagem quando aplicáveis**

Sempre que técnica e economicamente viável, deverá ser priorizado o reaproveitamento, a reutilização ou a destinação para reciclagem de materiais e resíduos passíveis de retorno à cadeia produtiva, em consonância com a hierarquia da gestão de resíduos prevista na legislação ambiental.

Essa diretriz é especialmente pertinente para resíduos minerais, embalagens, metais, plásticos e sobras de materiais de construção que admitam tratamento ambientalmente adequado.

#### **13.5.2. Logística reversa e desfazimento ambientalmente adequado**

Quando houver materiais, embalagens ou insumos sujeitos a sistemas específicos de retorno, a contratada deverá observar as regras aplicáveis de logística reversa e de desfazimento ambientalmente adequado.

Ainda que nem todos os insumos da obra se enquadrem nessa hipótese, a previsão dessa diretriz reforça a aderência da contratação aos parâmetros contemporâneos de sustentabilidade nas contratações públicas.

### **13.6. Síntese conclusiva**

#### **13.6.1. Impactos ambientais previsíveis**

Os impactos ambientais mais prováveis da contratação são de natureza local, temporária e controlável, destacando-se a geração de resíduos da construção civil, a movimentação de solo, a emissão de poeira e ruído e o consumo de insumos materiais e energéticos necessários à execução da obra.

Não se identificam, em princípio, impactos extraordinários incompatíveis com a execução do empreendimento, desde que observadas as medidas preventivas, corretivas e mitigadoras pertinentes.

#### **13.6.2. Medidas mitigadoras exigíveis**

As medidas mitigadoras centrais para o presente empreendimento consistem em: gerenciamento adequado dos resíduos da construção civil; destinação regular dos materiais descartados; manutenção adequada e limpeza do canteiro de obras; controle de poeira e perdas; uso racional de recursos; e observância das exigências ambientais e administrativas aplicáveis.

Com a adoção dessas providências, a execução da obra poderá ocorrer em consonância com os deveres de sustentabilidade, prevenção e responsabilidade ambiental exigidos no planejamento da contratação pública.

## **14. FORMA DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR:**

### **14.1. Definição da modalidade licitatória**

#### **14.1.1. Necessidade de realização de licitação**





**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE  
GOVERNO MUNICIPAL DE PARAZINHO  
PALÁCIO PREFEITO DOMINGOS PAULINO PEREIRA**

---

Considerando que o objeto consiste na contratação de obra/serviço de engenharia para construção de 20 unidades habitacionais no Município de Parazinho/RN, a seleção do futuro contratado deverá ocorrer mediante prévio procedimento licitatório, em observância à Lei nº 14.133/2021.

A contratação pretendida não se enquadra, em princípio, em hipótese de contratação direta, devendo a Administração adotar a via competitiva ordinária compatível com a natureza do objeto.

#### **14.1.2. Modalidade concorrência**

Nos termos da Lei nº 14.133/2021, a modalidade Concorrência é cabível para contratação de obras e serviços de engenharia, mostrando-se adequada ao presente caso concreto.

Diante da natureza do objeto e do grau de detalhamento técnico já existente no Projeto Básico, conclui-se pela instauração de processo licitatório na modalidade **Concorrência**.

#### **14.2. Forma de realização do certame**

##### **14.2.1. Forma eletrônica**

O procedimento deverá ser realizado **na forma eletrônica**, em consonância com a sistemática adotada pela Lei nº 14.133/2021 para a condução dos certames em ambiente digital, com maior transparência, competitividade e rastreabilidade dos atos

A adoção da forma eletrônica mostra-se compatível com o objeto, com o critério de julgamento escolhido e com a ampliação do universo de potenciais licitantes aptos a disputar a contratação.

##### **14.2.2. Adequação ao objeto**

A utilização da concorrência eletrônica não compromete a compreensão do objeto pelos licitantes, especialmente porque a obra se encontra previamente definida em Projeto Básico, planilhas orçamentárias, cronograma, memorial descritivo, memórias de cálculo e demais peças técnicas.

Ao contrário, a disponibilização digital desses elementos tende a favorecer a formulação de propostas mais consistentes e a ampliar a competitividade do certame.

#### **14.3. Modo de disputa**

##### **14.3.1. Adoção do modo aberto**

O modo de disputa a ser adotado será o **aberto**, com apresentação de lances públicos e sucessivos pelos licitantes, nos termos da disciplina prevista na Lei nº 14.133/2021.

Esse modo é compatível com o critério de julgamento por menor preço, sendo juridicamente adequado à futura licitação da obra em questão.

##### **14.3.2. Vantagens do modo escolhido**

A adoção do modo aberto favorece maior dinamismo competitivo, transparência na formação dos lances e possibilidade de obtenção de proposta economicamente mais vantajosa para a Administração.

No caso concreto, tal sistemática mostra-se apropriada porque o objeto já está tecnicamente delimitado, o que reduz incertezas relevantes e permite disputa objetiva entre os licitantes com base no custo de execução da obra.

#### **14.4. Critério de julgamento**





**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE  
GOVERNO MUNICIPAL DE PARAZINHO  
PALÁCIO PREFEITO DOMINGOS PAULINO PEREIRA**

---

#### **14.4.1. Menor preço global**

O critério de julgamento a ser utilizado será o de **Menor Preço Global**, por se tratar de obra com escopo previamente definido e com orçamento consolidado em planilha detalhada integrante do Projeto Básico.

Esse critério mostra-se compatível com a necessidade de selecionar a proposta que represente o menor dispêndio global para a Administração, sem prejuízo da análise de exequibilidade e da observância das exigências técnicas do edital.

#### **14.4.2. Compatibilidade com a modelagem do objeto**

A adoção do menor preço global é coerente com a contratação de empreendimento uno, integrado e não parcelado, cuja execução deverá resultar na entrega completa das 20 unidades habitacionais.

Além disso, o orçamento técnico já estruturado em planilha e composições permite aferir com segurança a compatibilidade da proposta ofertada com os encargos efetivos do contrato.

#### **14.5. Regime de execução**

##### **14.5.1. Empreitada por preço unitário**

A forma de execução do contrato deverá ser definida como **Empreitada por Preço Unitário**, regime em que a execução da obra ocorre por preço certo de unidades determinadas, conforme conceito legal previsto na Lei nº 14.133/2021.

Esse regime é juridicamente admissível para obras e serviços de engenharia e se mostra compatível com a existência de planilha orçamentária detalhada, quantitativos definidos e medição por unidades efetivamente executadas.

##### **14.5.2. Justificativa da escolha do regime**

A adoção da empreitada por preço unitário revela-se adequada quando o contrato é instruído com planilha de quantitativos e preços unitários, permitindo medições proporcionais à execução efetiva dos serviços previstos.

No caso concreto, a existência de orçamento analítico, memórias de cálculo, composições de custos e cronograma físico-financeiro favorece a operacionalização desse regime, inclusive para fins de fiscalização, medição e pagamento.

#### **14.6. Síntese conclusiva da forma de seleção**

##### **14.6.1. Estrutura do futuro certame**

Diante das características do objeto, conclui-se que a seleção do fornecedor deverá ocorrer por meio de **licitação na modalidade Concorrência, na forma eletrônica, com modo de disputa Aberto, critério de julgamento por Menor Preço Global e regime de execução por Empreitada por Preço Unitário.**

Essa modelagem se mostra compatível com a natureza da obra, com o planejamento consolidado no Projeto Básico e com a busca da proposta mais vantajosa para a Administração.

#### **15. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:**

##### **15.1. Delimitação da solução adotada**

###### **15.1.1. Solução definida pela Administração**

---

Praça Senador João Câmara, nº 20, Centro, Parazinho/RN

Assinatura Eletrônica: 35738c6f5f82ee1b07dc97ce3ba40f5bba1586ca86e985412b369f70c5feb23e  
CEP: 59.586-000 - CNPJ: 08.113.631/0001-29  
Tel: (84) 3697-0077 - www.parazinho.rn.gov.br





**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE  
GOVERNO MUNICIPAL DE PARAZINHO  
PALÁCIO PREFEITO DOMINGOS PAULINO PEREIRA**

---

A solução definida pela Administração consiste na contratação de empresa especializada para a construção de 20 unidades habitacionais no Município de Parazinho/RN, em conformidade com o Projeto Básico, memorial descritivo, planilhas orçamentárias, memórias de cálculo, cronograma físico-financeiro, composições de custos, matriz de riscos e demais peças técnicas que instruem o processo.

Trata-se, portanto, de solução completa de obra de engenharia destinada à implantação de unidades habitacionais de interesse social, já tecnicamente concebida e suficientemente delimitada nos documentos que acompanham o planejamento da contratação.

#### **15.1.2. Abrangência da solução**

A solução não se resume à mera execução isolada de serviços construtivos, mas compreende o conjunto integrado de atividades necessárias à entrega final das moradias em condições adequadas de uso, funcionalidade e recebimento pela Administração.

Isso inclui a execução física das edificações, a instalação dos sistemas prediais, a conclusão dos acabamentos, a limpeza final da obra e o atendimento às exigências técnicas, administrativas e operacionais indispensáveis à entrega do objeto.

#### **15.2. Composição material da solução**

##### **15.2.1. Serviços e etapas construtivas abrangidas**

Conforme a estrutura do orçamento e das peças técnicas, a solução engloba serviços preliminares, administração local, fundações e contenções, impermeabilização, superestruturas, paredes e painéis, esquadrias e ferragens, cobertura e proteções, revestimentos internos e externos, pinturas, pavimentações, instalações elétricas/telefônicas, instalações hidrossanitárias, louças e metais, além de serviços de limpeza final.

Esses elementos demonstram que a solução foi concebida como empreendimento completo, apto a abranger todas as disciplinas técnicas essenciais à entrega das unidades habitacionais previstas.

##### **15.2.2. Integração entre os sistemas da edificação**

A solução contempla de forma articulada os sistemas estrutural, arquitetônico, elétrico, hidrossanitário e de acabamento, evitando fragmentação artificial do objeto e permitindo que a execução seja realizada de forma coordenada e tecnicamente consistente.

Essa integração é coerente com a natureza do empreendimento, no qual o desempenho final das moradias depende do funcionamento conjunto de todos os sistemas construtivos previstos no Projeto Básico.

#### **15.3. Caracterização física do empreendimento**

##### **15.3.1. Quantidade e implantação das unidades**

O empreendimento prevê a construção de 20 unidades habitacionais, com implantação em área localizada no Município de Parazinho/RN, conforme indicação constante das peças técnicas e do conjunto documental do projeto.

As memórias de cálculo registram, inclusive, referência dimensional de 20 casas com 8,00 m por 12,00 m, totalizando 1.920,00 m<sup>2</sup> considerados para os serviços de locação e regularização da área, evidenciando o dimensionamento global do empreendimento.

##### **15.3.2. Padrão construtivo previsto**





**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE  
GOVERNO MUNICIPAL DE PARAZINHO  
PALÁCIO PREFEITO DOMINGOS PAULINO PEREIRA**

---

A solução adota padrão construtivo definido no Projeto Básico, com execução de fundações, elementos estruturais em concreto armado, alvenaria de vedação, cobertura em madeira e telha cerâmica, revestimentos, pisos, forros, esquadrias, instalações elétricas e hidrossanitárias, além de equipamentos e acabamentos compatíveis com o padrão habitacional projetado.

Esse conjunto revela que a solução foi desenhada para proporcionar moradias completas, com condições mínimas de habitabilidade, segurança e funcionalidade, segundo as especificações do empreendimento.

#### **15.4. Infraestrutura e funcionalidades incorporadas**

##### **15.4.1. Instalações prediais e equipamentos**

A solução inclui a execução das instalações elétricas internas e de entrada de energia para as unidades, com previsão de disjuntores, tomadas, interruptores, luminárias, cabeamento, campainhas e entrada de energia elétrica aérea monofásica para 20 unidades.

Também contempla as instalações hidrossanitárias e sanitárias, incluindo tubulações, caixas, dispositivos de esgoto, caixa de gordura, tanque séptico, sumidouro, louças, metais, chuveiro elétrico, lavatório, tanque e demais componentes necessários ao funcionamento das habitações.

##### **15.4.2. Elementos de uso e acabamento**

A solução abrange ainda portas, janelas, pisos cerâmicos, rodapés, peitoris, revestimentos de parede, pintura interna e externa, forro em PVC e demais acabamentos indispensáveis à entrega regular das unidades.

Dessa forma, o objeto projetado não se limita ao “casco” da edificação, mas compreende unidades habitacionais finalizadas e aptas à fruição, observadas as condições de recebimento e operacionalização previstas para a obra.

#### **15.5. Solução sob o enfoque da execução contratual**

##### **15.5.1. Execução por empreendimento único**

A solução foi concebida para execução como empreendimento único, com tratamento integrado do conjunto de 20 unidades habitacionais e de seus serviços correlatos, conforme orçamento global estimado em R\$ 2.926.607,20 e cronograma físico-financeiro estruturado em etapas sucessivas.

Essa modelagem favorece uniformidade executiva, padronização construtiva, racionalização da fiscalização e melhor controle do avanço físico-financeiro da obra.

##### **15.5.2. Planejamento temporal da solução**

O conjunto documental apresenta cronograma físico-financeiro por etapas, bem como memória específica da administração local, na qual se registra dedicação de engenheiro e mestre de obras em horizonte de execução considerado de 10 meses, embora também conste observação mencionando projeção da obra em 12 meses.

Para fins de contratação, caberá à Administração harmonizar esse ponto na instrução final do processo, sem prejuízo do entendimento de que a solução já se encontra temporalmente planejada e apta à execução programada.

#### **15.6. Síntese descritiva da solução**

##### **15.6.1. Solução integral para atendimento da necessidade**





**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE  
GOVERNO MUNICIPAL DE PARAZINHO  
PALÁCIO PREFEITO DOMINGOS PAULINO PEREIRA**

Em síntese, a solução como um todo consiste na contratação de obra de engenharia destinada à implantação completa de 20 unidades habitacionais, com todos os serviços, sistemas, instalações, acabamentos e elementos técnicos necessários à entrega do empreendimento em condições de uso.

A solução, portanto, é integral, materialmente definida e funcionalmente orientada ao atendimento da necessidade habitacional identificada pela Administração Municipal.

#### **15.6.2. Compatibilidade com o modelo de ETP adotado**

A descrição ora apresentada é compatível com a peculiaridade deste ETP, no qual a solução não está sendo criada abstratamente nesta etapa, mas sim descrita, validada e contextualizada a partir de Projeto Básico já existente e suficientemente estruturado.

### **16. JUSTIFICATIVA PARA A ADOÇÃO DA INVERSÃO DE FASES (Art. 17, §1º, da Lei nº 14.133/2021):**

#### **16.1. Fundamentação normativa**

##### **16.1.1. Previsão legal da inversão de fases**

A Lei nº 14.133/2021 estabelece, como regra geral do procedimento licitatório, a sucessão das fases de apresentação de propostas e lances, julgamento, habilitação, recursos e homologação.

Todavia, o art. 17, §1º, da mesma Lei admite, mediante ato motivado com explicitação dos benefícios decorrentes e desde que haja previsão expressa no edital, que a fase de habilitação anteceda as fases de apresentação de propostas e lances e de julgamento.

##### **16.1.2. Caráter excepcional e motivado da medida**

A adoção da inversão de fases, portanto, não constitui providência automática ou presumida, devendo ser utilizada de forma excepcional, motivada e compatível com as peculiaridades do objeto e com a realidade concreta do certame.

No presente caso, a medida é adotada de forma expressa e devidamente fundamentada, em razão dos benefícios concretos que proporciona à adequada condução da licitação e à preservação do interesse público municipal.

#### **16.2. Contexto fático que justifica a adoção da medida**

##### **16.2.1. Experiência administrativa recente do Município**

A decisão administrativa encontra respaldo na experiência prática recente do Município, especialmente em Concorrências Eletrônicas voltadas à contratação de obras e serviços de engenharia, nas quais têm sido verificadas ocorrências reiteradas que comprometem a fluidez e a efetividade da fase externa do certame.

Entre essas ocorrências, destacam-se a apresentação de preços manifestamente inferiores aos valores estimados e referenciais da contratação, sem demonstração de consistência técnica ou econômica suficiente para sustentar a futura execução contratual.

##### **16.2.2. Condutas que comprometem a eficiência do certame**

Também se tem observado, de forma recorrente, a não apresentação de proposta formal ou de documentação de habilitação por licitantes regularmente convocados, bem como, quando apresentados os





**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE  
GOVERNO MUNICIPAL DE PARAZINHO  
PALÁCIO PREFEITO DOMINGOS PAULINO PEREIRA**

---

documentos, o não atendimento aos requisitos de qualificação técnica operacional e profissional exigidos para a execução do objeto.

Tais comportamentos fragilizam a competição útil, prolongam indevidamente o procedimento e impõem à Administração sucessivas convocações e reanálises documentais, com prejuízo à eficiência e ao planejamento da contratação.

### **16.3. Problemas administrativos decorrentes da sistemática ordinária**

#### **16.3.1. Prejuízos à duração e ao fluxo do procedimento**

A repetição de inabilitações, desistências tácitas, ausência de documentos ou ausência de condições técnicas mínimas por parte de licitantes inicialmente classificados provoca atrasos excessivos na tramitação do certame e compromete a sua conclusão em tempo razoável.

Em contratações de obras e serviços de engenharia, tais atrasos possuem especial gravidade, porque impactam diretamente o cronograma administrativo, a programação orçamentária e a tempestiva implementação das políticas públicas correspondentes.

#### **16.3.2. Riscos para o interesse público e para a boa execução contratual**

A permanência, na etapa competitiva, de licitantes sem capacidade real de executar o objeto também amplia o risco de seleção de propostas inexequíveis, de futuras paralisações, de baixa qualidade construtiva, de rescisões contratuais e de necessidade de retrabalhos administrativos e técnicos.

Em contratos de obras e serviços de engenharia, a verificação tardia da insuficiência técnica do licitante pode representar custo institucional elevado, com reflexos negativos sobre economicidade, eficiência e resultado final da contratação.

### **16.4. Benefícios concretos da inversão de fases**

#### **16.4.1. Filtragem prévia da capacidade dos licitantes**

A inversão de fases permite à Administração verificar previamente a qualificação jurídica, fiscal, econômico-financeira e, sobretudo, a qualificação técnica operacional e profissional dos licitantes, assegurando que apenas empresas efetivamente aptas participem da fase competitiva.

Essa sistemática fortalece a seriedade do certame ao impedir que a disputa de preços seja protagonizada por empresas sem lastro técnico ou sem condições concretas de assumir a execução do objeto.

#### **16.4.2. Redução da atuação de licitantes aventureiros**

A medida também reduz a participação de licitantes que utilizam a fase competitiva apenas para ofertar lances artificiais ou inexequíveis, sem capacidade real de contratação e execução.

Com isso, a Administração concentra a disputa entre concorrentes tecnicamente habilitados, elevando a utilidade prática da competição e reduzindo a ocorrência de atos processuais inócuos ou protelatórios.

#### **16.4.3. Preservação da boa técnica de engenharia**

Ao submeter previamente os licitantes à verificação de sua capacidade técnica, a inversão de fases contribui para preservar os parâmetros mínimos de qualidade definidos na fase de planejamento da contratação.





**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE  
GOVERNO MUNICIPAL DE PARAZINHO  
PALÁCIO PREFEITO DOMINGOS PAULINO PEREIRA**

---

Isso é particularmente relevante em obras e serviços de engenharia, nos quais a seleção de empresa sem aptidão técnica suficiente compromete não apenas o cronograma, mas a segurança, a durabilidade e a conformidade do objeto a ser entregue.

#### **16.4.4. Mitigação de riscos contratuais**

A adoção da inversão de fases também funciona como instrumento de mitigação de riscos de atraso, de retrabalho, de inadimplemento e de rescisão contratual, pois antecipa a identificação de incapacidade técnica, operacional ou documental dos licitantes.

Desse modo, a Administração reduz a probabilidade de frustração do resultado útil da licitação e melhora as condições de execução futura do contrato.

#### **16.5. Compatibilidade com os princípios da Lei nº 14.133/2021**

##### **16.5.1. Planejamento, eficiência e economicidade**

A medida mostra-se compatível com os princípios do planejamento, da eficiência e da economicidade previstos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021, na medida em que busca racionalizar o procedimento licitatório e evitar dispêndio desnecessário de tempo e recursos com licitantes incapazes de executar o objeto. revista.ubm+1

A eficiência, segundo orientação do TCU, relaciona-se à obtenção de resultados com adequado emprego dos insumos e sem comprometimento dos padrões de qualidade, enquanto a economicidade pressupõe a minimização de custos sem sacrificar a qualidade esperada.

##### **16.5.2. Segurança jurídica, razoabilidade e interesse público**

A inversão de fases também se harmoniza com os princípios da segurança jurídica, da razoabilidade e do interesse público, porque introduz filtro procedimental legítimo, proporcional e apto a prevenir disfunções já verificadas na prática administrativa recente.

Não se trata de restrição indevida à competitividade, mas de mecanismo legalmente autorizado para qualificar a disputa e assegurar que ela ocorra entre licitantes efetivamente aptos à contratação.

#### **16.6. Compatibilidade com o critério de julgamento e com a fase recursal**

##### **16.6.1. Manutenção do critério de menor preço**

A adoção da inversão de fases não afasta o critério de julgamento pelo menor preço, que permanecerá como parâmetro determinante para a seleção da proposta mais vantajosa à Administração.

O que se altera, no caso, é apenas a ordem procedimental, de modo a condicionar a participação na etapa competitiva à prévia comprovação da capacidade de execução do objeto, fortalecendo a isonomia material entre os concorrentes.

##### **16.6.2. Preservação da unicidade da fase recursal**

A presente opção procedimental igualmente não altera a unicidade da fase recursal, a qual permanece concentrada em momento único, nos termos do art. 165 da Lei nº 14.133/2021.

A doutrina especializada destaca, inclusive, que a adoção da inversão das fases de habilitação e proposta não afasta a estrutura de fase recursal única prevista na nova lei de licitações.





**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE  
GOVERNO MUNICIPAL DE PARAZINHO  
PALÁCIO PREFEITO DOMINGOS PAULINO PEREIRA**

---

## **16.7. Conclusão justificadora**

### **16.7.1. Adequação jurídica e administrativa da medida**

Diante do contexto fático verificado e das características do objeto licitado, a adoção da inversão de fases revela-se juridicamente válida, tecnicamente recomendável e administrativamente necessária.

A medida se mostra adequada para aprimorar o procedimento licitatório, elevar a utilidade prática da disputa, reduzir eventos de fracasso procedimental e proteger o interesse público municipal.

### **16.7.2. Encaminhamento para o certame**

Assim, justifica-se que o edital da futura licitação preveja expressamente a inversão da fase de habilitação, nos termos do art. 17, §1º, da Lei nº 14.133/2021, com a devida motivação consignada nos autos e neste ETP.

Com isso, a Administração assegura que a fase competitiva se desenvolva entre licitantes previamente habilitados e efetivamente capacitados para a execução do objeto, em benefício da eficiência do certame e da adequada satisfação da necessidade pública.

## **17. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO:**

### **17.1. Fundamentação conclusiva**

#### **17.1.1. Exigência normativa**

Nos termos do art. 18, §1º, inciso XIII, da Lei nº 14.133/2021, o ETP deve conter posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina.

Conforme orientação do TCU, esse item deve traduzir a conclusão final da equipe de planejamento acerca da viabilidade técnica e econômica da contratação, indicando, de modo fundamentado, se o processo deve prosseguir ou não.

#### **17.1.2. Método de avaliação adotado**

No presente caso, a conclusão decorre da análise conjunta da necessidade pública identificada, da solução já definida em Projeto Básico, da estimativa do valor da contratação, da descrição da solução, dos resultados pretendidos, das providências prévias, dos impactos ambientais e dos demais elementos constantes dos autos.

A avaliação, portanto, não se limita à conveniência abstrata da obra, mas considera sua aderência material ao interesse público, sua exequibilidade contratual e a suficiência dos elementos técnicos já produzidos pela Administração.

### **17.2. Adequação da solução ao interesse público**

#### **17.2.1. Compatibilidade com a necessidade administrativa**

A contratação mostra-se adequada ao atendimento da necessidade pública identificada, uma vez que o objeto projetado consiste na construção de 20 unidades habitacionais destinadas à implementação de política habitacional no Município de Parazinho/RN.

A solução definida guarda correspondência direta com o problema administrativo a ser enfrentado, apresentando nexos claros entre a demanda pública existente e o objeto que se pretende contratar.

#### **17.2.2. Coerência com o planejamento já realizado**

---

Praça Senador João Câmara, nº 20, Centro, Parazinho/RN

Assinatura Eletrônica: 35738c6f5f82ee1b07dc97ce3ba40f5bba1586ca86e985412b369f70c5feb23e  
CEP: 59.586-000 - CNPJ: 08.113.631/0001-29  
Tel: (84) 3697-0077 - www.parazinho.rn.gov.br





**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE  
GOVERNO MUNICIPAL DE PARAZINHO  
PALÁCIO PREFEITO DOMINGOS PAULINO PEREIRA**

---

A existência de Projeto Básico, planilhas orçamentárias, cronograma físico-financeiro, memórias de cálculo, composições, matriz de riscos e demais documentos técnicos demonstra que a solução não se encontra em estágio genérico de concepção, mas em condição concreta de planejamento para futura contratação.

Esse grau de detalhamento reforça a adequação da contratação, pois reduz incertezas relevantes e oferece base objetiva para licitação, execução, fiscalização e controle do empreendimento.

### **17.3. Viabilidade técnica e econômica**

#### **17.3.1. Viabilidade técnica**

Sob o aspecto técnico, a contratação revela-se viável, tendo em vista que o objeto está claramente definido nas peças do Projeto Básico e abrange, de forma integrada, os serviços necessários à execução completa das unidades habitacionais.

Além disso, o empreendimento dispõe de elementos técnicos suficientes para orientar a futura execução contratual, inclusive no que se refere a quantitativos, especificações, cronograma, riscos identificados e parâmetros de acompanhamento da obra.

#### **17.3.2. Viabilidade econômica**

Sob o aspecto econômico, a contratação também se mostra viável, pois o empreendimento conta com orçamento detalhado, elaborado com base em referenciais técnicos e planilhas de composição de custos, alcançando valor estimado de R\$ 2.926.607,20.

A existência de orçamento analítico e de estrutura físico-financeira compatível com a execução favorece a avaliação da exequibilidade da futura contratação e da vantajosidade da solução adotada pela Administração.

### **17.4. Condições para prosseguimento**

#### **17.4.1. Prosseguimento da contratação**

Diante dos elementos levantados neste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação pretendida é **adequada, necessária e viável** para o atendimento da necessidade pública a que se destina.

Por essa razão, o posicionamento conclusivo é favorável ao prosseguimento do processo de contratação, com avanço para as etapas subsequentes da fase preparatória e, oportunamente, para a deflagração do certame correspondente.

#### **17.4.2. Ressalvas operacionais**

O prosseguimento da contratação deverá observar a conferência final da coerência entre Projeto Básico, cronograma, planilhas, regime de execução, critério de julgamento, disponibilidade orçamentária e demais atos preparatórios necessários à publicação do edital e à futura celebração do contrato.

De igual modo, deverão ser mantidas as cautelas relacionadas às providências administrativas prévias, à atuação das concessionárias, à liberação de documentos e às condicionantes operacionais identificadas na matriz de riscos do empreendimento.

### **17.5. Conclusão formal**

#### **17.5.1. Posicionamento final da equipe de planejamento**





**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE  
GOVERNO MUNICIPAL DE PARAZINHO  
PALÁCIO PREFEITO DOMINGOS PAULINO PEREIRA**

---

À vista do conjunto de informações técnicas e administrativas constantes deste ETP, posiciona-se esta equipe de planejamento pela **adequação da contratação** da obra de construção de 20 unidades habitacionais no Município de Parazinho/RN para o atendimento da necessidade pública que a fundamenta.

Entende-se, ainda, que a solução adotada apresenta compatibilidade com o interesse público, viabilidade técnica, viabilidade econômica e condições suficientes para justificar o regular prosseguimento do processo licitatório.

**17.5.2. Encaminhamento**

Assim, conclui-se pela continuidade da instrução processual, com a adoção das medidas necessárias à consolidação da fase preparatória e à instauração da licitação destinada à contratação da obra, observadas as exigências da Lei nº 14.133/2021 e os documentos técnicos que integram o empreendimento.

Parazinho/RN, 07 de maio de 2026.

**Leonara Cecília Viturino da Silva**  
Coordenadora da Equipe de Planejamento

**Tacimara Gomes da Silva**  
Membro da Equipe de Planejamento

**Marinalva Adelino da Silva Santos**  
Secretária de Assistência Social e Habitação



## Assinaturas do Documento

Assinatura Eletrônica: 35738c6f5f82ee1b07dc97ce3ba40f5bbaf586ca86e985412b369f70c5feb23e

Leonara Cecilia Viturino da Silva - CPF: 702.XXX.XXX-62 - Assinado em: 11/05/2026 10:21:20

Marinalva Adelino da Silva Santos - CPF: 695.XXX.XXX-34 - Assinado em: 11/05/2026 10:40:01

Tacimara Gomes da Silva - CPF: 100.XXX.XXX-40 - Assinado em: 11/05/2026 10:56:34



A autenticidade pode ser verificada em: </validacao-documento>, usando o Código de Identificação: A26511108554 e Código Autenticação: 64aada2c