



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O Município de Palestina de Goiás possui empreendimento habitacional composto por 40 (quarenta) unidades habitacionais de interesse social cuja execução foi iniciada em momento anterior, encontrando-se atualmente com as obras parcialmente executadas. A paralisação dos serviços impede a entrega das moradias às famílias beneficiárias do programa habitacional, ocasionando deterioração gradativa das estruturas já construídas, exposição dos materiais às intempéries, aumento dos custos para futura conclusão da obra e comprometimento da efetividade da política pública de habitação. Tal situação exige a adoção de providências imediatas para assegurar a preservação do patrimônio público e a adequada destinação dos recursos já investidos no empreendimento.

Diante desse cenário, a Administração Municipal identificou como solução mais adequada a contratação de empresa especializada no ramo da construção civil para execução dos serviços remanescentes necessários à conclusão das 40 (quarenta) unidades habitacionais, mediante empreitada por preço global, compreendendo o fornecimento integral de mão de obra qualificada, materiais, equipamentos, ferramentas, transporte, administração da obra, encargos sociais, tributos e todos os insumos indispensáveis à perfeita execução dos serviços. A solução contempla a entrega das unidades totalmente concluídas, observando rigorosamente os projetos executivos, memorial descritivo, planilha orçamentária, cronograma físico-financeiro e demais documentos técnicos que integram o processo administrativo, garantindo segurança, qualidade, funcionalidade e conformidade com as normas técnicas vigentes.

Os quantitativos da presente contratação foram definidos com base no levantamento técnico realizado pela equipe de engenharia responsável pelo empreendimento, mediante vistoria detalhada das unidades habitacionais e identificação dos serviços remanescentes necessários à conclusão da obra. Para tanto, foram utilizados os projetos executivos atualizados, memorial descritivo, planilha orçamentária, cronograma físico-financeiro e demais documentos técnicos elaborados pelo setor competente, possibilitando a quantificação precisa dos serviços, materiais e insumos necessários para conclusão integral das edificações, bem como a elaboração do orçamento estimativo da contratação, observando referências oficiais de custos aplicáveis às obras públicas.

A contratação encontra-se plenamente revestida de interesse público, considerando que visa assegurar a conclusão de empreendimento habitacional destinado ao atendimento de famílias em situação de vulnerabilidade social, promovendo o direito fundamental à moradia previsto no art. 6º da Constituição Federal. Além disso, a retomada e conclusão da obra preservará os investimentos públicos já realizados, evitará desperdício de recursos decorrentes da deterioração das estruturas existentes, fortalecerá a política habitacional municipal, reduzirá o déficit habitacional e proporcionará melhores condições de dignidade, segurança e qualidade de vida à população beneficiária,



atendendo aos princípios da eficiência, economicidade, planejamento e supremacia do interesse público previstos na Lei nº 14.133/2021.

2. REFERÊNCIA A INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO

A presente contratação encontra-se em conformidade com o planejamento estratégico da Administração Municipal e visa atender às ações voltadas à política pública de habitação de interesse social, constituindo medida necessária para a conclusão de empreendimento habitacional destinado ao atendimento de famílias em situação de vulnerabilidade social.

A contratação guarda compatibilidade com a Lei Orçamentária Anual (LOA), Plano Plurianual (PPA) e Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), observadas as dotações orçamentárias específicas e a disponibilidade financeira do Município.

Nos termos do art. 18 da Lei nº 14.133/2021, a contratação integra o planejamento anual das aquisições da Administração Municipal, demonstrando alinhamento entre o planejamento governamental e a necessidade administrativa identificada.

A execução da obra contribuirá diretamente para o cumprimento das metas institucionais voltadas à redução do déficit habitacional, à valorização do patrimônio público e à melhoria das condições de vida da população beneficiária.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação deverá ocorrer mediante procedimento licitatório na modalidade adequada para obras e serviços de engenharia, adotando-se o regime de execução por empreitada por preço global, tendo em vista que os quantitativos e especificações encontram-se previamente definidos nos projetos executivos, memorial descritivo, planilha orçamentária e cronograma físico-financeiro.

A empresa contratada deverá possuir experiência comprovada na execução de obras compatíveis com o objeto desta contratação, apresentando toda a documentação de habilitação jurídica, fiscal, trabalhista, econômico-financeira e de qualificação técnica prevista nos arts. 62 a 70 da Lei nº 14.133/2021 e no edital da licitação.

Quanto à qualificação técnica, deverá ser exigida, entre outros documentos:

- Registro ou inscrição da empresa e do responsável técnico junto ao CREA ou CAU;
- Certidão de Registro e Quitação do CREA/CAU;
- Comprovação de vínculo do responsável técnico com a empresa;
- Certidão de Acervo Técnico (CAT), acompanhada de Atestado de Capacidade Técnica compatível com obras de edificações residenciais ou similares;



- Atestados de capacidade técnico-operacional emitidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, demonstrando experiência na execução de obras compatíveis em características, complexidade e porte.

Durante toda a execução contratual a empresa deverá manter responsável técnico habilitado, bem como equipe mínima composta por engenheiro civil, encarregado de obra, pedreiros, carpinteiros, armadores, eletricitistas, encanadores, pintores, serventes e demais profissionais necessários ao cumprimento do cronograma.

A execução deverá observar integralmente:

- Projetos Executivos;
- Memorial Descritivo;
- Planilha Orçamentária;
- Cronograma Físico-Financeiro;
- Normas da ABNT;
- Normas do CREA/CONFEA;
- Normas Regulamentadoras do Ministério do Trabalho e Emprego;
- Código de Obras Municipal;
- Legislação ambiental aplicável;
- Demais normas técnicas pertinentes.
-

A contratada deverá fornecer todos os materiais, equipamentos, ferramentas, transporte, equipamentos de proteção individual (EPIs), equipamentos de proteção coletiva (EPCs), encargos sociais, seguros, licenças e demais insumos necessários à perfeita execução do objeto.

O prazo estimado para execução será de **90 (noventa) dias**, contados da emissão da Ordem de Serviço, observando rigorosamente o cronograma físico-financeiro.

Como práticas de sustentabilidade, deverão ser observadas, entre outras:

- destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil;
- utilização racional de água e energia durante a execução;
- redução do desperdício de materiais;
- controle da emissão de poeira e ruídos;
- preservação das áreas não afetadas pela obra;
- utilização de equipamentos em bom estado de funcionamento, reduzindo consumo de combustíveis e emissão de poluentes;
- cumprimento integral da legislação ambiental e das normas de segurança do trabalho.

4. ESTIMATIVA DE QUANTIDADES E MEMÓRIA DE CÁLCULO



A estimativa dos quantitativos foi elaborada pela equipe técnica de engenharia do Município, mediante levantamento "in loco" das condições atuais do empreendimento, análise dos projetos executivos, memorial descritivo, planilha orçamentária, cronograma físico-financeiro e inspeção detalhada das unidades habitacionais parcialmente executadas.

Durante o levantamento técnico foram identificados todos os serviços remanescentes indispensáveis à conclusão das 40 (quarenta) unidades habitacionais, sendo quantificados individualmente conforme as especificações constantes dos projetos e das composições de custos adotadas pelo setor técnico responsável.

Os quantitativos constantes da planilha orçamentária representam a totalidade dos serviços necessários para conclusão do empreendimento, compreendendo, entre outros:

- serviços preliminares;
- complementação estrutural;
- alvenarias;
- estrutura metálica e cobertura;
- instalação de esquadrias;
- revestimentos internos e externos;
- execução de pisos;
- instalações hidrossanitárias;
- instalações elétricas;
- administração da obra;
- limpeza final e entrega das unidades.

A memória de cálculo utilizada considera exclusivamente os quantitativos efetivamente necessários à conclusão das edificações, apurados mediante medições técnicas realizadas pela engenharia municipal, utilizando como referência os projetos executivos aprovados e os serviços ainda pendentes de execução.

O orçamento estimativo da contratação foi elaborado com base em composições oficiais de custos de obras públicas, utilizando referências técnicas vigentes, incidência do BDI adotado pelo Município, encargos sociais, preços de mercado e demais parâmetros técnicos aplicáveis, resultando no valor estimado de **R\$ 3.030.613,09 (três milhões, trinta mil, seiscentos e treze reais e nove centavos)**.

A metodologia empregada assegura que os quantitativos estimados sejam suficientes para a conclusão integral das quarenta unidades habitacionais, reduzindo riscos de insuficiência contratual e proporcionando maior precisão no planejamento da futura execução da obra.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO E JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DA SOLUÇÃO



Em atendimento ao disposto no art. 18, §1º, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, foi realizado levantamento das alternativas disponíveis no mercado capazes de atender à necessidade administrativa, considerando aspectos técnicos, econômicos, operacionais e de eficiência durante todo o ciclo de vida da contratação.

Solução 1 – Execução Direta pela Administração

Consistiria na conclusão das unidades habitacionais mediante utilização de servidores, equipamentos e materiais próprios do Município.

Preço estimado: Não aplicável.

Análise da solução:

Embora represente alternativa teoricamente possível, mostrou-se inviável sob os aspectos técnico e operacional, uma vez que o Município não dispõe de estrutura permanente, equipe técnica suficiente, maquinário, equipamentos especializados e quantitativo de servidores necessários para execução simultânea de obra dessa complexidade e porte, além da necessidade de aquisição de grande volume de materiais e gerenciamento integral da construção.

Além disso, a execução direta poderia ocasionar aumento do prazo de conclusão da obra, maior exposição do patrimônio à deterioração e comprometimento das atividades ordinárias da Secretaria Municipal de Obras.

Solução 2 – Contratação de empresa especializada para conclusão da obra

Consiste na contratação de empresa especializada no ramo da construção civil, mediante licitação, para execução integral dos serviços remanescentes necessários à conclusão das quarenta unidades habitacionais, incluindo fornecimento de materiais, mão de obra, equipamentos, ferramentas, administração da obra, transporte e demais insumos.

Preço estimado: R\$ 3.030.613,09.

Análise da solução:

Esta alternativa apresenta maior segurança técnica, melhor gerenciamento da execução, redução dos riscos operacionais, cumprimento do cronograma físico-financeiro e garantia de responsabilidade técnica durante toda a execução da obra.

A contratação permite concentrar a responsabilidade em uma única empresa especializada, evitando incompatibilidades entre etapas construtivas, facilitando a fiscalização contratual, garantindo maior controle da qualidade dos serviços e melhor aproveitamento dos recursos públicos já investidos.

Comparação das Soluções

Critério	Execução Direta Empresa Especializada	
Capacidade técnica	Limitada	Elevada
Disponibilidade de mão de obra	Insuficiente	Especializada
Controle técnico	Parcial	Integral
Responsabilidade técnica	Administração	Contratada
Cumprimento do cronograma	Maior risco	Maior previsibilidade
Economicidade	Menor	Maior



Critério	Execução Direta Empresa Especializada	
Eficiência	Reduzida	Elevada

Também foram consideradas experiências anteriores de obras públicas semelhantes executadas por outros entes da Administração Pública, verificando-se que a contratação de empresa especializada constitui a solução predominantemente adotada para empreendimentos habitacionais dessa natureza, proporcionando melhores resultados quanto à qualidade, prazo de execução e controle dos custos.

Considerando o ciclo de vida da contratação, a alternativa selecionada proporciona a melhor relação custo-benefício, preserva os investimentos públicos anteriormente realizados, reduz riscos de paralisações futuras e possibilita a conclusão do empreendimento com observância das normas técnicas aplicáveis.

Dessa forma, conclui-se que a contratação de empresa especializada mediante empreitada por preço global representa a solução mais vantajosa para a Administração Pública.

6. ESTIMATIVA DE PREÇOS

A estimativa preliminar do valor da contratação foi elaborada pela equipe técnica municipal com base na planilha orçamentária do empreendimento, utilizando composições oficiais de custos de obras públicas, insumos de mercado, encargos sociais, Benefícios e Despesas Indiretas (BDI), composições unitárias e demais parâmetros técnicos normalmente adotados em obras de engenharia.

O orçamento contempla todos os serviços remanescentes necessários à conclusão das quarenta unidades habitacionais, incluindo fornecimento de materiais, mão de obra, equipamentos, administração da obra, encargos legais, transporte, mobilização, desmobilização, limpeza final, testes e demais custos indispensáveis à perfeita execução do objeto.

O valor estimado para a contratação corresponde a:

Valor estimado: R\$ 3.030.613,09 (três milhões, trinta mil, seiscentos e treze reais e nove centavos).

Ressalta-se que esta estimativa possui caráter preliminar para fins de avaliação da viabilidade da contratação durante a fase de planejamento, sendo que o orçamento estimativo definitivo integrará o Projeto Básico, a Planilha Orçamentária e o Edital da futura licitação.

O valor apurado demonstra compatibilidade com os preços praticados para obras de engenharia de características semelhantes, revelando-se adequado às condições atuais do mercado e suficiente para assegurar a conclusão integral do empreendimento.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução escolhida consiste na contratação de empresa especializada em construção civil para execução integral dos serviços remanescentes necessários à conclusão das quarenta unidades habitacionais de interesse social do Município de Palestina de Goiás, mediante regime de empreitada por preço global.



A contratação compreenderá o fornecimento integral de materiais, equipamentos, ferramentas, mão de obra especializada, transporte, administração da obra, encargos sociais, tributos, seguros, equipamentos de proteção individual e coletiva e todos os demais insumos indispensáveis à perfeita execução do objeto.

Após a assinatura do contrato será emitida Ordem de Serviço autorizando o início da execução, ocasião em que a contratada promoverá a mobilização do canteiro, instalação da estrutura operacional e apresentação da documentação técnica exigida, incluindo ART ou RRT do responsável técnico.

Durante a execução contratual serão realizados os serviços previstos nos projetos executivos e demais documentos técnicos, abrangendo serviços preliminares, complementação estrutural, alvenarias, cobertura, esquadrias, revestimentos, pisos, instalações hidrossanitárias, instalações elétricas, acabamentos, limpeza final e entrega das unidades habitacionais.

A execução será acompanhada continuamente por fiscal e gestor do contrato formalmente designados pela Administração, responsáveis pela fiscalização técnica, conferência das medições, acompanhamento do cronograma físico-financeiro e verificação da conformidade dos serviços executados.

Os pagamentos ocorrerão mediante medições periódicas dos serviços efetivamente executados e aprovados pela fiscalização, observadas as condições estabelecidas no contrato administrativo.

Concluída a obra, será realizado o recebimento provisório mediante vistoria técnica para verificação da conformidade dos serviços executados. Após a correção de eventuais pendências e transcorrido o período de observação previsto na legislação, será promovido o recebimento definitivo, encerrando-se a execução contratual.

A solução selecionada assegura maior integração entre todas as etapas construtivas, melhor gerenciamento técnico, maior controle da qualidade, redução dos riscos de incompatibilidades entre serviços, cumprimento dos prazos estabelecidos e preservação dos recursos públicos investidos, proporcionando a entrega das unidades habitacionais em condições adequadas de segurança, funcionalidade e habitabilidade.

8. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DO OBJETO

Nos termos do art. 40, inciso V, alínea "b", da Lei nº 14.133/2021, foi analisada a possibilidade de parcelamento do objeto da contratação.

Embora a obra seja composta por diversas etapas construtivas, tais como serviços preliminares, estruturas, alvenarias, coberturas, instalações elétricas, instalações hidrossanitárias, revestimentos, pisos e acabamentos, verifica-se que todas essas atividades possuem elevada interdependência técnica e operacional, constituindo um único empreendimento de engenharia.

O parcelamento da execução entre diversas empresas acarretaria elevado risco de incompatibilidade entre serviços, dificuldades na coordenação das frentes de trabalho, conflitos na definição de responsabilidades, aumento dos custos de fiscalização,



possibilidade de atrasos decorrentes da dependência entre etapas construtivas e maior probabilidade de litígios durante a execução contratual.

Além disso, eventual divisão do objeto comprometeria o adequado gerenciamento da obra, podendo ocasionar prejuízos ao cumprimento do cronograma físico-financeiro, aumento dos custos administrativos e dificuldades na responsabilização por defeitos construtivos.

Dessa forma, conclui-se que a adjudicação pelo valor global, mediante regime de empreitada por preço global, representa a solução que melhor atende aos princípios da eficiência, economicidade, planejamento, segurança jurídica e interesse público, proporcionando maior controle da execução e melhor resultado para a Administração.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a presente contratação, a Administração pretende alcançar os seguintes resultados:

- concluir integralmente a construção das 40 (quarenta) unidades habitacionais de interesse social;
- proporcionar moradia digna às famílias beneficiárias do programa habitacional;
- reduzir o déficit habitacional do Município;
- preservar os investimentos públicos anteriormente realizados no empreendimento;
- evitar deterioração das estruturas parcialmente executadas;
- assegurar a execução da obra conforme projetos, especificações técnicas e normas vigentes;
- garantir maior eficiência na aplicação dos recursos públicos;
- cumprir o cronograma físico-financeiro estabelecido;
- assegurar elevados padrões de qualidade, durabilidade e segurança das edificações;
- fortalecer a política municipal de habitação de interesse social.

Como indicadores de desempenho da contratação poderão ser utilizados, entre outros:

- cumprimento do cronograma físico-financeiro;
- percentual de execução física da obra;
- índice de conformidade das medições;
- quantidade de não conformidades identificadas pela fiscalização;
- cumprimento dos prazos contratuais;
- recebimento definitivo da obra sem pendências relevantes;
- satisfação da Administração quanto à qualidade da execução.

10. PROVIDÊNCIAS NECESSÁRIAS

Antes da formalização da contratação deverão ser adotadas pela Administração as seguintes providências:

- aprovação definitiva do Projeto Básico e dos documentos técnicos;
- disponibilidade da dotação orçamentária correspondente;
- conclusão da pesquisa de preços e validação do orçamento estimativo;



- elaboração e aprovação do edital da licitação;
- indicação formal do gestor e do fiscal do contrato;
- disponibilização à futura contratada dos projetos executivos, memorial descritivo, planilhas orçamentárias e cronograma físico-financeiro;
- verificação das condições atuais do empreendimento antes da emissão da Ordem de Serviço;
- adoção das providências administrativas necessárias para acompanhamento da execução contratual.

Verifica-se que a Administração já dispõe dos principais documentos técnicos necessários ao início do procedimento licitatório, inexistindo necessidade de elaboração de estudos complementares relevantes.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES

Não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes cuja execução seja condição indispensável para a realização da presente contratação.

Os serviços objeto deste Estudo Técnico Preliminar correspondem exclusivamente à conclusão das quarenta unidades habitacionais de interesse social, podendo ser executados de forma independente, observadas as condições previstas nos projetos executivos.

Durante a execução contratual poderão ocorrer aquisições de pequeno porte relacionadas às atividades rotineiras da Administração, entretanto tais contratações não interferem diretamente na execução da obra nem comprometem seu cronograma.

A Administração deverá apenas assegurar a atuação integrada entre o gestor do contrato, a fiscalização da obra e os setores de engenharia, planejamento, contabilidade e tesouraria, visando garantir a adequada execução contratual.

12. IMPACTOS AMBIENTAIS

A execução da obra poderá ocasionar impactos ambientais inerentes às atividades da construção civil, tais como geração de resíduos, emissão de poeira, ruídos, consumo de água, consumo de energia elétrica e movimentação de materiais.

Com vistas à mitigação desses impactos, a empresa contratada deverá adotar, entre outras, as seguintes medidas:

- promover a correta segregação, armazenamento, transporte e destinação final dos resíduos da construção civil, observando a legislação ambiental vigente;
- evitar desperdícios de materiais durante todas as etapas construtivas;
- utilizar equipamentos em adequado estado de conservação, reduzindo consumo de combustíveis e emissão de poluentes;
- controlar a emissão de poeira mediante umidificação das áreas quando necessário;
- minimizar a geração de ruídos, observando os horários permitidos para execução dos serviços;
- preservar áreas não diretamente atingidas pela obra;
- utilizar racionalmente água e energia elétrica durante a execução;



- cumprir integralmente as normas ambientais, trabalhistas e de segurança do trabalho.

A adoção dessas medidas permitirá reduzir significativamente os impactos decorrentes da execução da obra, compatibilizando o desenvolvimento da atividade com os princípios do desenvolvimento sustentável previstos na Lei nº 14.133/2021.

13. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Após a realização dos estudos técnicos, análise das alternativas disponíveis, levantamento de mercado, avaliação dos aspectos técnicos, operacionais, econômicos, ambientais e orçamentários, conclui-se que a contratação pretendida mostra-se plenamente viável.

A solução escolhida — contratação de empresa especializada para conclusão da construção de 40 (quarenta) unidades habitacionais de interesse social, mediante empreitada por preço global — revelou-se a alternativa mais eficiente, econômica e adequada para atender ao interesse público, proporcionando maior segurança técnica, melhor gerenciamento da execução e adequada aplicação dos recursos públicos.

Constata-se que a contratação possui viabilidade técnica, uma vez que o objeto encontra-se suficientemente caracterizado por meio dos projetos executivos, memorial descritivo, planilha orçamentária e cronograma físico-financeiro; viabilidade operacional, considerando a disponibilidade de empresas especializadas aptas à execução da obra; e viabilidade orçamentária, em razão da existência de previsão de recursos para suportar as despesas decorrentes da contratação.

Diante do exposto, **opina-se pela viabilidade da contratação**, recomendando o prosseguimento do processo administrativo com a elaboração do Edital e demais atos necessários à realização da licitação, em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis.

Município de Palestina de Goiás, Estado de Goiás, aos 07 de julho de 2026.

YURI GONÇALVES FREITAS

Auxiliar Administrativo