



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1 – INTRODUÇÃO

1.1. Este Estudo Técnico Preliminar (ETP) caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

1.2. O ETP tem por finalidade identificar e analisar as alternativas disponíveis para o atendimento da demanda formalizada no Documento de Formalização da Demanda, de modo a demonstrar a viabilidade técnica e econômica da contratação, bem como sua adequação e vantagem para a Administração Pública. O estudo fundamenta-se na análise estruturada da demanda habitacional, na avaliação das soluções técnicas existentes no mercado e na identificação da alternativa mais adequada ao interesse público, em conformidade com os princípios da eficiência, do planejamento e da economicidade previstos na Lei nº 14.133/2021.

1.3. Após realizado o estudo técnico preliminar, o responsável pela sua elaboração submeterá à análise e deliberação da autoridade competente do órgão que apontará a alternativa e as soluções técnicas mais adequadas à satisfação do interesse público.

1.4. O objeto deste ETP visa encontrar a melhor solução para realizar a construção de 50 unidades habitacionais no município de Capelinha – Minas Gerais.

1.5. O setor solicitante é: Secretaria Municipal de Assistência Social e Secretaria Municipal de Obras Públicas.

1.6 Este ETP apresenta os elementos indispensáveis para a contratação, os demais elementos previstos no art. 18, §1º, da Lei nº 14.133/2021, por serem opcionais, foram dispensados.

1.7 Histórico de Revisões do Documento:

Data	Versão	Descrição	Autor
14/01/2026	01	Elaboração do ETP	Eng. Civil Francinéia Alves Santos



2 – DA NECESSIDADE E DA SOLUÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1. Da necessidade

2.1.1. A CONSTRUÇÃO DE 50 UNIDADES HABITACIONAIS NO MUNICÍPIO DE CAPELINHA MINAS GERAIS COM RECURSOS PROVENIENTES DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA – FUNDO NACIONAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (MCMV/FNHIS), POR MEIO DO TERMO DE COMPROMISSO nº 974105/2025/MCIDADES/CAIXA - OPERAÇÃO Nº 1100310-40 – PROGRAMA MORADIA DIGNA, a ser implantadas no Bairro Residencial Jardins (Rua Inhotim e Rua Jardins) e no Bairro Novo Horizonte (Rua Emília Gomes da Silva), consiste em um empreendimento habitacional de interesse social voltado à redução do déficit habitacional local, com ênfase nas famílias cadastradas no Cadastro Único (CadÚnico) — público-alvo prioritário desta iniciativa.

O projeto prevê a construção de 50 unidades habitacionais unifamiliares, em alvenaria convencional, cada uma com área total aproximada de 53,87 m² e área útil de 47,46 m², compostas por sala, cozinha, banheiro, dois quartos e área de serviço coberta. As edificações serão térreas, acessíveis e atenderão integralmente às exigências de segurança, salubridade e conforto habitacional, em conformidade com as normas técnicas vigentes.

Trata-se de empreendimento baseado em soluções técnicas padronizadas, com métodos construtivos convencionais amplamente empregados em programas públicos de habitação. A execução da obra não demanda tecnologias inovadoras, sistemas construtivos complexos ou conhecimentos técnicos especializados além daqueles usualmente exigidos em obras públicas de pequeno porte e padrão popular. O empreendimento integra o Programa FNHIS Sub 50, direcionado à redução do déficit habitacional e à melhoria das condições de moradia de famílias em situação de vulnerabilidade social.

O direito à moradia digna, consagrado na Declaração Universal dos Direitos Humanos (1948) e incorporado ao ordenamento jurídico brasileiro pelos artigos 6º e 23 da Constituição Federal de 1988, estabelece a moradia como direito social fundamental e atribui à União, aos Estados e aos Municípios a competência comum de promover e criar programas de construção habitacional, melhorar as condições de saneamento básico e combater as causas da pobreza e da marginalização, promovendo a integração social dos setores mais desfavorecidos.



No município de Capelinha, o acelerado processo de urbanização tem gerado pressão sobre a estrutura urbana, exigindo a ampliação de redes de infraestrutura, a implantação de novos loteamentos e a regularização de áreas ocupadas de forma desordenada. Segundo dados do Censo Demográfico de 2022 do IBGE, o déficit habitacional no município atinge aproximadamente 1.200 famílias, o que corresponde a cerca de 12 % da população total, vivendo em domicílios superlotados, áreas de risco ou moradias improvisadas. Desse total, cerca de 70 % possuem renda familiar de até meio salário-mínimo, enquadrando-se no critério Sub 50 estabelecido pelo Governo Federal.

Esse cenário evidencia que a simples oferta de crédito habitacional é insuficiente para atender a demanda local, sendo imprescindível a implementação de uma política pública integrada que combine subsídio, regularização fundiária e apoio técnico, a fim de assegurar o efetivo acesso à moradia digna.

A ausência de habitação adequada repercute diretamente nos indicadores de saúde pública. Estudos da Secretaria de Saúde de Minas Gerais (2021) revelam que famílias sem acesso a água tratada e esgoto sanitário apresentam taxa até 2,5 vezes maior de morbidade por doenças respiratórias e parasitárias. Ao proporcionar unidades habitacionais com infraestrutura completa – água potável, esgotamento sanitário, energia elétrica e coleta de resíduos, o programa Habitacional “Morada Digna” reduzirá a demanda nos postos de saúde municipais, gerando economia de recursos públicos e melhoria da qualidade de vida. A estabilidade proporcionada por uma moradia adequada favorece a frequência escolar regular e eleva o desempenho acadêmico, contribuindo para a elevação do Índice de Desenvolvimento da Educação Básica (IDEB) de Capelinha nos próximos anos; ao mesmo tempo, uma população escolar mais estável favorece a formação de mão-de-obra qualificada, essencial ao desenvolvimento econômico regional.

Do ponto de vista econômico, cada unidade construída gera, em média, 2,5 empregos diretos na construção civil e 1,5 empregos indiretos em setores fornecedores de materiais e serviços (IBGE, 2022). Essa injeção de renda dinamiza o comércio local, aumenta a arrecadação de ICMS e, em médio prazo, amplia a base de contribuintes do IPTU mediante a regularização dos imóveis. O programa Minha Casa, Minha Vida – Sub 50, ao oferecer subsídios específicos para famílias com renda de até meio salário-mínimo, atende exatamente o perfil



predominante no município de Capelinha, tornando viável a aquisição de moradia por quem não teria condições de arcar com financiamento convencional.

A proposta Habitacional “Moradia Digna” representa, portanto, uma resposta integrada aos desafios habitacionais do município de Capelinha, alinhada aos preceitos constitucionais de promoção da dignidade humana, à política nacional de habitação e às metas de desenvolvimento sustentável do município. Ao atender famílias em situação de vulnerabilidade socioeconômica com moradias adequadas, o município de Capelinha cumpre seu dever legal e gera retornos sociais, melhoria da saúde e da educação, economia, geração de emprego e aumento da arrecadação e fortalecimento da governança urbana. Assim, a implantação do Programa Minha Casa, Minha Vida – Sub 50 no município justifica-se plenamente como um investimento estratégico que trará benefícios duradouros para toda a comunidade.

2.2. Do levantamento de mercado

O estudo aprofundado do funcionamento do mercado relacionado à solução pretendida, bem como o registro expresso de suas peculiaridades no Estudo Técnico Preliminar (ETP), viabiliza uma contratação mais alinhada à realidade da Administração Pública e, consequentemente, menos suscetível a práticas antieconômicas. Com o objetivo de assegurar a regularidade e a eficiência na execução da obra, foram analisadas as principais soluções disponíveis no mercado, considerando critérios de economicidade e agilidade na prestação dos serviços públicos.

Dentre as alternativas avaliadas, destacam-se:

Solução 1 – Execução Direta da Obra de Engenharia: realização da administração e da execução de todos os serviços com mão de obra própria, bem como com equipamentos e materiais pertencentes à Prefeitura e à Secretaria Municipal de Obras.

Solução 2 – Execução Indireta da Obra de Engenharia: contratação de empresa de engenharia especializada para a execução integral do objeto proposto.

Ao analisar as duas soluções supracitadas, verifica-se que a Solução 1 não se mostra vantajosa para a Administração, uma vez que a execução do objeto ficaria a cargo do próprio Município. Ocorre que a municipalidade não dispõe, atualmente, de recursos humanos e



materiais adequados e em quantidade suficiente para a realização da obra, sobretudo considerando as diversas outras demandas urgentes que necessitam ser atendidas. Tal cenário inviabilizaria a execução do objeto, pois a ausência de estrutura, expertise técnica, maquinário e insumos próprios comprometeria a concretização do fim pretendido.

Por outro lado, a Solução 2 apresenta maior vantajosidade para a Administração Pública, uma vez que prevê a contratação de empresa de engenharia especializada, englobando toda a mão de obra, encargos e insumos necessários à completa execução da obra. Além disso, essa alternativa possibilita melhores condições de planejamento, controle e previsibilidade por parte da gestão, respeitando-se, notoriamente, todas as disposições inerentes ao processo licitatório.

A adoção da Solução 2 proporciona a melhor relação custo-benefício, configurando-se como a alternativa economicamente mais adequada e compatível com os princípios da motivação, legalidade, eficiência, razoabilidade, economicidade, moralidade, impessoalidade e, sobretudo, da supremacia do interesse público.

Ademais, a execução indireta permite um melhor aproveitamento dos recursos humanos do Município, possibilitando que a equipe do poder público se concentre em outras atividades essenciais, sem prejuízo às demais demandas existentes, o que contribui para o aumento da produtividade geral.

Ressalte-se, ainda, que a execução direta se mostra administrativamente inviável, uma vez que acarretaria interferências no funcionamento das unidades municipais, além de gerar transtornos na condução de outras obras e operações construtivas já em andamento.

Dessa forma, considerando as soluções identificadas no levantamento de mercado, conclui-se que a execução indireta, mediante a contratação de empresa especializada, é a alternativa que melhor atende aos interesses da Administração Pública para a execução da obra.

2.3. Descrição da solução indicada

Execução indireta, através de empreitada a preço unitário, tendo em vista que a Prefeitura Municipal de Capelinha não detém os meios necessários à concretização do objeto.



A modalidade de licitação adotada será a concorrência em sua forma eletrônica, tendo por fundamento legal o disposto no art. 28, inciso II c/c o parágrafo único do art. 29 da Lei nº 14.133/2021.

2.4. Descrição da solução como um todo

Diante das necessidades identificadas e das alternativas avaliadas, a solução mais adequada consiste na contratação de empresa especializada para a execução da obra, com recursos oriundos da União Federal, por meio do Contrato de Repasse nº 974105/2025/MCIDADES/CAIXA, destinado à execução de ações de habitação urbana no Município de Capelinha/MG.

O regime de execução da obra será o de Empreitada por preço unitário, a ser contratado mediante licitação, na modalidade concorrência, em sua forma eletrônica.

Portanto, a solução indicada neste ETP, baseada no rigoroso estudo das necessidades do município, nas opções de solução avaliadas e nos princípios estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021, configura-se como a alternativa mais adequada, eficiente e vantajosa aos interesses da Administração Pública e da população, garantindo o alcance dos objetivos do programa habitacional, o uso adequado dos recursos públicos e a promoção do bem-estar social no Município de Capelinha/MG.

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1. Requisitos gerais: A execução da obra deverá seguir especificações técnicas que garantam sua funcionalidade, durabilidade e segurança.

3.2. Requisitos legais: A contratação e a execução dos serviços devem atender a todas as normas técnicas aplicáveis, legislação ambiental, trabalhista e de segurança do trabalho, e normas de construção civil vigente.

3.3. Requisitos de sustentabilidade: Deverão ser adotadas práticas de construção sustentável, incluindo uso de materiais de baixo impacto ambiental, sistemas de aproveitamento de água de chuva, eficiência energética e gestão de resíduos de construção.



3.4. Requisitos da contratação: A empresa contratada deverá comprovar experiência prévia em projetos similares, apresentar equipe técnica qualificada e demonstrar capacidade de cumprir com os prazos e padrões de qualidade definidos.

3.5. Os serviços serão prestados por empresa especializada no ramo, devidamente regulamentada e autorizada pelos órgãos competentes, em conformidade com a legislação vigente e padrões de sustentabilidade exigidos nesse instrumento e no Projeto Básico. Entendemos, portanto, que a contratação nos presentes termos, atende aos requisitos exigidos na Legislação em vigor, bem como atende às necessidades da Prefeitura de Capelinha no que tange às exigências.

3.6. O regime de execução da obra será o de Empreitada por preço unitário, considerando que o escopo do projeto está bem definido e há pouca probabilidade de mudanças significativas ao longo da execução, sendo a opção mais viável. Isso porque os custos podem ser estimados com maior precisão desde o início, reduzindo a possibilidade de variações nos custos.

3.7. Trata-se de serviço de engenharia, a ser contratado mediante licitação, na modalidade concorrência, em sua forma eletrônica, tendo em vista se tratar de método padronizado de serviço.

3.8. Os serviços a serem contratados enquadram-se nos pressupostos da Lei 14.133/21, não se constituindo em quaisquer das atividades, previstas na lei que vedam sua aplicação. A prestação dos serviços não gera vínculo empregatício entre os empregados da Contratada e a Administração, vedando-se qualquer relação entre estes que caracterize pessoalidade e subordinação direta.

3.9. O contratado deverá assumir a responsabilidade integral pela execução da obra, incluindo todo material, mão de obra, e a garantia da qualidade dos serviços prestados. Proporcionando uma maior segurança quanto ao cumprimento dos prazos e padrões de qualidade estabelecidos.

3.10. Para prestação dos serviços pretendidos os eventuais interessados deverão comprovar que atuam em ramo de atividade compatível com o objeto da licitação, bem como apresentar os seguintes documentos a título qualificação técnica, nos termos do art. 62, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021:



a) Certificado de Registro e Quitação de Pessoa Jurídica e do Responsável Técnico, através de Certidão que demonstre sua validade, emitida pelo CREA/CAU, dentro de seu prazo de validade e com jurisdição na sua sede;

b) Qualificação Técnica Profissional: Atestado de Capacidade Técnico-Profissional do responsável técnico, de Engenheiro Civil ou Arquiteto e Urbanista detentor(es) de atestado(s) de responsabilidade técnica registrado(s) no CREA/CAU, acompanhado(s) da(s) respectiva(s) Certidão(ões) de Acervo Técnico - CAT, expedidas por esse Conselho, que comprove(m) ter o(s) profissional(is), executado para órgão ou entidade da administração pública direta ou indireta, ou ainda, para empresa privada, obras de características técnicas similares à do objeto desta licitação, devendo ser obrigatoriamente, acompanhados das respectivas Certidões emitidas pelo CREA/CAU.

c) Qualificação Técnica Operacional: Atestado de Capacidade Técnico-Operacional, emitido por pessoa jurídica de direito privado ou por órgão da Administração Direta ou Indireta da União, do Distrito Federal, dos Estados ou dos Municípios, em nome da Licitante, acompanhado (s) da (s) respectiva (s) Certidões de Acervo Operacional (CAO), expedidas por esse Conselho, comprovando ter a mesma executado obras e serviços de natureza similar dos aqui licitados.

d) A licitante deverá comprovar o vínculo da empresa e do profissional indicado, por um dos seguintes meios: I - Se participante do quadro societário da empresa: cópia do Contrato Social; II - Se funcionário: cópia de Registro ou cópia da Carteira de Trabalho; III - Se autônomo: cópia do Contrato de Prestação de Serviços; ou IV - Se ainda não houver vínculo: Declaração de Contratação Futura do Responsável Técnico, a) Certificado de Registro e Quitação de Pessoa Jurídica e do Responsável Técnico, através de Certidão que demonstre sua validade, emitida pelo CREA/CAU, dentro de seu prazo de validade e com jurisdição na sua sede;

3.11. A licitante deverá apresentar Balanço patrimonial e demonstrações contábeis dos dois últimos exercícios sociais, já exigíveis e apresentados na forma da lei, que comprovem a boa situação financeira da empresa, vedada a sua substituição por balancetes ou balanços provisórios, podendo ser atualizados por índices oficiais quando encerrado há mais de 3 (três) meses da data de apresentação da proposta e ou apresentação de declaração, assinada por



profissional habilitado da área contábil, que ateste o atendimento pelo licitante dos índices econômicos previstos nas cláusulas acima.

3.12. O julgamento deverá ocorrer pelo menor preço global, considerando o maior desconto linear sobre o orçamento de referência. O licitante deverá apresentar planilha de custos e formação de preços, na qual o percentual de desconto ofertado deverá incidir de forma uniforme sobre todos os itens e subitens constantes na planilha orçamentária, garantindo a linearidade do desconto e preservando o equilíbrio econômico-financeiro dos itens durante toda a execução contratual. O não cumprimento da exigência de linearidade do desconto poderá resultar em desclassificação da proposta.

3.13. A prestação dos serviços deverá ocorrer em estrita conformidade com o projeto básico, memorial descritivo e edital do processo acima mencionado.

4 – ESTIMATIVAS DOS QUANTITATIVOS E PREÇOS

As quantidades estimadas para os materiais, equipamentos e mão de obra necessários para a execução da obra foram cuidadosamente calculadas e encontra-se em anexo a este ETP através de planilha contendo todas as etapas dos serviços a serem executados, quantidade, custo unitário, BDI, preço unitário, preço total e demais informações pertinentes.

Os quantitativos estimados para a contratação pretendida têm como parâmetro a execução do objeto contratual, conforme planilha orçamentária e suas respectivas memórias de cálculo, em anexo. Levaram-se em conta as diretrizes e especificações das necessidades do serviço, bem como as melhores práticas da engenharia civil.

Dessa forma, buscou-se garantir que todas as etapas da obra sejam planejadas de maneira eficiente e que os recursos necessários estejam devidamente dimensionados para atender às exigências da obra.

Vejamos:

Estimativa das quantidades e do valor da contratação:



Item	CÓDIGO O CNBS	Descrição	Qtd	Unid.	V. unitário	V. total
01	5622	CONSTRUÇÃO DE 50 (CINQUENTA) UNIDADES HABITACIONAIS NO MUNICÍPIO DE CAPELINHA MINAS GERAIS COM RECURSOS PROVENIENTES DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA – FUNDO NACIONAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (MCMV/FNHIS), POR MEIO DO TERMO DE COMPROMISSO nº 974105/2025/MCIDADES/C AIXA - OPERAÇÃO Nº 1100310-40 – PROGRAMA MORADIA DIGNA	01	Serviço	R\$7.702.423,77	R\$7.702.423,77

O valor unitário e total do serviço refere-se aos recursos financeiros para execução do objeto do Termo de Compromisso, fixado em R\$7.702.423,77 (sete milhões, setecentos e dois e mil, quatrocentos e vinte e três reais e setenta e sete centavos).

Sendo assim:

- Valor do repasse de R\$ 6.500.000,00 (seis milhões e quinhentos mil reais).
- Valor da contrapartida de R\$ 1.202.423,77 (um milhão, duzentos e dois mil, quatrocentos e vinte e três reais e setenta e sete centavos).



5 – JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

O parcelamento da solução não é indicado, considerando que o gerenciamento da obra permanecerá sobre a gestão de um único contratado, resultando num maior nível de controle da execução dos serviços por parte da administração, concentrando a responsabilidade da obra e a garantia dos resultados numa única pessoa jurídica para uma maior eficiência dos serviços.

6 - RESULTADOS PRETENDIDOS

6.1. Pretende-se, com o presente processo licitatório, assegurar a seleção da proposta apta a gerar a contratação mais vantajosa para o Município.

6.2. Almeja-se, igualmente, assegurar tratamento isonômico entre os licitantes, bem como a justa competição, bem como evitar contratação com sobre preço ou com preço manifestamente inexequível e superfaturamento na execução do contrato.

6.3. A contratação decorrente do presente processo licitatório exigirá da contratada o cumprimento das boas práticas de sustentabilidade, contribuindo para a racionalização e otimização do uso dos recursos, bem como para a redução dos impactos ambientais.

6.4. A construção de 50 unidades habitacionais no Município de Capelinha/MG, conforme Termo de Compromisso de nº 974105/2025/MCIDADES/CAIXA - Operação nº 1100310-40 é uma ação de extrema importância para atender a demanda por moradia no município, pois visa promover a redução do déficit habitacional existente, assegurando às famílias beneficiárias o direito constitucional à moradia digna e contribuindo para o fortalecimento da política pública de habitação de interesse social.

6.5. A empresa contratada deverá atender todos os requisitos estabelecidos no Edital de Licitação, Projeto de engenharia, Projeto básico e executivo.

6.6. A contratação deve ter resultados positivos, com a melhor prática de execução dos serviços de obras de construção, de acordo com o Projeto.

De modo geral, o projeto tem como finalidade a entrega de unidades habitacionais, aliada à geração de benefícios sociais e institucionais. Espera-se a melhoria das condições de vida e da segurança habitacional das famílias beneficiadas, o estímulo à economia local por meio da



geração de emprego e renda na construção civil, bem como o fortalecimento da organização urbana e da infraestrutura municipal. Busca-se, ainda, assegurar a entrega de unidades habitacionais com qualidade técnica, segurança e acessibilidade, em conformidade com o projeto aprovado e com as normas da ABNT, além do fortalecimento da gestão pública e do cumprimento das políticas habitacionais no contexto da cooperação federativa. Trata-se de ação de política pública voltada ao desenvolvimento urbano sustentável e à inclusão social de famílias vulneráveis, em observância aos princípios administrativos e à Lei nº 14.133/2021.

7 – ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A futura contratação está em concordância com o planejamento vigente.

8 - DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

As dotações orçamentárias para acobertar as despesas que venham a decorrer, no presente exercício, com as contratações pretendidas através do procedimento administrativo respectivo - se necessárias e viáveis, são as abaixo descritas e as suas correspondentes no(s) orçamento(s) subsequente(s):

09.04.01.16.482.0024.3070

44905100

- ficha 866

- vinculo 1500000000

9 - CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES

Visto que o projeto contempla todos os serviços necessários para a execução da obra, não haverá necessidade futura de contratação.

10 – NECESSIDADE DE SIGILO

A contratação ora pretendida não exige em sua integralidade, classificação sigilosa nos termos da Lei nº 12.527/2011 (Lei de Acesso à Informação), devendo o presente Estudo Técnico Preliminar ser anexado ao Projeto Básico. O orçamento não é sigiloso devendo o mesmo ser divulgado juntamente com o Instrumento Convocatório (Edital/Aviso de Contratação Direta).



11- PROVIDÊNCIAS A SEREM TOMADAS PELA ADMINISTRAÇÃO

Para assegurar a eficiência e a eficácia da contratação de empresa para execução de obra para construção de 50 unidades habitacionais no município de Capelinha/MG, a serem implantadas no Bairro Residencial Jardins (Rua Inhotim e Rua Jardins) e no Bairro Novo Horizonte (Rua Emília Gomes da Silva), diversas providências deverão ser adotadas pela Secretaria de Obras da Prefeitura Municipal de Capelinha-MG, englobando ações prévias à contratação, durante a execução e no encerramento do contrato. Essas medidas são fundamentais para o cumprimento dos objetivos propostos e garantia da qualidade do empreendimento. As providências incluem:

- a) Definição de um cronograma detalhado: Elaborar um cronograma de execução do projeto, com etapas claras e prazos definidos, contemplando desde a licitação até a entrega final da obra. Esse cronograma deve incluir marcos críticos, inspeções e testes de qualidade.
- b) Comunicação efetiva: Estabelecer canais de comunicação eficientes entre a Secretaria de Obras, a empresa contratada e outros stakeholders, facilitando o gerenciamento do projeto e a resolução rápida de possíveis imprevistos.
- c) Planejamento da fiscalização: Designar uma equipe técnica qualificada para a fiscalização contínua da obra, com a missão de verificar a conformidade dos serviços executados com o projeto básico, e especificações técnicas, além de acompanhar o cumprimento do cronograma e a aplicação de recursos.
- d) Gestão de riscos: Desenvolver um plano de gerenciamento de riscos, identificando, analisando e planejando respostas para os riscos potenciais que possam afetar o cronograma, o orçamento ou a qualidade da obra. Esse plano deve ser revisado e atualizado regularmente.
- e) Garantia de qualidade: Definir procedimentos de controle de qualidade, assegurando que os materiais utilizados e a mão de obra sejam de acordo com as normas técnicas aplicáveis. Incluir testes e inspeções em todas as fases da execução.
- f) Documentação e registros: Manter registros detalhados de todas as fases do projeto, incluindo documentação do processo licitatório, contratos, aditivos, relatórios de fiscalização, comunicações oficiais e qualquer alteração de projeto, garantindo a transparência e a prestação de contas.



g) Avaliação e recebimento da obra: Ao término da execução, realizar uma avaliação criteriosa da obra, conferindo se todos os requisitos e padrões de qualidade foram atendidos antes da recepção definitiva e pagamento final ao contratado.

Essas providências devem ser executadas de forma diligente e criteriosa pela Secretaria de Obras da Prefeitura Municipal de Capelinha, assegurando que a contratação atenda aos melhores interesses públicos e cumpra com os princípios estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021.

12 – POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

O projeto da construção de 50 unidades habitacionais no município de Capelinha-MG, requer a realização de um estudo detalhado dos possíveis impactos ambientais, conforme orienta a Lei 14.133/2021, visando identificar, prevenir e minimizar potenciais danos ao meio ambiente durante e após a realização da obra.

A análise dos impactos e das medidas mitigadoras é parte integrante do processo de planejamento e licenciamento ambiental, contribuindo para a sustentabilidade e conformidade legal do projeto.

a) Gerenciamento de resíduos da construção civil: A geração de resíduos de construção e demolição (RCD) é um impacto relevante, exigindo o correto manejo, separação e destinação de tais resíduos, conforme determinado pela política nacional de resíduos sólidos. Será implementado um plano de gerenciamento de resíduos sólidos, com destinação final ambientalmente adequada. Deverá ser priorizada a reutilização e reciclagem de materiais, com destinação final apenas em locais devidamente licenciados pelo órgão ambiental competente.

b) Controle de emissões de poeira e ruídos, mediante a umidificação periódica do solo, o uso de barreiras físicas e coberturas em áreas de deposição temporária de materiais, além da restrição de atividades ruidosas a horários compatíveis com a legislação municipal. Durante a fase de execução, haverá emissão de poluentes atmosféricos e ruídos decorrentes das atividades de construção. Como medida mitigadora, todas as máquinas e equipamentos utilizados na obra deverão estar em conformidade com normas de emissões sonoras e de poluentes, e será estabelecido um horário de trabalho que minimize o desconforto para a comunidade local.



c) Consumo de recursos hídricos: O uso intensivo de água na execução pode impactar os recursos hídricos da região. Para atenuar esse impacto, o projeto preverá a adoção de práticas sustentáveis, como o uso eficiente de água nas atividades de construção.

d) Erosão do solo e assoreamento dos cursos d'água: O movimento de terras e a alteração do escoamento superficial podem causar erosão e assoreamento, afetando a qualidade da água e a vida aquática. Serão adotadas técnicas de controle de erosão durante a construção e elaborado um plano de manejo de águas pluviais, visando reduzir o escoamento superficial e prevenir o assoreamento.

e) Utilização preferencial de materiais certificados, reciclados ou de menor impacto ambiental, sempre que tecnicamente viável, incentivando a adoção de insumos com selos de sustentabilidade ou origem controlada, conforme especificações do projeto.

Estas medidas mitigadoras, baseadas em princípios de desenvolvimento sustentável e conformidade com a legislação ambiental vigente, notadamente referidas na Lei 14.133/2021, garantirão a minimização dos impactos ambientais adversos decorrentes da execução de obra para construção das 50 unidades habitacionais no município de Capelinha/MG. A implementação efetiva dessas medidas e o monitoramento contínuo das condições ambientais no local da obra são essenciais para a gestão ambiental responsável e sustentável do projeto.

13 – POSICIONAMENTO SOBRE A CONTRATAÇÃO

Após a análise detalhada dos elementos que compõem o Estudo Técnico Preliminar (ETP), fundamentados principalmente na Lei 14.133/2021, concluímos pela viabilidade e razoabilidade da contratação de empresa para prestação dos serviços de construção de 50 unidades habitacionais no município de Capelinha-MG, no Bairro Residencial Jardins (Rua Inhotim e Rua Jardins) e no Bairro Novo Horizonte (Rua Emília Gomes da Silva), conforme projeto em anexo. Este posicionamento se baseia na observância dos princípios da eficiência, economicidade e desenvolvimento nacional sustentável elencados nos artigos 5º e 11º da referida Lei, devendo a licitação ser realizada na modalidade concorrência pública, julgamento menor preço global, conforme prazos já pactuados no Termo de Compromisso.

Ao analisar as possibilidades de contratação e as especificidades do mercado conforme estabelecido no §1º do Art. 18, identificamos a solução mais adequada para atender às



necessidades públicas, ressaltando-se a capacidade técnica e operacional das empresas no mercado.

Na empreitada por preço unitário, a contratada será responsável pela execução integral da obra, conforme as condições, quantidades e exigências estabelecidas no projeto básico, mediante pagamento por preços unitários previamente definidos.

Essa modalidade é a mais adequada para o presente caso, pois:

- a) Possibilita maior flexibilidade e controle de custos;
- b) Menor risco para a Administração em relação a estimativas erradas;
- c) Maior transparência e fiscalização;
- d) Pagamento pelo efetivamente executado;
- e) Favorece o controle e o planejamento orçamentário por parte da Administração;
- f) Permite contratar a execução completa da obra, com base em projetos e orçamentos previamente definidos.

Esta escolha se alinha ao objetivo de assegurar a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública, também referido no Art. 11, incisos I e II, que busca a justa competição e o tratamento isonômico entre os licitantes.

Portanto, considerando todos os aspectos analisados e as diretrizes estabelecidas pela Lei 14.133/2021, posicionamo-nos favoravelmente à contratação de empresa especializada para a execução de obra para construção de 50 unidades habitacionais no município de Capelinha-MG, a serem implantadas no Bairro Residencial Jardins (Rua Inhotim e Rua Jardins) e no Bairro Novo Horizonte (Rua Emília Gomes da Silva), conforme projeto em anexo, por entender que tal ação atende de maneira eficaz e eficiente às necessidades da população do município de Capelinha, promovendo melhores condições de habitabilidade, contribuindo para o desenvolvimento social local, a redução da vulnerabilidade socioeconômica das famílias beneficiadas e a melhoria sustentável das condições urbanísticas do Município, além de inúmeros outros benefícios, e está alinhada com os princípios de economicidade, razoabilidade, eficiência e sustentabilidade que devem nortear as contratações públicas.



14 - ANEXOS

- DFD;
- Termo de Referência;
- Matriz de Risco;
- Memorial Descritivo;
- Planilha Orçamentária;
- Quadro de Composição do BDI;
- Cronograma Físico-Financeiro;
- Declarações;
- Projeto Arquitetônico e complementares;
- Relatório Fotográfico.

Capelinha/MG, 14 de janeiro de 2026.

Francinéia Alves Santos

Eng. Civil – CREA MG 228513/D

Zenilde Bruno dos Santos

Secretária Municipal de Assistência Social

Silas Gonçalves Fontes

Secretário Municipal de Obras Públicas