ETP – ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

NÚMERO DO ETP	0044/2026
SECRETARIA DE ORIGEM	SEHAB – Secretaria Municipal de Habitação
NATUREZA DO OBJETO	CONTRATAÇÃO DE EMPRESA DE ENGENHARIA PARA CONSTRUÇÃO DE 40 UNIDADES HABITACIONAIS – PROGRAMA NOVO PAC – FNHIS SUB-50 – RESIDENCIAL NOVA JERUSALÉM
NOME DO REQUISITANTE	Wagner dos Santos Sousa
CARGO	Secretário Municipal de Habitação
TÉCNICO RESPONSÁVEL DA ÁREA	João Victor Martins de Sá e Silva
E-MAIL	joaomartinster@gmail.com
TELEFONE	(63) 9 8111-1876

Ourilândia do Norte – PA, 03 de Novembro de 2026

SUMÁRIO

1. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO 3
2. ALINHAMENTO AOS PLANOS DO ORGÃO 4
3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO 4
4. RELAÇÃO ENTRE A DEMANDA PREVISTA E A QUANTIDADE DE CADA ITEM 5
5. LEVANTAMENTO DE MERCADO 5
6. JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR 6
7. ESTIMATIVA PRELIMINAR DOS PREÇOS 6
8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO 6
9. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO 6
10. RESULTADOS PRETENDIDOS 7
11. PROVIDÊNCIAS PARA ADEQUAÇÃO DO AMBIENTE DO ÓRGÃO 7
12. ANÁLISE DE RISCO 8
13. DECLARAÇÃO DA VIABILIDADE OU NÃO DA CONTRATAÇÃO 9
14. ENCERRAMENTO 11
15. PARECER DA AUTORIDADE COMPETENTE 12

1. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação tem por finalidade viabilizar a execução de obras destinadas à construção de 40 (quarenta) unidades habitacionais, vinculadas ao Programa Minha Casa, Minha Vida, por meio de recursos provenientes do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS, integrante das políticas públicas habitacionais do Governo Federal, conforme Proposta nº 40187/2025 e Termo de Compromisso nº 996135, cadastrados junto ao Ministério das Cidades.

O município de Ourilândia do Norte apresenta demanda crescente por moradia digna, impulsionada principalmente pelo aumento populacional decorrente da migração de trabalhadores atraídos pelas atividades mineradoras instaladas na região, bem como pela expansão do setor agropecuário, que fortalece a economia local, mas também gera pressão direta sobre a infraestrutura urbana e o mercado habitacional.

Esse cenário contribui para o aumento do déficit habitacional, especialmente entre famílias de baixa renda, muitas das quais residem em moradias precárias, ocupações irregulares ou em condições inadequadas de habitabilidade. Diante disso, torna-se indispensável a atuação do Poder Público Municipal na implementação e ampliação de políticas habitacionais que assegurem o direito fundamental à moradia.

A Constituição Federal de 1988 estabelece, em seu artigo 6º, a moradia como direito social, sendo dever do Estado promover políticas públicas que garantam o acesso à habitação digna, especialmente para populações em situação de vulnerabilidade social. Nesse contexto, a execução do presente empreendimento atende diretamente aos princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana, da função social da cidade e da redução das desigualdades sociais.

As unidades habitacionais serão destinadas prioritariamente às famílias enquadradas na Faixa 1 do Programa Minha Casa, Minha Vida, compreendendo famílias com renda bruta familiar mensal de até R$ 3.200,00, incluindo públicos prioritários, como famílias com pessoas com deficiência, famílias chefiadas por mulheres e famílias atualmente residentes em áreas de risco, observados os critérios de seleção e enquadramento do programa.

O empreendimento será implantado em área localizada no Setor Aeroporto, no município de Ourilândia do Norte – PA, contribuindo para a expansão ordenada da malha urbana e para a ampliação do acesso à moradia, promovendo melhores condições de habitabilidade e inclusão social aos futuros beneficiários.

Destaca-se que a infraestrutura urbana necessária ao funcionamento do empreendimento será garantida pela Prefeitura Municipal de Ourilândia do Norte, por meio de recursos próprios e equipe técnica municipal, contemplando a abertura das vias públicas, implantação do sistema de drenagem

pluvial, rede de abastecimento de água, rede de distribuição de energia elétrica, iluminação pública, entre outros serviços necessários à adequada implantação do conjunto habitacional. Ressalta-se que a pavimentação asfáltica não constitui compromisso obrigatório nesta etapa, podendo ser executada posteriormente, conforme planejamento e disponibilidade de recursos municipais.

As unidades habitacionais seguirão o padrão construtivo e as dimensões previstas no projeto de referência, com área aproximada de 53,86 m² por unidade, observadas as especificações técnicas e exigências do programa habitacional.

2. ALINHAMENTO AOS PLANOS DO ORGÃO

Obras de construção de Unidade Habitacionais foram previstas no Plano de Governo, atendendo as Políticas Públicas de Moradia digna e inclusiva. Também foram previstas no PPA - Plano Plurianual, bem como, previstas metas na LDO - Lei de Diretrizes Orçamentárias.

De modo geral, a eventual contratação de obras e serviços supracitados, está alinhada e fundamentada com o planejado pela Prefeitura Municipal de Ourilândia do Norte, atendendo a programas e ações inseridos nos instrumentos orçamentários.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação da construção dar-se-á por meio de licitação, do tipo contratação Empreitada por preço global, de modo que o desconto máximo admitido por Lei seja aplicado em todos os itens da planilha orçamentária. Além disso a Licitante irá garantir a exequibilidade dos preços propostos, conforme determinará o projeto básico e edital de contratação.

A empresa licitante deverá estar adequadamente registrada no Conselho Regional de Engenharia (CREA) e em situação oportuna, deverá apresentar a comprovação de regularidade com órgão supramencionado. Também, a equipe técnica (engenheiro civil) carecerá pertencer ao quadro permanente da empresa licitante, na data prevista para entrega da proposta, de modo que corrobore seu vínculo por intermédio de contrato de trabalho ou semelhante. Os profissionais participantes da Equipe Técnica, deverão ser os mesmos que assinarão as ARTs de execução de obras/serviços, boletins de medição e relatórios técnicos.

Todos os contornos técnicos direcionados a projetos, orçamento, cronograma, especificações técnicas e outros documentos afins, devem constituir parte do Projeto Básico que será apresentado. Desta forma, será considerado a ciência incondicional da proponente quando da apresentação de sua Proposta.

4. RELAÇÃO ENTRE A DEMANDA PREVISTA E A QUANTIDADE DE CADA ITEM

A obra prevê a construção de 40 Unidades Habitacionais, com área útil construída de 47,46 m², onde serão dividas da seguinte forma:

- Dormitório 1 – 8,40m²;
- Dormitório 2 – 8,40m²;
- Banheiro – 4,44m²;
- Estar / Cozinha – 19,10m²;
- Sanitário – 3,40m²;
- Lavanderia – 3,56m²;
- Varanda – 3,56m².

A quantidade estimada para contratação é a prevista para execução em 24 (vinte e quatro) meses, iniciando no ano de 2026. O total previsto é de 1.898,4 metros quadrados de construção de área útil onde compõem 40 Unidades Habitacionais. A quantidade prevista está em conformidade com a demanda repassada pelo FNHIS – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social. O projeto básico possui os quantitativos de serviços e materiais empregados na execução da obra.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Com base nos requisitos definidos para atingir os objetivos previstos no PPA-Plano Plurianual, no programa pertencente ao FNHIS – SUB 50, faz-se necessário promover a melhoria no atendimento a moradia digna por meio da construção de Unidades Habitacionais, no entanto, há diversas opções para garantir o objetivo, sendo abaixo relacionadas:

a. Aquisição de máquinas, equipamentos, materiais, insumos e contratação de mão de obra específica pela secretaria municipal de habitação para realização das obras de construção com equipe própria;
b. Aquisição de pré-fabricadas de concreto armado, para realizar montagem no local da estrutura, utilizando equipe própria ou terceirizada;
c. Contratação de empresa para realização de obras de construção incluso fornecimento de material e mão de obra;

Os levantamentos supracitados, foram estudados e analisados em conjunto com Equipe Técnica da prefeitura, observando as melhores opções de fornecedores locais e regiões de proximidade viável.

6. JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR

A solução apontada como viável na ótica deste Estudo Preliminar é a opção **letra "c"**. Contratação de empresa para realização de obras de construção, incluso fornecimento de material e mão de obra. Esta é a opção mais viável para atender aos requisitos estabelecidos, alcançando os resultados pretendidos e atendendo à necessidade da contratação.

A escolha desta opção está relacionada ao custo estimado para sua execução, levando-se em conta aspectos de economia, eficácia, eficiência e padronização, visto que a grande maioria das Unidades Habitacionais, serão realizadas por empresa terceirizada. Fator fundamental sobre a contratação de uma empresa é com relação ao fornecimento de materiais, a empresa a ser contratada arcará com todas as despesas da execução da obra.

7. ESTIMATIVA PRELIMINAR DOS PREÇOS

Em conformidade com o quantitativo, estima-se uma contratação de aproximadamente R$ 6.136.378,73 (Seis milhões, cento e trinta e seis mil, trezentos e setenta e oito reais e setenta e três centavos). Tal estimativa foi baseada em tabelas do SINAPI (12/2025) - SBC (01/2026) - SETOP (07/2025).

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A contratação de uma empresa especializada em obras de construção, deve incluir todos os elementos necessários para de forma integrada, gerar os resultados pretendidos para atender à necessidade da contratação, ou seja, atender o item 1 deste estudo técnico.

A empresa deve realizar a obra de forma completa, fornecendo todos os materiais de construção, custo horário produtivo e improdutivo de equipamentos, locações de eventuais equipamentos, insumos de modo geral, mão de obra operacional para execução do serviço, mão de obra técnica de acompanhamento e responsabilidade técnica da obra. Tal solução visa a entrega de 40 Unidades Habitacionais destinados a famílias que se encaixa em faixa I (renda bruta mensal máxima de R$3.200,00) de Ourilândia do Norte.

9. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Foi analisado e definido pela equipe técnica que as atividades elencadas para esta contratação, são de natureza dependentes, do mesmo segmento, onde, a execução das atividades é sempre precedida de outras correlacionadas, que neste caso possuem dependência mutua. Neste cenário, não poderá o parcelamento da solução, visto que caso houvesse o parcelamento poderia haver comprometimento da qualidade, prazo de execução e a garantia do serviço, visto complementaridades das atividades

executada por empresas diferentes. Outra questão é o fato de que não haveria um real aproveitamento de mercado, haja vista que as empresas concorrentes seriam do mesmo nicho empresarial.

Por este motivo, opta-se pelo **não parcelamento da solução proposta**. Diante deste cenário de não parcelamento estaremos atendendo recomendações técnicas, obtendo melhores resultados econômicos nas contratações, realizando em menor prazo, reduzindo número de processos e tendo um melhor aproveitamento do mercado.

10. RESULTADOS PRETENDIDOS

Esta contratação irá proporcionar diversos benefícios, dentre eles o principal é garantir moradia a pessoas de baixa renda, dentre outros relacionados abaixo:

a. Redução do Déficit Habitacional, com atendimento direto a 40 famílias em situação de vulnerabilidade social.
b. Melhoria das Condições de Vida, com a redução de doenças relacionadas à falta de saneamento e insalubridade, garantia de acesso a infraestrutura básica (água potável, energia elétrica, coleta de lixo e vias adequadas).
c. Promoção da Inclusão Social, com fortalecimento da cidadania e da dignidade das famílias beneficiadas.
d. Ordenamento e Desenvolvimento Urbano, com redução de ocupações irregulares e crescimento urbano organizado.
e. Impacto econômico local, durante a construção terão geração de empregos diretos e indiretos.
f. Fortalecimento das Políticas Públicas, onde serão cumpridas as metas do Plano de Governo e do Plano Plurianual (PPA), e alinhado aos programas federais de habitação de interesse social.

11. PROVIDÊNCIAS PARA ADEQUAÇÃO DO AMBIENTE DO ÓRGÃO

Diante desta contratação, parte da equipe da prefeitura deverá dedicar-se em parte aos serviços prestados pela empresa, tais como limpeza nas proximidades das obras e melhoria do trecho de estrada próximo a obra.

Outra equipe que deve adequar a esta eventual contratação é a equipe técnica, representada pelo gestor do contrato (secretaria solicitante) e fiscal do contrato (representante da engenharia), estes deverão acompanhar e garantir que a execução da obra esteja em conformidade com o projeto e os objetivos da contratação.

12. ANÁLISE DE RISCO

Nos contratos para a realização de obras públicas, são diversos os riscos aos quais as partes estão sujeitas, e que podem impactar na equação econômico-financeira do negócio de construção. Abaixo são relacionados alguns riscos e respectivamente propostas para minimizar ou eliminar impacto:

a. Paralisação da obra devido a acidente de trabalho durante execução;
   i. Manter o local da obra sinalizado;
   ii. Incentivo ao operário para prevenção de acidente;
   iii. Seguro de vida dos funcionários e terceiros;
   iv. Elaboração de PGR e PCMSO;

b. Paralisação da obra devido à falta de materiais e insumos;
   v. Ter sempre no mínimo três opções de compra no mercado local;
   vi. Ter estoque de materiais para construção;
   vii. Antecipar compra de materiais e insumos necessários para execução;

c. Paralisação da obra por motivos de intempéries (fortes chuvas);
   viii. Planejar antecipadamente todas as ações de execução durante período;
   ix. Adequar equipamentos e mão de obra para atuar durante este período;
   x. Proporcionar saída emergencial provisória em caso de urgência;

d. Paralisação da obra por falha na comunicação entre contratada e contratante;
   xi. Definir reuniões semanais e mensais para controle do contrato;
   xii. Nomear gestor e fiscal do contrato por parte da contratante;
   xiii. Nomear preposto e encarregado por parte da contratada;

e. Paralisação da obra por motivo de alguma fiscalização;
   xiv. Manter documentos em dia, tais como: Alvará, ART - Anotação de Responsabilidade Técnica, Licença Ambiental, DOF - Documento de Origem Florestal, entre outros;
   xv. Manter regularidade fiscal e pessoal da empresa em dia;

f. Paralisação da obra por manifestação popular;
   xvi. Reunir com eventuais manifestantes para alinhamento das questões;
   xvii. Não entrar em debates de questionamentos políticos;

g. Intercorrências no processo licitatório;
   xviii. Realização do planejamento da licitação por equipe técnica adequada e qualificada;
   xix. Elaboração dos documentos preparatórios com zelo e baseados nas

boas práticas e na legislação vigente.

h. Seleção de empresa sem capacidade de execução;

xx. Elaboração dos documentos preliminares do processo licitatório por equipe técnica qualificada;

xxi. Estabelecimento de critérios claros e objetivos para comprovação;

i. Processo licitatório fracassado, deserto ou contratação insatisfatória;

xxii. Realizar pesquisa de preços de acordo com as normas e orientações vigentes

xxiii. Identificar e corrigir inconsistências observadas nos Estudos Preliminares e na Pesquisa de Preço.

j. Alterações das condições econômicas para aquisição de materiais e remuneração dos serviços;

xxiv. Glosa dos serviços que não apresentarem os critérios de aceitabilidade técnica;

xxv. Rescisão do contrato, caso necessário; e convocação das demais empresas classificadas, caso necessário.

k. Atrasos na obtenção de licenças (Vigilância sanitária, ambientais, Corpo de Bombeiros, etc.);

xxvi. Protocolo dos documentos em tempo hábil para emissão das licenças;

13. DECLARAÇÃO DA VIABILIDADE OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Com base nas informações levantadas ao longo deste ETP – Estudo Técnico Preliminar e ao planejamento previsto anteriormente podemos explicitar algumas conclusões:

a. Há orçamento disponível para esta contratação;

b. A necessidade desta contratação é clara e amplamente justificada;

c. A contratação deste serviço e o plano do órgão estão em concordância;

d. As quantidades dos itens estão coerentes com a demanda para os vinte quatro meses;

e. As estimativas de preço estão aderentes ao preço de mercado levantado;

f. A contratação do serviço irá apresentar os resultados pretendidos;

g. Há evidência de que é do total interesse da área requisitante em relação a esta contratação, havendo comprometimento do solicitante em elaborar o ETP - Estudo Técnico Preliminar e o DFD - Documento de Formalização da Demanda;

h. Os projetos foram desenvolvidos conforme as exigências do NOVO PAC – MINHA CASA MINHA VIDA FNHIS SUB50 que define os padrões de infraestrutura e funcionalidade das unidades habitacionais. Isso assegura que as construções atendam

aos requisitos legais e técnicos necessários para a operacionalização eficaz das unidades;

i. Há expectativa de que a área requisitante elabore o Projeto Básico, bem como apoiar de forma ativa a gestão e fiscalização do contrato;

Diante do exposto, em atenção à demanda formalizada, afirmamos que esta atende às necessidades da organização sendo razoável este estudo. **Declaramos pela Viabilidade da contratação de empresa especializada em Obras para Construção das 40 unidades Habitacionais pertencentes ao convênio com o FNHIS**. Vale ressaltar que ainda deve ser elaborado o Projeto Básico para sequência da contratação do objeto supracitado.

14. ENCERRAMENTO

Este ETP – Estudo Técnico Preliminar foi desenvolvido pela equipe técnica de engenharia da atual gestão da Prefeitura Municipal de Ourilândia do Norte, PA, neste ato representado pelo coordenador da equipe Sr. Wagner dos Santos Sousa, em companhia com o então engenheiro Sr. João Victor Martins de Sá e Silva, contempla abaixo a assinatura da equipe que desenvolveu o ETP, visando atendimento as famílias de baixa renda.

gov.br
Documento assinado digitalmente
WAGNER DOS SANTOS SOUSA
Data: 05/11/2026 16:42:51-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

WAGNER DOS SANTOS SOUSA
Secretário Municipal de Habitação
Decreto nº 079/2026

Gestor do Contrato

JOAO VICTOR MARTINS DE SA E SILVA:05527391110
Assinado de forma digital por JOAO VICTOR MARTINS DE SA E SILVA:05527391110

JOÃO VICTOR MARTINS DE SÁ
Engenheiro Civil
CPF: 055.273.911-10

Fiscal do Contrato

15. PARECER DA AUTORIDADE COMPETENTE

O presente ETP – Estudo Técnico Preliminar, elaborado pela equipe, está de acordo com as necessidades técnicas, operacionais e estratégicas do órgão.

A contratação deste serviço é adequada e atende às demandas de negócio formuladas, os benefícios pretendidos são adequados, os custos previstos são compatíveis e caracterizam a economicidade, os riscos envolvidos são administráveis e a área responsável priorizará o fornecimento de todos os elementos aqui relacionados necessários à consecução dos benefícios pretendidos, pelo que recomendamos a aquisição proposta.

Aprovo o prosseguimento da contratação, dá-se continuidade a fase de elaboração do Projeto Básico, considerando sua relevância e oportunidade em relação aos objetivos estratégicos e as necessidades da Área Requisitante.

JULIO CESAR DAIREL:79801331291

Assinado de forma digital por JULIO CESAR DAIREL:79801331291
Dados: 2026.11.05 16:36:29 -03'00'

DR. JÚLIO CESAR DAIREL
Prefeito Municipal de Ourilândia do Norte