

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

O presente documento busca materializar a sub etapa denominada Estudos Preliminares da etapa de Planejamento da Contratação, previsto no Decreto Municipal nº 6.924 de 20 de março de 2023.

### I - OBJETO:

O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem como objetivo identificar e evidenciar o problema a ser resolvido, bem como analisar a solução mais adequada sob os aspectos técnico, econômico e de interesse público, em conformidade com o disposto no art. 18 da Lei Federal nº 14.133/2021.

Este documento contempla os seguintes elementos:

I – Descrição da necessidade da contratação, considerando o problema sob a ótica do interesse público;

II – Demonstração da previsão da contratação no Plano Anual de Contratações, evidenciando seu alinhamento com o planejamento estratégico da Administração;

III – Definição dos requisitos da contratação;

IV – Estimativas de quantidades envolvidas, acompanhadas das respectivas memórias de cálculo e documentos de suporte, levando em conta possíveis interdependências contratuais e oportunidades de economia de escala;

V – Levantamento de mercado, com análise das alternativas viáveis e justificativa técnica e econômica da solução proposta;

VI – Estimativa do valor da contratação, com base em preços referenciais e memórias de cálculo, preservando o sigilo das informações, quando necessário;

VII – Descrição completa da solução, incluindo exigências de manutenção e assistência técnica, quando aplicável;

VIII – Justificativa quanto ao parcelamento ou não da contratação;

IX – Demonstração dos resultados esperados, especialmente quanto à economicidade e ao melhor aproveitamento dos recursos disponíveis;

X – Providências preliminares à celebração do contrato, como capacitação da equipe de fiscalização e gestão;

XI – Identificação de contratações correlatas ou interdependentes;

XII – Avaliação dos impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, observando critérios de sustentabilidade e logística reversa, quando pertinente;

XIII – Conclusão quanto à adequação da contratação para atendimento da demanda apresentada.

## II - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE (Art. 18, § 1º, I, da Lei n. 14.133/2021):

O Município de **Unai-MG**, diante da crescente demanda por moradias, identificou, com base em levantamentos realizados a partir de dados obtidos pelos serviços do **CRAS** e do **CREAS**, uma necessidade significativa de habitações acessíveis voltadas à população enquadrada na **Faixa I de renda**.

Em resposta a essa realidade, o Município inscreveu-se no **Programa Minha Casa, Minha Vida – FAR, Faixa I**, que contempla a construção de empreendimentos habitacionais destinados à população de baixa renda.

Na modalidade específica em questão, está prevista a execução de um **empreendimento com 150 unidades habitacionais**, com o objetivo de reduzir o déficit habitacional e promover moradia digna à população em situação de vulnerabilidade social.

Para viabilizar sua participação, o Município realizou o devido cadastramento, em conformidade com os critérios estabelecidos, sendo posteriormente **selecionado para integrar o programa**, conforme disposto no **Ofício nº 039/2025 – C.E.F.** e na **Portaria MCID nº 488, de 19 de maio de 2025**.

Essa seleção representa um avanço relevante nas políticas públicas de habitação no âmbito municipal, refletindo o compromisso da Administração com a **inclusão social** e o **desenvolvimento urbano sustentável**.

Como parte das providências para a viabilização do empreendimento, o Município promoveu a aprovação de **lei autorizativa para a doação do terreno ao Fundo de Arrendamento Residencial (FAR)**, medida que demonstra o uso estratégico de recursos públicos voltados ao interesse coletivo.

A área destinada ao projeto foi selecionada com base em **critérios técnicos**, como **acessibilidade, infraestrutura urbana existente e proximidade de equipamentos e serviços públicos essenciais**, contribuindo de forma significativa para o ordenamento territorial e a sustentabilidade urbana.

As unidades habitacionais serão destinadas exclusivamente às famílias que se enquadrem nos critérios da **Faixa I do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV – FAR)**, conforme estabelece a **Lei nº 14.620/2023**.

A seleção das famílias beneficiárias será conduzida pelo Município, em conformidade com as diretrizes estabelecidas pelo **Ministério das Cidades** e pela **Caixa Econômica Federal**, que também serão responsáveis pelo processo de **enquadramento e contratação** das unidades.

Na **Figura 1**, apresenta-se a **localização da área de abrangência** e as **áreas lindeiras** objeto deste **Estudo Técnico Preliminar**.

Figura 1



Diante do exposto, evidencia-se o **interesse público** e a **necessidade da contratação de empresa especializada** para a **elaboração dos projetos técnicos e execução das obras** relativas à **urbanização da área** e à **implantação do empreendimento habitacional**, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – FAR, Faixa I.

O empreendimento será implantado no **Loteamento Núcleo Campo Jardim**, localizado no **Bairro Mamoeiro**, nas ruas **Antônio Oliveira Lapesquer, Nilson Gabriel de Paulo e Alvim Vitor da Silva**, em terreno devidamente registrado sob a **matrícula-mãe nº 62.394**, no Município de **Unai/MG**.

### III - ÁREAS REQUISITANTES:

Secretaria Municipal De Desenvolvimento Social e Cidadania/Coordenadoria de Projetos e Convênios.

Endereço: Rua Calixto Martins de Melo, 230 - Bairro Centro - CEP: 38610-039  
e-mail: [social@prefeituraunai.mg.gov.br](mailto:social@prefeituraunai.mg.gov.br)  
Fone: (38) 3677-0004 / (38) 3677-0005  
Horário de Funcionamento: 07h30 às 11h - 13h às 17h30 / Seg. a Sex.

**IV - PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL (Art. 18, § 1º, II, da Lei n. 14.133/2021):**

A contratação pretendida encontra-se alinhada e prevista no Plano Anual de Contratações de 2025 do Município de Unaí-MG, publicado no Portal nacional de Compras Públicas sob o nº 27877.

**V - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (Art. 18, § 1º, III, da Lei n. 14.133/2021):**

Executar os serviços conforme especificações do Termo de Referência e de sua proposta, com os recursos necessários ao perfeito cumprimento das cláusulas contratuais;

Reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, no prazo máximo de 02 (dois) dias, os serviços efetuados em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou dos materiais empregados, a critério da Administração;

Fornecer os materiais e equipamentos, ferramentas e utensílios necessários, na qualidade e quantidade especificadas, nos termos de sua proposta;

Arcar com a responsabilidade civil por todos e quaisquer danos materiais e morais causados pela ação ou omissão de seus empregados, trabalhadores, prepostos ou representantes, dolosa ou culposamente, ao Município ou a terceiros utilizar empregados habilitados e com conhecimentos básicos dos serviços a serem executados, de conformidade com as normas e determinações em vigor;

Apresentar à Contratante, quando for o caso, a relação nominal dos empregados que adentrarão o órgão para a execução do serviço, os quais devem estar devidamente identificados por meio de crachá;

Responsabilizar-se por todas as obrigações trabalhistas, sociais, previdenciárias, tributárias e as demais previstas na legislação específica, cuja inadimplência não transfere responsabilidade à Administração;

Instruir seus empregados quanto à necessidade de acatar as orientações da Administração, inclusive quanto ao cumprimento das Normas Internas, quando for o caso;

Relatar à Administração toda e qualquer irregularidade verificada no decorrer da prestação dos serviços; Não permitir a utilização do trabalho do menor;

Manter durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;

Não transferir a terceiros, por qualquer forma, nem mesmo parcialmente, as obrigações assumidas, nem subcontratar qualquer das prestações a que está obrigada, exceto nas condições autorizadas no Termo de Referência ou na minuta de contrato;

Arcar com o ônus decorrente de eventual equívoco no dimensionamento dos quantitativos de sua proposta, inclusive quanto aos custos variáveis decorrentes de fatores futuros e incertos, devendo complementá-los, caso o previsto inicialmente em sua proposta não seja satisfatória para o atendimento ao objeto da licitação.

Possuir registro ativo e regular no respectivo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (**CREA**) ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (**CAU**), conforme a natureza dos serviços contratados.

Apresentar **atestado(s) de capacidade técnica** emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, comprovando experiência prévia em execução de obras ou projetos habitacionais, preferencialmente similares em porte e complexidade, que envolvam urbanização e construção de unidades habitacionais.

Adotar todas as medidas de **segurança do trabalho** previstas na legislação vigente, em especial as **Normas Regulamentadoras (NRs)** do Ministério do Trabalho, com destaque para a **NR 18** (Condições e Meio Ambiente de Trabalho na Indústria da Construção) e **NR 06** (Equipamentos de Proteção Individual).

A execução dos serviços deverá seguir integralmente as **normas técnicas da ABNT** aplicáveis ao objeto, incluindo, mas não se limitando a:

- **NBR 9050** – Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos;
- **NBR 13531 / 13532** – Elaboração e desenvolvimento de projetos de edificações;
- **NBR 5674** – Manutenção de edificações;
- **NBR 15575** – Desempenho de edificações habitacionais;
- **Normas técnicas específicas de infraestrutura urbana:** pavimentação, drenagem, esgotamento sanitário, abastecimento de água, eletrificação e resíduos sólidos.

Além disso, deverão ser observadas as diretrizes e padrões técnicos definidos:

- **Pelo Ministério das Cidades;**

- Pela **Caixa Econômica Federal (CEF)**, enquanto agente operador do FAR;
- Pelas legislações municipais urbanísticas e ambientais;

#### **VI - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES (Art. 18, § 1º, IV, da Lei n. 14.133/2021):**

Para estimativa das quantidades será utilizado o projeto preliminar de implantação onde prevê até 150 unidades habitacionais.

#### **VII - LEVANTAMENTO DE MERCADO (Art. 18, § 1º, V, da Lei n. 14.133/2021):**

O levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica do tipo de solução a contratar, não se aplica a presente contratação, uma vez que tratase da contratação de projetos para a construção de um empreendimento habitacional de interesse social, onde nesta contratação, através de estudos, serão discutidos as alternativas possíveis de todos os sistemas construtivos do empreendimento, definindo assim a melhor alternativa técnica e econômica a se adotar com base nas especificações técnicas da Portaria 725 de 15 de julho de 2023 e da Lei 14.620 que rege o Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV.

#### **VIII - JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DA SOLUÇÃO A CONTRATAR (V § 1º do Art.18):**

Os projetos básicos e executivos deverão estabelecer as condições técnicas obrigatórias para a execução das obras e serviços de engenharia, fixando parâmetros como especificações de materiais, serviços e equipamentos, constituindo-se parte integrante e indissociável do contrato.

Para a seleção da empresa contratada, será obrigatória a observância às orientações do Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H), que disciplinam:

I – As especificações de desempenho aplicáveis a empreendimentos de Habitação de Interesse Social;

II – as diretrizes destinadas ao Agente Financeiro para recebimento e análise dos projetos.

As orientações referidas encontram-se disponíveis no sítio eletrônico oficial do PBQP-H e deverão ser seguidas conforme disposto na Tabela 1 do Anexo II da Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023.

#### **IX - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO (Art. 18, § 1º, VII, da Lei n.**

**14.133/2021):**

Os projetos básicos e executivos estabelecem as condições técnicas a serem obedecidas na execução das obras e serviços, fixando os parâmetros a serem atendidos, como especificações de materiais, serviços e equipamentos, e constituem parte integrante dos contratos de obras e serviços de engenharia. A Seleção de empresa para elaboração de projetos e execução do empreendimento: localizado no loteamento Núcleo Campo Jardim, no Bairro Mamoeiro, nas Ruas Antônio Oliveira Lepesquer, Nilson Gabriel de Paulo e Alvim Vitor da Silva, imóvel registrado sob a matrícula mãe nº 62.394, no Município de Unaí-MG, com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) – Faixa I.

**X - JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO (Art. 18, § 1º, VIII, da Lei n. 14.133/2021):**

Não haverá a necessidade de parcelamento do objeto, uma vez que uma mesma empresa de engenharia ou arquitetura é suficiente para elaborar os projetos e estudos solicitados. Neste caso, o parcelamento do objeto, poderá gerar atrasos e inconvenientes que prejudicarão o resultado final pretendido.

**XI - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS (IX § 1º do Art.18):**

Com a presente contratação, pretende-se alcançar os seguintes resultados:

Obtenção de projetos técnico-executivos completos, compatibilizados e de alta qualidade, que atendam integralmente às exigências legais, normativas e funcionais do empreendimento, permitindo a execução segura, eficiente e econômica da obra.

Execução da obra ou serviço de engenharia em conformidade com os projetos elaborados, garantindo o pleno atendimento aos requisitos de desempenho, funcionalidade, durabilidade e segurança definidos no escopo.

Integração entre as fases de projeto e execução, de modo a reduzir riscos de incompatibilidades, retrabalhos e aditivos contratuais, promovendo maior eficiência na gestão do contrato e economia de recursos públicos.

Redução de prazos na implantação do empreendimento, considerando o planejamento coordenado entre o desenvolvimento dos projetos e a execução das etapas construtivas.

Atendimento às necessidades da Administração Pública e da sociedade, por

meio da entrega de uma solução de engenharia efetiva, funcional e dentro dos padrões de qualidade e sustentabilidade previstos.

Melhoria da previsibilidade de custos e prazos, por meio de projetos bem detalhados e controle técnico durante a execução, resultando em maior transparência e responsabilidade na aplicação dos recursos públicos.

## **XII - PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS**

Não há providências específicas a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato.

## **XIII - CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES**

Não há correlatas e ou interdependentes.

## **XIV- IMPACTOS AMBIENTAIS**

Os possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras do empreendimento serão discutidas durante a elaboração dos estudos e projetos, bem como serão objeto de análise e orientação da equipe técnica do agente financeiro contratante (CAIXA), responsáveis pelo enquadramento legal e contratação do empreendimento.

## **XV- CONCLUSÃO**

Conclui-se que é necessário a seleção de empresa para elaboração de projetos e execução do empreendimento, proporcionando moradia digna e melhores condições de vida aos interessados

Unai-MG, 10 de setembro de 2025.

Silvano Otaviano Lousado  
Coordenador de Projetos e Convênios  
Mat. 14669-6

Valdir Pereira da Silva  
Secretário Municipal de Desenvolvimento Social e Cidadania  
Mat. 14634-6

## **ANEXO I DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

### **MAPA DE RISCOS**

FASE DE ANÁLISE	
(X) Planejamento da Contratação e Seleção do Fornecedor	
RISCO 1 – Atraso na hologação da Licitação	
Probabilidade:	(X) 1 Muito Baixa
Impacto:	(X) 3 Moderado
Classificação:	(X) Risco Pequeno
Id. Dano	
1. Indisponibilidade dos serviços para atendimento das demandas, causando ineficiência no processo administrativo.	
Id. Ações preventivas	Responsável
1. Ter prazos estipulados para cada etapa e conferência de documentos	Assessoria de Licitação através do Assessor Igor de Melo Alves
Id. Ações de Contingências	Responsável
1. Fornecer informações solicitadas em tempo hábil e atualizar documentos com validade vencida.	Fiscal do Contrato a ser nomeado

RISCO 2 – Deficiência na definição da demanda	
Probabilidade:	(X) 1 Muito Baixa
Impacto:	(X) 2 Pequeno
Classificação:	(X) Risco Pequeno
Id. Dano	
1. Superdimensionamento ou subdimensionamento da demanda. Contratação inadequada, ilegal e/ou má utilização dos recursos públicos.	
Id. Ações preventivas	Responsável
1. Qualificar a equipe de planejamento; conhecer as necessidades do órgão.	Gestor do Contrato: Valdir Pereira da Silva
Id. Ações de Contingências	Responsável
1. Restabelecimento da demanda, solicitando a complementação da descrição do material, prestação de serviço e documentos de aporte.	Fiscal do Contrato

RISCO 3 – Deficiências do ato convocatório, critérios de julgamento, prazos e sanções, entre outros	
Probabilidade:	(X) 1 Muito Baixa
Impacto:	(X) 2 Pequeno
Classificação:	(X) Risco Pequeno
Id. Dano	
1. Impugnações e recursos contra o edital; Licitação deserta ou fracassada.	
Id. Ações preventivas	Responsável
1. Selecionar equipe com conhecimentos suficientes para a execução do planejamento de contratações, adotar listas de verificação dos elementos essenciais e obrigatórios do Edital, Submeter o documento ao crivo dos órgãos de controle interno e jurídico.	Assessoria de Licitação através do Assessor Igor de Melo Alves
Id. Ações de Contingências	Responsável
1. Substituir membros da equipe que não estejam apresentando bom rendimento, designando membros capacitados e experientes	Assessoria de Licitação através do Assessor Igor de Melo Alves

RISCO 4 – Descumprimento de formalidade	
Probabilidade:	(X) 1 Muito Baixa
Impacto:	(X) 2 Pequeno
Classificação:	(X) Risco Pequeno

Id. Dano	
1. Incompatibilidade de atos e condutas com os ditames legais, podendo ocasionar a anulabilidade de tais ações	
Id. Ações preventivas	Responsável
1. Encaminhamento dos atos aos órgãos de controle interno e jurídico previamente.	Assessoria de Licitação através do Assessor Igor de Melo Alves
Id. Ações de contingências	Responsável
1. Repetição do ato em estrito cumprimento dos preceitos legais.	Assessoria de Licitação através do Assessor Igor de Melo Alves

RISCO 5 – Falta de dotação orçamentária para execução do contrato.	
Probabilidade:	(X) 1 Muito Baixa
Impacto:	(X) 2 Pequeno
Classificação:	(X) Risco Pequeno
Id. Dano	
1. Impossibilidade de prosseguir com a execução do objeto. Inadimplemento de obrigações legais e contratuais	
Id. Ações preventivas	Responsável
1. Realizar planejamento financeiro para a contratação e reserva orçamentária.	Coordenadoria de Projetos: Silvano Otaviano Lousado
Id. Ações de contingências	Responsável
1. Reprogramação do planejamento financeiro, viabilizando o prosseguimento da execução e adimplemento das obrigações.	Coordenadoria de Projetos: Silvano Otaviano Lousado

RISCO 6 – Questionamentos excessivos no processo.	
Probabilidade:	(X) 1 Muito Baixa
Impacto:	(X) 2 Pequeno
Classificação:	(X) Risco Pequeno
Id. Dano	
1. Atraso no Chamamento	
Id. Ações preventivas	Responsável
1. Detalhamento das cláusulas do contrato com clareza afim de minimizar as dúvidas do processo.	Responsável pela elaboração do termo de referência: Silvano Otaviano Lousado
Id. Ações contingências	Responsável
1. Fornecer informações solicitadas.	Responsável pela elaboração do termo de referência: Silvano Otaviano Lousado

RISCO 7 – Recusa em assinar o contrato	
Probabilidade:	(X) 1 Muito Baixa
Impacto:	(X) 2 Pequeno
Classificação:	(X) Risco Pequeno
Id. Dano	
1. Atraso no início da prestação do serviço	
Id. Ações preventivas	Responsável
1. Não previsível	Não se aplica
Id. Ações contingências	Responsável
1. Notificar a empresa.	Gestor do Contrato: Valdir Pereira da Silva
RISCO 8 – Selecionar equipe inadequada para realizar o planejamento da contratação	
Probabilidade:	(X) 1 Muito Baixa
Impacto:	(X) 3 Moderado
Classificação:	(X) Risco Pequeno

<b>Id. Dano</b>	
1. Deficiência técnica no processo de contratação, realização de estudos falhos, incompletos e passíveis de ocasionar prejuízo ao erário	
<b>Id. Ações preventivas</b>	<b>Responsável</b>
1. Promover a capacitação dos servidores atuantes em processos licitatórios e de planejamento da contratação	Gestor do Contrato: Valdir Pereira da Silva conjuntamente com a Controladoria Geral do Município.
<b>Id. Ações contogências</b>	<b>Responsável</b>
1. Designar membros capacitados e experientes, para fazer uma conferencia total do processo	Prefeito Municipal; Thiago Martins Rodrigues

RISCO 9 – Descumprimento das obrigações pela empresa contratada	
Probabilidade:	(X) 1 Muito Baixa
Impacto:	(X) 3 Moderado
Classificação:	(X) Risco Pequeno
<b>Id. Dano</b>	
1. Inexecução total ou parcial do objeto; Prejuízo ao Erário; Não atendimento das necessidades da Administração.	
<b>Id. Ações preventivas</b>	<b>Responsável</b>
1. Selecionar equipe de fiscais técnicos e administrativos devidamente capacitadas, Promover a capacitação dos servidores atuantes na fiscalização da prestação de serviço, padronização dos instrumentos de fiscalização, elaboração, em conjunto com os órgãos	Gestor do Contrato: Valdir Pereira da Silva conjuntamente com a Controladoria Geral do Município.
<b>Id. Ações de contingências</b>	<b>Responsável</b>
1. Execução de medidas corretivas ou coercitivas previstas em sede contratual	Prefeito Municipal; Thiago Martins Rodrigues

RISCO 10 – Prestação de serviços de baixa qualidade	
Probabilidade:	(X) 1 Muito Baixa
Impacto:	(X) 3 Moderado
Classificação:	(X) Risco Pequeno
<b>Id. Dano</b>	
1. Prestação de serviço de má qualidade, risco de interrupção no transporte vertical com passageiros a bordo e acidentes	
<b>Id. Ações preventivas</b>	<b>Responsável</b>
1. Solicitar certificação de comprovação de aptidão ao serviço prestado.	Gestor do Contrato: Valdir Pereira da Silva conjuntamente com a Controladoria Geral do Município.
<b>Id. Ações contingências</b>	<b>Responsável</b>
1. Notificar a empresa e aplicar sanção se necessário.	Prefeito Municipal; Thiago Martins Rodrigues

Unai-MG, 22 de setembro de 2025.

Silvano Otaviano Lousado  
Coordenador de Projetos e Convênios  
Mat. 14669-6

Valdir Pereira da Silva  
Secretário Municipal de Desenvolvimento Social e Cidadania  
Mat. 14634-6

Endereço: Rua Calixto Martins de Melo, 230 - Bairro Centro - CEP: 38610-039  
e-mail: [social@prefeituraunai.mg.gov.br](mailto:social@prefeituraunai.mg.gov.br)  
Fone: (38) 3677-0004 / (38) 3677-0005  
Horário de Funcionamento: 07h30 às 11h - 13h às 17h30 / Seg. a Sex.