



## **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP**

### **01 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

A presente contratação decorre da necessidade de redução do déficit habitacional existente no Município de São Bento do Tocantins, visando proporcionar moradia digna, segura e adequada às famílias em situação de vulnerabilidade social, em conformidade com os princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana, do direito à moradia e da função social da política urbana.

O município apresenta demanda crescente por unidades habitacionais, especialmente entre famílias de baixa renda que atualmente residem em imóveis precários, inadequados ou em condições insatisfatórias de habitabilidade, situação que compromete diretamente a qualidade de vida, a saúde e a segurança dos beneficiários.

Nesse contexto, foi firmado o Termo de Compromisso nº 995540/2025, que prevê a construção de 20 (vinte) unidades habitacionais, objetivando ampliar o acesso à habitação de interesse social e promover melhores condições de desenvolvimento humano e social no município.

A contratação de empresa especializada torna-se necessária em razão da natureza técnica e da complexidade dos serviços de engenharia envolvidos, abrangendo execução de infraestrutura, fundações, superestrutura, cobertura, instalações hidrossanitárias, instalações elétricas, revestimentos, acabamentos e demais serviços complementares indispensáveis à completa execução da obra.

Além disso, a Administração Municipal não dispõe de estrutura operacional, mão de obra especializada, equipamentos e capacidade técnica suficientes para execução direta do empreendimento, tornando indispensável a contratação de empresa do ramo da construção civil com qualificação técnica compatível com o objeto.

A contratação também se justifica pela necessidade de garantir a correta aplicação dos recursos públicos vinculados ao Termo de Compromisso nº 995540/2025, assegurando que a execução ocorra conforme os projetos, especificações técnicas, planilha orçamentária e cronograma físico-financeiro aprovados.

### **03 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

A contratação deverá observar os requisitos técnicos, legais, operacionais e ambientais necessários à adequada execução do objeto, especialmente:

#### **Requisitos técnicos**

- Empresa especializada no ramo da construção civil;
- Comprovação de capacidade técnico-operacional e técnico-profissional compatível com o objeto;
- Responsável técnico devidamente registrado no CREA/CAU;
- Execução conforme projetos, memorial descritivo, planilha orçamentária e normas técnicas vigentes;
- Utilização de materiais de primeira qualidade e em conformidade com as especificações técnicas.





### Requisitos legais

- Atendimento às disposições da Lei nº 14.133/2021;
- Regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária;
- Atendimento às normas de segurança do trabalho;
- Cumprimento das normas ambientais aplicáveis;
- Emissão de ART/RRT de execução da obra.

### Requisitos operacionais

- Disponibilidade de equipe técnica qualificada;
- Disponibilidade de equipamentos, ferramentas e mão de obra necessários;
- Cumprimento do cronograma físico-financeiro;
- Garantia da qualidade dos serviços executados.

### Requisitos de sustentabilidade

- Destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil;
- Redução de desperdícios de materiais;
- Observância das normas ambientais e de sustentabilidade aplicáveis às obras públicas.

## 04 - ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

As quantidades estimadas foram definidas com base nos projetos de engenharia, memorial descritivo, planilha orçamentária, cronograma físico-financeiro e demais documentos técnicos vinculados ao Termo de Compromisso nº 995540/2025.

A contratação contempla a execução de 20 (vinte) unidades habitacionais completas, incluindo:

- serviços preliminares;
- infraestrutura;
- superestrutura;
- alvenaria;
- cobertura;
- instalações hidrossanitárias;
- instalações elétricas;
- instalações sanitárias;
- revestimentos;
- pisos;
- pinturas;
- esquadrias;
- louças e metais;
- serviços complementares;
- administração da obra.

As quantidades detalhadas encontram-se especificadas na planilha orçamentária elaborada com base nas composições SINAPI e demais referências oficiais aplicáveis.





## 05 - LEVANTAMENTO DE MERCADO E JUSTIFICATIVA TÉCNICA E ECONÔMICA DA ESCOLHA

Foi realizado levantamento de mercado considerando contratações similares executadas por órgãos públicos, referências oficiais do SINAPI, composições auxiliares e práticas adotadas no setor da construção civil para empreendimentos habitacionais de interesse social.

A análise demonstrou que a solução mais vantajosa para a Administração consiste na contratação de empresa especializada para execução indireta da obra, mediante empreitada por preço global, considerando:

- maior eficiência operacional;
- economicidade;
- transferência dos riscos executivos à contratada;
- necessidade de especialização técnica;
- cumprimento de cronograma;
- melhor controle da execução contratual.

A adoção da execução indireta mostra-se mais vantajosa do que eventual execução direta pela Administração, tendo em vista a ausência de estrutura operacional própria, equipamentos, mão de obra especializada e capacidade técnica suficiente para execução integral do empreendimento.

Os valores estimados foram obtidos com base na tabela SINAPI vigente, acrescidos do BDI compatível com obras públicas de engenharia, garantindo compatibilidade com os preços praticados no mercado.

## 06 - ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado para a contratação é de R\$ 2.905.000,00 (dois milhões, novecentos e cinco mil reais), conforme planilha orçamentária elaborada com base no SINAPI e demais composições técnicas aplicáveis ao empreendimento.

O orçamento contempla todos os custos diretos e indiretos necessários à completa execução da obra, incluindo materiais, mão de obra, equipamentos, encargos sociais, administração da obra e BDI.

## 07 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na contratação de empresa especializada no ramo da construção civil para execução integral das obras de construção de 20 (vinte) unidades habitacionais no Município de São Bento do Tocantins, vinculadas ao Termo de Compromisso nº 995540/2025.

A execução compreenderá todas as etapas necessárias à entrega das unidades habitacionais plenamente concluídas e aptas para utilização, incluindo fornecimento de materiais, mão de obra, equipamentos, ferramentas e serviços técnicos especializados.

A solução adotada busca assegurar:

- qualidade da execução;
- economicidade;





- cumprimento do cronograma;
- atendimento às normas técnicas;
- segurança estrutural;
- funcionalidade das unidades;
- adequada aplicação dos recursos públicos.

## **08 - JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO**

Não se mostra tecnicamente recomendável o parcelamento da contratação, tendo em vista que o objeto possui natureza integrada e interdependente, envolvendo diversas etapas construtivas que necessitam de compatibilidade técnica, coordenação operacional e responsabilidade unificada pela execução.

O parcelamento poderia ocasionar:

- dificuldades de gerenciamento;
- conflitos de responsabilidade;
- atrasos na execução;
- aumento dos custos administrativos;
- comprometimento da qualidade final da obra.

Dessa forma, a contratação por lote único, mediante empreitada por preço global, mostra-se a solução mais adequada e vantajosa para a Administração Pública.

## **09 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS**

Com a presente contratação, pretende-se alcançar os seguintes resultados:

- redução do déficit habitacional do município;
- melhoria das condições de moradia da população beneficiada;
- promoção da inclusão social;
- valorização urbana;
- melhoria da qualidade de vida das famílias atendidas;
- adequada aplicação dos recursos públicos vinculados ao Termo de Compromisso nº 995540/2025;
- entrega das unidades habitacionais com qualidade, segurança e funcionalidade.

Além disso, espera-se fomentar a economia local por meio da geração de empregos diretos e indiretos durante a execução da obra.

## **10 - PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO**

Antes da celebração do contrato deverão ser adotadas as seguintes providências:

- aprovação dos projetos e documentos técnicos;
- elaboração do edital e minuta contratual;
- emissão de parecer jurídico;
- verificação da disponibilidade orçamentária e financeira;
- definição da equipe de fiscalização e gestão contratual;





- conferência das ARTs/RRTs;
- verificação da regularidade da empresa vencedora;
- publicação dos atos administrativos necessários.

## 11 - CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes indispensáveis à execução do objeto, além da própria contratação principal da obra.

Eventuais serviços complementares futuros poderão ser contratados oportunamente, conforme necessidade da Administração e disponibilidade orçamentária.

## 12 - POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A execução da obra poderá gerar impactos ambientais típicos da construção civil, tais como:

- geração de resíduos sólidos;
- emissão de poeira;
- ruídos;
- consumo de água e energia;
- movimentação de solo.

Para mitigação dos impactos, deverão ser observadas as seguintes medidas:

- destinação adequada dos resíduos da construção civil;
- controle de desperdícios;
- organização do canteiro de obras;
- cumprimento das normas ambientais vigentes;
- adoção de boas práticas de sustentabilidade e segurança ambiental.

A contratada será responsável pelo cumprimento integral da legislação ambiental aplicável.

## 13 - POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Diante das análises realizadas, conclui-se que a contratação pretendida mostra-se viável técnica, operacional e economicamente, além de necessária ao atendimento do interesse público.

A solução proposta atende às necessidades da Administração Municipal e aos objetivos do Termo de Compromisso nº 995540/2025, apresentando compatibilidade com os princípios da eficiência, economicidade, planejamento e adequada aplicação dos recursos públicos.

Assim, opina-se favoravelmente pela continuidade do procedimento licitatório destinado à contratação de empresa especializada para execução das obras de construção de 20 (vinte) unidades habitacionais no Município de São Bento do Tocantins.

São Bento do Tocantins/TO, 30 de abril de 2026.

**ODILON BARBOSA ARRUDA JÚNIOR**

Secretário Municipal de Administração

Decreto. Nº 01/2025

