

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

1. OBJETO

O presente Estudo Técnico Preliminar tem por finalidade constituir a primeira etapa do planejamento para Contratação de empresa especializada na construção de 20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social. As unidades serão edificadas no formato de Casas, localizadas NO Residencial Pa. Alaor, em Montividiu do Norte - GO, vinculadas ao Programa Minha Casa, Minha Vida, conforme diretrizes estabelecidas pelo Governo Federal.

2. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação tem por finalidade a seleção de empresa especializada para a construção de 20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV), no Município de Montividiu do Norte/GO, em estrita observância às diretrizes estabelecidas pelo Governo Federal, conforme as especificações técnicas, condições e exigências previstas neste Termo de Referência e seus anexos.

A execução do empreendimento está diretamente vinculada à Proposta do Novo Programa de Aceleração do Crescimento (Novo PAC) e ao compromisso formal assumido pelo Município junto ao Ministério das Cidades, constituindo etapa essencial para o cumprimento das metas pactuadas e para a efetiva captação e correta aplicação dos recursos federais destinados à política habitacional.

A implantação das unidades habitacionais integra as políticas públicas federais voltadas à promoção do desenvolvimento urbano sustentável e à ampliação do acesso à moradia digna, contemplando a oferta de infraestrutura básica, condições adequadas de acessibilidade, segurança, salubridade e correta inserção no tecido urbano, em consonância com os parâmetros técnicos, urbanísticos e sociais exigidos pelo Programa Minha Casa, Minha Vida.

O empreendimento contribuirá de forma direta para a redução do déficit habitacional local, promovendo a inclusão social das famílias beneficiárias, a melhoria das condições de vida da população e o fortalecimento da dignidade humana, além de impulsionar o

desenvolvimento socioeconômico do Município, por meio da geração de emprego, renda e dinamização da economia local durante a execução das obras.

Ressalta-se que a execução de obras habitacionais dessa natureza demanda elevado grau de especialização técnica, planejamento adequado, rigorosa observância às normas de engenharia, segurança do trabalho, legislação ambiental vigente e atendimento aos padrões construtivos e de qualidade definidos pelo Governo Federal. Nesse contexto, a contratação de empresa com comprovada capacidade técnica e operacional revela-se imprescindível para assegurar a qualidade da obra, a eficiência na execução, o cumprimento dos prazos estabelecidos e a correta aplicação dos recursos públicos.

Com o objetivo de garantir a ampla competitividade, a economicidade e a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública, o procedimento licitatório será realizado na modalidade Concorrência Eletrônica, nos termos dos arts. 28, 29 e 30 da Lei nº 14.133/2021, observando-se, ainda, os princípios do planejamento, legalidade, eficiência, economicidade, transparência e interesse público, bem como o disposto no art. 18 da referida lei, que impõe a elaboração do Estudo Técnico Preliminar e do Termo de Referência.

Diante do exposto, resta plenamente caracterizada a necessidade e a imprescindibilidade da contratação, como medida essencial para viabilizar a construção das unidades habitacionais, assegurar o cumprimento dos compromissos firmados junto ao Governo Federal e promover o desenvolvimento urbano e social do Município de Montividiu do Norte/GO, em estrita conformidade com os princípios que regem a Administração Pública.

3. ÁREA REQUISITANTE

- Secretária Municipal de Administração e Planejamento.
- Responsável: RAYLINNE SAMARA GOMES

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Execução das Obras

A empresa será responsável pela execução integral das obras de construção das unidades habitacionais, seguindo rigorosamente os projetos, memoriais de especificação, orçamento e cronograma físico-financeiro.

Deverá apresentar Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), registrada no CREA e quitada, garantindo a segurança, solidez e todos os requisitos técnicos indispensáveis ao bom andamento das obras.

A contratada também assumirá plena responsabilidade pela direção das obras, promovendo, às suas expensas, quaisquer substituições ou reformas que se fizerem necessárias.

4.2. Serviços Técnicos e Projetos

A contratada deverá realizar demolições e remoções de resíduos quando necessários, bem como executar sondagens do subsolo e ensaios de permeabilidade do solo, conforme normas técnicas aplicáveis, apresentando os respectivos relatórios.

Também será responsável pela elaboração e aprovação do Projeto Legal de Arquitetura, que servirá como base para a execução das obras, incluindo todos os processos necessários, tais como licenciamento ambiental, aprovação do projeto de implantação e obtenção do documento de uso do solo.

4.3. Projetos Executivos e Complementares

A empresa deverá seguir rigorosamente os projetos – implantação e locação, projeto arquitetônico, projeto estrutural, projeto elétrico e projeto hidrossanitário - que compõe a demanda de construção das vinte unidades habitacionais,

4.4. Seguros e Obrigações Finais

É responsabilidade da contratada contratar e manter válidos todos os seguros exigidos pelo Programa Minha Casa, Minha Vida durante toda a execução das obras. Ao final do empreendimento, deverá obter e apresentar o Habite-se, a Certidão de Conclusão da Obra e quaisquer outros documentos necessários para liberação das unidades pelos órgãos competentes.

4.6. Habilitação e Qualificação Técnica

A empresa deverá comprovar habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista, qualificação econômico-financeira e habilitação técnica. Esta última deve incluir comprovação de capacitação técnico-operacional e técnico-profissional, garantindo que todos os profissionais e serviços executados atendam às normas

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO E JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO TIPO DE CONTRATAÇÃO E SOLUÇÃO PARA CONTRATAR

O levantamento de mercado foi conduzido de forma a explorar diversas alternativas para a execução dos serviços, com análise dos aspectos técnicos, operacionais e econômicos, visando selecionar a solução mais adequada à demanda do Município.

A primeira alternativa considerada foi a execução direta dos serviços pelo Município, por meio de servidores públicos integrantes do quadro de pessoal. Contudo, essa opção apresentou viabilidade baixa, em razão da insuficiência de profissionais vinculados ao Município, tanto em quantidade quanto em especialização necessária para atender à demanda, além da ausência de máquinas e equipamentos adequados para a execução dos serviços.

A segunda alternativa analisada consistiu na execução indireta dos serviços por meio da contratação de empresas especializadas. Essa opção apresentou alta viabilidade, pelos seguintes motivos: i) há disponibilidade no mercado de empresas aptas a prestar os serviços contratados; ii) a contratação permite maior celeridade na execução; iii) garante economicidade, uma vez que os serviços serão prestados conforme a demanda existente; iv) e experiências anteriores demonstram que a contratação de empresa especializada para construção de edificações públicas é a alternativa mais adequada e eficiente.

Para assegurar a qualidade e a conformidade técnica dos serviços, recomenda-se a fiscalização constante e diária da execução, mantendo-se um profissional da Administração presente no local da obra de forma permanente, de modo a evitar desvios em relação às orientações técnicas estabelecidas.

As planilhas orçamentárias apresentadas discriminam os valores unitários estimados para todos os materiais e serviços que serão aplicados nas contratações. A referência para os valores máximos aceitáveis será baseada na planilha anexa, garantindo transparência e controle sobre os custos.

Diante de tratar-se de obra de engenharia, nos termos do inciso XII do art. 6º da Lei nº 14.133/2021, a contratação será realizada mediante licitação, na modalidade

concorrência, na forma eletrônica, garantindo ampla competitividade, observância aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e economicidade. Ressalta-se que a execução do objeto não gera vínculo empregatício entre os empregados da contratada e a Administração, vedando-se qualquer relação de pessoalidade ou subordinação direta.

Além disso, considerando a especificidade do objeto, a área de Licitações, Compras e Contratos poderá formalizar cotações junto a empresas do ramo para subsidiar a pesquisa de preços e o comparativo das propostas recebidas. Entretanto, a planilha orçamentária apresentada poderá servir como referência suficiente para a definição dos valores de mercado.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na contratação, por Concorrência Eletrônica, de empresa especializada para a execução de 20 (vinte) unidades habitacionais em formato de casas no Município de Montividiu do Norte, vinculadas ao Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) e financiadas com recursos Federais através do Termo de Compromisso nº 992967/2025/MCIDADES. O empreendimento deverá ser desenvolvido conforme os projetos padronizados e as diretrizes técnicas do Programa, garantindo padrões adequados de habitabilidade, acessibilidade e infraestrutura básica, incluindo redes de água e esgoto, energia elétrica, pavimentação, drenagem e urbanização.

A iniciativa tem por finalidade assegurar o direito constitucional à moradia digna, previsto no art. 6º da Constituição Federal, reduzindo o déficit habitacional, promovendo inclusão social e contribuindo para o desenvolvimento urbano sustentável do município. Trata-se de uma política pública de caráter estruturante, que integra aspectos sociais, econômicos e ambientais, proporcionando às famílias beneficiárias melhores condições de vida, segurança jurídica e inserção adequada no tecido urbano consolidado.

Para viabilizar a execução do empreendimento, a Administração adotará a Concorrência Eletrônica, modalidade prevista nos arts. 28, 29 e 30 da Lei Federal nº 14.133/2021, por se tratar de obra de engenharia que demanda ampla competitividade, transparência e seleção da proposta mais vantajosa. A utilização dessa modalidade é adequada e

necessária, considerando que o empreendimento requer empresa com capacidade técnica comprovada, apta a atender às especificações construtivas exigidas pelo Programa MCMV e pelo agente financeiro federal, incluindo padrões de desempenho, segurança e qualidade.

A Concorrência Eletrônica também se harmoniza com os requisitos operacionais do financiamento federal, permitindo que as propostas apresentadas sejam avaliadas de forma objetiva e segundo critérios previamente estabelecidos, garantindo isonomia entre os licitantes e compatibilidade técnica com os projetos e normas do Programa. Tal solução contribui para assegurar celeridade, segurança jurídica e eficiência na contratação, atendendo ao planejamento definido pelo município e às exigências da Lei nº 14.133/2021 quanto ao planejamento, governança e seleção da melhor proposta.

Assim, a solução como um todo engloba não apenas a execução física das unidades habitacionais, mas também a implementação de uma política pública consistente, orientada por critérios técnicos, legais e urbanísticos, garantindo que o investimento público seja transformado em benefícios reais, duradouros e socialmente relevantes para a população de Montividiu do Norte-GO.

Justificativa para Inversão das Fases – Art. 17, §1º, da Lei nº 14.133/2021

Considerando o disposto no art. 17, §1º, da Lei nº 14.133/2021, a Administração Pública opta pela inversão das fases da licitação, considerando a complexidade técnica do objeto e necessidade de garantir eficiência e evitar propostas inexequíveis, de modo que a fase de habilitação anteceda às fases de apresentação de propostas e de lances.

Tal medida se justifica diante da grande quantidade de participantes que usualmente apresentam lances significativamente baixos, mas que, ao final da sessão, não atendem às exigências de habilitação, resultando em inabilitação e retrabalho administrativo. Esse cenário tem gerado excessiva demanda de tempo e de recursos humanos na análise de propostas que, em última instância, não se convertem em resultados válidos para a Administração. Em anexo justificativa junto ao Termo de Referência.

Com a inversão das fases, será possível avaliar previamente a capacidade técnica, jurídica, fiscal e econômico-financeira das empresas participantes, de modo que apenas aquelas efetivamente habilitadas possam seguir para a etapa de apresentação de propostas e disputa de lances.

Essa sistemática assegura maior eficiência, racionalização dos procedimentos e celeridade na conclusão do certame, além de reduzir o risco de frustração do processo licitatório e de atrasos na contratação. Ademais, contribui para o fortalecimento da isonomia e da competitividade qualificada, permitindo que apenas empresas comprovadamente aptas participem da fase competitiva.

Dessa forma, a adoção da inversão das fases mostra-se plenamente motivada e vantajosa para a Administração, atendendo aos princípios da eficiência, economicidade e seleção da proposta mais vantajosa, nos termos do art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

Por fim, salientamos que o processo de contratação de empresa não possui elementos que o enquadrem como sigiloso, devendo estar disponível a qualquer interessado.

7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

A empresa deverá executar as obras de construção de 20 (vinte) unidades habitacionais, no padrão estabelecido pelo Programa Minha Casa, Minha Vida, conforme condições e especificações constantes no Edital e em seus anexos.

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A despesa total estimada da contratação é de **R\$ 2.883.873,36 (Dois milhões oitocentos e oitenta e três mil oitocentos e setenta e três reais e trinta e seis centavos)**, conforme planilha orçamentária anexa.

9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

O parcelamento do objeto da contratação mostra-se inviável, tendo em vista que os serviços a serem executados são interdependentes. A divisão das obras em fases ou lotes distintos poderia gerar disparidades entre etapas, comprometendo a uniformidade técnica, a padronização construtiva e a qualidade final das unidades habitacionais.

Além disso, a execução integral por uma única empresa especializada garante maior controle sobre o cronograma e a fiscalização, evita conflitos entre diferentes contratadas e assegura o cumprimento das especificações previstas no Termo de Compromisso nº 992967/2025/MCIDADES, do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV).

Dessa forma, a contratação integral é a alternativa mais adequada, eficiente e segura para atender às exigências técnicas e operacionais do projeto.

10. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

O Plano Anual de Contratações foi elaborado para o exercício de 2026, em conformidade com o art. 12, inciso VII, da Lei nº 14.133/2021 e o Decreto Federal nº 10.947/2022, aplicável aos entes que recebem transferências voluntárias da União, e encontra-se disponível no Portal da Transparência do Município. A presente contratação está devidamente incluída no PAC vigente.

Art. 12. No processo licitatório, observar-se á o seguinte:

[...]

VII - a partir de documentos de formalização de demandas, os órgãos responsáveis pelo planejamento de cada ente federativo poderão, na forma de regulamento, elaborar plano de contratações anual, com o objetivo de racionalizar as contratações dos órgãos e entidades sob sua competência, garantir o alinhamento com o seu planejamento estratégico e subsidiar a elaboração das respectivas leis orçamentárias.

11. PROVIDENCIAS A SEREM ADOTADAS

A Administração adotará as medidas necessárias para garantir a correta execução do objeto contratado, assegurando o cumprimento das normas legais, técnicas e das diretrizes do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV). Para tanto, será designada equipe técnica ou servidores responsáveis pelo acompanhamento diário da obra, garantindo que a execução ocorra integralmente conforme os projetos, memoriais, especificações técnicas e demais documentos já elaborados e aprovados. Reuniões

periódicas serão realizadas para monitoramento do cronograma, do progresso físico e do controle financeiro da obra.

A fiscalização será constante, assegurando a qualidade, uniformidade e padronização das unidades habitacionais. Serão exigidos relatórios periódicos de progresso, incluindo medições físicas e registros fotográficos, bem como a verificação do correto uso dos materiais, equipamentos e insumos previstos nos projetos e na planilha orçamentária já consolidada.

No âmbito da gestão documental e financeira, a Administração controlará a formalização de ordens de serviço, medições e pagamentos, garantindo que estes sejam realizados somente após a verificação da conformidade dos serviços prestados. Todos os registros serão mantidos atualizados, assegurando transparência, rastreabilidade e segurança jurídica.

A comunicação com a contratada será formalizada sempre que houver necessidade de ajustes, correções ou orientações adicionais, sendo adotadas as medidas cabíveis em caso de descumprimento do contrato ou irregularidades na execução, conforme a legislação vigente.

Considerando que todas as pesquisas de preços e planilhas orçamentárias já foram elaboradas e consolidadas, não haverá necessidade de novos levantamentos. As planilhas existentes servirão como referência principal para acompanhamento econômico-financeiro da obra, garantindo o controle sobre os custos e a execução dos serviços dentro dos parâmetros previamente estabelecidos.

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A implantação do empreendimento habitacional, com a construção de 20 (vinte) unidades habitacionais no Município de Montividiu do Norte/GO, gera impactos ambientais que precisam ser identificados e tratados com medidas mitigadoras, de modo a assegurar o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a preservação ambiental.

A fase de construção pode ocasionar supressão de vegetação localizada, alteração temporária do solo em decorrência de terraplanagem, aumento na geração de resíduos da

construção civil, emissão de poeira e ruídos, além de riscos de assoreamento de corpos d'água próximos em caso de manejo inadequado de águas pluviais. Também pode ocorrer incremento no tráfego de veículos pesados, resultando em impactos sobre a mobilidade urbana.

Na fase de uso e ocupação das unidades, poderá haver aumento da demanda sobre a rede de saneamento, coleta de resíduos sólidos e consumo de recursos naturais, como energia elétrica e água potável.

Para minimizar tais impactos, a Administração e a empresa contratada deverão adotar as seguintes medidas:

- **Gestão de resíduos da construção civil**, com segregação, reaproveitamento e destinação adequada, conforme normas da ABNT e legislação ambiental vigente;
- **Controle de emissão de poeira e ruídos**, mediante umedecimento periódico do solo e limitação dos horários de obras;
- **Execução de drenagem pluvial adequada**, evitando erosões e assoreamentos;
- **Planejamento logístico do tráfego de caminhões e máquinas**, reduzindo impactos no trânsito urbano e aumentando a segurança da população local;
- **Preservação e, quando necessário, recomposição de áreas verdes**, mediante arborização compensatória no entorno do empreendimento;
- **Adoção de soluções construtivas sustentáveis**, como sistemas eficientes de iluminação e ventilação natural, reduzindo o consumo energético das unidades;
- **Integração plena ao sistema de saneamento básico**, assegurando coleta e tratamento de esgoto, abastecimento de água potável e adequada gestão de resíduos sólidos;
- **Fiscalização ambiental contínua**, durante a execução e após a entrega do empreendimento, garantindo conformidade às normas ambientais e urbanísticas.

Assim, as medidas propostas asseguram que o impacto ambiental decorrente do empreendimento seja reduzido a níveis aceitáveis, promovendo a sustentabilidade e garantindo qualidade de vida às famílias beneficiadas e à comunidade do entorno.

13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não se aplica.

15. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação de empresa especializada para a construção de 20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV), no Município de Montividiu do Norte/GO, mostra-se plenamente viável sob os aspectos técnico, operacional, jurídico e econômico.

Sob o aspecto técnico, verifica-se a existência de número suficiente de empresas devidamente qualificadas no mercado da construção civil, com capacidade comprovada para a execução de obras habitacionais conforme os padrões construtivos, especificações técnicas e exigências estabelecidas pelo Programa Minha Casa, Minha Vida e pelo agente financeiro federal, o que assegura a ampla competitividade e a possibilidade de seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública.

Quanto à viabilidade operacional, o empreendimento possui diretrizes claramente definidas, projetos padronizados, parâmetros técnicos consolidados e requisitos previamente estabelecidos no âmbito do MCMV, o que possibilita o adequado planejamento da execução, a definição de cronograma físico-financeiro exequível e a compatibilidade com a estrutura administrativa do Município para o acompanhamento, fiscalização e gestão contratual da obra.

No que se refere ao aspecto jurídico, a contratação encontra pleno amparo na Lei nº 14.133/2021, que estabelece a Concorrência Eletrônica como modalidade adequada para a contratação de obras e serviços de engenharia, assegurando a observância dos princípios da legalidade, publicidade, transparência, isonomia, competitividade e eficiência. Ademais, a iniciativa está em consonância com as políticas públicas habitacionais federais e com os normativos que disciplinam a execução de empreendimentos habitacionais financiados com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), garantindo a plena conformidade legal do procedimento.

Sob o aspecto econômico, a contratação revela-se viável ao possibilitar a adequada alocação dos recursos públicos, com estimativas de custos elaboradas com base em parâmetros técnicos, projetos aprovados e tabelas oficiais de referência, assegurando o controle orçamentário, a economicidade e a correta aplicação dos recursos. Ressalta-se, ainda, que a execução do empreendimento tende a gerar impactos econômicos positivos indiretos no âmbito local, tais como a geração de empregos, o incremento da renda e o fortalecimento da cadeia produtiva da construção civil.

Dessa forma, resta evidenciada a viabilidade integral da contratação, configurando-se como a solução mais adequada para o atendimento das demandas habitacionais do Município de Montividiu do Norte/GO, assegurando eficiência administrativa, segurança jurídica e resultados concretos para a população beneficiária.

Montividiu do Norte, aos 14 dias do mês de abril de 2026.

Elaborado por:



Salles Vital de Melo
Membro da Comissão de Planejamento e Contratação

Ratificado Por:

RAYLINNE SAMARA GOMES
Secretário Municipal de Administração e Planejamento