



## **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)**

### **CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS DO MCMV FNHIS SUB - 50, NO MUNICÍPIO DE ITAGUARI ESTADO DE GOIÁS.**

#### **1. INTRODUÇÃO**

O Estudo Técnico Preliminar – ETP é o documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação, que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução. Ele serve de base ao Termo de Referência a ser elaborado, caso se conclua pela viabilidade da contratação.

O ETP tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento de demanda registrada no Documento de Formalização da Demanda – DFD, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar a tomada de decisão e o prosseguimento do respectivo processo de contratação.

**Referência: Inciso XI, do art. 2º e art. 11 da IN SGD/ME nº 94/2022**

#### **2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE**

O objeto do presente Estudo Técnico Preliminar, é a construção de unidades habitacionais do MCMV FNHIS Sub 50, no município de Itaguari, Estado de Goiás, conforme Termo de Compromisso nº 992966/2025/MCIDADES/CAIXA.

Esta ação tem como objetivo reduzir o déficit habitacional do Município de Itaguari, Estado de Goiás com a construção de 20 unidades habitacionais de interesse social, pelo Programa Minha Casa, Minha Vida. O empreendimento beneficiará famílias em situação de vulnerabilidade, que vivem em condições precárias de moradia, coabitação, aluguel social ou situação de rua, garantindo moradia digna e segura. É uma iniciativa fundamental para promover a inclusão social, melhorar a qualidade de vida, e garantir o acesso a moradia digna para famílias de baixa renda. Direito a moradia, pois a Constituição Federal do Brasil estabelece a moradia como um direito básico para todos os cidadãos. A construção de casas populares visa garantir que famílias de baixa renda possam ter acesso a um lar seguro, confortável e digno. A falta de moradia adequada também é um dos principais fatores que contribuem para as desigualdades sociais. A construção de casas populares pode ajudar a reduzir essa desigualdade, promovendo uma distribuição mais justa e igualitária de recursos. Melhoria das condições de vida onde muitas famílias vivem em condições precárias em áreas de risco ou favelas, o que afeta diretamente sua saúde e bem-estar. A construção de moradias populares em áreas urbanizadas e com infraestrutura básica (como água, esgoto, energia elétrica e transporte) contribui para a melhoria das condições de vida dessas famílias.



### 3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação possui natureza de obra de engenharia, nos termos da Lei nº 14.133/2021, envolvendo a execução de empreendimento habitacional com múltiplas etapas construtivas e infraestrutura urbana associada.

A contratação deverá contemplar todas as etapas necessárias à construção de 20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social no Município de Itaguari, Estado de Goiás, em conformidade com as diretrizes do Programa Minha Casa, Minha Vida – FNHIS, assegurando o atendimento integral às normas técnicas e legais aplicáveis. As unidades deverão observar padrão construtivo compatível com a habitação de interesse social, atendendo à ABNT NBR 15.575 (Norma de Desempenho) e às demais normas da ABNT relativas à segurança, habitabilidade, conforto térmico e acústico, eficiência energética e acessibilidade.

#### **Sustentabilidade**

Quanto aos critérios de sustentabilidade socioambiental, é fundamental que as contratações de obras públicas considerem aspectos relacionados à preservação do meio ambiente, ao desenvolvimento social e à promoção da sustentabilidade. A adoção desses critérios contribui para a construção de um futuro mais sustentável e consciente, além de trazer benefícios para a sociedade como um todo.

#### **Requisitos Técnicos desta contratação**

A Empresa Licitante deverá apresentar **certidão de registro e quitação (CRQ)**, vigente na data do certame, emitido pelo conselho profissional competente, CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia e/ou CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo (em conformidade com o inciso V do Art. 67 da Lei 14.133/2021), relativa à licitante e ao seu responsável técnico;

**Comprovação da capacitação técnico-operacional** do licitante, demonstrando, a qualquer tempo, a execução de obra ou serviço de características semelhantes ao objeto do certame, através de atestado(s), fornecido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, cuja contratada seja a licitante, acompanhado(s) de ART e/ou RRT registrada à época da execução do(s) serviço(s), incluindo obrigatoriamente os seguintes serviços (em conformidade com o inciso II e § 2º do Art. 67 da Lei 14.133/2021):

1. *Alvenaria De Vedação De Blocos Cerâmicos Furados;*
2. *Trama De Madeira Composta Por Ripas, Caibros E Terças Para Telhados De Até 2 Águas Para Telha Cerâmica Capa-Canal;*
3. *Emboço Ou Reboco Ou Massa Única;*



**Comprovação da capacitação técnico-profissional** do(s) responsável(is) técnico(s) indicado(s) pela licitante, através de um ou mais atestados de capacidade técnica, expedidos por pessoa jurídica de direito público ou privado, acompanhados das respectivas certidões de acervo técnico (CAT), emitidas pelo CREA e/ou CAU da região em que foi realizada a obra, comprovando a responsabilidade técnica pelos serviços descritos a seguir:

1. *Alvenaria De Vedação De Blocos Cerâmicos Furados;*
2. *Trama De Madeira Composta Por Ripas, Caibros E Terças Para Telhados De Até 2 Águas Para Telha Cerâmica Capa-Canal;*
3. *Emboço Ou Reboco Ou Massa Única;*

A comprovação do vínculo do profissional detentor do atestado técnico apresentado, será feita mediante cópia do contrato (registro no CREA e/ou CAU) e da Carteira Profissional, no caso de empregado da empresa, ou através de registro deste empregado como integrante do quadro permanente da licitante, comprovado através da Certidão de Registro de Quitação - CRQ, expedida pelo CREA e/ou CAU, ou ainda através da apresentação de cópia do Estatuto ou Contrato Social, devidamente registrado no órgão competente, no caso de proprietário ou sócio, ou mediante apresentação de cópia do contrato de prestação de serviços firmado sob a égide da legislação civil, e caso dito contrato ainda não tenha sido firmado, por meio de declaração formal de contratação futura do profissional indicado, acompanhada de anuência deste.

### **Subcontratação**

É vedada a subcontratação integral do objeto contratado. Admite-se a subcontratação parcial de serviços ou etapas específicas da obra que, por sua natureza técnica ou grau de especialização, demandem a atuação de empresas ou profissionais legalmente habilitados, desde que não recaia sobre as parcelas principais do objeto.

Consideram-se parcelas principais aquelas correspondentes aos conjuntos de serviços para os quais foi exigida, como requisito de habilitação técnico-operacional, a comprovação de execução de serviços de características semelhantes.

A subcontratação somente poderá ocorrer mediante prévia e expressa autorização da Contratante, após análise da sua necessidade, viabilidade técnica e compatibilidade com o objeto contratado, devendo a Contratada apresentar a documentação pertinente e comprovar a idoneidade técnica da subcontratada.

A Contratada permanecerá integralmente responsável pela execução do objeto, respondendo pela supervisão, coordenação e cumprimento das obrigações contratuais relativas às parcelas subcontratadas, não se estabelecendo qualquer vínculo jurídico entre a Contratante e a subcontratada.



## **Participação De Consórcio**

A participação de consórcios é recomendável quando o objeto considerado for “de alta complexidade ou vulto”, o que não seria o caso do objeto sob exame. Não há nada que justifique a participação de empresas em consórcios no objeto em apreço. Ele não se reveste de alta complexidade, tampouco é serviço de grande vulto econômico, ou seja, o edital não traz em seu termo de referência nenhuma característica própria que justificasse a admissão de empresas em consórcio. A vedação quanto à participação de consórcio de empresas no presente procedimento licitatório não limitará a competitividade.

## **Vistoria**

A avaliação prévia do local de execução da obra é facultativa, de modo as licitantes obterem, para sua própria utilização e por sua exclusiva responsabilidade, toda a informação necessária à elaboração da proposta, podendo ser substituída por declaração de pleno conhecimento, sendo assegurado ao interessado o direito de realização de vistoria prévia, acompanhado por servidor designado para esse fim, de segunda à sexta-feira, das 8:00 às 12:00h.

Serão disponibilizados data e horário diferentes aos interessados em realizar a vistoria prévia.

Para a vistoria, o representante legal da empresa ou responsável técnico deverá estar devidamente identificado, apresentando documento de identidade civil e documento expedido pela empresa comprovando sua habilitação para a realização da vistoria.

As visitas poderão ser agendadas diretamente na Secretaria Municipal de Infraestrutura e Agricultura, localizada na Av. Goiás c/ Rua Paraná, s/n, Setor Três Poderes, CEP: 76650-000- Itaguari/GO, no horário das 08:00 às 11:00 horas e das 13:00 às 17:00 horas, ou através do e-mail: [licitacaoitaguari2025@gmail.com](mailto:licitacaoitaguari2025@gmail.com).

Caso o interessado opte por não realizar a vistoria, deverá prestar declaração formal assinada por seu responsável técnico de que conhece o local e as condições de realização da obra.

A não realização da vistoria não poderá embasar posteriores alegações de desconhecimento das instalações, dúvidas ou esquecimentos de quaisquer detalhes dos locais da prestação dos serviços, devendo o contratado assumir os ônus dos serviços decorrentes.



## Garantia de execução

Será exigida a garantia nas condições descritas nas cláusulas do contrato.

Em caso opção pelo seguro-garantia, a parte adjudicatária deverá apresentá-la, no máximo, até a data de assinatura do contrato.

## 4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Para a elaboração da estimativa de custos e verificação da viabilidade da contratação, foi realizado levantamento de mercado com base em fontes oficiais de referência e consultas a valores praticados no setor da construção civil. Os parâmetros de custos foram obtidos a partir de valores paramétricos do programa vigentes para o Estado de Goiás para a tipologia do projeto-padrão escolhido, dentro da margem aceitável pelas diretrizes do programa.

A análise indicou **compatibilidade entre o valor global de R\$ 2.952.660,22 (dois milhões, novecentos e cinquenta e dois mil, seiscentos e sessenta reais e vinte dois centavos)**., previsto para os projetos e execução das obras, e os preços correntes de mercado para empreendimentos de habitação de interesse social, considerando a área total construída, a infraestrutura de apoio e os padrões técnicos exigidos pelo Programa Minha Casa, Minha Vida.

O levantamento confirmou a **existência de empresas capacitadas na região** para a execução do objeto, com capacidade técnica e operacional para atender às especificações do programa e à complexidade das etapas previstas.

Desse modo, o levantamento de mercado demonstrou que o custo estimado é **razoável, exequível e condizente com os preços médios de mercado**, assegurando a economicidade da contratação e o adequado uso dos recursos públicos destinados à implantação das 20 unidades habitacionais.

## 5. ESCOLHA DA SOLUÇÃO MAIS ADEQUADA

O presente instrumento tem como objetivo a contratação de empresas para a obra de **CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS DO MCMV FNHIS SUB – 50, NO MUNICÍPIO DE ITAGUARÍ, ESTADO DE GOIÁS**, para atender às necessidades da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Agricultura de Itaguari, Estado de Goiás.

Após a análise das alternativas disponíveis, concluiu-se que a solução mais adequada para atender à necessidade de redução do déficit habitacional do Município de Itaguari, Estado de Goiás é a **construção de 20 novas unidades habitacionais**, com toda a infraestrutura necessária para sua plena funcionalidade. Essa alternativa mostrou-se a mais eficiente e viável sob os



aspectos técnico, social, econômico e urbanístico, atendendo integralmente às diretrizes do **Programa Minha Casa, Minha Vida – FNHIS**, vinculado ao Termo de Compromisso nº 992966/2025/MCIDADES/CAIXA.

A opção pela construção de novas moradias, em terreno público municipal, revelou-se superior à hipótese de requalificação ou aquisição de imóveis existentes, uma vez que permite o **planejamento urbano ordenado**, o **controle da qualidade construtiva** e o **aproveitamento de infraestrutura compartilhada**, reduzindo custos de manutenção e garantindo maior durabilidade das edificações. Ademais, a adoção de soluções projetuais e construtivas adequadas às normas de desempenho (ABNT NBR 15.575) assegura conforto, segurança e sustentabilidade às famílias beneficiárias.

Dessa forma, a solução proposta harmoniza-se com as políticas públicas de habitação e desenvolvimento urbano, promovendo inclusão social, otimização dos recursos públicos e melhoria efetiva da qualidade de vida da população atendida, razão pela qual foi considerada a mais apropriada para orientar a contratação.

## **6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

A contratação cujo objeto compreende a obra de **CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS DO MCMV FNHIS SUB - 50, NO MUNICÍPIO DE ITAGUARI, ESTADO DE GOIÁS** deverá prover uma prestação de serviços com alta qualidade, eficácia, efetividade, economicidade e melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros.

A solução adotada consiste na **execução integral do empreendimento habitacional composto por 20 unidades residenciais unifamiliares de interesse social**, com área construída mínima de 53,86 m<sup>2</sup> por unidade, implantadas em terreno público, situado no Residencial Benedito Cabral; na Rua 01, APM 01 e Setor Três Poderes, na Rua 01, APM 01, no Município de Itaguari, Estado de Goiás. Cada unidade contará com sala/cozinha integrada, dois dormitórios, banheiro, lavanderia e varanda, atendendo às exigências de habitabilidade, conforto térmico e acessibilidade previstas nas normas do **Programa Minha Casa, Minha Vida (FNHIS) e na ABNT NBR 15.575 – Norma de Desempenho**.

A implantação do conjunto habitacional incluirá também toda a **infraestrutura básica e urbanização interna**, abrangendo serviços de terraplenagem, pavimentação, drenagem pluvial, redes de abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação pública, bem como solução adequada para o tratamento e destinação final de esgoto sanitário, conforme as exigências legais. Serão observadas as normas técnicas de engenharia e os parâmetros do plano diretor municipal, assegurando a integração do empreendimento ao entorno urbano existente.



A solução contempla, ainda, a adoção de **materiais e técnicas construtivas padronizadas e de comprovada durabilidade**, buscando eficiência na execução e manutenção futura das edificações. O empreendimento deverá resultar em um conjunto habitacional seguro, funcional e ambientalmente sustentável, contribuindo para o fortalecimento das políticas de habitação e para o desenvolvimento urbano equilibrado do Município de Itaguari, ao mesmo tempo em que proporciona condições dignas de moradia às famílias beneficiárias.

Para atender à demanda apresentada, propõe-se a realização de processo licitatório na modalidade Concorrência Eletrônica, sob regime de Contratação Integrada, com o objetivo de contratar empresa especializada para a execução da obra.

## **7. ESTIMATIVA DO QUANTITATIVO**

Para a presente contratação foi estimado o quantitativo baseado no projeto de Engenharia, conforme PLE em anexo, cujas quantidades estão transcritas.

## **8. ESTIMATIVA DE PREÇO**

Após análise e estudos com base na melhor escolha pela solução da contratação da obra de **CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS DO MCMV FNHIS SUB - 50, NO MUNICÍPIO DE ITAGUARI, ESTADO DE GOIÁS**, e em consonância com as diretrizes das normativas do Poder Executivo e do Tribunal de Contas da União (TCU), Tribunal de Contas do Estado de Goiás (TCE/GO) e Caixa Econômica Federal, foi elaborado orçamento estimativo de Referência da Administração, constando em anexo ao volume do anteprojeto de engenharia.

O empreendimento está estimado em de R\$ 2.952.660,22 (dois milhões, novecentos e cinquenta e dois mil, seiscentos e sessenta reais e vinte dois centavos).

## **9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO DA SOLUÇÃO**

Não cabe parcelamento do objeto. A funcionalidade do empreendimento depende de todas as etapas previstas.

**Considera-se mais adequada a contratação sob o regime de contratação integrada, adotando-se como critério de julgamento o menor preço global.**

## **10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES**

Não se verificam contratações correlatas nem interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda.

## **11. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL**



A presente contratação não consta do Plano de Contratações Anual, tendo em vista que o Município ainda se encontra em fase de estruturação e consolidação do referido instrumento de planejamento.

Ressalte-se, contudo, que a inexistência momentânea do PCA não impede a realização da contratação, especialmente diante de sua natureza estratégica e do interesse público envolvido, estando o objeto devidamente justificado nos autos por meio do Documento de Formalização da Demanda – DFD e do presente Estudo Técnico Preliminar.

## **12. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS**

O resultado pretendido com a contratação é a entrega de 20 unidades habitacionais de interesse social plenamente concluídas e habitáveis, dotadas de infraestrutura urbana e saneamento básico, capazes de proporcionar moradia digna, segura e salubre às famílias em situação de vulnerabilidade no município de Itaguari, Estado de Goiás. Espera-se, com isso, a redução efetiva do déficit habitacional local, a melhoria das condições de vida e o fortalecimento da política municipal de habitação e inclusão social, assegurando o uso eficiente dos recursos públicos e o desenvolvimento urbano sustentável da cidade.

## **13. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CONTRATAÇÃO**

A Prefeitura deverá providenciar a limpeza da área a ser utilizada, com retirada de entulhos, vegetação invasora e outros materiais que possam interferir na execução da obra.

Quanto à fiscalização da obra, não há providências prévias necessárias, haja vista que a empresa de consultoria de engenharia contratada pela Prefeitura para supervisão das obras municipais tem total condições de fiscalizar a realização desse tipo de obra.

## **14. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E DAS RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS QUE PODEM SER ADOTADAS**

Embora se espere intervenção de pequeno porte, é possível que ocorram impactos ambientais pontuais durante a execução da obra, especialmente relacionados ao movimento de terra, à compactação do solo e à geração de resíduos das atividades de construção civil. Entre as ações previstas estão a destinação correta dos resíduos, a contenção de sedimentos, a sinalização adequada do local e a adoção de boas práticas construtivas para evitar danos ao meio ambiente.

## **15. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO ACERCA DA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO**

Segundo o supracitado, a equipe de Planejamento, após concluir os Estudos Técnicos Preliminares aqui registrados, posiciona-se pela viabilidade da



contratação para CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS DO MCMV FNHIS SUB - 50, NO MUNICÍPIO DE ITAGUARI, ESTADO DE GOIÁS, com ênfase nos elementos acima expostos, além de ser necessária para o atendimento das necessidades e interesses da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Agricultura e Assistência Social de Itaguari, Estado de Goiás, estando de acordo com as diretrizes determinadas com a legislação em vigor.

A lista de verificação abaixo oferece o resumo do atendimento da contratação a todos os requisitos elencados no estudo técnico preliminar.

Lista de verificação para declaração da viabilidade ou não da contratação:

<b>Item do estudo técnico preliminar:</b>	<b>Atende?</b>
1. A necessidade da contratação é clara e adequadamente justificada?	SIM
2. O alinhamento entre a contratação e o planejamento institucional do órgão ou entidade está demonstrado?	SIM
3. Os requisitos técnicos e a solução tecnológica como um todo foram adequadamente descritos e analisados?	SIM
4. A quantidade de itens está coerente com a demanda prevista?	SIM
5. O levantamento de mercado e a pesquisa de preços foram devidamente realizados?	SIM
6. A análise de cenário e escolha do tipo de solução foram devidamente justificadas?	SIM
7. O parcelamento da solução foi analisado e justificado, se for o caso?	SIM
8. As estimativas preliminares dos preços foram feitas, a partir dos preços pesquisados?	SIM
9. Há orçamento disponível para a contratação no exercício corrente, bem como previsão de provimento de recursos no caso de contratação que se estenda por vários exercícios no caso de serviços contínuos?	SIM
10. Os riscos relevantes para a contratação foram levantados, incluindo-se ações para prevenção ou contingência?	SIM
11. A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável e vantajosa para o órgão ou entidade?	SIM

Em assim sendo, diante do exposto no presente estudo técnico preliminar, declara-se que a aquisição é viável, necessária e adequada a este órgão. Além disso, convém ressaltar que o mercado já dispõe de um número razoável de fornecedores capazes de oferecer a solução.



PREFEITURA DE  
**ITAGUARI**  
TRABALHO E RENOVÇÃO  
GESTÃO 2025-2028

Itaguari, Estado de Goiás, 07 de abril de 2026.

---

Departamento técnico de engenharia  
Felipe Celestino Evangelista Neto  
CREA/GO 1019796677D

