



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

1 DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO

- 1.1 A Prefeitura Municipal de Coromandel/MG identifica a necessidade de contratação de empresa especializada em engenharia para a execução de obra de construção de 50 (cinquenta) unidades habitacionais de interesse social, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (MCMV FNHIS Sub 50), conforme disposto no Termo de Compromisso nº 974124/2024/MCIDADES/CAIXA, Operação nº 1099906-61, firmado entre o Ministério das Cidades e o Município de Coromandel/MG.
- 1.2 A necessidade da contratação decorre da existência de déficit habitacional no município, especialmente entre famílias de baixa renda que não possuem condições de acesso ao financiamento imobiliário formal, encontrando-se, em muitos casos, em situação de vulnerabilidade social e residindo em moradias precárias, insalubres ou inadequadas. Tal realidade demanda a adoção de políticas públicas efetivas voltadas à promoção do direito fundamental à moradia digna, conforme previsto no art. 6º da Constituição Federal.
- 1.3 O Município de Coromandel/MG apresenta características socioeconômicas que se enquadram nas diretrizes do programa federal, possuindo público elegível à Faixa Urbano 1 do Programa Minha Casa Minha Vida, composto por famílias de baixa renda que serão selecionadas por meio de Trabalho Social conduzido pela Secretaria Municipal de Assistência Social, em conformidade com os critérios estabelecidos na Portaria MCID nº 1.416, de 6 de novembro de 2023, e na Portaria MCID nº 673, de 11 de julho de 2024.
- 1.4 Ressalta-se que o Município já adotou as providências institucionais necessárias à implementação do programa, dispondo de Lei Autorizativa específica para adesão, bem como de terreno apto, regularizado e adequado para a implantação do empreendimento habitacional, atendendo às exigências urbanísticas, ambientais, técnicas e legais aplicáveis.
- 1.5 A construção das unidades habitacionais permitirá a produção de moradias regulares, dotadas de infraestrutura básica e acesso a serviços públicos, promovendo melhores condições de habitabilidade, segurança, salubridade e dignidade às famílias beneficiadas. Ademais, a iniciativa contribui para o desenvolvimento urbano ordenado, a redução das desigualdades sociais e o fortalecimento das políticas públicas de habitação de interesse social no âmbito municipal.
- 1.6 Diante disso, a contratação de empresa especializada em engenharia mostra-se indispensável para viabilizar a execução do empreendimento, uma vez que a Administração Municipal não dispõe de estrutura técnica, operacional e de pessoal suficientes para a execução direta de obra dessa natureza e complexidade. A contratação permitirá a adequada execução do objeto, em conformidade com os projetos técnicos, normas de engenharia, legislação vigente e exigências específicas do Programa Minha Casa Minha Vida e da Caixa Econômica Federal.



- 1.7 Assim, a presente contratação atende a uma necessidade pública claramente identificada, estando alinhada ao planejamento municipal, às diretrizes do programa federal e ao interesse público, configurando-se como medida essencial para a promoção de condições dignas de moradia à população de baixa renda do Município de Coromandel/MG.

2 DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRAÇÃO NO PLANO DE CONTRAÇÕES ANUAL - PCA

- 2.1 A contratação pretendida está prevista no Plano de Contratações Anual (PCA) do exercício de 2026, registrada sob o número DFD-PC-010-00333-2025, estando prevista para o dia 30/04/2026.

3 REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- 3.1 A contratação da empresa especializada em engenharia para prestação dos serviços descritos deverá atender aos seguintes requisitos, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021:
- 3.1.1 Conforme as necessidades apresentadas neste Estudo Preliminar Técnico, a seleção da empresa será baseada em critérios como experiência comprovada em obras de engenharia e capacidade técnica adequadas ao escopo proposto.
 - 3.1.2 Executar todos os serviços conforme especificações técnicas do projeto básico e memorial descritivo.
 - 3.1.3 A execução dos serviços deverá ser realizada em conformidade com as normas técnicas e legislação vigente, com as recomendações técnicas e com as especificações e condições descritas neste termo.
 - 3.1.4 A contratada deverá arcar com todos os custos e logística relacionadas a obra.
 - 3.1.5 Os serviços deverão ser executados diretamente pela empresa vencedora, com a utilização de todo o material de consumo, mão de obra e equipamentos necessários à execução, sem quaisquer despesas adicionais para o Município de Coromandel; não podendo ser cedidos ou subcontratados.
 - 3.1.6 Garantir a presença de profissional habilitado e responsável técnico no canteiro de obras durante a execução.
 - 3.1.7 Disponibilizar profissionais qualificados, com registro ativo e regular no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) e/ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), devidamente habilitados para o exercício das atividades descritas.
 - 3.1.8 A empresa deverá possuir registro ativo e regular no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) e/ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), devidamente habilitada para o exercício das atividades descritas.
 - 3.1.9 Comprovar aptidão técnica por meio de atestados de capacidade técnica pertinentes ao objeto, emitidos por pessoa jurídica de direito público ou privado.
 - 3.1.10 Apresentar ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) e/ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) da obra.



ESTADO DE MINAS GERAIS
PREFEITURA MUNICIPAL DE COROMANDEL
GESTÃO MUNICIPAL DE OBRAS, SERVIÇOS PÚBLICOS E PLANEJAMENTO URBANO

- 3.1.11 Todas as despesas decorrentes da execução, como tributos, seguros, encargos sociais e quaisquer outras despesas que incidam ou venham incidir no preço proposto, serão de exclusiva responsabilidade da CONTRATADA.
- 3.1.12 Além dos pontos acima, o adjudicatário deverá apresentar declaração de que tem pleno conhecimento das condições necessárias para a prestação do serviço como requisito para celebração do contrato.
- 3.1.13 Será exigida a garantia da contratação de que tratam os arts. 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, no percentual de 5% do valor contratual.
- 3.1.14 Além disso, **será exigida garantia de proposta correspondente a 1% do valor estimado para a contratação**, nos termos do art. 58 da Lei nº 14.133/2021, como requisito de pré-habilitação. A garantia será devolvida aos licitantes no prazo legal e sua execução integral ocorrerá em caso de recusa na assinatura do contrato ou na não apresentação dos documentos necessários à contratação.
- 3.1.14.1 A garantia de proposta será devolvida aos licitantes no prazo de 10 (dez) dias úteis, contado da assinatura do contrato ou da data em que for declarada fracassada a licitação.
- 3.1.14.2 Implicará execução do valor integral da garantia de proposta a recusa em assinar o contrato ou a não apresentação dos documentos para a contratação.
- 3.1.14.3 A garantia de proposta poderá ser prestada nas seguintes modalidades, nos moldes do artigo 96, §1º:
- CAUÇÃO EM DINHEIRO: Deverá ser efetuada em favor da contratante, em conta específica no Banco do Brasil, Agência 0539-8, Conta 28.341-X, devolvido via transferência bancária, com a devida atualização monetária, se aplicável, na conta corrente da empresa licitante.
 - TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA: Deverá ser emitido sob a forma escritural, mediante registro em sistema centralizado de liquidação e de custódia autorizado pelo Banco Central do Brasil, e avaliados por seus valores econômicos, conforme definido pelo Ministério da Economia.
 - SEGURO-GARANTIA: Deverá ter validade durante a vigência da proposta e por mais 60 (sessenta) dias após término deste prazo de vigência, permanecendo em vigor mesmo que o contratado não pague o prêmio nas datas convencionadas.
 - FIANÇA BANCÁRIA: Deverá ser emitida por banco ou instituição financeira devidamente autorizada a operar no País pelo Banco Central do Brasil.
 - TÍTULO DE CAPITALIZAÇÃO: Deverá ser custeado por pagamento único, com resgate pelo valor total.



4 ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES

- 4.1 Com base nas diretrizes do **Programa Minha Casa Minha Vida – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (MCMV FNHIS Sub 50)**, nas informações constantes no Termo de Compromisso firmado com o Ministério das Cidades e nas necessidades habitacionais do Município de Coromandel/MG, estima-se a execução das seguintes quantidades para atendimento do objeto desta contratação:
- 4.1.1 **Unidades habitacionais:** 50 (cinquenta) unidades habitacionais unifamiliares de interesse social.
- 4.2 Cada unidade habitacional deverá ser executada conforme os projetos arquitetônico e complementares aprovados, atendendo aos padrões técnicos, construtivos e de desempenho exigidos pelo programa, contemplando, no mínimo:
- 4.2.1 Ambientes básicos por unidade habitacional:
- 4.2.1.1 Varanda
 - 4.2.1.2 Sala de estar;
 - 4.2.1.3 Cozinha;
 - 4.2.1.4 Lavanderia;
 - 4.2.1.5 2 (dois) dormitórios;
 - 4.2.1.6 Banheiro.
- 4.2.2 **Área construída estimada por unidade:** A área construída individual das unidades habitacionais será definida nos projetos técnicos, observando os parâmetros mínimos estabelecidos pelo Programa Minha Casa Minha Vida, bem como as normas técnicas da ABNT e demais exigências legais aplicáveis.
- 4.3 Infraestrutura e serviços complementares do empreendimento:
- 4.3.1 Implantação das edificações no terreno disponibilizado pelo Município;
 - 4.3.2 Execução de fundações, estrutura, vedação, cobertura, esquadrias, revestimentos, instalações hidrossanitárias, elétricas e demais sistemas prediais;
 - 4.3.3 Execução de infraestrutura interna necessária ao funcionamento das unidades, conforme projetos aprovados;
 - 4.3.4 Adequação do empreendimento às normas de acessibilidade, segurança, salubridade e habitabilidade, naquilo que couber;
 - 4.3.5 Atendimento às exigências ambientais e urbanísticas aplicáveis.
- 4.4 As quantidades acima descritas foram definidas com base no quantitativo de famílias beneficiárias previstas no programa, nos parâmetros técnicos do MCMV/FNHIS e no planejamento habitacional do Município, sendo suficientes para atender à uma parcela da demanda identificada, sem prejuízo de eventuais ajustes técnicos que venham a ser formalizados nos projetos executivos, desde que não alterem o objeto da contratação.



5 LEVANTAMENTO DE MERCADO

- 5.1 Para atendimento da necessidade de execução da obra de construção de 50 (cinquenta) unidades habitacionais de interesse social, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (MCMV FNHIS Sub 50), foi realizado levantamento de mercado com o objetivo de identificar as alternativas disponíveis para a execução do objeto, em observância aos princípios da eficiência, economicidade, planejamento e legalidade, conforme disposto no art. 18, §1º, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.
- 5.2 Inicialmente, avaliou-se a possibilidade de execução direta pela Administração Pública. Contudo, essa alternativa mostrou-se inviável, tendo em vista que o Município de Coromandel/MG não dispõe de estrutura operacional, equipamentos, equipe técnica especializada e capacidade administrativa suficientes para executar obra de engenharia dessa natureza, porte e complexidade, especialmente considerando as exigências técnicas, normativas e procedimentais impostas pelo Programa Minha Casa Minha Vida e pela Caixa Econômica Federal.
- 5.3 Também foi analisada a possibilidade de contratação fracionada por etapas ou especialidades, hipótese que foi descartada por comprometer a integração dos sistemas construtivos, aumentar os riscos de incompatibilidades técnicas, elevar custos administrativos e dificultar a fiscalização e a gestão contratual, além de contrariar o princípio da economicidade.
- 5.4 Dessa forma, a alternativa tecnicamente mais adequada e juridicamente segura consiste na contratação de empresa especializada em engenharia, devidamente habilitada, por meio de procedimento licitatório, capaz de executar o objeto de forma integral, observando os projetos, memoriais, especificações técnicas, normas da ABNT, legislação vigente e diretrizes específicas do Programa Minha Casa Minha Vida.
- 5.5 Considerando a natureza do objeto — obra de engenharia — e o valor estimado da contratação, a modalidade de licitação indicada é a Concorrência, preferencialmente na forma eletrônica, com adoção do critério de julgamento pelo menor preço global, nos termos dos arts. 28, inciso II, 29 e 33, inciso I, da Lei nº 14.133/2021.
- 5.6 Assim, conclui-se que a contratação de empresa especializada, por meio de licitação pública, é a solução mais vantajosa para a Administração Pública, assegurando competitividade, transparência, adequada execução do empreendimento e atendimento ao interesse público.

6 ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

- 6.1 A estimativa de custo total da obra foi calculada com base nos quantitativos levantados no projeto básico e nas composições de custos unitários extraída de tabelas de referências oficiais. O valor estimado para a contratação é de **R\$ 7.961.017,36 (sete milhões e novecentos e sessenta e um mil e dezessete reais e trinta e seis centavos).**

7 DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COM UM TODO



- 7.1 A solução proposta consiste na contratação de empresa especializada em serviços de engenharia para a execução integral da obra de construção de 50 (cinquenta) unidades habitacionais de interesse social, no Município de Coromandel/MG, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (MCMV FNHIS Sub 50), conforme Termo de Compromisso firmado com o Ministério das Cidades, com acompanhamento e fiscalização da Caixa Econômica Federal.
- 7.2 A execução do objeto abrangerá todas as etapas necessárias à implantação do empreendimento habitacional, compreendendo, entre outras, os serviços de implantação do canteiro de obras, terraplenagem, fundações, estrutura, vedação, cobertura, esquadrias, revestimentos, instalações hidrossanitárias, elétricas e demais sistemas prediais, bem como os acabamentos e serviços complementares, conforme definido nos projetos arquitetônico e complementares, memoriais descritivos, orçamento e cronograma físico-financeiro.
- 7.3 As unidades habitacionais serão executadas de forma padronizada, observando os parâmetros técnicos, construtivos e de desempenho estabelecidos pelo Programa Minha Casa Minha Vida, pelas normas técnicas da ABNT e pela legislação vigente, assegurando condições adequadas de segurança, salubridade, funcionalidade e habitabilidade às famílias beneficiadas.
- 7.4 A solução contempla, ainda, a adequada implantação das unidades no terreno disponibilizado pelo Município, respeitando as normas urbanísticas, ambientais e de acessibilidade aplicáveis, bem como as exigências técnicas e operacionais estabelecidas pela Caixa Econômica Federal, responsável pelo acompanhamento e fiscalização da execução do empreendimento.
- 7.5 A empresa contratada será responsável pela execução integral da obra, incluindo o fornecimento de materiais, mão de obra, equipamentos, ferramentas, logística, gestão da obra e cumprimento de todas as obrigações legais, trabalhistas, previdenciárias, ambientais e de segurança do trabalho, sem ônus adicional para a Administração Pública.
- 7.6 O fornecedor será selecionado por meio de procedimento licitatório, na modalidade Concorrência, sob a forma eletrônica, com adoção do critério de julgamento pelo menor preço global, assegurando a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração, em consonância com os princípios da isonomia, eficiência e economicidade.
- 7.7 Dessa forma, a solução proposta atende plenamente à necessidade identificada, viabilizando a implementação de política pública essencial, com elevado impacto social, contribuindo para a redução do déficit habitacional, a promoção da dignidade humana e o fortalecimento das ações de habitação de interesse social no Município de Coromandel/MG.

8 JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRAÇÃO

- 8.1 O parcelamento da contratação mostra-se **inviável**, pois a execução dos serviços deve ser integrada, contínua e padronizada, considerando o cronograma físico-financeiro previsto para a obra. A fragmentação implicaria aumento de custo, risco de incompatibilidade técnica entre os trechos e dificuldade de gestão contratual, contrariando o princípio da economicidade.



9 DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

- 9.1 A execução da obra de construção de 50 (cinquenta) unidades habitacionais de interesse social no Município de Coromandel/MG, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (MCMV FNHIS Sub 50), tem como finalidade alcançar resultados concretos e mensuráveis de natureza social, urbana e institucional, conforme descrito a seguir.
- 9.2 Com a implementação do empreendimento habitacional, pretende-se:
- 9.2.1 Garantir o acesso à moradia digna a 50 (cinquenta) famílias de baixa renda, em situação de vulnerabilidade social, proporcionando condições adequadas de habitabilidade, segurança, salubridade e conforto;
 - 9.2.2 Reduzir o déficit habitacional do município, especialmente no segmento da população que não possui condições de acesso ao financiamento imobiliário formal;
 - 9.2.3 Promover a inclusão social e a melhoria da qualidade de vida das famílias beneficiadas, contribuindo para a redução de desigualdades sociais e o fortalecimento do direito social à moradia;
 - 9.2.4 Assegurar a implantação de unidades habitacionais regulares, construídas de acordo com os padrões técnicos, construtivos e de desempenho estabelecidos pelo Programa Minha Casa Minha Vida, pelas normas da ABNT e pela legislação vigente;
 - 9.2.5 Fomentar o desenvolvimento urbano ordenado, com a ocupação planejada do solo urbano, respeitando as diretrizes urbanísticas, ambientais e de infraestrutura local;
 - 9.2.6 Atender às diretrizes e objetivos do Programa Minha Casa Minha Vida, garantindo a correta aplicação dos recursos públicos federais e o cumprimento das metas pactuadas no Termo de Compromisso firmado com o Ministério das Cidades;
 - 9.2.7 Fortalecer a capacidade institucional do Município, por meio da execução de política pública estruturante na área habitacional, com acompanhamento técnico, social e financeiro adequado;
 - 9.2.8 Gerar impactos sociais positivos de longo prazo, proporcionando estabilidade residencial às famílias beneficiárias e contribuindo para a melhoria das condições de saúde, segurança e bem-estar da população atendida.
- 9.3 Dessa forma, os resultados pretendidos vão além da simples entrega física das unidades habitacionais, abrangendo a promoção de condições dignas de moradia, a efetivação de direitos sociais e o desenvolvimento sustentável do Município de Coromandel/MG, em consonância com os princípios da eficiência, economicidade e interesse público.

10 PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

- 10.1 Foram devidamente elaborados pela Administração Municipal os projetos de arquitetura e complementares, abrangendo as disciplinas necessárias à execução da obra, bem como os respectivos



memoriais descritivos, memoriais de cálculo e orçamento detalhado.

- 10.2 Esses documentos técnicos definem todas as especificações construtivas, materiais, métodos executivos e parâmetros de desempenho exigidos para a realização do objeto desta licitação, garantindo que a contratação ocorra de forma planejada, precisa e em conformidade com as normas técnicas e legais vigentes.

11 CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

- 11.1 Há contratação correlata firmada com empresa especializada na elaboração dos projetos de engenharia e arquitetura, responsável pela elaboração dos projetos arquitetônico e complementares, bem como dos memoriais descritivos, memoriais de cálculo e orçamento detalhado da obra, que embasam tecnicamente o presente processo licitatório.
- 11.2 Os serviços foram executados pela empresa PROJETA – Consultoria e Serviços LTDA, inscrita no CNPJ nº 25.056.213/0001-07, contratada por meio do ATA DE REGISTRO DE PREÇOS 001/2025 - 01, firmado com o Município de Coromandel/MG.
- 11.3 O referido contrato teve por objeto a prestação de serviços técnicos especializados de elaboração de projetos de engenharia e arquitetura para obras públicas municipais, incluindo o empreendimento de construção de 50 (cinquenta) unidades habitacionais de interesse social, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (MCMV FNHIS Sub 50), no Município de Coromandel/MG, o que evidencia a vinculação técnica e a interdependência entre a contratação dos projetos e a presente contratação destinada à execução da obra.

12 DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

- 12.1 A execução da obra de construção de 50 (cinquenta) unidades habitacionais de interesse social no Município de Coromandel/MG caracteriza-se como intervenção de pequeno a médio porte em área urbana previamente destinada à implantação do empreendimento, razão pela qual os impactos ambientais associados à execução do objeto são considerados pontuais, temporários e mitigáveis.
- 12.2 Os principais impactos ambientais potenciais estão relacionados às fases de implantação e execução da obra, destacando-se:
- 12.2.1 Geração de resíduos da construção civil, tais como restos de concreto, argamassa, embalagens, madeira, metais e outros materiais, os quais deverão ser devidamente segregados, acondicionados, transportados e destinados de forma ambientalmente adequada, em conformidade com a legislação vigente e com o Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil – PGRCC;
 - 12.2.2 Emissão de poeira e material particulado, decorrente da movimentação de terra, transporte de materiais e execução dos serviços, devendo ser adotadas medidas mitigadoras, como umectação das áreas expostas e controle do tráfego interno;
 - 12.2.3 Emissão de ruídos provenientes da operação de máquinas, equipamentos e ferramentas,



os quais deverão ser controlados por meio da observância dos horários permitidos e da manutenção adequada dos equipamentos, de forma a minimizar transtornos à vizinhança;

12.2.4 Consumo de recursos naturais, como água e energia elétrica, durante a execução da obra, devendo a empresa contratada adotar práticas de uso racional e eficiente desses recursos;

12.2.5 Interferências temporárias no entorno, decorrentes da circulação de veículos e da implantação do canteiro de obras, as quais deverão ser organizadas de modo a garantir a segurança, a sinalização adequada e a mínima interferência na rotina local.

12.3 A empresa contratada deverá cumprir integralmente a legislação ambiental vigente, bem como adotar todas as medidas preventivas e mitigadoras necessárias à redução dos impactos ambientais, responsabilizando-se pela obtenção de eventuais licenças ou autorizações ambientais exigíveis, quando aplicável, e pelo atendimento às condicionantes estabelecidas pelos órgãos competentes.

13 DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

13.1 Após análise técnica, administrativa, jurídica e financeira, conclui-se que a contratação de empresa especializada em engenharia para a execução da obra de construção de 50 (cinquenta) unidades habitacionais de interesse social, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (MCMV FNHIS Sub 50), no Município de Coromandel/MG, é **viável, adequada e compatível com o interesse público**.

13.2 A solução proposta encontra-se alinhada ao planejamento municipal, às diretrizes e objetivos do Programa Minha Casa Minha Vida, às disposições da Lei nº 14.133/2021 e às exigências técnicas e operacionais da Caixa Econômica Federal, responsável pelo acompanhamento e fiscalização do empreendimento.

13.3 O Município dispõe das condições institucionais necessárias à execução do objeto, incluindo base legal para adesão ao programa, disponibilidade de terreno apto, projetos técnicos elaborados, previsão orçamentária e capacidade de gestão e fiscalização do contrato, o que assegura a adequada implementação do empreendimento.

13.4 Dessa forma, declara-se a **viabilidade da contratação**, considerando que a solução atende à necessidade pública identificada, promove a efetivação do direito à moradia digna, contribui para a redução do déficit habitacional e gera impactos sociais positivos e duradouros para a população de baixa renda do Município de Coromandel/MG.

14 DATA E ASSINATURAS

14.1 Coromandel/MG, 12 de fevereiro de 2026.

Luiz Fernando Valadares

Gestor Municipal de Obras, Serviços Públicos e Planejamento Urbano