

Estudo Técnico Preliminar

Processo administrativo N° 0000520250820000102



Unidade responsável
Fundo Municipal de Assistência Social
Prefeitura Municipal de Graça



Data
14/01/2026



Responsável
Comissão De Planejamento

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

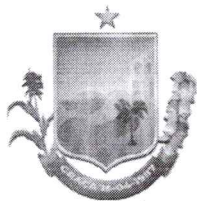
A presente contratação tem por finalidade atender à necessidade pública de promoção do direito fundamental à moradia digna no Município de Graça/CE, mediante a construção de unidades habitacionais vinculadas ao Programa FNHIS Sub 50, cada uma com área construída de 53,86 m², conforme especificações técnicas constantes no Memorial Descritivo.

O Município de Graça apresenta características socioeconômicas que evidenciam significativa vulnerabilidade social. De acordo com os dados constantes no memorial, a população estimada em 2024 é de 14.174 habitantes, sendo que 58,6% da população possui rendimento nominal mensal per capita de até meio salário mínimo, além de um IDHM de 0,570; Esses indicadores revelam um cenário de fragilidade socioeconômica que impacta diretamente o acesso da população à moradia adequada.

A precariedade habitacional compromete não apenas a dignidade humana, mas também influencia negativamente indicadores de saúde, educação e desenvolvimento social. A insuficiência de moradias estruturadas contribui para a exposição a riscos sanitários, agravamento de doenças, insegurança estrutural e vulnerabilidade social, sobretudo entre famílias de baixa renda.

Diante desse contexto, torna-se imprescindível a contratação de empresa especializada para execução das unidades habitacionais, observando rigorosamente os projetos executivos e as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), conforme detalhado no memorial técnico

A solução proposta contempla fundações em sapata isolada, estrutura em concreto armado, alvenaria em blocos cerâmicos ou de concreto, cobertura em madeira tratada com telha cerâmica, instalações hidrossanitárias e elétricas adequadas, reservatório individual de 500 litros, revestimentos, pintura e demais serviços necessários à plena habitabilidade da edificação



A intervenção justifica-se ainda pela necessidade de garantir condições mínimas de salubridade, segurança estrutural e conforto ambiental às famílias beneficiárias, promovendo inclusão social e melhoria da qualidade de vida. A execução das obras deverá assegurar conformidade com as normas técnicas vigentes, controle de qualidade dos materiais empregados e cumprimento do cronograma físico-financeiro, garantindo eficiência na aplicação dos recursos públicos.

Sob a ótica da Lei nº 14.133/2021, a contratação atende aos princípios do interesse público, da eficiência, da economicidade e do planejamento, uma vez que decorre de demanda social devidamente identificada e fundamentada em diagnóstico técnico e socioeconômico. A construção das unidades habitacionais configura-se como política pública estruturante, voltada à redução do déficit habitacional e ao fortalecimento da política de assistência social do Município.

2. ÁREA REQUISITANTE

Área requisitante	Responsável
Fundo Municipal de Assistência Social	FRANCISCO ALDO AZEVEDO RIBEIRO

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

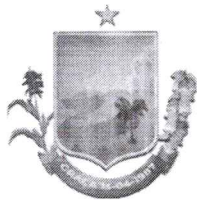
A contratação de empresa especializada para a construção de casas populares no município de Graça/CE é motivada pela demanda habitacional significativa, cujo atendimento é essencial para a promoção de moradia digna às famílias de baixa renda. Embasado no Documento de Formalização da Demanda (DFD), o projeto almeja mitigar o déficit habitacional local e fomentar a inclusão social, alinhando-se estrategicamente ao Programa Minha Casa Minha Vida. A relevância desse projeto é reforçada por diretrizes estatais de habitação social, concentrando-se em metas institucionais de assistência à população vulnerável.

Objeto: Construção de Unidades Habitacionais – Programa FNHIS Sub 50 – Município de Graça/CE

A definição dos requisitos da contratação decorre da necessidade de assegurar que a execução das unidades habitacionais atenda integralmente aos padrões técnicos, legais, operacionais e de qualidade exigidos para edificações residenciais destinadas a famílias em situação de vulnerabilidade social, conforme especificações constantes no Memorial Descritivo .

A empresa contratada deverá executar as unidades habitacionais com área construída de 53,86 m², conforme projeto executivo e memorial técnico , atendendo rigorosamente às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), especialmente:

- ABNT NBR 6122 – Projeto e Execução de Fundações (sapata isolada);
- ABNT NBR 6118 – Estruturas de Concreto Armado (pilares e vigas com fck 20 MPa);
- ABNT NBR 14859 – Lajes Pré-fabricadas;



- ABNT NBR 15270 e NBR 6136 – Blocos cerâmicos e de concreto;
- ABNT NBR 13753 – Revestimento com placas cerâmicas;
- ABNT NBR 7190 – Estruturas de Madeira (cobertura);
- ABNT NBR 5626 – Instalações Prediais de Água Fria;
- ABNT NBR 8160 – Sistemas Prediais de Esgoto Sanitário;
- ABNT NBR 5410 – Instalações Elétricas de Baixa Tensão;
- ABNT NBR 13245 – Execução de Pintura em Edificações.

A contratada deverá assegurar:

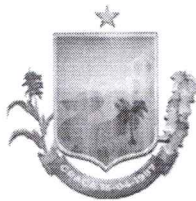
- Fundação superficial tipo sapata isolada com viga baldrame impermeabilizada;
- Estrutura em concreto armado (pilares e vigas conforme seções definidas);
- Alvenaria com blocos cerâmicos ou de concreto, corretamente apurados;
- Cobertura em madeira tratada com telha cerâmica tipo capa-canal;
- Revestimentos internos e externos conforme especificação técnica;
- Instalação de reservatório individual de 500 litros por unidade;
- Sistema individual de tratamento de efluentes;
- Instalações elétricas com circuitos independentes para iluminação, tomadas e chuveiro elétrico .

A empresa deverá comprovar:

- Registro regular no CREA ou CAU;
- Responsável técnico habilitado com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT);
- Experiência prévia em execução de obras de edificações residenciais de porte compatível;
- Capacidade técnico-operacional comprovada por meio de atestados de desempenho anterior.

Em consonância com o art. 11 da Lei nº 14.133/2021, a contratação deverá observar critérios de desenvolvimento sustentável, incluindo:

- Uso racional de materiais;
- Destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil;
- Madeira tratada e de origem legal na cobertura;
- Controle de desperdícios e reaproveitamento de insumos quando tecnicamente viável.



A contratada deverá cumprir integralmente as Normas Regulamentadoras (NRs) do Ministério do Trabalho, especialmente:

- NR-18 – Condições e Meio Ambiente de Trabalho na Indústria da Construção;
- NR-06 – Equipamentos de Proteção Individual;
- NR-01 – Disposições Gerais e Gerenciamento de Riscos Ocupacionais.

Será obrigatória a adoção de medidas preventivas, sinalização adequada do canteiro, fornecimento de EPI aos trabalhadores e manutenção de ambiente seguro durante toda a execução da obra.

A empresa deverá:

- Apresentar cronograma físico-financeiro detalhado;
- Manter controle de qualidade dos materiais empregados;
- Permitir fiscalização permanente por parte da Administração;
- Emitir relatórios periódicos de acompanhamento da obra;
- Garantir a entrega das unidades em condições adequadas para vistoria e emissão de Habite-se .
- Cumprimento rigoroso do prazo contratual;
- Garantia mínima legal da obra, nos termos do Código Civil;
- Correção de vícios construtivos sem ônus adicional para a Administração dentro do prazo de garantia.

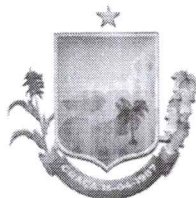
A execução deverá observar:

- Lei nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos);
- Normas do Programa FNHIS Sub 50;
- Código de Obras e Posturas do Município;
- Legislação urbanística e ambiental vigente;
- Obtenção do Habite-se ao final da execução.

Os requisitos estabelecidos asseguram que a contratação atenda plenamente à necessidade pública identificada, garantindo qualidade técnica, segurança estrutural, conformidade normativa e efetiva entrega de moradias dignas às famílias beneficiárias do Programa FNHIS Sub 50 no Município de Graça/CE.

Evitar-se-á a aquisição de bens que possam ser classificados como de luxo, conforme art. 20 da Lei nº 14.133/2021 e Decreto nº 10.818/2021, caso contrário, será necessária a consulta a códigos CATMAT. Considera-se essencial que a execução seja eficiente, pressupondo-se um suporte técnico adequado e garantia, correspondendo à quantidade estimada de unidades habitacionais, com o propósito de otimizar a entrega sem incorrer em custos administrativos desnecessários.

Os critérios de sustentabilidade a serem aplicados contemplam a incorporação de



materiais recicláveis quando possível, estimulando práticas que minimizem a geração de resíduos sem comprometer a natureza do projeto. Na fase de levantamento de mercado, os fornecedores deverão evidenciar capacidade de satisfazer os critérios técnicos e operacionais determinados, admitindo-se flexibilização desses requisitos unicamente mediante justificativa plausível, para garantir adequada competitividade.

O presente documento de requisitos baseia-se estritamente na necessidade identificada e formalizada no DFD, de acordo com a Lei nº 14.133/2021, servindo como premissa técnica para o levantamento de mercado, que suportará a eleição da solução contratual que melhor satisfaça o interesse público, conforme estipulado no art. 18 da referida legislação.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado, conforme art. 18, §1º, inciso V da Lei nº 14.133/2021, é crucial para o planejamento da contratação do objeto descrito na descrição da necessidade da contratação, visando prevenir práticas antieconômicas e embasar a solução contratual, alinhados aos princípios dos arts. 5º e 11, de forma neutra e sistemática.

Para determinar o tipo de objeto da contratação, analisa-se a necessidade de construção de casas populares, o que configura a execução de obra. A análise considera a demanda habitacional no município de Graça/CE, dentro do Programa Minha Casa Minha Vida, utilizando recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS SUB50).

O valor de referencia, se deu baseado em orçamento prévio elaborado pela equipe de engenharia do município, que constarão em anexo ao processo licitatório.

A análise comparativa das alternativas destacou a terceirização via empreiteira como mais vantajosa, integrada à dinâmica do mercado local, eficiência operacional e sustentabilidade. A terceirização permite recursos específicos da construção de unidades habitacionais de forma mais eficaz, considerando custo-benefício, prazos e inovação na utilização de materiais ecoeficientes.

A alternativa selecionada justifica-se pela eficiência operacional, economicidade e viabilidade, além de alinhar-se aos resultados pretendidos. O custo total de propriedade é otimizado pela especialização das empreiteiras, disponibilidade de mercado e inovação, o que garante sustentabilidade e continuidade operacional. A abordagem recomenda a competitividade e transparência necessárias, sem definir a modalidade de licitação.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta visa a contratação de uma empresa especializada para a construção de unidades habitacionais no município de Graça/CE, utilizando recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS SUB50). Esta medida integra-se ao Programa Minha Casa Minha Vida e busca atender à significativa demanda habitacional de famílias de baixa renda, promovendo melhorias nas suas



condições de vida.

A solução proposta para a contratação de empresa especializada visando à construção de unidades habitacionais no Município de Graça/CE, vinculadas ao Programa FNHIS Sub 50, encontra-se plenamente fundamentada sob os aspectos técnicos, sociais, normativos e jurídicos, conforme elementos constantes no Memorial Descritivo e em consonância com a Lei nº 14.133/2021.

Sob o aspecto técnico, a solução contempla a execução integral de unidades habitacionais com área construída de 53,86 m², estruturadas em fundações superficiais tipo sapata isolada, vigas baldrame impermeabilizadas, estrutura em concreto armado com fck 20 MPa, alvenaria em blocos cerâmicos ou de concreto, cobertura em madeira tratada com telha cerâmica, revestimentos internos e externos, instalações hidrossanitárias com reservatório individual de 500 litros, sistema individual de tratamento de efluentes e instalações elétricas em conformidade com a ABNT NBR 5410. Todos os sistemas construtivos foram concebidos em observância às normas técnicas da ABNT aplicáveis à construção civil, assegurando estabilidade estrutural, salubridade, segurança, funcionalidade e durabilidade da edificação.

Sob o prisma social, a solução está diretamente vinculada à redução do déficit habitacional e à promoção da dignidade da pessoa humana, especialmente considerando os indicadores socioeconômicos do Município de Graça/CE, que revelam significativa parcela da população com baixa renda e vulnerabilidade social. A execução das unidades habitacionais representa medida estruturante de política pública, com impacto positivo nos indicadores de saúde, segurança e desenvolvimento humano.

No âmbito jurídico-administrativo, a contratação encontra respaldo na Lei nº 14.133/2021, que estabelecem como objetivos da licitação assegurar a seleção da proposta apta a gerar resultado mais vantajoso para a Administração, promover o desenvolvimento nacional sustentável e garantir planejamento adequado da contratação. A descrição da solução como um todo, exigida pelo art. 18, §1º, inciso VII, foi estruturada de forma integrada, contemplando todos os elementos necessários à execução eficiente do objeto.; A modelagem da contratação considera ainda os princípios da eficiência, economicidade, interesse público, planejamento e gestão por resultados, garantindo que os recursos provenientes do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social sejam aplicados com racionalidade, controle e transparência. A adoção de solução padronizada, com sistemas construtivos definidos e cronograma físico-financeiro estruturado, contribui para maior previsibilidade orçamentária, controle de qualidade e mitigação de riscos técnicos.

Adicionalmente, a solução observa critérios de sustentabilidade ambiental, segurança do trabalho e responsabilidade técnica, exigindo profissional habilitado com ART ou RRT, cumprimento das Normas Regulamentadoras aplicáveis à construção civil e destinação adequada de resíduos, alinhando-se às boas práticas de governança pública.

Da modalidade da Contratação:

Da modalidade da Contratação:

Art. 28. São modalidades de licitação:

- I - pregão;
- II - concorrência;



- III - concurso;
- IV - leilão;
- V - diálogo competitivo.

§ 1º Além das modalidades referidas no **caput** deste artigo, a Administração pode servir-se dos procedimentos auxiliares previstos no [art. 78 desta Lei](#).

§ 2º É vedada a criação de outras modalidades de licitação ou, ainda, a combinação daquelas referidas no **caput** deste artigo.

Art. 29. A concorrência e o pregão seguem o rito procedimental comum a que se refere o [art. 17 desta Lei](#), adotando-se o pregão sempre que o objeto possuir padrões de desempenho e qualidade que possam ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado.

(https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2021/Lei/L14133.htm#art17)

A escolha da modalidade Concorrência, em sua forma eletrônica, para a contratação de empresa especializada na execução das obras de construção de unidades habitacionais populares no Município de Graça/CE, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, com recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS SUB50), encontra-se plenamente justificada, conforme os ditames da Lei nº 14.133/2021.

Da Inversão de Fases:

A Lei nº 14.133/2021 inovou ao conferir maior flexibilidade procedimental aos processos licitatórios, permitindo à Administração definir a ordem das fases conforme as peculiaridades do objeto e a estratégia de gestão pública.

Nos termos do art. 17, §1º, da referida Lei:

§ 1º A fase referida no inciso V do caput deste artigo poderá, mediante ato motivado com explicitação dos benefícios decorrentes, anteceder as fases referidas nos incisos III e IV do caput deste artigo, desde que expressamente previsto no edital de licitação.

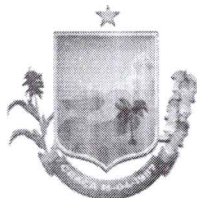
Assim, a legislação autoriza a inversão de fases, de modo que a habilitação – normalmente realizada após o julgamento das propostas – possa ocorrer antes, quando houver motivação técnica e interesse público justificado.

No presente processo licitatório, optou-se pela inversão das fases, realizando-se primeiro a habilitação dos licitantes e, posteriormente, o julgamento das propostas. Essa decisão foi tomada com base em ato motivado, tendo em vista a natureza técnica e especializada das obras de engenharia a serem contratadas, as quais exigem comprovação prévia de capacidade técnica e operacional das empresas participantes.

A adoção desse procedimento é recomendada em contratações que demandam elevado grau de qualificação profissional, permitindo que apenas empresas devidamente habilitadas apresentem propostas, o que reduz riscos de inexecução contratual, assegura maior segurança técnica e evita a análise de propostas de licitantes que não atendam aos requisitos legais.

De acordo com Rafael Oliveira (2023), a inversão de fases é instrumento de gestão procedimental que deve ser utilizado conforme o interesse público e as características do objeto. Quando se trata de contratação de alta complexidade técnica, é plenamente justificável a habilitação prévia, como forma de garantir que apenas empresas qualificadas disputem o certame.

Da mesma forma, Marçal Justen Filho (2021) observa que a inversão das fases constitui mecanismo de racionalização do procedimento licitatório, cabendo à Administração escolher a ordem mais conveniente, desde que o faça de maneira motivada e fundamentada, em observância aos princípios da eficiência e da isonomia.



Dessa forma, a inversão das fases – com habilitação anterior ao julgamento das propostas – encontra-se devidamente fundamentada no §1º do art. 17 da Lei nº 14.133/2021, revelando-se a opção mais prudente e vantajosa para o Município de Graça/CE, uma vez que assegura:

Nos termos do art. 29 da referida legislação, a concorrência será obrigatória nas contratações de obras e serviços comuns ou especiais de engenharia, quando o critério de julgamento for menor preço ou maior desconto, sendo vedado o uso da modalidade pregão nos casos de obras de engenharia, conforme definição do inciso XII do art. 6º da mesma lei.

Dessa forma, a solução apresentada demonstra-se tecnicamente consistente, juridicamente fundamentada, socialmente necessária e administrativamente viável, constituindo a alternativa mais adequada para atender à necessidade pública identificada, assegurando a entrega de moradias dignas, seguras e em conformidade com as especificações constantes no Memorial Descritivo e com o ordenamento jurídico vigente.

Conclusivamente, a solução atende plenamente às necessidades identificadas, priorizando os princípios de eficiência e interesse público conforme estabelecidos na Lei nº 14.133/2021. A contratação por meio de concorrência eletrônica é justificada pela complexidade do projeto e pela necessidade de assegurar qualidade técnica e competitividade econômica. Assim, a proposta representa a alternativa mais equilibrada e eficaz para a redução do déficit habitacional local, ao mesmo tempo em que se alinha às políticas federais de habitação social.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	CONTRATAÇÃO DE EMPRESA PARA CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS	1,000	Serviço

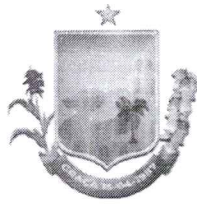
7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	CONTRATAÇÃO DE EMPRESA PARA CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS	1,000	Serviço	4.115.134,75	4.115.134,75

Deste modo, como tendo como parâmetro as pesquisas de preços realizadas, tem-se que o valor médio estimado, conforme dados demonstrados acima, totalizam a monta de R\$ 4.115.134,75 (quatro milhões, cento e quinze mil, cento e trinta e quatro reais e setenta e cinco centavos)

8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

A análise inicial para o parcelamento do objeto dessa contratação visa avaliar a possibilidade de ampla competitividade, conforme preconizado no art. 40, V, b da Lei nº 14.133/2021, e garantir que essa divisão, quando viável, proporcione vantagens à Administração. Esta análise é obrigatória no ETP, conforme art. 18, §2º, e deve



considerar se a divisão por itens, lotes ou etapas é tecnologicamente possível. Esta avaliação também deve abranger os critérios de eficiência e economicidade mencionados no art. 5º, em harmonia com a descrição da solução geral para a construção das casas populares.

A possibilidade de parcelamento foi analisada considerando as indicações preliminares do processo administrativo. O objeto da contratação pode permitir divisão por itens ou lotes, conforme o §2º do art. 40. Essa fragmentação pode ser favorável, pois o mercado dispõe de fornecedores altamente especializados para partes distintas do projeto, promovendo maior competitividade e ajustamento de requisitos de habilitação proporcionais. Adicionalmente, a pesquisa de mercado indicou que essa prática poderia fomentar o mercado local, além de gerar melhorias logísticas e atender eficientemente às demandas das partes interessadas.

No entanto, é importante observar que, embora o parcelamento se apresente tecnicamente viável, a opção pela execução integral ainda traz algumas vantagens conforme o art. 40, §3º. Entre essas vantagens estão a economia de escala e a eficiência na gestão contratual, preservando a funcionalidade de um sistema único e integrado. A natureza do projeto, que envolve a construção de unidades habitacionais padronizadas, favorece a consolidação pela redução de riscos relacionados à integridade técnica e à responsabilidade contratual, priorizando essa alternativa nas análises de comparação.

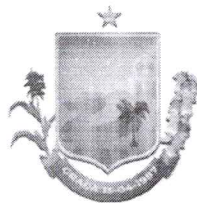
Os impactos da decisão sobre gestão e fiscalização foram também considerados. A execução consolidada tem a vantagem de simplificar a gestão e preservar a responsabilidade técnica sobre o projeto completo, enquanto o parcelamento, embora possa aprimorar o acompanhamento por meio de entregas descentralizadas, aumentaria a complexidade administrativa. A capacidade institucional atual indicou a preferência por simplificação operacional, conforme os princípios de eficiência do art. 5º.

Em conclusão, recomenda-se que o procedimento de contratação adote a execução integral como alternativa mais vantajosa à Administração. Essa recomendação alinha-se com os resultados pretendidos na Seção 10, os princípios de economicidade e competitividade definidos nos arts. 5º e 11, respeitando ao mesmo tempo os critérios estabelecidos pelo art. 40. Esta abordagem oferece a melhor relação custo-benefício e assegura o cumprimento eficaz dos objetivos sociais do projeto habitacional.

9. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

O alinhamento da contratação com os instrumentos de planejamento da Administração Pública, como previsto nos arts. 5º, 11 e 12 da Lei nº 14.133/2021, é essencial para antecipar demandas, otimizar o orçamento e assegurar coerência, eficiência e economicidade. A contratação de empresa especializada para a construção de casas populares em Graça/CE, vincula-se diretamente à necessidade identificada na 'Descrição da Necessidade da Contratação'. A proposta destaca-se por sua capacidade de promover a inclusão social e contribuir para a redução do déficit habitacional.

Embora não tenha sido identificado um Plano de Contratação Anual (PCA) para este



processo administrativo específico, a ausência se justifica devido a demandas de relevância social significativa. Conforme disposto no art. 5º da Lei nº 14.133/2021, medidas corretivas estão previstas, incluindo a inserção da contratação em revisões futuras do PCA e gestão de riscos apropriada. Tais ações apoiam a realização de uma contratação vantajosa, que promove economicidade e competitividade, conforme art. 11, e assegura a transparência no planejamento.

A abordagem adotada garante que, mesmo sem a previsão inicial no PCA, a contratação atenda aos 'Resultados Pretendidos', contribuindo efetivamente para o desenvolvimento sustentável e social do município como parte do Programa Minha Casa Minha Vida.

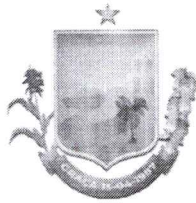
10. RESULTADOS PRETENDIDOS

Os benefícios diretos esperados da contratação de empresa especializada para a construção de casas populares são expressivos, com ênfase na economicidade e no melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros, em consonância com os artigos 5º e 18, §1º, inciso IX, da Lei nº 14.133/2021. Este projeto responde à necessidade pública identificada na descrição da necessidade da contratação, integrando-se ao programa Minha Casa Minha Vida e buscando diminuir o déficit habitacional no município de Graça/CE. A solução eleita está estritamente alinhada aos objetivos sociais e institucionais, conforme delineado para subsidiar o termo de referência nos termos do artigo 6º, inciso XXIII.

Espera-se que a contratação reduza custos operacionais e aumente a eficiência ao minimizar o retrabalho na execução de obras devido ao emprego de metodologias construtivas modernas e padronizadas. Estes métodos otimizarão recursos humanos através da racionalização de tarefas e da capacitação direcionada dos trabalhadores, o que contribuirá para uma melhor execução das obras. Ademais, espera-se que o uso de materiais sustentáveis e técnicas construtivas eficientes resultem em menor desperdício, otimizando recursos materiais e promovendo a sustentabilidade, em linha com o mercado e o princípio da competitividade conforme o artigo 11.

Em termos financeiros, a redução de custos unitários e os ganhos de escala são esperados através do uso de técnicas e materiais que promovam a eficiência e a eficácia na construção das unidades habitacionais. Estes ganhos poderão ser demonstrados por meio de indicadores mensuráveis, como o percentual de economia alcançado ou as horas de trabalho reduzidas, embasando o relatório final da contratação e permitindo uma avaliação objetiva da execução. Se a natureza exploratória a demanda impedir estimativas precisas, serão apresentadas justificativas técnicas fundamentadas.

Este investimento público procura promover eficiência e o melhor uso dos recursos disponíveis, alinhando-se aos objetivos institucionais e aos resultados pretendidos, em conformidade com o artigo 11 da Lei de Licitações e Contratos. A implantação de um sistema de Instrumento de Medição de Resultados (IMR), quando aplicável, será essencial para o monitoramento contínuo dos resultados, assegurando retorno eficiente e transparente à sociedade.



11. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

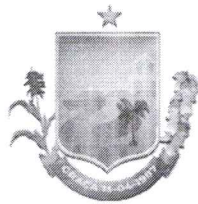
As providências internas antes da celebração do contrato são essenciais ao ciclo de planejamento e governança da contratação, assegurando sua execução eficiente e a consecução dos objetivos pretendidos, mitigando riscos e promovendo o interesse público. Estas ações integrarão o planejamento, articulando com a definição da solução e o modelo de execução contratual, conforme a descrição da necessidade da contratação. Serão descritos os ajustes físicos, tecnológicos ou organizacionais necessários ao ambiente onde o objeto será executado, como a instalação de infraestrutura ou adequação de espaço físico, justificando sua relevância para viabilizar os benefícios esperados. Tais providências serão organizadas em um cronograma detalhado, especificando ações, responsáveis e prazos, a ser anexado ao Estudo Técnico Preliminar, destacando que sua ausência poderá comprometer a execução, incluindo riscos à segurança operacional ou instalação de equipamentos.

A capacitação dos agentes públicos para gestão e fiscalização do contrato será abordada, justificando tecnicamente como o treinamento assegurará os resultados previstos, segmentada por perfis como gestor, fiscais e técnicos, conforme a complexidade da execução. A capacitação poderá usar metodologias específicas, e listas ou cronogramas poderão ser aplicados, conforme necessário. Essas providências integrarão o Mapa de Riscos como estratégias preventivas de mitigação, articulando-se com a unidade de gestão de riscos ou controle interno, quando houver, evitando comprometer prazos, qualidade ou conformidade legal, garantindo os benefícios projetados. As ações preparatórias serão indispensáveis para viabilizar a contratação e assegurar os resultados esperados, otimizando recursos públicos e promovendo governança eficiente, alinhadas aos objetivos pretendidos. Se não houver providências específicas necessárias, a ausência será fundamentada tecnicamente, considerando que o objeto pode ser simples e dispensar ajustes prévios.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

A análise de contratações correlatas e/ou interdependentes é crucial para garantir que a solução proposta para a construção de casas populares no município de Graça/CE seja implementada de forma completa e eficaz, maximizando os recursos e prevenindo problemas operacionais. Essa visão integrada auxilia a Administração a otimizar o planejamento, evitar sobreposições e reduzir custos com a contratação. Além disso, observando o art. 5º da Lei nº 14.133/2021, garante-se que a contratação atenda aos princípios da eficiência e economicidade, bem como da coordenação com outras ações públicas que possuem objetivos semelhantes.

Na presente análise, não foram identificadas contratações passadas, em andamento ou planejadas que exerçam influência ou que sejam influenciadas diretamente pela solução pretendida para a construção das unidades habitacionais previstas. Não obstante, é imprescindível certificar-se de que os aspectos técnicos, logísticos e operacionais estejam ajustados para evitar incompatibilidades. Por exemplo, embora a solução proposta nestas seções do ETP incluam os elementos técnicos e logísticos necessários, é importante verificar se todas as possíveis infraestruturas complementares, como acesso viário ou serviços públicos básicos, já estão



adequadamente previstas ou instaladas para atender a divisão habitacional de maneira eficiente, mesmo que não sejam interdependências diretas desta contratação específica.

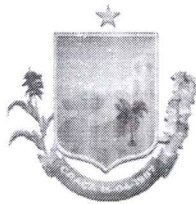
Conclui-se que, com base no levantamento e informações disponíveis, a contratada execução para construção das casas não dependem de contratações correlatas ou interdependentes identificáveis atualmente. Não resta, portanto, a necessidade de ajustes significativos nos quantitativos, requisitos técnicos ou no processo de contratação decorrente desta análise. Para assegurar a continuidade e completude do projeto de habitação social, é recomendável que a Administração mantenha contínua revisão do ambiente de contratação e execução, conforme o disposto no §2º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021, para identificar possíveis adjacências ou interdependências oriundas de planejamentos ou políticas da Administração Pública em tempos futuros, especialmente tendo em vista a ausência de um Plano de Contratação Anual identificado previamente.

13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

A contratação para a construção de casas populares no município de Graça/CE, conforme a 'Descrição da Necessidade da Contratação' e o 'Levantamento de Mercado e Demonstração da Vantajosidade', apresenta potenciais impactos ambientais ao longo de seu ciclo de vida, incluindo a geração de resíduos da construção civil e o consumo intensivo de recursos naturais e energia. À luz do art. 18, §1º, inciso XII, antecipamos medidas centradas na sustentabilidade, de acordo com o art. 5º, que promove a competitividade e a proposta mais vantajosa (art. 11). Considerando características como emissão de gases e uso de recursos, avaliamos soluções sustentáveis que integram análise do ciclo de vida, alinhadas ao 'Levantamento de Mercado', e que estão no Guia Nacional, enfatizando o planejamento sustentável descrito no art. 12. Medidas específicas incluem adoção de materiais certificados e eficientes, como o uso de itens com selo Procel A para sistemas elétricos e hidráulicos, e práticas de logística reversa para os resíduos, como reaproveitamento de resíduos recicláveis, além do uso de insumos biodegradáveis. Estes requisitos são pensados para equilibrar as dimensões econômica, social e ambiental, contemplando a manutenção e sua inclusão no termo de referência conforme art. 6º, inciso XXIII. Tais iniciativas não impõem barreiras indevidas e consideram a viabilidade, garantindo a capacidade administrativa para sua implementação ou coordenação de licenciamento ambiental. Concluímos que essas medidas são **essenciais** para mitigar impactos ambientais, otimizar o uso de recursos e proporcionar moradias que atendam aos 'Resultados Pretendidos', promovendo, assim, sustentabilidade e eficiência conforme princípios do art. 5º. Na ausência de impactos significativos por características de bens de uso imediato, tal situação é fundamentada tecnicamente, assegurando uma execução alinhada às diretrizes legais e estratégicas.

14. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE E RAZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação de uma empresa especializada para a construção de casas populares no




município de Graça/CE é declarada viável, conforme análise técnica, econômica, operacional e jurídica conduzida ao longo deste Estudo Técnico Preliminar (ETP). A presente contratação, alinhada com a utilização de recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS SUB50) e integrante do Programa Minha Casa Minha Vida, responde diretamente à necessidade de atender a demanda habitacional para famílias de baixa renda, melhorando suas condições de moradia e promovendo desenvolvimento social local. Tal proposta reflete princípios de eficiência e interesse público estipulados no art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

Baseando-se nos dados obtidos da pesquisa da equipe de engenharia, a solução proposta demonstra a viabilidade de execução, considerando o contexto dinâmico deste segmento de obras de engenharia. As estimativas de custo e quantidade apresentadas estão em conformidade com os parâmetros econômicos vigentes, promovendo economicidade e coerência com o planejamento orçamentário. Esta contratação, conforme delineado, contribui significativamente para a redução do déficit habitacional no município. A adequação da contratação está respaldada pela análise de risco e sustentabilidade, considerando práticas modernas de construção que minimizam impactos ambientais e fomentam a inclusão social.

Conforme os fundamentos legais e recomendações oriundas deste ETP, especialmente aqueles abordados nos arts. 6º, inciso XXIII, II, e 40, bem como no art. 18, §1º, inciso XIII da Lei nº 14.133/2021, recomenda-se a execução desta contratação. A decisão proposta é íntegra, orientando a elaboração do Termo de Referência e provendo base segura para a autoridade competente prosseguir com os procedimentos licitatórios. A viabilidade indiscutível desta contratação consolida-se como adequada ao contexto e imperativa para o atendimento da necessidade identificada, ressaltando a vantajosidade da medida para a administração municipal.

Graça / CE, 14 de janeiro de 2026

EQUIPE DE PLANEJAMENTO


Luzia da Costa Ximenes
PRESIDENTE


Antonia Vitória da Alcântara Costa
MEMBRO


Maria Lidiane Pinto de Azevedo
MEMBRO



PREFEITURA MUNICIPAL DE GRAÇA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

MAPA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS
Art. 18, inciso X da Lei 14.133/2021

Equipe de Planejamento

Luzia da Costa Ximenes , Antonia Vitoria de Alcantara Costa , Maria Lidiane Pinto de Azevedo

Objeto

CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA CONSTRUÇÃO DE CASAS POPULARES, COM RECURSOS DO FUNDO NACIONAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (FNHIS SUB50), INTEGRANTE DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA, SOB RESPONSABILIDADE DA SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE GRAÇA/CE

O gerenciamento de riscos apresentado busca garantir uma atuação contínua de planejamento, organização e controle dos recursos envolvidos, visando prevenir situações que possam comprometer o êxito da contratação, desde a fase de planejamento até a seleção do fornecedor e a gestão contratual.

O Mapa de Gerenciamento de Riscos contempla a identificação e a análise dos principais riscos associados à contratação. Essa etapa envolve a compreensão da natureza dos riscos e a definição do seu nível, considerando a combinação entre a probabilidade de ocorrência e o impacto que cada evento pode gerar sobre a efetividade da contratação e o alcance dos resultados esperados com a solução proposta.

Para cada risco mapeado, foram avaliadas a probabilidade de ocorrência, os possíveis impactos, as medidas preventivas que podem ser adotadas, além das ações de contingência que poderão ser executadas, caso o risco se concretize. Também foram definidas as formas de registro e acompanhamento das medidas adotadas para o tratamento dos riscos.

A classificação dos riscos considerou a matriz recomendada no Referencial Básico de Gestão de Riscos do Tribunal de Contas da União (TCU), utilizada como base para estimar os níveis de risco de forma clara e objetiva.

ESCALA DE PROBABILIDADES

PROBABILIDADE	DESCRIÇÃO DA PROBABILIDADE, DESCONSIDERANDO OS CONTROLES	PESO
Muito Baixa	Improvável. Em situações excepcionais, o evento poderá até ocorrer, mas nada nas circunstâncias indica essa possibilidade.	1
Baixa	Rara. De forma inesperada ou casual, o evento poderá ocorrer, pois as circunstâncias pouco indicam essa possibilidade.	2
Média	Possível. De alguma forma, o evento poderá ocorrer, pois as circunstâncias indicam moderadamente essa possibilidade.	5
Alta	Provável. De forma até esperada, o evento poderá ocorrer, pois as circunstâncias indicam fortemente essa possibilidade	8
Muito Alta	Praticamente certa. De forma inequívoca, o evento ocorrerá, às circunstâncias indicam claramente essa possibilidade	10



ESCALA DE CONSEQUÊNCIAS		
IMPACTO	DESCRIÇÃO DA PROBABILIDADE, DESCONSIDERANDO OS CONTROLES	PESO
Muito Baixo	Mínimo impacto nos objetivos (estratégicos, operacionais, de informação/comunicação/divulgação ou de conformidade).	1
Baixo	Pequeno impacto nos objetivos (idem)	2
Médio	Moderado impacto nos objetivos (idem), porém recuperável.	5
Alto	Significativo impacto nos objetivos (idem), de difícil reversão	8
Muito Alto	Catastrófico impacto nos objetivos (idem), de forma irreversível.	10

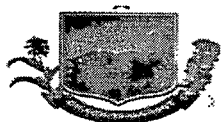
MATRIZ DE RISCO

	MUITO ALTO	RISCO MÉDIO	RISCO MÉDIO	RISCO ALTO	RISCO EXTREMO	RISCO EXTREMO
	ALTO	RISCO BAIXO	RISCO MÉDIO	RISCO ALTO	RISCO ALTO	RISCO EXTREMO
IMPACTO	MÉDIO	RISCO BAIXO	RISCO MÉDIO	RISCO MÉDIO	RISCO ALTO	RISCO ALTO
	BAIXO	RISCO BAIXO	RISCO BAIXO	RISCO MÉDIO	RISCO MÉDIO	RISCO MÉDIO
	MUITO BAIXO	RISCO BAIXO	RISCO BAIXO	RISCO BAIXO	RISCO BAIXO	RISCO MÉDIO
		MUITO BAIXA	BAIXA	MÉDIA	ALTA	MUITO ALTA
		PROBABILIDADE				

Em cumprimento ao disposto no inciso X do art. 18 da Lei nº 14.133/2021, este instrumento tem por objetivo analisar os riscos que possam impactar negativamente o êxito do processo licitatório e a adequada execução contratual.

Risco Extremo - Irregularidades na aplicação dos recursos federais (FNHIS) e inconformidades na prestação de contas

Etapa	Impacto	Probabilidade
Gestão Contratual	Muito Alto	Alta
Dano		
Possibilidade de glosa de recursos, suspensão de repasses e responsabilização por inconformidades na execução e na prestação de contas		
Ações Preventivas		Responsável
Manter rotinas formais de conferência documental, medições, registros fotográficos e conformidade do cronograma físico-financeiro com as normas do programa		Responsável pela Unidade Gestora / Empresa Contratada
Garantir conformidade dos atos do processo (projeto, medições, relatórios e liquidações) com as regras de repasse, execução e prestação de contas		Responsável pela Unidade Gestora / Empresa Contratada



Ações de Contingência	Responsável
Instaurar imediatamente procedimento interno de apuração e saneamento, com correção das inconsistências, registros e reprocessamento da documentação necessária	Responsável pela Unidade Gestora / Empresa Contratada

Comunicar aos órgãos competentes, adotar plano corretivo e providenciar readequação/regularização para evitar paralisação do repasse	Empresa Contratada
--	--------------------

Risco Alto - Falhas de comunicação e alinhamento técnico entre fiscalização, empresa contratada e equipe social (atrasos/retrabalho)

Etapa	Impacto	Probabilidade
Gestão Contratual	Médio	Média

Dano

Comunicações deficientes podem gerar retrabalho, paralisações, atrasos no cronograma e não conformidades técnicas na execução das unidades

Ações Preventivas	Responsável
Estabelecer canal formal e permanente de comunicação (ordens de serviço, diário de obra, reuniões e registros) entre unidade gestora, fiscalização e contratada	Responsável pela Unidade Gestora / Empresa Contratada

Definir e documentar responsabilidades (RT/ART/RRT, fiscalização, medições, aprovações) e fluxos decisórios, com prazos de resposta	Responsável pela Unidade Gestora / Empresa Contratada
---	---

Ações de Contingência	Responsável
Realizar reuniões periódicas de obra com atas, registro de pendências, plano de ação e responsáveis, alinhando frentes de serviço e etapas	Responsável pela Unidade Gestora / Empresa Contratada
Utilizar instrumentos de acompanhamento (cronograma, curva S, checklists de qualidade e diário de obra) para controle de marcos e pendências	Responsável pela Unidade Gestora / Empresa Contratada

Risco Alto - Escolha inadequada do fornecedor (empresa sem capacidade técnica/operacional para obra habitacional) (empresa sem capacidade técnica/operacional para obra habitacional) (empresa sem capacidade técnica/operacional para obra habitacional)

Etapa	Impacto	Probabilidade
Seleção do Fornecedor	Alto	Média

Dano

Contratação de empresa sem expertise e capacidade técnica, resultando em baixa qualidade, inconformidades, atrasos e risco de paralisação

Ações Preventivas	Responsável
Exigir qualificação técnica compatível com obra habitacional, com comprovação por atestados, capacidade operacional, equipe técnica e acervo	Setor de Licitação

Verificar histórico de execução, referências, acervo técnico, regularidade e desempenho em contratos semelhantes	Setor de Licitação
--	--------------------

Ações de Contingência	Responsável
Prever penalidades contratuais e mecanismos de glosa por não conformidades, além de plano de correção com prazos e retenções previstas	Responsável pela Elaboração do Contrato

Risco Médio - Custos adicionais não planejados (alterações de projeto, quantitativos e interferências) .



Etapa	Impacto	Probabilidade
Planejamento	Médio	Baixa

Dano

Gastos inesperados por interferências, ajustes de projeto, variações de quantitativos e condições do terreno podem pressionar o orçamento e demandar aditivos

Ações Preventivas	Responsável
Elaborar orçamento detalhado com base em composições e referências oficiais, contemplando critérios técnicos, memoriais e quantitativos consistentes	Equipe de Planejamento / Responsável pela Unidade Gestora
Detalhar claramente o escopo (projeto, especificações, memoriais, padrões construtivos e responsabilidades) para evitar serviços extras não previstos	Responsável pela Unidade Gestora
Ações de Contingência	Responsável
Submeter eventuais alterações a análise técnica e jurídica, com justificativa, avaliação de vantajosidade, limites legais e formalização adequada	Responsável pela Unidade Gestora
Planejar reserva técnica/contingência e priorizar soluções de reprogramação dentro dos limites do programa e do orçamento disponível	Responsável pela Unidade Gestora

Risco Alto - Atraso na execução da obra e não cumprimento do cronograma físico-financeiro

Etapa	Impacto	Probabilidade
Gestão Contratual	Alto	Média

Dano



Atraso no cronograma pode comprometer repasses, prazos do programa, entrega das unidades e planejamento de seleção/atendimento das famílias beneficiárias

Ações Preventivas	Responsável
Elaborar cronograma detalhado com marcos de entrega	Equipe de Planejamento / Responsável pela Unidade Gestora
Estipular cláusulas de penalidade por atraso no contrato	Responsável pela Elaboração do Contrato
Ações de Contingência	Responsável
Reavaliar e ajustar o cronograma em situações de atraso justificado	Equipe de Planejamento / Responsável pela Unidade Gestora
Implementar plano de aceleração/replanejamento de frentes de serviço, com reforço de equipe e insumos, mantendo padrões de qualidade	Equipe de Planejamento / Responsável pela Unidade Gestora

Graça - CE, 14 de Janeiro de 2026



EQUIPE DE PLANEJAMENTO:

Luzia da Costa Ximenes	PRESIDENTE 
Maria Lidiane Pinto de Azevedo	MEMBRO 
Antonia Vitoria de Alcantara Costa	MEMBRO 