



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DAS PEDRAS
Praça Francisco Rodrigues dos Santos, 22 – Centro CEP 37527-000
Conceição das Pedras – Minas Gerais

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA- DFD
CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA
ELABORAÇÃO/COMPATIBILIZAÇÃO DOS PROJETOS BÁSICO E EXECUTIVO E
EXECUÇÃO DE 20 (VINTE) UNIDADES HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL

Programa Minha Casa, Minha Vida - FNHIS Sub 50 / Novo PAC
Loteamento Lino Siqueira - Conceição das Pedras/MG
Termo de Compromisso nº 992240/2025/MCIDADES/CAIXA
Operação nº 1103785-40 | TransfereGOV nº 39946/2025
Processo Licitatório nº 108/2026 | Concorrência Eletrônica nº 07/2026

DATA: 19 de outubro de 2026.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DAS PEDRAS
Praça Francisco Rodrigues dos Santos, 22 – Centro CEP 37527-000
Conceição das Pedras – Minas Gerais

SUMÁRIO

1. Identificação da Demanda
2. Objeto da Contratação
3. Justificativa da Necessidade
4. Fundamentação da Contratação
5. Descrição da Solução Pretendida
6. Quantitativos Estimados
7. Estimativa Preliminar do Valor
8. Justificativa do Quantitativo
9. Previsão Orçamentária
10. Alinhamento com o Plano de Contratações Anual (PCA)
11. Resultados Esperados
12. Grau de Prioridade
13. Data Prevista para Atendimento da Demanda
14. Necessidade de Estudos Técnicos Preliminares (ETP)
15. Riscos Iniciais da Contratação
16. Declaração da Área Requisitante



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DAS PEDRAS
Praça Francisco Rodrigues dos Santos, 22 – Centro CEP 37527-000
Conceição das Pedras – Minas Gerais

1. Identificação da Demanda

Órgão: Prefeitura Municipal de Conceição das Pedras/MG.

Secretaria Requisitante: Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos.

Responsável pela Demanda: Matheus Raimundo Bernardo.

Necessidade de contratação de empresa especializada para elaboração/compatibilização dos projetos básico e executivo e execução de 20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social no Loteamento Lino Siqueira, no Município de Conceição das Pedras/MG, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – FNHIS Sub 50 / Novo PAC.

A contratação está vinculada ao Termo de Compromisso nº 992240/2025/MCIDADES/CAIXA, à Operação nº 1103785-40 e ao TransfereGOV nº 39946/2025.

2. Objeto da Contratação

CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA ELABORAÇÃO/COMPATIBILIZAÇÃO DOS PROJETOS BÁSICO E EXECUTIVO E EXECUÇÃO DE 20 (VINTE) UNIDADES HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL, NO LOTEAMENTO LINO SIQUEIRA, EM CONCEIÇÃO DAS PEDRAS/MG, NO ÂMBITO DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA – FNHIS SUB 50 / NOVO PAC.

O empreendimento compreende 20 unidades habitacionais unifamiliares, com área total construída prevista de 53,86 m² por unidade e área útil de 47,46 m² por unidade, conforme memorial descritivo.

3. Justificativa da Necessidade

A necessidade consiste em ampliar o acesso à moradia adequada para famílias de baixa renda do Município de Conceição das Pedras/MG, mediante a construção de 20 unidades habitacionais, garantindo condições de habitabilidade, segurança, salubridade, acessibilidade e inclusão social.

A contratação decorre da pactuação federal formalizada no Termo de Compromisso nº 992240/2025/MCIDADES/CAIXA e da necessidade de executar o empreendimento conforme os parâmetros técnicos e financeiros aprovados.

- Atender à demanda habitacional de famílias de baixa renda do Município.
- Cumprir as obrigações assumidas no âmbito do Novo PAC/MCMV/FNHIS.
- Executar 20 unidades habitacionais com padrão técnico uniforme e compatível com os projetos e memoriais aprovados.
- Garantir controle de qualidade, desempenho, durabilidade, acessibilidade e segurança das edificações.
- Concluir o empreendimento dentro do prazo físico previsto de 12 meses, ressalvadas hipóteses legais de prorrogação.

4. Fundamentação da Contratação

A contratação será processada em conformidade com a Constituição Federal, a Lei Federal nº 14.133/2021, a Lei nº 14.620/2023, a Lei nº 11.124/2005, os normativos aplicáveis ao FNHIS, ao Programa Minha Casa, Minha Vida e ao Novo PAC, o Termo de Compromisso firmado, as normas técnicas da ABNT e os demais atos regulamentares incidentes.

Nos termos do art. 18 da Lei nº 14.133/2021, a fase preparatória deve ser orientada pelo planejamento e conter estudo técnico preliminar capaz de evidenciar o problema a ser resolvido e a melhor solução para o atendimento da necessidade pública.

5. Descrição da Solução Pretendida



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DAS PEDRAS
Praça Francisco Rodrigues dos Santos, 22 – Centro CEP 37527-000

Conceição das Pedras – Minas Gerais

A solução consiste na contratação de empresa especializada para desenvolver/compatibilizar os projetos básico e executivo necessários e executar integralmente 20 unidades habitacionais de interesse social no Loteamento Lino Siqueira, entregando-as concluídas e em condições de habitabilidade, conforme documentos técnicos, normas aplicáveis e exigências do programa.

- Execução de serviços preliminares, sondagem, topografia, licenças e mobilização, quando inseridos no escopo da planilha.
- Desenvolvimento e compatibilização dos projetos necessários antes das etapas físicas correspondentes.
- Execução das fundações, estrutura, alvenarias, cobertura, revestimentos, esquadrias, instalações elétricas e hidrossanitárias, pisos, pinturas, louças, metais, acessórios e demais serviços previstos.
- Execução das unidades acessíveis e adaptações previstas nos projetos específicos, quando aplicável.
- Controle tecnológico, ensaios, documentação de obra, ART/RRT, as built, manuais e documentos necessários ao recebimento.

A solução deverá respeitar o sistema construtivo convencional em alvenaria e a certificação PBQP-H/SiAC Nível A prevista para a empresa executora.

6. Quantitativos Estimados

Descrição	Quantidade/Informação
Unidades habitacionais	20 unidades
Área construída por unidade	53,86 m ²
Área útil por unidade	47,46 m ²
Área construída estimada do conjunto	1.077,20 m ²
Prazo físico previsto	12 meses

As quantidades dos serviços e insumos encontram-se detalhadas na Planilha de Levantamento de Quantitativos e na Planilha Orçamentária do empreendimento.

A terraplenagem para execução dos platôs, a construção das cercas indicadas no cronograma e a complementação da rede de energia elétrica constam como responsabilidades da Prefeitura no cronograma técnico, devendo sua execução ser coordenada com o início e desenvolvimento das obras contratadas.

7. Estimativa Preliminar do Valor

O valor estimado da contratação é de R\$ 3.168.091,69 (três milhões, cento e sessenta e oito mil, noventa e um reais e sessenta e nove centavos), conforme Planilha Orçamentária do empreendimento.

A planilha utiliza como referência principal o SINAPI – localidade Belo Horizonte, data-base 09/2025 (não desonerada), além de composições complementares quando necessárias, e adota BDI de 20,94%, conforme documentação técnica.

8. Justificativa do Quantitativo

O quantitativo de 20 (vinte) unidades habitacionais decorre da previsão do empreendimento habitacional destinado ao Município de Conceição das Pedras/MG, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – MCMV e dos recursos vinculados ao Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS Sub 50.

Os quantitativos dos serviços e materiais necessários à execução da obra serão definidos com base nos projetos técnicos do empreendimento, no memorial descritivo, nas planilhas orçamentárias, no levantamento das necessidades construtivas, nas composições de custos, no cronograma físico-financeiro, nas normas técnicas aplicáveis, nas características do terreno e das unidades habitacionais e nas exigências estabelecidas pelos órgãos competentes e pelo programa habitacional.

A definição adequada dos quantitativos é necessária para assegurar a execução integral do empreendimento e evitar insuficiência ou excesso de materiais e serviços.

9. Previsão Orçamentária



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DAS PEDRAS
Praça Francisco Rodrigues dos Santos, 22 – Centro CEP 37527-000

Conceição das Pedras – Minas Gerais

As despesas decorrentes da presente contratação serão custeadas com recursos vinculados ao Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS Sub 50, destinados à implantação do empreendimento habitacional no Município de Conceição das Pedras/MG, no âmbito da política pública de habitação de interesse social.

Dotação orçamentária: 02.06.01.16.482.0028.1005.4.4.90.51.00 – Manutenção de Programa de Habitação / Obras e Instalações – Ficha 276.

10. Alinhamento com o Plano de Contratações Anual (PCA)

☐ Sim

☒ Não

Justificativa: O Município de Conceição das Pedras/MG não possui Plano de Contratações Anual – PCA formalmente instituído para o exercício vigente.

A contratação, entretanto, está alinhada ao planejamento administrativo e às políticas públicas municipais voltadas à habitação de interesse social, bem como às ações necessárias à implantação do empreendimento destinado à construção das 20 (vinte) unidades habitacionais.

11. Resultados Esperados

- Entrega de 20 unidades habitacionais concluídas, seguras, funcionais e aptas à ocupação.
- Atendimento de famílias de baixa renda e concretização da política pública de habitação de interesse social.
- Execução dentro do orçamento de referência e do prazo físico previsto, com redução de retrabalhos e aditivos evitáveis.
- Padronização das unidades e observância da ABNT NBR 15575, acessibilidade e demais normas técnicas.
- Garantia de gestão da qualidade da empresa executora por meio do PBQP-H/SiAC Nível A.
- Preservação da solução construtiva convencional em alvenaria prevista nos documentos técnicos.
- Melhor aproveitamento da equipe municipal, concentrando-a na fiscalização, gestão contratual, medições e controle de resultados.

12. Grau de Prioridade

☐ Baixo

☐ Médio

☒ Alto

Justificativa: A contratação possui prioridade alta em razão da sua finalidade social e da necessidade de implantação do empreendimento habitacional destinado ao atendimento de famílias de baixa renda.

A construção das unidades habitacionais está diretamente relacionada à implementação de política pública de habitação de interesse social e ao atendimento das famílias beneficiárias do programa, sendo necessária a adoção das providências administrativas e técnicas necessárias à viabilização e execução do empreendimento.

13. Data Prevista para Atendimento da Demanda

A contratação deverá ser concluída de acordo com o cronograma estabelecido pela Administração Municipal e com os prazos necessários à realização das etapas de planejamento, elaboração e aprovação dos documentos técnicos, realização do procedimento licitatório, formalização contratual e emissão da Ordem de Serviço.

A execução da obra deverá observar o cronograma físico-financeiro do empreendimento e as condições estabelecidas no instrumento convocatório e no contrato.

14. Necessidade de Estudos Técnicos Preliminares (ETP)

☒ Sim

☐ Não



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DAS PEDRAS
Praça Francisco Rodrigues dos Santos, 22 – Centro CEP 37527-000

Conceição das Pedras – Minas Gerais

Justificativa: A contratação envolve obra e serviços de engenharia destinados à implantação de empreendimento habitacional composto por 20 (vinte) unidades habitacionais.

A elaboração do Estudo Técnico Preliminar é necessária para analisar a necessidade da contratação, identificar as possíveis soluções, definir os requisitos técnicos, avaliar os quantitativos, analisar os aspectos relacionados à execução do empreendimento e demonstrar a solução mais adequada para atendimento do interesse público.

O ETP deverá subsidiar a elaboração dos demais documentos da fase de planejamento da contratação, incluindo o Termo de Referência e os documentos técnicos necessários à execução da obra.

15. Riscos Iniciais da Contratação

Risco	Medida Preventiva
Descumprimento dos projetos e especificações	Correção às expensas da contratada, fiscalização e sanções.
Proposição de sistema construtivo diferente do previsto	Não aceitação da alteração; manutenção da alvenaria convencional prevista.
Atraso na elaboração/compatibilização de projetos	Controle de prazo, reapresentação e sanções cabíveis.
Divergências geotécnicas imprevisíveis	Análise técnica, sondagens e tratamento formal do risco.
Chuvas excepcionais	Registro meteorológico, análise de impacto e eventual prorrogação legal.
Atraso em infraestrutura sob responsabilidade municipal/concessionária	Coordenação prévia e compatibilização de cronogramas.
Falhas de qualidade/desempenho	PBQP-H/SIAC, controle tecnológico, inspeções, correção e garantia.
Acidentes de trabalho	PGR, NRs, treinamento, EPIs/EPCs e fiscalização.
Furtos, roubos e danos no canteiro	Plano de segurança e seguros quando exigidos.
Atraso de pagamentos sem culpa da contratada	Gestão financeira e aplicação das regras contratuais.

16. Declaração da Área Requisitante

Declara-se que a demanda consiste na contratação de empresa especializada para elaboração/compatibilização dos projetos básico e executivo e execução de 20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social no Loteamento Lino Siqueira, em Conceição das Pedras/MG, conforme as informações e documentos técnicos constantes do Estudo Técnico Preliminar.

Conceição das Pedras/MG, 19 de outubro de 2026.

Matheus Raimundo Bernardo
Secretário Municipal de Obras e Serviços Urbanos
RESPONSÁVEL PELA DEMANDA