



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

Objeto:

Contratação de empresa especializada para execução de obra de engenharia destinada à **construção de 35 (trinta e cinco) unidades habitacionais de interesse social, com infraestrutura urbana associada, no loteamento FNHIS Sub-50, no Município de São João Nepomuceno/MG.**

1. UNIDADE DEMANDANTE:

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Obras.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

A presente contratação tem origem na **necessidade pública de enfrentamento do déficit habitacional no Município de São João Nepomuceno/MG**, especialmente no que se refere à população de baixa renda que não possui acesso à moradia digna, adequada e regularizada.

O diagnóstico realizado pela Administração Municipal, com base em levantamentos sociais, cadastros habitacionais e demandas reprimidas, evidenciou a existência de famílias em situação de vulnerabilidade social, residindo em condições precárias, muitas vezes em imóveis improvisados, sem infraestrutura adequada, ou em situação de coabitação, o que compromete a qualidade de vida, a saúde e a segurança dessas pessoas.

Nesse contexto, foi identificada a necessidade de implantação de empreendimento habitacional vinculado ao **Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV)**, com a finalidade de promover o acesso à moradia digna, segura e com infraestrutura urbana adequada.

O Município dispõe de área pública localizada no **loteamento FNHIS Sub-50, no bairro Bela Vista**, apta à implantação do empreendimento, conforme demonstrado nos documentos técnicos anexos, incluindo levantamento planialtimétrico, projetos de implantação e declarações de existência de infraestrutura básica (água, esgoto, drenagem e energia elétrica).

A escolha da área considerou critérios técnicos e urbanísticos, tais como:



- viabilidade de implantação das unidades habitacionais;
- existência ou proximidade de infraestrutura urbana;
- facilidade de acesso e integração ao tecido urbano;
- compatibilidade com o uso habitacional;

A Administração dispõe de documentos técnicos referenciais, estudos preliminares, memoriais descritivos e estimativas orçamentárias, que estabelecem diretrizes e parâmetros mínimos para o empreendimento, não se configurando como solução técnica vinculante, cabendo à futura contratada a elaboração dos projetos básico e executivo.

O empreendimento contempla a construção de **35 (trinta e cinco) unidades habitacionais de interesse social**, com padrão construtivo compatível com as diretrizes do programa habitacional, incluindo:

- unidades com estrutura adequada e durável;
- instalações elétricas e hidrossanitárias completas;
- acabamentos compatíveis com habitação de interesse social;
- infraestrutura urbana associada (drenagem, pavimentação, redes);

A execução da obra exige conhecimento técnico especializado, equipamentos adequados e mão de obra qualificada, não sendo possível sua realização direta pela Administração Municipal, em razão da limitação de estrutura operacional, técnica e de pessoal, o que torna necessária a contratação de empresa especializada em obras e serviços de engenharia.

Além disso, a contratação busca garantir:

- padronização construtiva;
- qualidade técnica da execução;
- cumprimento de prazos;
- controle de custos;
- atendimento às normas técnicas e legais;

A ausência da contratação implicaria na manutenção do déficit habitacional existente, perpetuando situações de vulnerabilidade social, ocupações irregulares e precariedade habitacional, além de comprometer políticas públicas voltadas à habitação e ao desenvolvimento urbano sustentável.

Dessa forma, a contratação mostra-se **essencial, necessária e alinhada ao interesse público**, sendo instrumento indispensável para a implementação da política habitacional do Município, com impacto direto na melhoria das condições de vida da população beneficiária e no desenvolvimento urbano ordenado.



3. ALINHAMENTO COM O PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL - PCA:

A Prefeitura Municipal de São João Nepomuceno não conta com plano de contratação anual (em elaboração).

A consequente despesa tem previsão na Lei Orçamentária Anual (LOA) do corrente exercício financeiro, bem como adequação com a Lei de Diretrizes Orçamentárias – (LDO) da mesma forma com Plano Plurianual (PPA).

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

A contratação deverá atender aos requisitos técnicos, legais, operacionais e ambientais indispensáveis à adequada execução da **obra de construção de 35 (trinta e cinco) unidades habitacionais de interesse social e infraestrutura urbana associada (MCMV)**, conforme diretrizes, parâmetros técnicos, memoriais descritivos e planilha orçamentária de referência

Os requisitos abaixo elencados são estritamente necessários ao atendimento da necessidade pública identificada, observando o princípio da competitividade e vedada a inclusão de exigências excessivas ou irrelevantes.

REQUISITOS TÉCNICOS

- Execução conforme diretrizes, parâmetros técnicos e documentos referenciais fornecidos pela Administração, cabendo à contratada a elaboração dos projetos básico e executivo;
- Atendimento aos memoriais descritivos e especificações técnicas;
- Observância dos quantitativos da planilha orçamentária;
- Cumprimento do cronograma físico-financeiro;
- Utilização de materiais novos, adequados e em conformidade com normas técnicas;
- Execução conforme padrões do SINAPI;

REQUISITOS DE QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

- Comprovação de capacidade técnico-operacional por meio de atestados compatíveis com obras de engenharia;



- Apresentação de responsável técnico habilitado (CREA/CAU);
 - Comprovação de experiência em serviços similares, como:
 - construção civil habitacional;
 - estrutura em concreto armado;
 - instalações prediais;
 - pavimentação e infraestrutura;
-

REQUISITOS LEGAIS E REGULATÓRIOS

- Atendimento integral à Lei nº 14.133/2021;
 - Cumprimento das normas da ABNT;
 - Atendimento às normas de segurança do trabalho (NRs);
 - Observância da legislação ambiental aplicável;
 - Regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária;
-

REQUISITOS OPERACIONAIS

- Disponibilização de equipe técnica qualificada;
 - Fornecimento de todos os materiais, equipamentos e insumos;
 - Manutenção de canteiro de obras adequado;
 - contratação integrada, nos termos do art. 46, inciso VI, da Lei nº 14.133/2021;
 - Atendimento às determinações da fiscalização;
-

REQUISITOS DE SEGURANÇA E SAÚDE

- Fornecimento e uso obrigatório de EPIs e EPCs;
 - Cumprimento das Normas Regulamentadoras;
 - Adoção de medidas de prevenção de acidentes;
-

REQUISITOS AMBIENTAIS E SUSTENTABILIDADE

- Destinação adequada dos resíduos da construção civil;
 - Uso racional de recursos naturais;
 - Controle de impactos ambientais;
-



REQUISITOS DE CONTROLE E QUALIDADE

- Manutenção de Diário de Obra atualizado;
 - Registro de atividades e ocorrências;
 - Garantia da qualidade dos serviços executados;
 - Correção de não conformidades;
-

REQUISITOS DE PRAZO E DESEMPENHO

- Cumprimento do prazo contratual estabelecido;
 - Atendimento às metas do cronograma;
 - Execução eficiente e contínua dos serviços;
-

REQUISITOS DE GARANTIA E ASSISTÊNCIA

- Garantia mínima de 05 (cinco) anos;
 - Correção de vícios construtivos;
 - Assistência técnica durante o período de garantia;
-

REQUISITOS DE GESTÃO CONTRATUAL

- Manutenção de preposto no local da obra;
- Comunicação formal com a Administração;
- Atendimento às determinações do gestor e fiscal;
- Manutenção das condições de habilitação durante toda a execução;

Os requisitos estabelecidos visam garantir a execução adequada, segura e eficiente da obra, assegurando a qualidade das unidades habitacionais, a correta aplicação dos recursos públicos e o atendimento ao interesse social, em conformidade com os documentos técnicos anexos e a legislação vigente



5. CLASSIFICAÇÃO DA NATUREZA DA OBRA (COMUM OU ESPECIAL):

Nos termos da Lei nº 14.133/2021, as obras e serviços de engenharia podem ser classificados como **comuns ou especiais**, conforme o grau de complexidade técnica e a possibilidade de definição objetiva de seus padrões de desempenho e qualidade, conforme art. 6º, incisos XII e XXI.

A presente contratação enquadra-se como serviço comum de engenharia, considerando a adoção do regime de contratação integrada, no qual a contratada será responsável pela elaboração dos projetos básico e executivo, bem como pela definição das soluções técnicas e execução da obra.

Classificação do Objeto

No caso em análise, a **construção de 35 (trinta e cinco) unidades habitacionais de interesse social, com infraestrutura urbana associada, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV)**, enquadra-se como **serviço comum de engenharia**, pelas seguintes razões:

- trata-se de empreendimento com **projeto padronizado**, amplamente utilizado em programas habitacionais públicos;
- utiliza **métodos construtivos convencionais**, tais como fundações superficiais, estrutura em concreto armado, alvenaria, cobertura, instalações hidrossanitárias e elétricas;
- apresenta **baixo a médio grau de complexidade técnica**, não demandando soluções inovadoras ou tecnologias especiais;
- seus serviços são **plenamente mensuráveis e definidos em planilha orçamentária**, com base em referenciais oficiais como o **SINAPI**, permitindo definição objetiva no edital;
- trata-se de obra **repetitiva e amplamente executada no mercado**, especialmente em programas habitacionais, garantindo ampla competitividade;
- possui **escopo definido, projeto básico consolidado e metodologia executiva conhecida**, permitindo adequada previsão de custos, prazos e resultados;



Conclusão da Classificação

Dessa forma, a contratação é corretamente classificada como serviço especial de engenharia, especialmente em razão da adoção do regime de contratação integrada, que transfere à contratada a responsabilidade pela elaboração dos projetos e definição das soluções técnicas.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO:

A estimativa das quantidades a serem contratadas foi definida com base em documentos técnicos referenciais, memoriais descritivos e planilha orçamentária **elaborada conforme composições do SINAPI**, que integram o presente processo, garantindo precisão, rastreabilidade e aderência às condições reais de execução do empreendimento.

A solução pretendida contempla a execução integral de **35 (trinta e cinco) unidades habitacionais de interesse social (MCMV)**, com infraestrutura urbana associada, cujos quantitativos foram detalhados por etapa construtiva, conforme segue:

UNIDADES HABITACIONAIS

- 35 unidades habitacionais padrão HIS, com área construída definida em projeto;
- Cada unidade contendo estrutura, vedação, cobertura, instalações elétricas e hidrossanitárias, revestimentos e acabamentos completos;

SERVIÇOS PRELIMINARES E ADMINISTRAÇÃO

- 01 conjunto de mobilização, instalação de canteiro e limpeza inicial;
- 01 conjunto de administração local da obra, conforme cronograma físico-financeiro;

TERRAPLENAGEM E IMPLANTAÇÃO



- Serviços de limpeza, escavação, corte, aterro e compactação;
 - Locação das unidades habitacionais conforme implantação;
 - Quantitativos definidos em metros cúbicos (m^3) e conforme levantamento planialtimétrico;
-

FUNDAÇÕES E ESTRUTURA

- Execução de fundações (sapatas, blocos e vigas baldrame);
 - Estrutura em concreto armado (pilares, vigas e lajes);
 - Quantitativos definidos em m^3 , conforme projetos estruturais e memória de cálculo;
-

ALVENARIA E COBERTURA

- Execução de alvenaria de vedação;
 - Cobertura completa com estrutura e telhamento;
 - Quantitativos definidos em m^2 , conforme projetos arquitetônicos;
-

INSTALAÇÕES PREDIAIS

- Instalações elétricas completas para 35 unidades;
 - Instalações hidrossanitárias completas para 35 unidades;
 - Quantitativos definidos por unidade e conforme projetos complementares;
-

REVESTIMENTOS E ACABAMENTOS

- Chapisco, emboço, reboco e revestimentos cerâmicos;
 - Pintura interna e externa;
 - Quantitativos definidos em m^2 , conforme especificações técnicas;
-

PAVIMENTAÇÃO E URBANIZAÇÃO

- Execução de pisos, calçadas e acessos;
- Infraestrutura urbana (drenagem, redes e complementações);
- Quantitativos definidos em m^2 e unidades, conforme projetos;



BASE TÉCNICA DAS QUANTIDADES

Os quantitativos foram obtidos a partir de:

- diretrizes técnicas, documentos referenciais e memoriais descritivos;
- memória de cálculo detalhada;
- planilha orçamentária com base no SINAPI;
- levantamento planialtimétrico da área;

INTERDEPENDÊNCIA E ECONOMIA DE ESCALA

A execução das **35 unidades habitacionais em conjunto** possibilita:

- ganho de escala na aquisição de materiais;
- otimização da mobilização de equipe e equipamentos;
- redução de custos indiretos;
- maior eficiência na execução dos serviços;

Não há dependência direta com outras contratações simultâneas que impactem os quantitativos, sendo o objeto autônomo e plenamente definido.

As quantidades estimadas refletem com precisão o escopo do empreendimento e são suficientes para a execução integral do objeto, estando devidamente fundamentadas nos documentos técnicos anexos, vedada a utilização de estimativas genéricas, em conformidade com as orientações do TCE-MG.

7. LEVANTAMENTO DAS SOLUÇÕES DE MERCADO:

O levantamento de soluções de mercado foi realizado com base em práticas usuais da engenharia pública, análise de contratações similares, referenciais técnicos (SINAPI) e modelos adotados por outros entes públicos em empreendimentos habitacionais de interesse social.

Foram consideradas alternativas capazes de atender à necessidade do Município, avaliando aspectos técnicos, operacionais e econômicos.



a) Alternativas existentes no mercado

As principais soluções identificadas foram:

- execução direta pela Administração;
 - contratação integrada, nos termos do art. 46, inciso VI, da Lei nº 14.133/2021;
 - contratação por etapas (serviços fracionados);
-

b) Soluções adotadas por outros entes públicos

Órgãos públicos, especialmente em programas habitacionais como o MCMV, adotam majoritariamente:

✓ **contratação integrada, nos termos do art. 46, inciso VI, da Lei nº 14.133/2021**, devido à maior eficiência, controle e padronização.

c) Existência de software público

Não se aplica diretamente ao objeto, por se tratar de obra de engenharia. Contudo, foram utilizados referenciais públicos como:

- SINAPI (composição de custos);
 - normas da ABNT;
-

d) Adequação do ambiente do Município

O Município já dispõe de:

- área pública regularizada;
- infraestrutura básica existente (água, esgoto, drenagem, energia);
- condições físicas adequadas para implantação do empreendimento;

Não há necessidade de investimentos adicionais relevantes para viabilização da contratação.

e) Aquisição de bens x contratação de serviços



Foram avaliadas duas possibilidades:

- aquisição de materiais + execução direta → inviável;
- contratação de obra completa → viável;

✓ Conclusão: **contratação por serviço (obra completa) é mais vantajosa.**

f) Modelos de prestação de serviços

- contratação integrada, nos termos do art. 46, inciso VI, da Lei nº 14.133/2021;
- empreitada por preço unitário;

✓ Melhor modelo: **contratação integrada, nos termos do art. 46, inciso VI, da Lei nº 14.133/2021**, considerando previsibilidade e controle.

7.1. Identificação das Soluções de Mercado:

Solução A – Execução Direta pela Administração

Execução da obra com recursos próprios (mão de obra, equipamentos e gestão municipal).

Custo estimado: elevado (baixa eficiência + necessidade de estrutura própria)

Solução B – Contratação integrada, nos termos do art. 46, inciso VI, da Lei nº 14.133/2021

Contratação de empresa especializada para execução integral da obra, incluindo elaboração dos projetos básico e executivo, fornecimento de materiais, mão de obra e equipamentos.

Custo estimado:

✓ Aproximadamente **R\$ 5.344.959,30** (conforme planilha SINAPI)

Solução C – Contratação por Etapas (fracionada)

Contratação separada de serviços (fundação, estrutura, acabamento, etc.).



Custo estimado: superior ao da solução B, devido à perda de escala e aumento de gestão.

7.2. Análise Comparativa de Soluções Viáveis:

Critério	Solução A	Solução B	Solução C
Viabilidade técnica	Baixa	Alta	Média
Custo global	Alto	Adequado	Alto
Prazo	Incerto	Controlado	Longo
Risco	Alto	Baixo	Alto
Controle	Baixo	Alto	Médio
Eficiência	Baixa	Alta	Média

Avaliação Técnica, Operacional e Econômica

- **Técnica:** Solução B garante padronização e qualidade;
- **Operacional:** menor complexidade de gestão;
- **Econômica:** melhor relação custo-benefício;

✓ **Solução mais vantajosa: contratação integrada (Solução B)**

7.3. Soluções Inviáveis:

Execução direta pela Administração:

- ausência de estrutura técnica;
- falta de equipe especializada;
- alto risco de atraso e aumento de custos;

7.4. Análise Comparativa de Custos das Soluções Viáveis:

Solução B (adotada)

Custos diretos:

- materiais;



- mão de obra;
- equipamentos;

Custos indiretos:

- BDI (22,12%);
- encargos sociais;
- administração da obra;

Custo total estimado:

✓ R\$ 5.344.959,30

Solução C (não recomendada)**Custos adicionais:**

- mobilizações múltiplas;
- retrabalho;
- incompatibilidade técnica;
- aumento do prazo;

✓ Resultado: custo global superior

CONCLUSÃO DO LEVANTAMENTO

A solução de contratação integrada, nos termos do art. 46, inciso VI, da Lei nº 14.133/2021, demonstra-se a mais adequada, considerando:

- menor risco de incompatibilidade entre projetos e execução;
- melhor custo-benefício ao longo do ciclo de vida do objeto;
- maior eficiência na definição das soluções técnicas;
- integração entre projeto e execução;
- compatibilidade com práticas adotadas em programas habitacionais públicos;

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

A estimativa do valor da contratação foi elaborada com base em documentos técnicos referenciais, memoriais descritivos e planilha orçamentária, utilizando como referência as composições de custos do **Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e**



Índices da Construção Civil – SINAPI, acrescidas de Benefícios e Despesas Indiretas (BDI), conforme documentos técnicos que integram o presente processo.

O valor estimado contempla todos os custos necessários à execução integral da obra de **construção de 35 (trinta e cinco) unidades habitacionais de interesse social e infraestrutura urbana associada (MCMV)**, incluindo:

1. COMPOSIÇÃO DO VALOR ESTIMADO

Custos Diretos:

- materiais de construção;
- mão de obra;
- equipamentos e ferramentas;

Custos Indiretos:

- administração da obra;
- encargos sociais e trabalhistas;
- despesas operacionais;
- tributos;
- BDI (Benefícios e Despesas Indiretas);

2. VALOR GLOBAL ESTIMADO

O valor global estimado da contratação é de: **R\$ 5.344.959,30**

Este valor foi obtido a partir da consolidação dos itens da planilha orçamentária, refletindo os quantitativos definidos nos projetos e memoriais.

3. PREÇOS UNITÁRIOS REFERENCIAIS

Os preços unitários utilizados na composição do orçamento foram extraídos de:

- banco de dados do SINAPI atualizado;
- composições de custos unitários;
- memória de cálculo detalhada;

Garantindo compatibilidade com os valores praticados no mercado e aderência às diretrizes de obras públicas.



4. DOCUMENTOS QUE FUNDAMENTAM A ESTIMATIVA

A estimativa está fundamentada nos seguintes documentos:

- planilha orçamentária detalhada;
- memória de cálculo;
- composições de custos unitários;
- projetos técnicos;
- memoriais descritivos;

Os referidos documentos integram o processo administrativo, podendo, quando necessário, ser classificados como sigilosos até a conclusão do procedimento licitatório, nos termos da legislação aplicável.

5. FINALIDADE DA ESTIMATIVA

A presente estimativa de preços possui caráter **preliminar e orientativo**, sendo utilizada para:

- subsidiar a escolha da solução mais vantajosa;
- avaliar a viabilidade técnica e econômica da contratação;
- orientar a elaboração do edital;
- estabelecer parâmetro para julgamento das propostas;

O valor estimado reflete adequadamente as condições de mercado e os custos necessários à execução do objeto, estando compatível com os documentos técnicos anexos e com as diretrizes da Lei nº 14.133/2021, garantindo segurança jurídica, economicidade e eficiência na futura contratação.

9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

Após a análise das alternativas disponíveis no mercado, concluiu-se que a solução mais vantajosa para o Município é a **contratação de empresa especializada em engenharia, sob regime de contratação integrada, nos termos da Lei nº 14.133/2021**, para execução integral da obra de **construção de 35 (trinta e cinco)**



unidades habitacionais de interesse social, com infraestrutura urbana associada (MCMV).

1. DEFINIÇÃO DA SOLUÇÃO FINAL

A solução consiste na execução completa do empreendimento habitacional, contemplando:

- construção de 35 unidades habitacionais padrão HIS;
- execução de infraestrutura urbana (drenagem, redes, acessos);
- fornecimento de materiais, equipamentos e mão de obra;
- execução conforme diretrizes, parâmetros técnicos e documentos referenciais fornecidos pela Administração, cabendo à contratada a elaboração dos projetos básico e executivo e a definição das soluções técnicas.

A contratação será realizada de forma global, garantindo integração entre as etapas e maior eficiência na execução.

2. ESCOPO DA SOLUÇÃO

A solução abrange todas as fases necessárias à entrega do objeto:

Planejamento

- análise das diretrizes e documentos técnicos referenciais
- mobilização da equipe e estrutura;

Execução

- serviços preliminares e canteiro de obras;
- terraplenagem e fundações;
- estrutura, alvenaria e cobertura;
- instalações elétricas e hidrossanitárias;
- revestimentos e acabamentos;
- pavimentação e infraestrutura urbana;

Entrega

- testes e verificações;
- limpeza final;
- entrega das unidades em condições de uso;



3. CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS DA SOLUÇÃO

- empreendimento habitacional de interesse social;
 - padrão construtivo definido em diretrizes e documentos técnicos referenciais;
 - utilização de composições SINAPI;
 - execução por empresa especializada;
 - controle por cronograma físico-financeiro;
 - fiscalização técnica pela Administração;
-

4. REQUISITOS DA SOLUÇÃO

A solução deverá atender, no mínimo:

- conformidade com diretrizes, parâmetros técnicos e documentos referenciais fornecidos pela Administração, bem como com a solução técnica adotada pela contratada;
 - cumprimento do cronograma;
 - atendimento às normas da ABNT;
 - qualidade dos materiais e serviços;
 - atendimento às exigências legais e ambientais;
-

5. MANUTENÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA

A solução contempla a obrigação da contratada de:

- garantir a obra pelo prazo mínimo de 05 (cinco) anos;
- corrigir vícios construtivos;
- prestar assistência técnica durante o período de garantia;
- fornecer manual de uso, operação e manutenção das unidades;

Após a entrega definitiva, caberá ao Município e/ou aos beneficiários a manutenção preventiva, conforme normas técnicas aplicáveis.

6. VANTAGENS DA SOLUÇÃO ADOTADA

A contratação integrada apresenta:



- maior eficiência na integração entre projeto e execução;
- redução de riscos de incompatibilidade técnica;
- maior responsabilidade da contratada quanto ao desempenho final;
- possibilidade de inovação nas soluções técnicas;
- melhor controle de resultados e desempenho;

7. RESULTADO ESPERADO

Ao final da execução, espera-se a entrega de **35 unidades habitacionais completas, seguras e adequadas ao uso**, contribuindo para:

- redução do déficit habitacional;
- melhoria das condições de vida da população;
- desenvolvimento urbano ordenado;

A solução proposta demonstra-se técnica, operacional e economicamente viável, estando plenamente alinhada aos documentos técnicos anexos, às diretrizes do Programa Minha Casa Minha Vida e à Lei nº 14.133/2021, garantindo o atendimento da necessidade pública identificada.

A adoção do regime de contratação integrada justifica-se pela necessidade de atribuição à contratada da responsabilidade pela elaboração dos projetos e pela definição das soluções técnicas, promovendo maior inovação, eficiência, integração entre projeto e execução, mitigação de riscos de incompatibilidade e melhor controle de resultados, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021.

10. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO:

A presente contratação será realizada de forma **global**, sob o regime de contratação integrada, nos termos do art. 46, inciso VI, da Lei nº 14.133/2021, não sendo adotado o parcelamento do objeto.

Nos termos do art. 40, inciso V, alínea "b", da Lei nº 14.133/2021, o parcelamento do objeto deve ser adotado sempre que tecnicamente viável e economicamente vantajoso. Entretanto, no caso em análise, o parcelamento mostra-se **inadequado**, conforme justificativas a seguir:



1. INTEGRAÇÃO TÉCNICA DO OBJETO

A obra de construção de 35 (trinta e cinco) unidades habitacionais de interesse social, com infraestrutura urbana associada, constitui um sistema integrado de engenharia, cujas etapas são interdependentes, incluindo:

- fundações, estrutura e alvenaria;
- instalações elétricas e hidrossanitárias;
- revestimentos e acabamentos;
- pavimentação e infraestrutura urbana;

No regime de contratação integrada, a execução do objeto sob responsabilidade de um único contratado assegura a compatibilização entre projeto e execução, reduzindo riscos de inconsistências técnicas, retrabalho e falhas construtivas.

A eventual divisão do objeto entre múltiplos contratados poderia comprometer a integração das soluções técnicas, dificultar a coordenação das etapas e aumentar os riscos de incompatibilidade entre sistemas construtivos.

A adoção da execução integrada assegura maior eficiência, qualidade e economicidade, garantindo a entrega do empreendimento de forma coordenada e com melhor desempenho global.

2. RISCO OPERACIONAL E DE EXECUÇÃO

O parcelamento implicaria:

- dificuldade de coordenação entre diferentes empresas;
- aumento do risco de atrasos;
- conflitos de responsabilidade técnica;
- descontinuidade na execução;

A contratação integrada reduz significativamente tais riscos.

3. ECONOMICIDADE E GANHO DE ESCALA

A execução global permite:

- otimização da mobilização de equipamentos e equipes;
- redução de custos indiretos;



- economia na aquisição de materiais em maior escala;
- melhor aproveitamento dos recursos;

O parcelamento, por sua vez, tende a elevar os custos totais da obra.

4. EFICIÊNCIA NA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

A contratação por único contratado:

- simplifica a gestão contratual;
- facilita o controle da execução;
- melhora o acompanhamento do cronograma;
- reduz a complexidade administrativa;

5. ADEQUAÇÃO AO CRITÉRIO DE JULGAMENTO

O critério de julgamento adotado será o de **MENOR PREÇO GLOBAL**, conforme art. 33, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, considerando a execução integral do objeto.

A adoção desse critério é compatível com a natureza da contratação, pois:

- garante avaliação do custo total da obra;
- evita distorções entre etapas;
- assegura a proposta mais vantajosa para a Administração;

6. CONCLUSÃO

Diante do exposto, conclui-se que o **não parcelamento do objeto é a solução tecnicamente mais adequada e economicamente mais vantajosa**, atendendo aos princípios da eficiência, economicidade e interesse público, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

11. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS:

--



A contratação da obra de **construção de 35 (trinta e cinco) unidades habitacionais de interesse social, com infraestrutura urbana associada (MCMV)** visa alcançar resultados concretos sob os aspectos de economicidade, eficiência administrativa, impacto social e melhoria da gestão pública.

1. ECONOMICIDADE E OTIMIZAÇÃO DE RECURSOS

A adoção do modelo de contratação integrada proporciona:

- maior eficiência na execução do objeto;
- redução de retrabalho decorrente de incompatibilidades técnicas;
- melhor controle do desempenho final da obra;
- otimização da utilização de recursos técnicos e financeiros;

A utilização de referências do **SINAPI** assegura compatibilidade com preços de mercado e maior controle orçamentário.

2. MELHOR APROVEITAMENTO DOS RECURSOS HUMANOS, MATERIAIS E FINANCEIROS

A contratação permite:

- uso eficiente da estrutura administrativa municipal, concentrando esforços na fiscalização;
 - transferência da execução para empresa especializada, aumentando a produtividade;
 - melhor gestão dos insumos e materiais;
 - aplicação racional dos recursos financeiros disponíveis;
-

3. BENEFÍCIOS ESPERADOS

Sociais

- redução do déficit habitacional;
- acesso à moradia digna;
- melhoria das condições de saúde e segurança das famílias;
- inclusão social e redução da vulnerabilidade;



Urbanísticos

- ordenamento do crescimento urbano;
- ocupação adequada de área pública;
- melhoria da infraestrutura local;

Administrativos

- fortalecimento da política habitacional;
- aumento da eficiência na execução de obras públicas;
- padronização dos processos construtivos;

4. IMPACTO INSTITUCIONAL

A contratação contribui diretamente para:

- execução de políticas públicas habitacionais;
- cumprimento das diretrizes do Programa Minha Casa Minha Vida;
- melhoria da imagem institucional da Administração;
- aumento da capacidade de entrega de serviços públicos;

5. METAS A SEREM ALCANÇADAS

- entrega de **35 unidades habitacionais concluídas e aptas ao uso**;
- cumprimento integral do cronograma físico-financeiro;
- execução da obra dentro do valor estimado;
- atendimento integral às normas técnicas e legais;
- garantia de qualidade e durabilidade das edificações;

6. RESULTADOS ESPERADOS A LONGO PRAZO

- melhoria da qualidade de vida da população beneficiada;
- redução de ocupações irregulares;
- valorização urbana da área;
- diminuição de demandas sociais relacionadas à habitação;

Os resultados pretendidos demonstram que a contratação é adequada, necessária e vantajosa, promovendo a aplicação eficiente dos recursos públicos e atendendo ao



interesse coletivo, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021 e os objetivos da política habitacional do Município.

12. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO:

Para a adequada formalização e execução do contrato referente à **construção de 35 (trinta e cinco) unidades habitacionais de interesse social e infraestrutura urbana associada (MCMV)**, o Município deverá adotar, previamente à celebração do instrumento contratual, as seguintes providências:

1. REGULARIZAÇÃO E VERIFICAÇÃO DA ÁREA

- Confirmar, junto ao Cadastro Imobiliário Municipal, a titularidade da área destinada ao empreendimento;
- Verificar a matrícula do imóvel e sua regularidade jurídica;
- Confirmar a inexistência de impedimentos legais ou judiciais;
- Validar a compatibilidade urbanística da área com o uso habitacional;

2. VALIDAÇÃO DOS PROJETOS E DOCUMENTOS TÉCNICOS

- validar diretrizes técnicas, estudos preliminares e parâmetros referenciais do empreendimento;
- assegurar que os documentos técnicos não sejam vinculantes, permitindo à contratada desenvolver a solução técnica;

3. LICENCIAMENTO E AUTORIZAÇÕES

- Confirmar a existência de licenciamento ambiental ou dispensa, conforme o caso;
- Obter autorizações necessárias junto aos órgãos competentes;
- Validar a existência de infraestrutura básica (água, esgoto, energia e drenagem);

4. ORGANIZAÇÃO ADMINISTRATIVA DO PROCESSO



- Consolidar todos os documentos do processo (ETP, Projeto Básico, planilhas, anexos);
 - Elaborar e revisar a minuta do edital e do contrato;
 - Definir critérios de julgamento e condições de habilitação;
-

5. DESIGNAÇÃO DA EQUIPE DE GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

- Designar formalmente o gestor do contrato;
 - Designar fiscal técnico da obra;
 - Garantir a segregação de funções (gestor e fiscal);
 - Definir atribuições conforme art. 117 da Lei nº 14.133/2021;
-

6. CAPACITAÇÃO DOS SERVIDORES

- Capacitar os servidores responsáveis pela gestão e fiscalização contratual;
 - Orientar quanto às normas da Lei nº 14.133/2021;
 - Treinar quanto ao uso de instrumentos de controle (medições, relatórios, diário de obra);
-

7. PLANEJAMENTO DA FISCALIZAÇÃO

- Definir metodologia de acompanhamento da obra;
 - Estabelecer modelo de medições e relatórios;
 - Definir controle do cronograma físico-financeiro;
 - Preparar modelo de Diário de Obra;
-

8. DISPONIBILIZAÇÃO DAS CONDIÇÕES PARA EXECUÇÃO

- Garantir acesso ao local da obra;
 - Disponibilizar condições mínimas para instalação do canteiro;
 - Verificar interferências existentes (redes, acessos, etc.);
-

9. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E FINANCEIRA



- Confirmar dotação orçamentária suficiente;
- Garantir previsão de recursos financeiros;
- Assegurar compatibilidade com LOA, LDO e PPA;

10. PUBLICIDADE E TRANSPARÊNCIA

- Providenciar publicação do edital;
- Garantir ampla divulgação do certame;
- Disponibilizar documentos aos interessados;

As providências acima são essenciais para assegurar a regularidade, a eficiência e a legalidade da contratação, mitigando riscos e garantindo que a execução da obra ocorra de forma adequada, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021 e com os documentos técnicos que integram o processo.

13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES:

Para fins de planejamento da contratação da obra de **construção de 35 (trinta e cinco) unidades habitacionais de interesse social, com infraestrutura urbana associada (MCMV)**, foi realizada análise no âmbito da unidade demandante, visando identificar a existência de contratações correlatas ou interdependentes que possam influenciar ou ser influenciadas pela execução do objeto.

1. CONTRATAÇÕES CORRELATAS

Consideram-se contratações correlatas aquelas cujos objetos sejam similares ou guardem relação direta com o empreendimento habitacional.

No presente caso, foram identificadas como correlatas:

- eventuais contratações de obras públicas de natureza semelhante (habitação, infraestrutura urbana ou urbanização);
- contratações vinculadas à política habitacional do Município;
- serviços técnicos de engenharia relacionados à elaboração de projetos ou levantamentos;



Entretanto, tais contratações não interferem diretamente na execução do objeto ora proposto, tratando-se de ações independentes no âmbito da Administração.

2. CONTRATAÇÕES INTERDEPENDENTES

Consideram-se interdependentes aquelas cuja execução possa afetar ou ser afetada pela contratação em análise.

No caso em questão, verifica-se que:

- a área do empreendimento já dispõe de infraestrutura básica (água, esgoto, drenagem e energia elétrica), conforme documentos anexos;
- não há necessidade de contratação prévia obrigatória para viabilizar o início da obra;
- a execução da obra é autônoma e plenamente definida nas diretrizes e documentos técnicos referenciais;

Não foram identificadas contratações interdependentes em andamento que comprometam ou condicionem a execução do objeto.

3. ANÁLISE DE INTERFERÊNCIAS

A contratação não depende de:

- execução prévia de outras obras;
- fornecimentos vinculados a outros contratos;
- serviços condicionantes externos;

Eventuais interações com concessionárias (água, energia, esgoto) já foram consideradas nos projetos técnicos e não configuram dependência contratual direta.

4. VISÃO GLOBAL DO PLANEJAMENTO

A análise global demonstra que a contratação:

- está alinhada com as políticas públicas habitacionais do Município;
- não gera sobreposição com outras contratações;
- não depende de outros contratos para sua execução;
- pode ser executada de forma independente e autônoma;



Conclui-se que **não há contratações correlatas ou interdependentes que comprometam ou interfiram na execução do objeto**, estando a contratação devidamente estruturada, autônoma e apta à sua realização, em conformidade com o planejamento da Administração e os documentos técnicos anexos.

14. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS:

A execução da obra de **construção de 35 (trinta e cinco) unidades habitacionais de interesse social, com infraestrutura urbana associada (MCMV)** poderá gerar impactos ambientais típicos de atividades de construção civil, os quais deverão ser devidamente controlados, mitigados ou compensados, conforme legislação vigente e boas práticas de engenharia.

1. PRINCIPAIS IMPACTOS AMBIENTAIS IDENTIFICADOS

1.1. Geração de resíduos da construção civil

- sobras de materiais (argamassa, concreto, madeira, embalagens);
- resíduos inertes e não inertes;

1.2. Movimentação de solo e alteração do terreno

- escavações e terraplenagem;
- possibilidade de erosão e assoreamento;

1.3. Emissão de poeira e particulados

- atividades de corte, escavação e transporte de materiais;

1.4. Ruídos e vibrações

- operação de máquinas e equipamentos;

1.5. Consumo de recursos naturais

- utilização de água e energia elétrica;
- consumo de insumos da construção civil;

1.6. Risco de contaminação ambiental

- armazenamento inadequado de materiais;
- descarte irregular de resíduos;



2. MEDIDAS MITIGADORAS

Para redução dos impactos identificados, deverão ser adotadas as seguintes medidas:

2.1. Gestão de resíduos

- segregação dos resíduos na origem;
- destinação adequada conforme legislação;
- encaminhamento para reciclagem quando possível;
- proibição de descarte irregular;

2.2. Controle de erosão e solo

- compactação adequada do solo;
- drenagem provisória durante a execução;
- proteção de áreas expostas;

2.3. Controle de poeira

- umidificação de vias e áreas de trabalho;
- cobertura de materiais transportados;

2.4. Controle de ruídos

- uso de equipamentos em bom estado;
- respeito aos horários permitidos;

3. USO RACIONAL DE RECURSOS

A contratada deverá adotar práticas de sustentabilidade, incluindo:

- uso eficiente de água;
- redução do desperdício de materiais;
- uso de equipamentos com menor consumo energético;
- otimização de processos construtivos;

4. LOGÍSTICA REVERSA E RECICLAGEM



Quando aplicável, deverão ser adotadas práticas de logística reversa, incluindo:

- reaproveitamento de materiais recicláveis;
- destinação adequada de embalagens;
- encaminhamento de resíduos para empresas licenciadas;

5. AÇÕES DE PREVENÇÃO E CONTINGÊNCIA

Para mitigação de riscos ambientais, deverão ser previstas:

- armazenamento adequado de materiais;
- controle de vazamentos e derramamentos;
- atuação imediata em caso de incidentes ambientais;
- comunicação à fiscalização de ocorrências relevantes;

6. ATENDIMENTO À LEGISLAÇÃO AMBIENTAL

A execução deverá observar:

- legislação ambiental vigente;
- exigências de licenciamento ambiental;
- normas técnicas aplicáveis;

Os impactos ambientais decorrentes da execução da obra são considerados **controláveis e mitigáveis**, desde que observadas as medidas previstas, não havendo impedimentos à realização da contratação.

A adoção das medidas propostas assegura a execução sustentável do empreendimento, em conformidade com a legislação vigente e com os princípios da responsabilidade ambiental.

15. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO:

Após a realização dos estudos técnicos preliminares, análise das soluções disponíveis no mercado, avaliação dos custos estimados e verificação dos aspectos técnicos, operacionais, ambientais e orçamentários, conclui-se que a contratação pretendida mostra-se **plenamente adequada, necessária e viável** para o atendimento da demanda pública identificada.



Sob o aspecto **técnico**, a solução adotada — contratação de empresa especializada em engenharia, sob regime de contratação integrada, nos termos da Lei nº 14.133/2021— apresenta-se compatível com as diretrizes, documentos técnicos referenciais, memoriais descritivos e planilha orçamentária, garantindo a adequada execução da obra de **construção de 35 (trinta e cinco) unidades habitacionais de interesse social e infraestrutura urbana associada (MCMV)**, com qualidade, segurança e conformidade às normas técnicas aplicáveis.

No que se refere à **viabilidade operacional**, verificou-se que o Município não dispõe de estrutura técnica, operacional e de pessoal suficiente para execução direta do objeto, sendo a contratação de empresa especializada a alternativa mais eficiente, segura e adequada, possibilitando melhor gestão da execução, cumprimento de prazos e controle dos resultados.

Sob o aspecto **econômico e orçamentário**, a estimativa de valor da contratação, elaborada com base no SINAPI, memória de cálculo e planilha orçamentária, demonstra compatibilidade com os preços praticados no mercado, assegurando a economicidade da contratação. Ademais, há previsão orçamentária compatível com a execução do objeto, em consonância com os instrumentos de planejamento (PPA, LDO e LOA).

Do ponto de vista **ambiental**, os impactos decorrentes da execução da obra foram devidamente identificados e considerados mitigáveis, mediante adoção das medidas de controle e boas práticas de engenharia previstas neste estudo, não havendo impedimentos à realização da contratação.

Quanto à **adequação à necessidade pública**, a contratação é essencial para o enfrentamento do déficit habitacional do Município, promovendo acesso à moradia digna, inclusão social e desenvolvimento urbano ordenado, em conformidade com as diretrizes do Programa Minha Casa Minha Vida.

Dessa forma, conclui-se pela **viabilidade técnica, operacional, ambiental e econômica da contratação**, bem como pela sua plena adequação ao interesse público, recomendando-se o prosseguimento do processo licitatório, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

16. ASSINATURA:

São João Nepomuceno – MG 09/04/2026

Paula Pinto Danelon
 Secretária de Municipal de Obras e
 Desenvolvimento Urbano
 Matrícula 53778



--	--