

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Este Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem como objetivo embasar a CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA A CONSTRUÇÃO DE 20 UNIDADES HABITACIONAIS, EM ATENDIMENTO AO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA – FUNDO NACIONAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - MCMV FNHIS SUB 50, NO MUNICÍPIO DE PALMEIRANTE – TO, VINCULADA À PROPOSTA Nº041416/2025, TERMO DE COMPROMISSO TRANSFEREGOV.BR Nº 995534 CELEBRADO ENTRE A UNIÃO, POR INTERMÉDIO DO MINISTÉRIO DAS CIDADES, REPRESENTADO(A) PELA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, E O MUNICÍPIO DE PALMEIRANTE, CONFORME PROJETOS, MEMORIAIS DESCRITIVOS, PLANILHAS ORÇAMENTÁRIAS E CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO, BEM COMO AS EXIGÊNCIAS TÉCNICAS DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. A presente contratação tem por objeto a construção de 20 (vinte) unidades habitacionais no Município de Palmeirante – TO, em atendimento ao Programa Minha Casa, Minha Vida – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – MCMV FNHIS Sub 50, vinculada à Proposta nº 041416/2025 e ao Termo de Compromisso Transferegov.br nº 995534, celebrado entre a União, por intermédio do Ministério das Cidades, representado pela Caixa Econômica Federal, e o Município de Palmeirante – TO. A execução do empreendimento justifica-se pela necessidade de redução do déficit habitacional existente no município, especialmente entre famílias em situação de vulnerabilidade social e econômica, que não possuem moradia adequada ou residem em condições precárias, comprometendo sua qualidade de vida, segurança e dignidade humana. A política pública habitacional constitui instrumento essencial para promoção da inclusão social, do desenvolvimento urbano ordenado e da garantia do direito fundamental à moradia, previsto no artigo 6º da Constituição Federal. Nesse contexto, a construção das unidades habitacionais proporcionará melhores condições de habitação às famílias beneficiárias, assegurando moradia digna, infraestrutura básica e melhores condições de salubridade e segurança. A contratação também se faz necessária para o cumprimento das obrigações assumidas pelo Município de Palmeirante – TO perante o Governo Federal, por meio do Ministério das Cidades e da Caixa Econômica Federal, observando as condições estabelecidas no Termo de Compromisso Transferegov.br nº 995534, bem como os projetos, memoriais descritivos, planilhas orçamentárias, cronograma físico-financeiro e demais exigências técnicas aplicáveis ao programa.

A contratação PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA – FUNDO NACIONAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - MCMV FNHIS SUB 50, NO MUNICÍPIO DE PALMEIRANTE – TO, VINCULADA À PROPOSTA Nº041416/2025, TERMO DE COMPROMISSO TRANSFEREGOV.BR Nº 995534 CELEBRADO ENTRE A UNIÃO, POR INTERMÉDIO DO MINISTÉRIO DAS CIDADES, REPRESENTADO(A) PELA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, E O MUNICÍPIO DE PALMEIRANTE

A elaboração deste ETP foi realizada com a revisão do **Memorial Descritivo**, da **Memória de Cálculo**, do **Orçamento Analítico e Sintético**, do **BDI** (Benefícios e Despesas Indiretas), **Cronograma físico-financeiro, das Plantas e Projetos**. Todos esses documentos são essenciais para a execução da obra e devem ser seguidos rigorosamente pela empresa contratada.

- **Memorial Descritivo:** Detalha as características da construção, especificações dos materiais e métodos de execução.
- **Orçamento Analítico e Sintético:** Contém a estimativa de custos detalhada da obra, que deve ser observada para garantir a execução dentro do orçamento aprovado.
- **BDI:** Define as despesas indiretas que deverão ser aplicadas no valor total da obra.

1- DESCRIÇÃO DO OBJETO:

O presente Estudo Técnico Preliminar tem por objeto a **contratação de empresa especializada no ramo da construção civil, com capacidade técnica e operacional compatível, para a execução da obra de construção de 20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social no Município de Palmeirante – TO**, em atendimento ao **Programa Minha Casa, Minha Vida – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – MCMV FNHIS Sub 50**, vinculada à **Proposta nº 041416/2025** e ao **Termo de Compromisso Transferegov.br nº 995534**, celebrado entre a União, por intermédio do Ministério das Cidades, representado pela Caixa Econômica Federal, e o Município de Palmeirante – TO.

A contratação caracteriza-se como **obra de engenharia civil destinada à provisão habitacional de interesse social em área urbana**, compreendendo a execução completa das unidades habitacionais previstas no instrumento pactuado, em conformidade com os projetos técnicos aprovados, memoriais descritivos, especificações técnicas, planilhas orçamentárias, composições de custos, composição do BDI, cronograma físico-financeiro, documentos de aprovação e demais exigências estabelecidas pelo Ministério das Cidades e pela Caixa Econômica Federal, na condição de mandatária da União.

A execução do objeto deverá abranger todos os serviços, fornecimentos e providências indispensáveis à entrega integral e funcional das 20 (vinte) unidades habitacionais, incluindo, conforme definido nos projetos e nas planilhas orçamentárias aprovadas: mobilização e instalação do canteiro de obras; serviços preliminares; locação das edificações; movimentação de terra; fundações; estrutura; vedações; cobertura; impermeabilizações; revestimentos; pisos; esquadrias; instalações elétricas e hidrossanitárias; louças, metais e acessórios; pintura; acabamentos; serviços complementares; testes, verificações, limpeza final da obra e entrega das unidades em condições adequadas de utilização.

Quando expressamente previstos nos projetos técnicos, nas planilhas orçamentárias e no Termo de Compromisso, integrarão igualmente o objeto os serviços de infraestrutura, urbanização, acessibilidade, drenagem, abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, pavimentação, ligações domiciliares ou demais intervenções indispensáveis à adequada funcionalidade, habitabilidade, salubridade, segurança e regular utilização das unidades habitacionais pelas famílias beneficiárias.

A empresa contratada deverá fornecer, por sua inteira responsabilidade, toda a mão de obra especializada e auxiliar, materiais de construção, equipamentos, ferramentas, máquinas, veículos, insumos, administração local, controle tecnológico, medidas de segurança do trabalho, equipamentos de proteção individual e coletiva, encargos, transporte, carga e descarga, destinação de resíduos, assistência técnica e demais elementos necessários à perfeita execução do empreendimento, observando-se as normas técnicas brasileiras aplicáveis, as boas práticas de engenharia, as exigências de qualidade construtiva e as determinações da fiscalização municipal e da Caixa Econômica Federal.

O objeto deverá ser executado em rigorosa conformidade com a documentação técnica que integra ou vier a integrar o processo administrativo da contratação, especialmente:

- a) Termo de Compromisso Transferegov.br nº 995534 e respectivos anexos, planos de trabalho, eventuais ajustes e autorizações;
- b) projetos arquitetônico, estrutural, elétrico, hidrossanitário, de implantação, urbanização, acessibilidade e demais projetos complementares aprovados, quando aplicáveis;
- c) memoriais descritivos, especificações técnicas e cadernos de encargos;
- d) planilha orçamentária, memória de cálculo dos quantitativos, composições de custos unitários, composição do BDI e eventuais cotações ou referências oficiais adotadas;
- e) cronograma físico-financeiro aprovado;
- f) licenças, autorizações, aprovações e documentos de regularidade da área de intervenção, quando exigíveis;

g) orientações, manuais, normativos e procedimentos operacionais do Ministério das Cidades e da Caixa Econômica Federal aplicáveis ao MCMV FNHIS Sub 50;

h) disposições do edital, do contrato administrativo e dos atos de fiscalização e acompanhamento da execução.

A contratação não deverá ser interpretada como autorização para alteração unilateral das características técnicas, quantitativos, padrões construtivos, localização, soluções de infraestrutura ou condições financeiras aprovadas no âmbito do Termo de Compromisso. Eventuais adequações técnicas necessárias à execução somente poderão ocorrer mediante justificativa formal, aprovação dos responsáveis técnicos, observância da legislação aplicável e, quando exigível, prévia anuência da Caixa Econômica Federal e do Ministério das Cidades.

O produto final esperado consiste na entrega de **20 (vinte) unidades habitacionais concluídas, regularizadas quanto às exigências técnicas pertinentes, dotadas das condições de habitabilidade, segurança, salubridade, acessibilidade e funcionalidade previstas nos projetos aprovados**, aptas à vistoria, ao recebimento pela Administração Municipal e à posterior destinação às famílias beneficiárias selecionadas de acordo com as regras do Programa Minha Casa, Minha Vida – MCMV FNHIS Sub 50.

2- CLASSIFICAÇÃO DO OBJETO:

O objeto da presente contratação classifica-se, quanto à sua natureza jurídica e técnica, como **obra de engenharia civil destinada à construção de unidades habitacionais de interesse social**, uma vez que compreende a implantação de 20 (vinte) novas edificações residenciais, mediante execução de serviços construtivos integrados que resultarão na criação de bens imóveis destinados ao atendimento da política pública habitacional do Município de Palmeirante – TO.

Nos termos da Lei nº 14.133/2021, a construção das unidades habitacionais enquadra-se no conceito de **obra**, por envolver atividade técnica própria das áreas de engenharia e arquitetura, constituída por conjunto harmônico de intervenções que produzirá alteração material do espaço físico, com implantação de novas edificações e das estruturas complementares eventualmente previstas nos projetos aprovados.

Dessa forma, o objeto não se caracteriza como aquisição de bens, prestação de serviço continuado, serviço comum de engenharia voltado à manutenção, adequação ou adaptação de imóveis preexistentes, tampouco como simples fornecimento de materiais. Trata-se de empreendimento construtivo completo, cuja execução demanda responsabilidade técnica, acompanhamento sistemático, fiscalização da obra, controle de qualidade, observância de normas técnicas e atendimento às condições estabelecidas nos documentos vinculados ao Programa Minha Casa, Minha Vida – MCMV FNHIS Sub 50.

Quanto à finalidade pública, a contratação classifica-se como **obra de infraestrutura social e habitacional**, destinada à provisão de moradia digna para famílias beneficiárias do programa habitacional, contribuindo para a redução do déficit habitacional, a promoção da inclusão social, a melhoria das condições de salubridade e segurança residencial e a concretização do direito social à moradia.

Quanto à vinculação programática, trata-se de obra inserida no âmbito do **Programa Minha Casa, Minha Vida – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – MCMV FNHIS Sub 50**, vinculada à **Proposta nº 041416/2025** e ao **Termo de Compromisso Transferegov.br nº 995534**, devendo sua execução observar integralmente as condições técnicas, operacionais, orçamentárias e documentais aprovadas pelo Ministério das Cidades e pela Caixa Econômica Federal. A obra será executada com base em projetos, memoriais descritivos, especificações técnicas, planilhas orçamentárias, composições de custos, cronograma físico-financeiro e demais documentos técnicos integrantes do processo, não sendo permitida a alteração de soluções construtivas, quantitativos, padrões de acabamento, implantação, infraestrutura ou características essenciais das unidades sem a correspondente justificativa técnica,

autorização administrativa e, quando exigível, anuência do órgão concedente ou da Caixa Econômica Federal.

Sob a perspectiva orçamentária, a contratação possui natureza de **investimento público em obra habitacional**, devendo ser suportada por dotação específica compatível com a execução de obras e instalações, observadas as fontes de recursos vinculadas ao instrumento de transferência e eventual contrapartida municipal regularmente prevista.

A classificação do objeto como obra de engenharia impõe que a futura contratação contemple, entre outros aspectos:

- a) definição precisa dos serviços e quantitativos com base nos projetos e documentos técnicos aprovados;
- b) exigência de responsabilidade técnica dos profissionais legalmente habilitados, mediante registro das respectivas Anotações ou Registros de Responsabilidade Técnica, conforme aplicável;
- c) acompanhamento e fiscalização da execução por profissional ou equipe técnica designada pela Administração;
- d) observância às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, às normas de acessibilidade, segurança do trabalho, desempenho, instalações prediais e demais regulamentos técnicos incidentes;
- e) aferição da execução física e financeira conforme etapas efetivamente realizadas e aprovadas pela fiscalização;
- f) recebimento provisório e definitivo condicionado à conformidade integral da obra com os projetos, memoriais, especificações, condições contratuais e exigências do programa habitacional.

Assim, para os fins do presente Estudo Técnico Preliminar, o objeto fica classificado como **obra de engenharia civil de interesse social, destinada à construção de 20 (vinte) unidades habitacionais vinculadas ao Programa Minha Casa, Minha Vida – MCMV FNHIS Sub 50**, a ser executada conforme documentação técnica aprovada e em estrita observância à Lei nº 14.133/2021, ao Termo de Compromisso Transferegov.br nº 995534 e às exigências técnicas do Ministério das Cidades e da Caixa Econômica Federal.

3- DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE:

A presente contratação decorre da necessidade pública de promover o atendimento habitacional de famílias de baixa renda residentes no Município de Palmeirante – TO que se encontrem em situação de vulnerabilidade socioeconômica e que não disponham de condições adequadas de acesso à moradia digna, segura, salubre e compatível com os padrões mínimos de habitabilidade estabelecidos pela política pública habitacional.

O problema a ser enfrentado pela Administração Municipal consiste na insuficiência de unidades habitacionais adequadas destinadas à população de menor capacidade econômica, circunstância que pode submeter famílias a situações de inadequação habitacional, precariedade construtiva, ausência ou insuficiência de infraestrutura essencial, comprometimento da segurança da edificação, insalubridade, coabitação involuntária ou excessivo comprometimento da renda familiar com soluções habitacionais incompatíveis com sua capacidade financeira.

A moradia constitui direito social assegurado pelo art. 6º da Constituição Federal, encontrando-se diretamente relacionada à dignidade da pessoa humana, à proteção da família, à segurança, à saúde, à inclusão social e à melhoria das condições de vida. Nesse sentido, a intervenção pública pretendida não possui natureza meramente construtiva ou patrimonial, mas representa medida concreta de implementação de política pública voltada à redução das vulnerabilidades sociais e à ampliação do acesso à habitação de interesse social no âmbito municipal.

A necessidade administrativa encontra respaldo na finalidade do Programa Minha Casa, Minha Vida, instituído pela Lei nº 14.620/2023, que objetiva promover o direito à cidade e à moradia de famílias residentes em áreas urbanas e rurais, associado à elevação dos padrões

de habitabilidade, segurança socioambiental e qualidade de vida. No caso concreto, o atendimento ocorrerá por meio da linha **Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – MCMV FNHIS Sub 50**, destinada à provisão habitacional em municípios de menor porte populacional, mediante execução de unidades residenciais voltadas ao público beneficiário definido nas normas do programa.

No âmbito do processo seletivo federal, o Município de Palmeirante – TO foi contemplado para a implantação de **20 (vinte) unidades habitacionais**, o que demonstra o enquadramento da demanda municipal nos critérios da política habitacional federal e viabiliza a execução do empreendimento mediante recursos e condições vinculados ao programa. A implementação da solução encontra-se associada à **Proposta nº 041416/2025** e ao **Termo de Compromisso Transferegov.br nº 995534**, instrumento pelo qual foram assumidas obrigações administrativas, técnicas, financeiras e operacionais indispensáveis à concretização do empreendimento.

Dessa forma, a necessidade de contratação não se limita à disponibilidade de recursos ou à formalização do instrumento de transferência. Ela decorre, principalmente, da obrigação do Município de transformar a política pública aprovada em solução habitacional efetiva, mediante a construção das unidades previstas, em conformidade com os projetos, memoriais descritivos, planilhas orçamentárias, cronograma físico-financeiro e exigências técnicas estabelecidas pelo Ministério das Cidades e pela Caixa Econômica Federal, na condição de mandatária da União.

A Administração Municipal não dispõe, em sua estrutura operacional ordinária, de meios próprios suficientes para executar diretamente empreendimento dessa natureza e complexidade, que exige mobilização de mão de obra especializada, responsável técnico legalmente habilitado, equipamentos, materiais, gerenciamento construtivo, controle tecnológico, segurança do trabalho, cumprimento de cronograma, fiscalização sistemática e atendimento aos padrões técnicos e de qualidade exigidos para obras habitacionais financiadas ou subsidiadas com recursos públicos federais.

A contratação de empresa especializada revela-se, portanto, indispensável para viabilizar materialmente a construção das 20 (vinte) unidades habitacionais, assegurando que o empreendimento seja executado com observância às normas de engenharia, às especificações aprovadas, aos requisitos de habitabilidade, acessibilidade, segurança, salubridade, durabilidade e funcionalidade, bem como às condições de acompanhamento, medição, prestação de contas e recebimento da obra.

A ausência da contratação poderá acarretar prejuízos relevantes ao interesse público, especialmente a impossibilidade de execução das unidades habitacionais previstas, a permanência da demanda social por moradia adequada, o comprometimento do atendimento às famílias beneficiárias, o descumprimento das obrigações assumidas no instrumento de transferência, o risco de perda da oportunidade de investimento público destinado ao Município e a frustração da finalidade social do programa habitacional.

A situação pretendida com a contratação consiste na entrega de 20 (vinte) unidades habitacionais concluídas, funcionalmente adequadas e aptas à destinação às famílias que venham a ser selecionadas conforme os critérios legais e regulamentares do Programa Minha Casa, Minha Vida, proporcionando melhoria efetiva das condições habitacionais, redução da exposição a situações de precariedade residencial, fortalecimento da proteção social e promoção da dignidade das famílias atendidas.

Assim, nos termos do art. 18, inciso I, e § 1º, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, resta caracterizada a necessidade da contratação e o interesse público envolvido, uma vez que a execução da obra constitui medida necessária, adequada e socialmente relevante para atendimento da demanda habitacional do Município de Palmeirante – TO, cumprimento do Termo de Compromisso Transferegov.br nº 995534 e implementação regular da política pública federal de habitação de interesse social.

4- DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL:

A presente contratação possui natureza de investimento público estratégico na área de habitação de interesse social, destinando-se à execução da obra de construção de 20 (vinte) unidades habitacionais no Município de Palmeirante – TO, em atendimento ao Programa Minha Casa, Minha Vida – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – MCMV FNHIS Sub 50, vinculada à Proposta nº 041416/2025 e ao Termo de Compromisso Transferegov.br nº 995534.

Nos termos do art. 12, inciso VII, e do art. 18, caput e § 1º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, a contratação deverá guardar compatibilidade com o Plano de Contratações Anual – PCA do Município de Palmeirante – TO, quando este houver sido elaborado para o exercício correspondente, demonstrando-se sua aderência ao planejamento administrativo, à programação orçamentária e às políticas públicas prioritárias da Administração Municipal.

A demanda apresenta alinhamento direto com o planejamento governamental municipal, uma vez que decorre de política pública estruturante destinada à redução do déficit e da inadequação habitacional, à promoção do direito social à moradia e ao atendimento de famílias em situação de vulnerabilidade socioeconômica. Ademais, trata-se de empreendimento selecionado no âmbito de programa federal específico, cuja execução exige organização prévia dos procedimentos administrativos, técnicos, orçamentários, licitatórios, de fiscalização e de prestação de contas.

A previsão da contratação no planejamento anual revela-se necessária em razão da complexidade do objeto e das obrigações assumidas pelo Município perante a União, por intermédio do Ministério das Cidades, representado pela Caixa Econômica Federal, especialmente quanto à realização do procedimento licitatório, à execução da obra conforme projetos e memoriais aprovados, à observância do cronograma físico-financeiro, à aplicação regular dos recursos vinculados e ao acompanhamento técnico do empreendimento.

Para fins de instrução processual, deverá ser juntado aos autos o documento comprobatório correspondente, consistente no extrato, registro, relatório ou declaração emitida pelo setor competente, demonstrando que a contratação se encontra contemplada no Plano de Contratações Anual do Município para o exercício pertinente, com identificação mínima do objeto, da unidade demandante, da classificação da despesa e da compatibilidade com a disponibilidade orçamentária e financeira prevista para a execução do empreendimento.

Caso a contratação ainda não conste formalmente do PCA vigente, deverá a Administração promover, previamente ao prosseguimento da fase externa da contratação, a respectiva inclusão ou atualização do instrumento de planejamento, quando admitida pela regulamentação municipal aplicável, mediante justificativa técnica e administrativa fundamentada na superveniência ou consolidação da seleção do Município no MCMV FNHIS Sub 50, na formalização do Termo de Compromisso Transferegov.br nº 995534 e na necessidade de cumprimento tempestivo das obrigações assumidas para viabilização da obra.

A eventual inclusão posterior no PCA não descaracteriza a necessidade pública da contratação, desde que devidamente motivada, formalizada e compatibilizada com as leis orçamentárias, com o instrumento de transferência celebrado e com os documentos técnicos aprovados. Tal providência assegura a rastreabilidade do planejamento, a transparência dos atos administrativos, a governança da contratação e a prevenção de riscos relacionados à perda de prazos, à inexecução do objeto ou à frustração da política pública habitacional destinada à população beneficiária.

Dessa forma, a contratação para construção das 20 (vinte) unidades habitacionais deverão estar formalmente integrada ao planejamento anual do Município de Palmeirante – TO, em consonância com a Lei nº 14.133/2021, com o Termo de Compromisso Transferegov.br nº

995534, com o planejamento orçamentário municipal e com as exigências operacionais e técnicas aplicáveis ao Programa Minha Casa, Minha Vida – MCMV FNHIS Sub 50.

Comprovação a ser inserida no processo administrativo: extrato ou declaração de previsão no PCA do exercício correspondente; ou, não havendo previsão originária, ato formal de inclusão/atualização acompanhado da respectiva justificativa técnica e administrativa.

5- DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

A contratação destinada à construção de 20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social no Município de Palmeirante – TO deverá atender, de forma integral, aos requisitos técnicos, legais, operacionais, ambientais, de qualidade e de fiscalização necessários à adequada execução do empreendimento vinculado ao Programa Minha Casa, Minha Vida – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – MCMV FNHIS Sub 50, à Proposta nº 041416/2025 e ao Termo de Compromisso Transferegov.br nº 995534.

Os requisitos ora definidos têm por finalidade assegurar que a solução contratada resulte na entrega de unidades habitacionais concluídas, seguras, salubres, funcionais, acessíveis e duráveis, em conformidade com os projetos aprovados, com as normas técnicas aplicáveis, com as exigências do Ministério das Cidades e da Caixa Econômica Federal, na condição de mandatária da União, e com os princípios e disposições da Lei nº 14.133/2021.

Requisitos gerais de vinculação do objeto

A execução da obra deverá observar rigorosamente:

- a) o Termo de Compromisso Transferegov.br nº 995534, respectivos anexos, plano de trabalho, eventuais termos aditivos e demais documentos que disciplinem a transferência e aplicação dos recursos;
- b) os projetos arquitetônicos, estruturais, de fundações, instalações elétricas, instalações hidrossanitárias, implantação, acessibilidade, urbanização, drenagem e demais projetos complementares efetivamente aprovados, quando integrantes do empreendimento;
- c) os memoriais descritivos, especificações técnicas, cadernos de encargos, planilhas orçamentárias, composições de custos, composição do BDI, cronograma físico-financeiro e memórias de cálculo aprovados;
- d) as orientações, normativos, procedimentos operacionais e exigências técnicas do Ministério das Cidades e da Caixa Econômica Federal aplicáveis ao MCMV FNHIS Sub 50;
- e) a Lei nº 14.133/2021, especialmente quanto ao planejamento, execução, fiscalização, medição, recebimento e responsabilização contratual;
- f) as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, as normas regulamentadoras de segurança e saúde no trabalho e a legislação urbanística, ambiental, sanitária e edícula aplicável ao Município de Palmeirante – TO.

A contratada não poderá alterar soluções construtivas, materiais especificados, quantitativos, implantação, padrões de acabamento, sistemas prediais, elementos de acessibilidade ou quaisquer características essenciais aprovadas sem prévia autorização formal da Administração, acompanhada de manifestação do responsável técnico e, quando exigível, anuência da Caixa Econômica Federal ou do Ministério das Cidades.

Requisitos técnicos mínimos das unidades habitacionais

As unidades habitacionais deverão atender aos padrões e especificações técnicas do MCMV FNHIS Sub 50 e aos documentos técnicos aprovados para o empreendimento, observando-se, no mínimo:

Requisito	Exigência mínima aplicável
Quantidade de unidades	Execução integral de 20 (vinte) unidades habitacionais.
Destinação	Habitação de interesse social destinada às famílias beneficiárias selecionadas segundo as regras do programa.
Área útil mínima	Área útil mínima de 40,00 m ² por unidade habitacional, desconsiderada a área de varanda, sem prejuízo de área superior prevista no projeto aprovado.
Programa mínimo da unidade	Varanda, sala, 01 dormitório de casal, 01 dormitório para duas pessoas, cozinha, área de serviço e banheiro.
Habitabilidade	Garantia de iluminação natural, ventilação, salubridade, conforto térmico, funcionalidade dos ambientes e segurança de utilização.
Ampliação futura	Previsão de possibilidade de ampliação futura da moradia, sem prejuízo das condições de iluminação e ventilação natural dos ambientes existentes, quando assim exigido no projeto aprovado.
Acessibilidade	Eliminação de barreiras arquitetônicas e urbanísticas e adoção das condições de acessibilidade previstas nas normas técnicas pertinentes, especialmente a ABNT NBR 9050, inclusive adaptação quando destinada a pessoa com deficiência ou idoso, conforme aplicável.
Desempenho da edificação	Atendimento à ABNT NBR 15.575 – Edificações Habitacionais – Desempenho e às demais normas técnicas aplicáveis aos sistemas, materiais e componentes utilizados.
Durabilidade	Emprego de materiais, técnicas e sistemas construtivos que assegurem segurança estrutural, durabilidade, estanqueidade, facilidade de manutenção e adequada vida útil da edificação.

As dimensões específicas dos ambientes, o sistema construtivo, os materiais, os revestimentos, as instalações e os acabamentos deverão corresponder integralmente aos projetos e memoriais descritivos aprovados, desde que respeitados os parâmetros mínimos normativos do programa.

Requisitos de implantação, urbanização e infraestrutura

A implantação das unidades deverá ocorrer em área regular e tecnicamente apta à execução do empreendimento, observadas a titularidade ou disponibilidade jurídica do imóvel, a compatibilidade urbanística, as condições topográficas, geotécnicas, ambientais e de acesso, bem como as aprovações exigíveis.

As unidades habitacionais deverão, na data de sua entrega, contar com condições adequadas de utilização, inclusive:

- rede ou solução regular de abastecimento de água potável;
- solução adequada de esgotamento sanitário, preferencialmente interligada à rede existente, quando tecnicamente viável, ou solução individual devidamente dimensionada e aprovada, quando admitida;
- fornecimento regular de energia elétrica;

- d) vias de acesso e circulação em condições adequadas de tráfego;
- e) solução de drenagem pluvial, guias e sarjetas, quando aplicáveis ao projeto;
- f) serviço regular de coleta de resíduos sólidos;
- g) condições de segurança, salubridade e acessibilidade na circulação externa e no acesso às moradias.

A existência da infraestrutura necessária à funcionalidade das unidades constitui requisito do empreendimento. Contudo, a inclusão de serviços específicos de infraestrutura no objeto da empresa contratada somente ocorrerá quando esses serviços estiverem expressamente previstos nos projetos, memoriais, planilhas orçamentárias e documentos aprovados no âmbito do Termo de Compromisso.

Requisitos relativos aos materiais, componentes e sistemas construtivos

Todos os materiais, produtos, equipamentos e componentes empregados na obra deverão ser novos, de primeira utilização, adequados à finalidade pretendida, compatíveis com os projetos e especificações técnicas e acompanhados, quando exigível, de certificações, ensaios, laudos, garantias ou documentos de conformidade.

Deverão ser observados, no mínimo, os seguintes requisitos:

- a) utilização de materiais que atendam às normas técnicas brasileiras aplicáveis e aos padrões de qualidade estabelecidos nos documentos técnicos do empreendimento;
- b) emprego de produtos abrangidos por Programa Setorial de Qualidade – PSQ do Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat – PBQP-H, quando existente;
- c) inexistindo PSQ aplicável, utilização de produtos ou componentes certificados por Organismo de Certificação de Produto – OCP acreditado pelo INMETRO, quando exigível;
- d) utilização de sistemas construtivos convencionais ou, quando adotada tecnologia inovadora, comprovação de homologação no Sistema Nacional de Avaliações Técnicas – SiNAT, mediante Documento de Avaliação Técnica – DATec vigente;
- e) vedação à substituição de materiais, marcas referenciais, métodos executivos ou soluções técnicas sem aprovação prévia e formal da fiscalização e do responsável técnico competente;
- f) realização de inspeções, verificações, testes, ensaios e controle tecnológico sempre que previstos nos projetos, memoriais, normas técnicas ou determinados justificadamente pela fiscalização.

Requisitos específicos de execução da obra

A contratada deverá executar integralmente os serviços necessários à entrega das unidades habitacionais, compreendendo os serviços definidos nos projetos e planilhas aprovados, tais como serviços preliminares, mobilização, locação da obra, movimentação de terra, fundações, estrutura, vedações, cobertura, revestimentos, esquadrias, pisos, pinturas, instalações elétricas, instalações hidrossanitárias, louças, metais, acabamentos, serviços externos, limpeza final, testes e correções necessárias ao recebimento.

A execução deverá atender aos seguintes requisitos:

- a) cumprimento fiel do cronograma físico-financeiro aprovado, ressalvadas alterações formalmente autorizadas;
- b) manutenção permanente, no local da obra, de profissional responsável técnico legalmente habilitado, conforme as atribuições profissionais correspondentes;

- c) emissão e apresentação das Anotações de Responsabilidade Técnica – ART ou Registros de Responsabilidade Técnica – RRT pertinentes à execução da obra e às atividades técnicas necessárias;
- d) disponibilização de equipe, equipamentos, ferramentas, instalações provisórias, materiais, veículos e estrutura operacional suficientes ao cumprimento do cronograma;
- e) manutenção do canteiro de obras em condições adequadas de organização, segurança, higiene, sinalização e controle de acesso;
- f) adoção das providências necessárias à proteção das edificações, dos trabalhadores, dos moradores do entorno, dos bens públicos e privados e do meio ambiente;
- g) realização dos serviços em conformidade com as boas práticas de engenharia e com as orientações emitidas pela fiscalização;
- h) correção, às expensas da contratada, de quaisquer vícios, defeitos, falhas, desconformidades ou serviços executados em desacordo com os documentos técnicos e contratuais.

Requisitos de qualificação técnica e capacidade operacional

Considerando que o objeto constitui obra de engenharia civil com finalidade habitacional e relevante responsabilidade social, a futura contratação deverá exigir demonstração de capacidade técnica compatível com a execução do empreendimento, de forma proporcional, pertinente e limitada ao necessário para assegurar a adequada execução contratual.

A empresa a ser contratada deverá possuir:

- a) registro regular da pessoa jurídica perante o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, conforme as atividades que efetivamente executar;
- b) profissional ou equipe técnica legalmente habilitada e com atribuições compatíveis com a execução de obras de construção civil habitacional;
- c) comprovação de capacidade técnico-profissional mediante apresentação de documentação admissível na forma da Lei nº 14.133/2021, relativa à execução de obra ou serviço de características semelhantes às parcelas tecnicamente relevantes do empreendimento;
- d) comprovação de capacidade técnico-operacional, quando justificada na fase de elaboração do edital, restrita às parcelas de maior relevância técnica ou valor significativo, identificadas a partir da planilha orçamentária aprovada;
- e) declaração de disponibilidade de pessoal técnico, equipamentos, instalações e aparelhamento adequados à execução do objeto, quando exigida no instrumento convocatório;
- f) compromisso de manter, durante toda a execução contratual, profissional habilitado responsável pela obra, admitida substituição somente por profissional de qualificação equivalente ou superior e mediante aprovação da Administração.

A definição exata das parcelas de maior relevância, dos serviços a serem comprovados e de eventuais quantitativos mínimos deverá ser realizada no instrumento convocatório, mediante justificativa técnica específica baseada na planilha orçamentária, no projeto e na complexidade efetiva do empreendimento, vedada a formulação de exigências desproporcionais ou sem vinculação direta com o objeto.

Requisitos de segurança e saúde no trabalho

A execução da obra deverá observar integralmente as normas de segurança e saúde ocupacional aplicáveis à construção civil, cabendo à contratada implementar todas as medidas preventivas necessárias à proteção de seus empregados, subcontratados, agentes da fiscalização e terceiros.

Deverão ser exigidos, entre outros:

- a) cumprimento das Normas Regulamentadoras aplicáveis, especialmente aquelas relacionadas à construção civil, equipamentos de proteção, instalações elétricas, máquinas, trabalho em altura, escavações, movimentação de cargas e condições sanitárias do ambiente laboral;
- b) fornecimento, fiscalização de uso e substituição de Equipamentos de Proteção Individual – EPI e implementação dos Equipamentos de Proteção Coletiva – EPC necessários;
- c) sinalização adequada do canteiro, isolamento das áreas de risco e controle do acesso de pessoas não autorizadas;
- d) adoção de procedimentos preventivos contra acidentes, quedas, choques elétricos, soterramentos, incêndios, danos a redes existentes e demais riscos próprios da execução;
- e) responsabilização integral da contratada pelos encargos trabalhistas, previdenciários, securitários e pelas medidas de segurança relacionadas à mão de obra empregada.

Requisitos ambientais e de sustentabilidade

A obra deverá ser executada com observância à legislação ambiental aplicável e às diretrizes de sustentabilidade previstas para obras e serviços de engenharia, especialmente quanto à prevenção de impactos, ao controle de resíduos e ao uso racional de recursos.

Constituem requisitos mínimos:

- a) destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil, vedado o descarte irregular de entulho, embalagens, restos de materiais, solos contaminados ou quaisquer resíduos produzidos durante a execução;
- b) organização e limpeza permanente do canteiro de obras;
- c) adoção de medidas para redução de desperdícios de materiais, água e energia;
- d) controle de poeira, ruído, carreamento de materiais, erosão, assoreamento e outros impactos eventualmente decorrentes da obra;
- e) preservação da drenagem natural, das áreas adjacentes e das condições ambientais da área de intervenção;
- f) utilização de materiais e soluções construtivas duráveis, eficientes e de manutenção economicamente adequada;
- g) atendimento às condicionantes ambientais, urbanísticas ou de concessionárias eventualmente incidentes sobre o empreendimento.

Requisitos de fiscalização, medição e pagamento

A execução contratual deverá ser acompanhada e fiscalizada por servidor ou equipe formalmente designada pela Administração, preferencialmente com apoio de profissional habilitado na área de engenharia ou arquitetura, observadas as atribuições técnicas necessárias.

A contratada deverá permitir amplo acesso da fiscalização ao canteiro, aos serviços executados, aos materiais aplicados, aos documentos técnicos, aos registros de obra e aos comprovantes exigíveis.

As medições deverão:

- a) corresponder exclusivamente aos serviços efetivamente executados e aprovados pela fiscalização;
- b) observar os quantitativos, unidades de medida, preços contratados e etapas do cronograma físico-financeiro;
- c) ser acompanhadas de memória de medição, relatório fotográfico, diário de obra, documentos fiscais e demais comprovações determinadas pela Administração ou pela Caixa Econômica Federal;
- d) registrar eventuais inconsistências, atrasos, serviços recusados ou correções exigidas;
- e) observar os procedimentos de desbloqueio, movimentação e prestação de contas dos recursos vinculados ao Termo de Compromisso.

Não serão admitidos pagamentos por materiais simplesmente adquiridos, estocados ou ainda não incorporados à obra, salvo hipótese expressamente autorizada nos documentos do programa, no contrato e na legislação aplicável.

Requisitos de documentação e controle da execução

Durante a execução, a contratada deverá manter atualizados e disponibilizar à fiscalização, quando exigidos:

- a) ART ou RRT dos responsáveis técnicos;
- b) diário de obra atualizado;
- c) cronograma físico-financeiro acompanhado de demonstrativo de evolução dos serviços;
- d) registros fotográficos periódicos;
- e) comprovantes de conformidade dos materiais e componentes utilizados;
- f) relatórios de testes, ensaios ou controle tecnológico previstos;
- g) documentação relativa à segurança do trabalho;
- h) comprovantes de destinação adequada de resíduos, quando exigíveis;
- i) certidões e documentos de regularidade exigidos para pagamento;
- j) documentos necessários à prestação de contas e ao acompanhamento do empreendimento perante a Caixa Econômica Federal e o Ministério das Cidades.

Requisitos de recebimento, garantia e assistência técnica

O recebimento da obra somente ocorrerá após a conclusão integral dos serviços contratados e a comprovação de conformidade das unidades habitacionais com os projetos, memoriais, planilhas, especificações técnicas, normas aplicáveis e exigências do programa.

Para fins de recebimento, deverão ser verificados, no mínimo:

- a) conclusão física das 20 (vinte) unidades habitacionais;
- b) funcionamento adequado das instalações elétricas e hidrossanitárias;
- c) inexistência de vícios aparentes, infiltrações, falhas de acabamento, desconformidades construtivas ou pendências impeditivas da utilização;
- d) regularidade dos acessos, elementos de acessibilidade, serviços complementares e infraestrutura integrante do objeto contratado;
- e) limpeza final das unidades e das áreas de intervenção;
- f) apresentação dos documentos técnicos finais, registros de responsabilidade, relatórios, testes, certidões e demais comprovantes exigíveis;
- g) atendimento às vistorias e manifestações técnicas da fiscalização municipal e, quando aplicável, da Caixa Econômica Federal.

A contratada deverá responder pelos vícios, defeitos e incorreções decorrentes da execução ou dos materiais empregados, promovendo os reparos e correções necessários sem ônus adicional para a Administração, observadas as garantias legais, contratuais e técnicas aplicáveis às obras de engenharia.

Deverá ainda ser providenciada a entrega de manual do proprietário ou documento equivalente para cada unidade habitacional, contendo orientações sobre utilização adequada, manutenção preventiva, garantias, assistência técnica e cuidados necessários à conservação do imóvel, em conformidade com a ABNT NBR 14.037 e com as orientações do programa habitacional.

Síntese conclusiva dos requisitos

Diante da natureza do empreendimento, a contratação deverá assegurar empresa tecnicamente habilitada e operacionalmente capaz de executar a obra completa de construção das 20 (vinte) unidades habitacionais, com observância rigorosa dos projetos aprovados, das especificações do MCMV FNHIS Sub 50, das normas técnicas brasileiras, das exigências da Caixa Econômica Federal, do Termo de Compromisso Transferegov.br nº 995534 e da Lei nº 14.133/2021.

Os requisitos estabelecidos são indispensáveis para assegurar a qualidade, a segurança, a funcionalidade, a durabilidade e a finalidade social do empreendimento, preservando a adequada aplicação dos recursos públicos e garantindo que as unidades sejam efetivamente entregues em condições dignas de habitabilidade às famílias beneficiárias do programa.

6- LEVANTAMENTO DE MERCADO E DA ESTIMATIVA PARA CONTRATAÇÃO:

O levantamento de mercado realizado para a presente contratação tem por finalidade identificar a solução tecnicamente adequada e economicamente justificável para a execução da obra de construção de 20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social no Município de Palmeirante – TO, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – MCMV FNHIS Sub 50, vinculada à Proposta nº 041416/2025 e ao Termo de Compromisso Transferegov.br nº 995534.

Considerando a natureza do objeto, caracterizado como obra de engenharia civil voltada à implantação de novas edificações habitacionais, o levantamento não se limita à consulta de preços de mercado de forma isolada, devendo necessariamente considerar a solução construtiva aprovada, os projetos técnicos, os memoriais descritivos, os quantitativos de serviços, as composições de custos, o BDI, o cronograma físico-financeiro e as exigências estabelecidas pelo Ministério das Cidades e pela Caixa Econômica Federal.

Análise das soluções disponíveis no mercado

Para atendimento da necessidade pública identificada, foram consideradas as seguintes alternativas possíveis:

Alternativa analisada	Caracterização	Análise técnica e administrativa
Execução direta da obra pelo Município	Realização da construção mediante utilização de estrutura própria, servidores, aquisição direta de materiais e disponibilização de equipamentos municipais.	Solução inadequada para o caso concreto, tendo em vista que a execução de 20 unidades habitacionais exige estrutura operacional permanente, equipe técnica especializada, mão de obra em quantidade suficiente, equipamentos, controle tecnológico, gerenciamento de obra, cumprimento rigoroso do cronograma e responsabilidade integral pela qualidade da execução. A Administração Municipal não dispõe, ordinariamente, de estrutura própria apta a executar integralmente empreendimento dessa complexidade e responsabilidade.
Contratações fragmentadas de materiais, mão de obra	Aquisição separada de materiais e contratação individualizada de	Solução tecnicamente desaconselhável, pois amplia as interfaces contratuais, dificulta a coordenação executiva, pulveriza responsabilidades, eleva riscos de incompatibilidade entre etapas, compromete o controle do cronograma e pode dificultar a

Alternativa analisada	Caracterização	Análise técnica e administrativa
e serviços específicos	equipes ou etapas construtivas.	fiscalização, a medição e a prestação de contas perante a Caixa Econômica Federal.
Contratação de empresa especializada para execução integral da obra	Contratação de pessoa jurídica do ramo da construção civil, responsável pela execução das unidades habitacionais conforme projetos, memoriais, planilhas e cronograma aprovados.	Solução adequada e recomendada, por concentrar a responsabilidade executiva em empresa tecnicamente habilitada, permitir fiscalização objetiva por etapas, assegurar maior controle de qualidade, compatibilidade com o cronograma físico-financeiro e aderência ao modelo usualmente adotado em obras habitacionais financiadas ou subsidiadas com recursos públicos.

O exame das soluções demonstra que a contratação de empresa especializada para execução integral da obra constitui a alternativa mais adequada ao interesse público, por proporcionar maior segurança técnica, definição clara de responsabilidades, controle efetivo da execução física e financeira, observância aos padrões construtivos aprovados e compatibilidade com as exigências inerentes ao MCMV FNHIS Sub 50.

A solução selecionada encontra correspondência em contratações públicas similares referentes à construção de unidades habitacionais do mesmo programa federal, nas quais o mercado é acionado mediante contratação de empresa especializada em engenharia para execução completa das obras, com fornecimento de materiais, mão de obra, equipamentos e demais recursos necessários à entrega das unidades habitacionais concluídas.

Caracterização do mercado fornecedor

O mercado apto à execução do objeto é composto por empresas do setor da construção civil com experiência em obras de edificações residenciais, especialmente habitações de interesse social, devidamente registradas nos conselhos profissionais competentes e capazes de disponibilizar equipe técnica, mão de obra, materiais, equipamentos, instalações provisórias, gestão de canteiro, controle de qualidade e atendimento às exigências de fiscalização e medição.

A natureza do empreendimento demanda empresas que detenham capacidade para executar, de forma coordenada, os diversos sistemas construtivos integrantes das unidades habitacionais, abrangendo, conforme previsto nos projetos aprovados, serviços preliminares, fundações, estrutura, alvenarias, coberturas, revestimentos, instalações elétricas, instalações hidrossanitárias, esquadrias, pisos, pinturas, acabamentos, serviços complementares, infraestrutura integrante do objeto, limpeza final e correção de eventuais desconformidades.

A contratação deverá preservar a competitividade entre empresas legalmente habilitadas, sem prejuízo da exigência de capacidade técnico-profissional e técnico-operacional proporcional às parcelas de maior relevância da obra, a serem definidas com base nos projetos e na planilha orçamentária aprovada, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

Metodologia utilizada para estimativa da contratação

Tratando-se de obra de engenharia vinculada a recursos públicos federais e sujeita à análise e acompanhamento da Caixa Econômica Federal, a estimativa da contratação deverá ser fundamentada em orçamento detalhado, composto por quantitativos de serviços, composições de custos unitários, encargos sociais, BDI, cronograma físico-financeiro e demais elementos técnicos indispensáveis à formação do preço de referência.

No caso concreto, foi apresentado documento de cotação de preços emitido pela Prefeitura Municipal de Palmeirante – TO, identificado pelo Código nº 1050, Processo nº 827/2026, Departamento nº 25 - Secretaria Municipal de Transporte, Obras e Serviços Urbanos, datado de 22 de maio de 2026, referente à contratação da obra de construção das 20 (vinte) unidades habitacionais. O documento registra a utilização da referência denominada **“TABELA SINAP 07/2025 NÃO DESONERADO”**, apresentando valor global estimado de **R\$ 2.900.778,62** para execução integral do empreendimento. Considerando que a Caixa Econômica Federal mantém o Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil - SINAPI, referência oficial aplicável à elaboração de orçamentos de obras executadas com recursos da União, deverá o setor técnico competente confirmar, nos autos do processo, se a expressão registrada no documento corresponde efetivamente ao **SINAPI**, bem como comprovar a aderência da planilha orçamentária à base de custos, à localidade, ao regime de encargos sociais, ao BDI e à data-base aprovados ou admitidos para o empreendimento.

Estimativa de custos e quantitativos

Conforme documento de cotação apresentado, a estimativa global da contratação encontra-se assim consolidada:

Item	Descrição do objeto	UND	QTD	Base referencial registrada no documento	Valor estimado
01	Construção de 20 (vinte) unidades habitacionais, em atendimento ao Programa Minha Casa, Minha Vida - Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - MCMV FNHIS Sub 50, no Município de Palmeirante - TO, vinculada à Proposta nº 041416/2025 e ao Termo de Compromisso Transferegov.br nº 995534, conforme projetos, memoriais descritivos, planilhas orçamentárias, cronograma físico-financeiro e exigências técnicas da Caixa Econômica Federal.	SV	1,00	“Tabela SINAP 07/2025 Não Desonerado” - denominação constante do documento de cotação, sujeita à conferência técnica quanto à correspondência com o SINAPI.	R\$ 2.900.778,62

Demonstrativo da estimativa apresentada

Critério constante da cotação	Valor apurado
Menor valor total	R\$ 2.900.778,62
Valor médio total	R\$ 2.900.778,62
Valor mediano total	R\$ 2.900.778,62
Maior valor total	R\$ 2.900.778,62
Valor global estimado da contratação	R\$ 2.900.778,62

A igualdade entre o menor valor, o valor médio, o valor mediano e o maior valor decorre da utilização de uma única referência orçamentária registrada no documento apresentado, qual seja, a base indicada como **“Tabela SINAP 07/2025 Não Desonerado”**. Assim, tais valores não representam média obtida a partir de propostas comerciais distintas de empresas do mercado, mas correspondem ao valor único do orçamento referencial adotado para a obra.

Análise técnica da estimativa

O valor global estimado de **R\$ 2.900.778,62** deverá ser compreendido como o custo de referência para execução integral do empreendimento, abrangendo os serviços, materiais,

mão de obra, equipamentos, administração local, encargos, BDI, mobilização, instalações provisórias, segurança do trabalho, controle de qualidade, limpeza final e demais componentes previstos na planilha orçamentária aprovada.

A utilização de sistema referencial oficial de custos mostra-se adequada à natureza da contratação, uma vez que obras de engenharia não devem ter sua estimativa estruturada exclusivamente por cotações genéricas ou propostas isoladas, mas por orçamento técnico detalhado, vinculado aos quantitativos efetivamente previstos nos projetos e memoriais descritivos.

Entretanto, para que a estimativa possa subsidiar regularmente a futura licitação, deverão integrar o processo administrativo, previamente à publicação do instrumento convocatório:

- a) planilha orçamentária detalhada da obra, contendo todos os itens de serviço, unidades, quantitativos, custos unitários e custos totais;
- b) memória de cálculo dos quantitativos;
- c) composições de custos unitários, inclusive para serviços não contemplados na tabela referencial, quando houver;
- d) composição analítica do BDI adotado;
- e) identificação da data-base, da unidade federativa de referência e da condição desonerada ou não desonerada utilizada no orçamento;
- f) cronograma físico-financeiro compatível com a planilha orçamentária;
- g) manifestação técnica quanto à compatibilidade do orçamento com os projetos e memoriais descritivos aprovados;
- h) comprovação de análise, aprovação ou aceitação da documentação técnica pela Caixa Econômica Federal, quando exigível no âmbito do Termo de Compromisso;
- i) justificativa formal caso a planilha mantenha base de custos anterior à data da licitação, demonstrando sua compatibilidade com o instrumento pactuado e com as exigências do agente mandatário.

Compatibilidade da estimativa com a legislação aplicável

A formação do orçamento estimativo deverá observar o art. 23 da Lei nº 14.133/2021, especialmente quanto à compatibilidade do valor previamente estimado com os valores praticados no mercado e com os parâmetros próprios das obras e serviços de engenharia.

Por se tratar de empreendimento vinculado a recursos federais, deverão ser observadas, igualmente, as disposições regulamentares aplicáveis à elaboração de orçamento de referência de obras executadas com recursos da União, especialmente quanto à utilização do SINAPI, à adequada composição do BDI, à identificação dos encargos sociais e à transparência dos elementos que formam o preço global estimado.

A planilha orçamentária e o cronograma físico-financeiro deverão guardar total correspondência com os projetos e memoriais aprovados, sendo vedada a inclusão de serviços estranhos ao objeto, a omissão de etapas essenciais ou a utilização de quantitativos sem justificativa técnica formal.

Conclusão do levantamento de mercado e da estimativa

Após análise das alternativas disponíveis, conclui-se que a solução mais adequada para atendimento da necessidade pública consiste na **contratação de empresa especializada em construção civil para execução integral da obra de construção das 20 (vinte) unidades habitacionais**, mediante fornecimento de materiais, mão de obra, equipamentos e todos os recursos indispensáveis à entrega do empreendimento concluído, em conformidade com os projetos, memoriais, planilhas, cronograma físico-financeiro e exigências técnicas do MCMV FNHIS Sub 50.

A estimativa apresentada no documento de cotação corresponde ao valor global de **R\$ 2.900.778,62**, devendo esse montante permanecer condicionado à conferência técnica da base referencial registrada, à compatibilidade com a planilha orçamentária detalhada aprovada, à validação da data-base utilizada e à observância das condições estabelecidas no

Termo de Compromisso Transferegov.br nº 995534 e nas orientações da Caixa Econômica Federal.

Desse modo, o levantamento realizado demonstra a existência de mercado apto à execução do objeto e indica que a contratação de empresa especializada, pelo valor estimado devidamente instruído e validado, constitui solução técnica e administrativamente viável para materialização da política pública habitacional pretendida pelo Município de Palmeirante – TO.

7- DOTAÇÃO ORÇAMENTARIA

Para atendimento da despesa decorrente da contratação de empresa especializada para a construção de 20 (vinte) unidades habitacionais, em atendimento ao Programa Minha Casa, Minha Vida – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – MCMV FNHIS Sub 50, no Município de Palmeirante – TO, vinculada à Proposta nº 041416/2025 e ao Termo de Compromisso Transferegov.br nº 995534, foi indicada a seguinte dotação orçamentária:

Ficha	Órgão	Unidade	Função	Subfunção	Programa	Ação	Elemento	Fonte	Valor do Objeto
494	3	8	15	451	1410	2.209	449051	1700	R\$ 2.900.778,62

Detalhamento da Dotação Orçamentária

Classificação	Descrição
Ficha	494
Órgão	3 – PREFEITURA MUNICIPAL DE PALMEIRANTE
Unidade	8 – SECRETARIA DE TRANSPORTES E OBRAS E SERVIÇOS URBANOS
Função	15 – Urbanismo
Subfunção	451 – Infraestrutura Urbana
Programa	1410 – CONSTRUÇÃO DE CASAS POPULARES
Ação	2.209 – CONSTRUÇÃO DE CASAS POPULARES
Elemento de Despesa	449051 – OBRAS E INSTALAÇÕES
Fonte de Recursos	1700 – Outros Convênios da União
Valor do Recurso	R\$ 2.900.778,62

O valor destinado à execução do objeto corresponde a **R\$ 2.900.778,62 (dois milhões, novecentos mil, setecentos e setenta e oito reais e sessenta e dois centavos)**, oriundo da fonte de recursos **1700 – Outros Convênios da União**, alocado na ação orçamentária destinada à construção de casas populares.

A classificação orçamentária indicada guarda compatibilidade com a natureza do objeto, uma vez que a contratação se destina à execução de **obra de engenharia civil para construção de unidades habitacionais de interesse social**, enquadrando-se adequadamente no elemento de despesa **4.4.90.51 – Obras e Instalações**.

A vinculação da despesa ao Programa **1410 – Construção de Casas Populares** e à Ação **2.209 – Construção de Casas Populares** demonstra aderência entre a finalidade orçamentária e a execução do empreendimento habitacional previsto no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – MCMV FNHIS Sub 50.

O montante reservado corresponde integralmente ao valor estimado para a contratação, conforme levantamento de custos realizado para execução das 20 (vinte) unidades habitacionais, observando-se que a utilização dos recursos deverá atender às condições estabelecidas no Termo de Compromisso Transferegov.br nº 995534, aos projetos aprovados, às planilhas orçamentárias, ao cronograma físico-financeiro e às exigências técnicas da Caixa Econômica Federal.

Dessa forma, verifica-se a existência de previsão orçamentária específica e compatível com o objeto pretendido, apta a suportar a contratação, sem prejuízo da confirmação da disponibilidade financeira, da regular vinculação dos recursos transferidos e das demais providências contábeis e administrativas exigíveis antes da formalização contratual e da execução da despesa.

8- DOS RISCOS E MITIGAÇÃO

A presente análise de riscos tem por finalidade identificar eventos que possam comprometer o êxito da contratação, a adequada execução da obra, o cumprimento do cronograma físico - financeiro, a conformidade técnica das unidades habitacionais, a regular aplicação dos recursos vinculados e o alcance da finalidade pública pretendida.

O objeto consiste na construção de 20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social no Município de Palmeirante – TO, vinculadas ao Programa Minha Casa, Minha Vida – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – MCMV FNHIS Sub 50, à Proposta nº 041416/2025 e ao Termo de Compromisso Transferegov.br nº 995534, cuja execução dependerá de adequada articulação entre planejamento técnico, procedimento licitatório, fiscalização da obra, acompanhamento financeiro e atendimento às exigências da Caixa Econômica Federal.

A análise foi estruturada em conformidade com o art. 18, inciso X, da Lei nº 14.133/2021, considerando que obras habitacionais financiadas com recursos públicos demandam especial controle quanto à consistência dos projetos, adequação do orçamento, capacidade da contratada, qualidade dos serviços, segurança do trabalho, regularidade das medições, cumprimento de prazos e prestação de contas.

Critérios adotados para avaliação dos riscos

Para fins deste Estudo Técnico Preliminar, os riscos foram classificados considerando a probabilidade de ocorrência e o impacto potencial sobre a contratação:

Classificação	Probabilidade	Impacto
Baixa	Evento pouco provável, dependente de situações excepcionais ou adequadamente controláveis.	Consequências limitadas, sem comprometimento relevante do objeto.
Média	Evento possível durante a contratação ou execução, exigindo controle preventivo.	Pode gerar atrasos, correções, custos administrativos ou prejuízo parcial à execução.
Alta	Evento com possibilidade relevante de ocorrência caso não haja controle prévio e fiscalização contínua.	Pode comprometer o cronograma, a qualidade da obra, a aplicação dos recursos ou a entrega das unidades.

O nível do risco foi classificado como **baixo, moderado, alto ou crítico**, considerando a combinação entre probabilidade e impacto, de modo a orientar as providências preventivas e corretivas a serem adotadas pela Administração.

8.2. Mapa de riscos e medidas de mitigação

Nº	Risco identifica do	Fase de ocorrênci a	Probabili dade	Impacto	Nível do risco	Medidas de prevençã o e mitigaçã o	Responsá vel pelo controle
01	Inconsistências, omissões ou incompatibilidades entre projetos, memoriais descritivos, planilha orçamentária e cronograma físico-financeiro.	Planejamento / Execução	Média	Alto	Alto	Realizar conferência técnica integral dos projetos e documentos antes da licitação; promover compatibilização entre disciplinas; verificar quantitativos, serviços indispensáveis e etapas construtivas; exigir manifestação formal do responsável técnico; encaminhar eventuais ajustes à análise da Caixa Econômica Federal, quando exigível.	Secretaria Demandante, Setor de Engenharia e Responsável Técnico.
02	Divergência ou desatualização do orçamento de referência, inclusive quanto à base de custos, encargos sociais, BDI e data-base adotada.	Planejamento / Licitação	Média	Alto	Alto	Confirmar a base orçamentária efetivamente utilizada; conferir correspondência com o SINAPI e com as exigências do empreendimento; juntar planilha detalhada, composições, memória de cálculo e BDI; justificar formalmente eventual manutenção de data-base anterior à licitação; submeter à validação técnica competente.	Setor de Engenharia, Orçamento e Controle Interno.
03	Ausência, insuficiência ou pendência de documentação da área, licenças, aprovações urbanísticas, autorizações ou condições necessárias para início da obra.	Planejamento / Pré-execução	Média	Alto	Alto	Verificar previamente a regularidade jurídica e técnica do terreno; instruir o processo com aprovações, licenças e documentos exigíveis; confirmar disponibilidade da área livre e apta à execução; vedar emissão de ordem de serviço sem a superação das pendências impeditivas.	Município, Setor de Engenharia e Assessoria Jurídica.
04	Fracasso da licitação, ausência de propostas válidas ou apresentação de preços incompatíveis com o orçamento estimado.	Licitação	Média	Alto	Alto	Elaborar edital claro e tecnicamente consistente; estabelecer requisitos proporcionais ao objeto; assegurar publicidade adequada; utilizar orçamento detalhado confiável; analisar a exequibilidade das propostas; avaliar ajustes formais no planejamento, caso a licitação reste deserta ou fracassada.	Agente de Contratação, Comissão e Setor Técnico.
05	Contratação de empresa sem capacidade técnica, operacional ou financeira suficiente para execução da obra.	Licitação / Execução	Média	Alto	Alto	Exigir qualificação técnica pertinente e proporcional às parcelas relevantes; verificar registro profissional, atestados e responsáveis técnicos; analisar documentação econômico-financeira; exigir manutenção da	Setor de Licitações, Fiscalização e do Contrato.

Nº	Risco identifica do	Fase de ocorrênci a	Probabili dade	Impacto	Nível do risco	Medidas de prevençã o e mitigaçã o	Responsá vel pelo controle
						equipe técnica indicada; fiscalizar mobilização inicial e estrutura efetivamente disponibilizada.	
06	Atraso na mobilização, no início dos serviços ou no cumprimento do cronograma físico-financeiro.	Execução	Alta	Alto	Crítico	Condicionar a ordem de serviço à regularidade documental; exigir cronograma executivo atualizado; acompanhar mensalmente a evolução física; registrar atrasos em diário de obra; determinar plano de recuperação de cronograma; aplicar medidas contratuais e sanções cabíveis quando configurado descumprimento imputável à contratada.	Gestor do Contrato, Fiscal da Obra e Contratada.
07	Paralisação ou redução do ritmo da obra por insuficiência de mão de obra, materiais, equipamentos ou gestão inadequada da contratada.	Execução	Média	Alto	Alto	Exigir plano de mobilização; acompanhar quantitativo de trabalhadores, materiais e equipamentos; verificar aquisição tempestiva de insumos críticos; determinar reforço de equipe ou equipamentos quando necessário; adotar providências administrativas em caso de inexecução parcial ou abandono.	Fiscal da Obra, Gestor do Contrato e Contratada.
08	Eventos climáticos adversos, especialmente chuvas intensas, capazes de interromper serviços ou comprometer etapas executadas.	Execução	Média	Médio	Moderado	Planejar execução considerando períodos climáticos locais; proteger materiais e serviços executados; estabelecer drenagem provisória do canteiro; registrar ocorrências justificadas no diário de obra; avaliar tecnicamente eventual reprogramação do cronograma, sem afastar responsabilidades da contratada por falhas evitáveis.	Contratada e Fiscalização.
09	Execução de serviços em desacordo com projetos, especificações técnicas, normas da ABNT ou padrões exigidos pelo programa habitacional.	Execução / Recebimento	Média	Alto	Alto	Fiscalizar sistematicamente todas as etapas; exigir aprovação prévia de materiais; realizar inspeções, ensaios e controles tecnológicos previstos; rejeitar serviços desconformes; determinar correção ou refazimento às expensas da contratada; impedir medição de serviços não aprovados.	Fiscal da Obra, Responsável Técnico e Contratada.
10	Utilização de materiais de baixa qualidade, não certificados ou distintos daqueles especificados nos	Execução	Média	Alto	Alto	Exigir materiais novos e compatíveis com as especificações; solicitar notas fiscais, certificados, laudos e	Fiscalização e Contratada.

Nº	Risco identifica do	Fase de ocorrênci a	Probabili dade	Impacto	Nível do risco	Medidas de prevençã o e mitigaçã o	Responsá vel pelo controle
	técnicos documentos aprovados.					comprovantes de conformidade, quando aplicáveis; impedir substituições não autorizadas; realizar inspeção de recebimento dos materiais; determinar remoção e substituição de produtos inadequados.	
11	Vícios construtivos, infiltrações, fissuras, defeitos de instalações, falhas de acabamento ou inadequação das unidades às condições de habitabilidade.	Execução / Recebimento / Garantia	Média	Alto	Alto	Realizar vistorias por etapa e vistoria final criteriosa; executar testes das instalações; exigir correção de pendências antes do recebimento; elaborar termo de recebimento com registro de conformidade; exigir garantia e assistência técnica; responsabilizar a contratada por vícios e defeitos constatados.	Fiscalização, Comissão de Recebimento e Contratada.
12	Acidentes de trabalho, danos a terceiros ou descumprimento das normas de segurança na construção civil.	Execução	Média	Alto	Alto	Exigir cumprimento das Normas Regulamentadoras aplicáveis; fiscalização do uso de EPI e EPC; sinalização e isolamento do canteiro; apresentação dos documentos de segurança exigíveis; suspensão imediata de atividades inseguras; responsabilização contratual da empresa por ocorrências decorrentes de sua atuação.	Contratada, Responsável Técnico e Fiscalização.
13	Danos ambientais, descarte irregular de resíduos da construção civil, erosão, poeira excessiva, obstrução de drenagem ou degradação da área de intervenção.	Execução	Média	Médio	Moderado	Exigir gestão adequada dos resíduos; definir local regular de destinação; manter canteiro limpo e organizado; controlar poeira, ruído e processos erosivos; proteger áreas adjacentes; exigir recuperação de danos eventualmente causados pela execução.	Contratada e Fiscalização Municipal.
14	Medições incorretas, pagamento por serviços não executados ou divergência entre avanço físico e desembolso financeiro.	Execução / Pagamento	Média	Alto	Alto	Vincular pagamentos à execução efetivamente constatada; exigir boletins de medição detalhados, memória de cálculo, relatório fotográfico e diário de obra; realizar conferência técnica antes da liquidação; impedir pagamento por itens não incorporados ou não aprovados; manter rastreabilidade da execução financeira.	Fiscal da Obra, Gestor do Contrato e Setor Financeiro.
15	Alterações de projeto, quantitativos, materiais ou serviços sem autorização	Execução	Média	Alto	Alto	Proibir alterações informais; exigir justificativa técnica prévia; avaliar impacto financeiro e no	Gestor do Contrato, Setor de Engenharia e

Nº	Risco identifica do	Fase de ocorrênci a	Probabili dade	Impacto	Nível do risco	Medidas de prevençã o e mitigaçã o	Responsá vel pelo controle
	formal, resultando em aditivos indevidos, glosas ou incompatibilidade com o Termo de Compromisso.					cronograma; formalizar alterações somente quando legalmente cabíveis; obter anuência da Caixa Econômica Federal ou do Ministério das Cidades, quando exigível; manter documentação completa nos autos.	Autoridade Competente.
16	Insuficiência, atraso no desbloqueio, suspensão ou irregular aplicação dos recursos vinculados ao empreendimento.	Execução Financeira	Baixa/Média	Alto	Alto	Acompanhar a disponibilidade financeira e as condições de liberação dos recursos; cumprir tempestivamente exigências documentais e de medição; manter compatibilidade entre execução física e financeira; observar a fonte orçamentária vinculada; comunicar imediatamente impedimentos ao órgão concedente ou à mandatária.	Administração Municipal, Contabilidade, Convênios e Gestor do Contrato.
17	Descumprimento das obrigações do Termo de Compromisso e das exigências da Caixa Econômica Federal, com risco de glosa, suspensão, devolução de recursos ou prejuízo à continuidade do empreendimento.	Planejamento / Execução / Prestação de Contas	Média	Alto	Alto	Manter controle documental permanente; observar projetos, planilhas e cronograma aprovados; atender diligências e vistorias; organizar processos de medição e prestação de contas; designar responsáveis pelo acompanhamento do instrumento; corrigir tempestivamente apontamentos identificados.	Setor de Convênios, Engenharia, Fiscalização e Administração Municipal.
18	Inexistência ou de indisponibilidade de infraestrutura essencial à ocupação das moradias, comprometendo sua funcionalidade e entrega aos beneficiários.	Planejamento / Execução / Entrega	Média	Alto	Alto	Confirmar previamente as soluções de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, drenagem, acesso e demais infraestruturas necessárias; articular com concessionárias e setores municipais; incluir no objeto somente os serviços tecnicamente previstos; condicionar o recebimento à funcionalidade das unidades.	Município, Setor de Engenharia e Concessionária s, quando aplicável.
19	Recebimento de unidades incompletas, sem funcionamento adequado ou sem documentação técnica necessária.	Recebimento	Média	Alto	Alto	Instituir comissão ou responsável técnico para recebimento; realizar vistoria detalhada; elaborar lista de pendências; exigir correções antes do recebimento definitivo; solicitar documentação final, ART/RRT, testes, garantias e manual do proprietário; somente	Comissão de Recebimento, Fiscalização e Gestor.

Nº	Risco identifica do	Fase de ocorrênci a	Probabili dade	Impacto	Nível do risco	Medidas de prevençã o e mitigaçã o	Responsá vel pelo controle
						receber unidades plenamente aptas ao uso.	
20	Ausência de articulação administrativa para regular das unidades às famílias beneficiárias, após a conclusão da obra.	Pós-execução / Finalidade pública	Baixa/Média	Alto	Alto	Promover, paralelamente à execução, os procedimentos administrativos e sociais necessários à seleção, validação e atendimento das famílias beneficiárias, conforme as regras do programa; assegurar integração entre setor habitacional, assistência social e órgãos responsáveis pela execução do empreendimento.	Administração Municipal Setores responsáveis pela Política Habitacional e Social.

Riscos prioritários da contratação

Considerando a natureza do empreendimento e a vinculação dos recursos ao instrumento de transferência federal, são considerados prioritários para acompanhamento permanente:

- a) a compatibilidade entre os projetos, os memoriais descritivos, a planilha orçamentária e o cronograma físico-financeiro;
- b) a regularidade da base orçamentária e dos custos estimados para a obra;
- c) a capacidade técnica e operacional da empresa a ser contratada;
- d) o cumprimento do cronograma de execução das 20 (vinte) unidades habitacionais;
- e) a qualidade dos materiais e dos serviços executados;
- f) a regularidade das medições, pagamentos e prestações de contas;
- g) o atendimento às exigências técnicas, documentais e operacionais da Caixa Econômica Federal;
- h) a entrega das unidades em condições efetivas de habitabilidade, segurança, salubridade e funcionalidade.

Estratégia de acompanhamento e controle dos riscos

A gestão dos riscos deverá ocorrer durante todas as fases da contratação, mediante atuação coordenada da Secretaria Municipal de Transportes, Obras e Serviços Urbanos, do setor técnico de engenharia, do gestor e fiscal do contrato, do setor de convênios, do setor contábil-financeiro, do controle interno e dos demais agentes envolvidos na execução do Termo de Compromisso.

Na fase preparatória, deverão ser priorizados os controles relacionados à suficiência dos projetos, à regularidade da área, à adequação do orçamento, à previsão orçamentária, à elaboração do edital e à definição dos requisitos técnicos da contratação.

Na fase licitatória, deverá ser verificada a adequada seleção de empresa tecnicamente habilitada, com proposta exequível e compatível com os custos referenciais da obra, resguardando-se a competitividade e a segurança da futura execução contratual.

Durante a execução, a fiscalização deverá manter acompanhamento presencial e documental permanente, com registros em diário de obra, relatórios fotográficos, boletins de medição, notificações, relatórios de conformidade e controle do avanço físico-financeiro, adotando medidas corretivas imediatas diante de atrasos, falhas técnicas, desconformidades ou situações que possam comprometer o empreendimento.

No recebimento e encerramento da obra, deverão ser verificados o atendimento integral às especificações técnicas, o funcionamento das instalações, a inexistência de pendências

impeditivas, a apresentação da documentação final, a regularidade da prestação de contas e a efetiva aptidão das unidades para sua destinação às famílias beneficiárias.

Conclusão da análise de riscos

A análise demonstra que a contratação apresenta riscos próprios de obras públicas habitacionais, especialmente relacionados à consistência dos documentos técnicos, ao controle de custos, ao cumprimento do cronograma, à qualidade construtiva, à regular aplicação dos recursos públicos e à entrega funcional das unidades habitacionais.

Todavia, os riscos identificados são administráveis e podem ser adequadamente reduzidos mediante planejamento técnico consistente, seleção criteriosa da empresa executora, fiscalização permanente, controle rigoroso das medições, observância ao Termo de Compromisso Transferegov.br nº 995534 e cumprimento das exigências técnicas do Programa Minha Casa, Minha Vida – MCMV FNHIS Sub 50 e da Caixa Econômica Federal.

Dessa forma, desde que implementadas as medidas preventivas e mitigadoras previstas, os riscos existentes não impedem o prosseguimento da contratação, devendo permanecer monitorados durante todas as etapas do empreendimento, com registro formal das ocorrências e adoção tempestiva das providências necessárias à proteção do interesse público e à efetiva entrega das 20 (vinte) unidades habitacionais.

9- DAS GARANTIAS E SEGUROS

A contratação de empresa especializada para a construção de 20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social no Município de Palmeirante – TO, vinculada ao Programa Minha Casa, Minha Vida – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – MCMV FNHIS Sub 50, à Proposta nº 041416/2025 e ao Termo de Compromisso Transferegov.br nº 995534, demanda a adoção de mecanismos de proteção contratual compatíveis com a natureza, o valor, a relevância social e os riscos envolvidos na execução do empreendimento.

A obra será financiada com recursos vinculados à finalidade habitacional específica e deverá ser executada em conformidade com projetos, memoriais descritivos, planilhas orçamentárias, cronograma físico-financeiro e exigências técnicas da Caixa Econômica Federal. Nesse contexto, a ocorrência de inexecução, paralisação, atraso injustificado, defeitos construtivos ou descumprimento de obrigações contratuais poderá comprometer não apenas a entrega das unidades habitacionais, mas também a regular aplicação dos recursos públicos e o atendimento às famílias beneficiárias.

Da garantia contratual de execução

Com fundamento nos arts. 96 e 98 da Lei nº 14.133/2021, recomenda-se que o edital e a minuta contratual estabeleçam a exigência de **garantia de execução contratual correspondente a 5% (cinco por cento) do valor inicial do contrato**, destinada a assegurar o fiel cumprimento das obrigações assumidas pela empresa contratada.

A exigência mostra-se tecnicamente justificada em razão dos seguintes fatores:

- a) trata-se de obra de engenharia civil destinada à construção de novas edificações habitacionais;
- b) o empreendimento possui finalidade social relevante, direcionada ao atendimento de famílias em situação de vulnerabilidade habitacional;
- c) a execução depende do cumprimento rigoroso de projetos, especificações técnicas, planilha orçamentária e cronograma físico-financeiro;
- d) os recursos encontram-se vinculados a instrumento de transferência celebrado com a União, submetido a controle, acompanhamento e prestação de contas;

e) eventual inadimplemento poderá ocasionar atraso na entrega das moradias, necessidade de nova contratação, deterioração de serviços parcialmente executados, prejuízo financeiro e risco de comprometimento do ajuste firmado perante o Governo Federal.

Considerando o valor global estimado da contratação, a garantia apresenta o seguinte demonstrativo indicativo:

Referência	Valor
Valor global estimado da contratação	R\$ 2.900.778,62
Percentual recomendado de garantia contratual	5%
Valor indicativo da garantia, caso o valor contratado corresponda ao estimado	R\$ 145.038,93

O valor acima possui natureza meramente estimativa para fins deste estudo, uma vez que a garantia deverá ser calculada sobre o **valor inicial efetivamente contratado**, após a conclusão do procedimento licitatório e a adjudicação do objeto.

Não se identifica, com os elementos atualmente disponíveis, necessidade de majoração da garantia para percentual superior a 5% ou de adoção do regime mais gravoso de seguro - garantia com cláusula de retomada. Eventual elevação para até 10%, ou exigência específica de seguro-garantia com obrigação de retomada da obra, somente deverá ser admitida mediante motivação técnica expressa, baseada em circunstâncias supervenientes, riscos extraordinários comprovados ou exigência formal do agente mandatário ou do órgão concedente.

Modalidades admissíveis de garantia

A empresa contratada deverá prestar a garantia contratual em uma das modalidades legalmente admitidas, conforme sua opção, observadas as condições fixadas no edital e no contrato:

- a) caução em dinheiro ou em títulos da dívida pública, atendidas as condições legais aplicáveis;
- b) seguro-garantia;
- c) fiança bancária emitida por banco ou instituição financeira devidamente autorizada a operar no País;
- d) título de capitalização custeado por pagamento único, com resgate pelo valor total, quando apresentado nas condições admitidas pela legislação vigente.

Caso a contratada opte pela modalidade **seguro-garantia**, a apólice deverá:

- a) garantir o fiel cumprimento das obrigações assumidas pela contratada, inclusive multas, prejuízos e indenizações decorrentes de inadimplemento contratual;
- b) possuir vigência igual ou superior ao prazo estabelecido no contrato principal, abrangendo o período necessário ao recebimento definitivo da obra;
- c) ser apresentada no prazo estabelecido no edital, observado o prazo mínimo legal contado da homologação da licitação e anterior à assinatura do contrato;
- d) acompanhar eventuais alterações de prazo, valor ou condições contratuais, mediante emissão dos respectivos endossos;
- e) permanecer válida mesmo na hipótese de inadimplemento do pagamento do prêmio pela contratada, conforme disciplina legal aplicável ao seguro-garantia.

Caso seja apresentada **fiança bancária**, esta deverá ser emitida por instituição devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e conter condições que assegurem sua efetiva execução pela Administração, inclusive renúncia expressa ao benefício de ordem, quando juridicamente aplicável.

Vigência, atualização, execução e liberação da garantia

A garantia contratual deverá permanecer válida durante toda a execução do objeto e até o recebimento definitivo da obra, sem prejuízo da apuração de multas, indenizações, prejuízos ou demais obrigações pendentes atribuíveis à contratada.

Na hipótese de alteração contratual que resulte em acréscimo ou supressão do valor do contrato, prorrogação do prazo de execução ou modificação relevante das obrigações assumidas, a garantia deverá ser ajustada ou renovada na proporção correspondente, de modo a preservar sua efetividade durante toda a vigência contratual.

A Administração poderá executar a garantia contratual, observados o contraditório e a ampla defesa nos procedimentos cabíveis, quando ocorrerem, entre outras hipóteses:

- a) inadimplemento total ou parcial das obrigações contratuais;
- b) abandono, paralisação injustificada ou execução deficiente da obra;
- c) aplicação de multas contratuais não recolhidas pela contratada;
- d) prejuízos decorrentes de serviços executados em desconformidade com os projetos, especificações técnicas ou normas aplicáveis;
- e) necessidade de ressarcimento por danos causados à Administração em razão da execução contratual;
- f) descumprimento das obrigações relacionadas à correção de vícios, defeitos ou pendências identificadas antes do recebimento definitivo.

A liberação ou restituição da garantia somente deverá ocorrer após a fiel execução do contrato, o recebimento definitivo da obra, a inexistência de pendências imputáveis à contratada e a verificação de que não subsistem multas, prejuízos ou obrigações passíveis de cobertura pela garantia.

Da garantia legal e técnica da obra

A garantia contratual de execução não substitui nem limita a responsabilidade legal da empresa pela qualidade, solidez, segurança e funcionalidade das unidades habitacionais construídas.

Em se tratando de obra pública, o recebimento definitivo das unidades habitacionais não eximirá a contratada da responsabilidade objetiva, pelo prazo mínimo de **5 (cinco) anos**, pela solidez e segurança dos materiais e dos serviços executados, bem como pela funcionalidade das edificações, sem prejuízo de prazo superior eventualmente estabelecido no edital ou no contrato, quando tecnicamente justificado.

Durante o período de garantia da obra, a contratada deverá, sempre que formalmente notificada pela Administração:

- a) vistoriar as unidades em que forem identificados vícios, defeitos, falhas ou desconformidades;
- b) corrigir, reparar, reconstruir ou substituir, às suas expensas, materiais, componentes, instalações ou serviços executados inadequadamente;
- c) solucionar infiltrações, fissuras, falhas em instalações elétricas ou hidrossanitárias, problemas de estanqueidade, defeitos de cobertura, falhas de acabamento ou quaisquer situações decorrentes da execução inadequada da obra;
- d) apresentar relatório técnico dos serviços corretivos executados;

e) responsabilizar-se por eventuais danos decorrentes dos vícios construtivos imputáveis à sua execução.

A contratada deverá entregar, juntamente com as unidades concluídas, a documentação técnica final exigível, inclusive manuais de uso, operação e manutenção das edificações, termos de garantia de materiais e equipamentos, registros de responsabilidade técnica, relatórios de testes e demais documentos previstos nos projetos, no contrato ou nas exigências da Caixa Econômica Federal.

Dos seguros relacionados à execução da obra

Os seguros eventualmente exigidos para a execução da obra possuem finalidade distinta da garantia contratual. Enquanto a garantia de execução protege a Administração contra o inadimplemento das obrigações contratuais, os seguros operacionais destinam-se à cobertura de riscos específicos relacionados à realização da obra, tais como danos acidentais, prejuízos materiais e responsabilidade perante terceiros.

A contratada será integralmente responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, não sendo tal responsabilidade afastada ou reduzida pela fiscalização exercida pelo Município, pela apresentação de apólice ou pela contratação de qualquer cobertura securitária.

Considerando os riscos próprios da construção civil, especialmente acidentes no canteiro, danos a imóveis ou estruturas adjacentes, prejuízos decorrentes de falhas executivas, danos a terceiros e eventos que possam comprometer serviços parcialmente executados, recomenda-se que o Projeto Básico, o edital e a minuta contratual avaliem, de forma motivada, a exigência das seguintes coberturas:

Seguro ou cobertura	Finalidade
Seguro de Riscos de Engenharia	Cobertura de danos físicos acidentais ocorridos durante a execução da obra, incidentes sobre serviços, materiais e estruturas em construção, conforme condições estabelecidas na apólice.
Seguro de Responsabilidade Civil de Obras	Cobertura de danos materiais, corporais ou morais eventualmente causados a terceiros em decorrência da execução da obra, sem afastar a responsabilidade integral da contratada.
Coberturas legalmente obrigatórias relacionadas aos trabalhadores	Atendimento às obrigações trabalhistas, previdenciárias e securitárias incidentes sobre a mão de obra empregada na execução contratual.

A eventual exigência de seguro de riscos de engenharia ou responsabilidade civil deverá ser precedida da definição, no Projeto Básico ou instrumento equivalente, das coberturas mínimas, limites de indenização, período de vigência, franquias admitidas, hipóteses de exclusão incompatíveis com o interesse público e comprovação de que o custo correspondente foi considerado na formação do preço da contratação.

Não deverá ser exigida cobertura securitária genérica, excessiva ou sem relação objetiva com os riscos do empreendimento, de modo a evitar restrição indevida à competitividade ou elevação injustificada do custo da obra.

Da responsabilidade da contratada independentemente de seguro

Independentemente da prestação de garantia contratual ou da contratação de seguros, permanecerão integralmente sob responsabilidade da empresa contratada:

a) a execução completa e adequada da obra;

- b) a qualidade dos materiais e serviços empregados;
- c) a correção de falhas, vícios, defeitos ou desconformidades;
- d) os danos causados à Administração, aos beneficiários, aos trabalhadores ou a terceiros;
- e) a adoção das medidas de segurança do trabalho e proteção coletiva;
- f) a guarda, conservação e proteção dos materiais, equipamentos e serviços executados até o recebimento da obra;
- g) os custos decorrentes de franquias, exclusões de cobertura ou insuficiência das apólices eventualmente contratadas;
- h) o cumprimento das obrigações trabalhistas, previdenciárias, fiscais, ambientais e técnicas relacionadas à execução do empreendimento.

A existência de seguro não autorizará qualquer cobrança adicional ao Município fora das condições previstas no contrato, tampouco afastará a obrigação da contratada de executar os reparos, substituições, indenizações ou providências necessárias à perfeita execução e funcionalidade das unidades habitacionais.

Conclusão quanto às garantias e seguros

Diante da natureza da contratação, da relevância social do empreendimento, da utilização de recursos públicos vinculados e dos riscos inerentes à execução de obra habitacional, conclui-se pela conveniência e adequação da exigência de **garantia contratual de execução no percentual de 5% (cinco por cento) do valor inicial do contrato**, a ser prevista expressamente no edital e na minuta contratual.

Recomenda-se, ainda, que o Projeto Básico e o instrumento convocatório disciplinem a responsabilidade da contratada pela garantia mínima da obra pelo prazo de 5 (cinco) anos, bem como avaliem, com motivação técnica e compatibilidade orçamentária, a exigência de seguro de riscos de engenharia e de responsabilidade civil de obras, quando tais coberturas se mostrarem necessárias à adequada proteção do empreendimento e do interesse público.

Com os elementos atualmente disponíveis, não se recomenda a adoção automática de percentual superior a 5%, nem a imposição exclusiva de seguro-garantia com cláusula de retomada, salvo se posteriormente identificada circunstância técnica, financeira ou normativa específica que justifique medida mais gravosa e proporcional aos riscos efetivamente demonstrados.

10- DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

A solução considerada adequada para atendimento da necessidade pública identificada consiste na **contratação de empresa especializada em construção civil para execução integral da obra de construção de 20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social no Município de Palmeirante – TO**, no âmbito do **Programa Minha Casa, Minha Vida – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – MCMV FNHIS Sub 50**, vinculada à **Proposta nº 041416/2025** e ao **Termo de Compromisso Transferegov.br nº 995534**.

A solução foi definida considerando que a necessidade administrativa não se satisfaz com a simples aquisição de materiais, contratação isolada de mão de obra ou execução parcial de etapas construtivas, mas exige a entrega de unidades habitacionais completas, seguras, funcionais, salubres e aptas à destinação às famílias beneficiárias do programa, em estrita conformidade com os projetos, memoriais descritivos, planilhas orçamentárias, cronograma físico-financeiro e exigências técnicas da Caixa Econômica Federal e do Ministério das Cidades.

Trata-se, portanto, de solução de engenharia voltada à materialização de política pública habitacional, mediante a execução coordenada de todas as etapas necessárias à implantação das unidades residenciais previstas no empreendimento, com responsabilidade definida

quanto à qualidade dos materiais, regularidade dos serviços, observância das normas técnicas, cumprimento do cronograma, segurança do trabalho, controle ambiental, correção de vícios construtivos e entrega final das edificações em condições adequadas de habitabilidade.

Caracterização da solução escolhida

A solução compreende a execução indireta da obra por empresa legalmente habilitada e tecnicamente capacitada, que deverá fornecer todos os recursos humanos, materiais, operacionais e técnicos necessários à construção das 20 (vinte) unidades habitacionais, incluindo mão de obra, materiais, equipamentos, ferramentas, máquinas, instalações provisórias, administração local, transporte, controle de qualidade, segurança do trabalho, gerenciamento da execução, limpeza final, correção de pendências e demais elementos indispensáveis ao resultado pretendido.

A empresa contratada deverá executar os serviços previstos na documentação técnica aprovada, podendo compreender, conforme os projetos e planilhas integrantes do processo:

- a) mobilização, instalação e manutenção do canteiro de obras;
- b) serviços preliminares, locação das unidades e preparação da área de execução;
- c) movimentação de terra, regularização do terreno e serviços de fundação;
- d) execução das estruturas, vedações, coberturas, impermeabilizações e demais componentes construtivos das edificações;
- e) execução de revestimentos, pisos, esquadrias, pinturas, acabamentos, louças, metais e acessórios;
- f) execução das instalações elétricas, hidrossanitárias e demais instalações previstas nos projetos;
- g) implantação de elementos de acessibilidade e adaptação previstos na documentação técnica e nas normas aplicáveis;
- h) execução de infraestrutura, urbanização, drenagem, acessos, ligações ou serviços complementares, exclusivamente quando integrantes dos projetos e planilhas aprovados;
- i) realização de testes, inspeções, verificações, controles tecnológicos e correções necessárias;
- j) limpeza final, desmobilização do canteiro, entrega da documentação técnica e disponibilização das unidades para vistoria e recebimento.

A solução deverá assegurar que todas as etapas da obra sejam executadas de forma integrada, compatível e sequencialmente adequada, evitando fragmentação de responsabilidades, incompatibilidades executivas, comprometimento do cronograma ou dificuldades de aferição da qualidade final do empreendimento.

Vinculação da solução aos documentos técnicos e ao instrumento de transferência

A execução da solução deverá ocorrer em rigorosa conformidade com o Termo de Compromisso Transferegov.br nº 995534 e com os documentos técnicos aprovados para o empreendimento, especialmente:

- a) projetos arquitetônicos e projetos complementares aplicáveis;
- b) memoriais descritivos e especificações técnicas;
- c) planilhas orçamentárias detalhadas e memórias de cálculo;
- d) composições de custos unitários e composição do BDI;
- e) cronograma físico-financeiro;
- f) licenças, aprovações, autorizações e documentos técnicos exigíveis;
- g) normas, orientações e procedimentos operacionais do MCMV FNHIS Sub 50;
- h) exigências técnicas e documentais da Caixa Econômica Federal, na condição de mandatária da União;
- i) condições estabelecidas no edital, contrato administrativo e instrumentos de fiscalização. A solução contratada não permitirá alterações informais de quantitativos, materiais, sistemas construtivos, padrões de acabamento, infraestrutura, implantação, acessibilidade ou demais características essenciais do empreendimento. Qualquer necessidade de alteração deverá

ser previamente justificada pelo setor técnico competente, formalizada no processo administrativo e submetida à autorização dos agentes competentes, inclusive da Caixa Econômica Federal ou do Ministério das Cidades, quando exigível.

Componentes técnicos da solução habitacional

A solução deverá resultar na construção de unidades habitacionais de interesse social dotadas de condições efetivas de uso, segurança, salubridade, funcionalidade, durabilidade e acessibilidade, observando os padrões construtivos definidos no programa habitacional e nos projetos aprovados.

As unidades deverão ser executadas com materiais adequados, novos e compatíveis com as especificações técnicas, atendendo às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, às exigências de desempenho aplicáveis às edificações habitacionais, às condições de segurança estrutural, estanqueidade, conforto, ventilação, iluminação, instalações prediais, acessibilidade e manutenção.

A solução deverá contemplar, quando integrantes do escopo aprovado, as condições necessárias à utilização das unidades habitacionais, especialmente abastecimento de água, esgotamento sanitário, fornecimento de energia elétrica, drenagem, acesso viário, circulação segura e demais elementos indispensáveis à ocupação regular e digna das moradias.

A eventual execução de infraestrutura externa, urbanização ou ligações complementares somente integrará a responsabilidade contratual da empresa executora quando tais serviços estiverem expressamente contemplados nos projetos, memoriais descritivos, planilhas orçamentárias e cronograma físico-financeiro vinculados ao empreendimento.

Forma de implementação da solução

A implementação da solução deverá observar as seguintes etapas essenciais:

I – Preparação para execução

Antes da emissão da ordem de serviço, a Administração deverá confirmar a regularidade da área destinada ao empreendimento, a suficiência dos projetos e documentos técnicos, a disponibilidade orçamentária e financeira, a aprovação da documentação exigida pelo agente mandatário, a designação do gestor e dos fiscais do contrato e a apresentação, pela contratada, dos documentos necessários ao início da obra, inclusive responsabilidade técnica, garantia contratual, seguros eventualmente exigidos, planejamento executivo e documentação de segurança do trabalho.

II – Mobilização e instalação da obra

A contratada deverá providenciar a mobilização dos recursos necessários, a instalação do canteiro, a organização logística da execução, a disponibilização de equipe técnica e operacional, equipamentos, ferramentas e materiais iniciais, bem como implementar as medidas de proteção coletiva, sinalização, isolamento, higiene e segurança necessárias ao regular início dos serviços.

III – Execução física das unidades habitacionais

A construção das unidades deverá ocorrer conforme a sequência executiva tecnicamente adequada, respeitando os projetos aprovados, as especificações, os quantitativos, os padrões de qualidade e o cronograma físico-financeiro. A contratada será responsável pela coordenação das etapas construtivas, compatibilidade entre serviços, qualidade dos materiais aplicados, produtividade da equipe e atendimento das determinações técnicas emitidas pela fiscalização.

IV – Fiscalização, controle e medição

Durante toda a execução, a Administração deverá acompanhar a obra por meio de fiscalização técnica formalmente designada, promovendo inspeções, registros em diário de

obra, relatórios fotográficos, conferência dos materiais, verificação dos serviços executados, análise das medições e monitoramento do cumprimento do cronograma.

As medições deverão refletir exclusivamente os serviços efetivamente executados, incorporados à obra e aprovados pela fiscalização, em correspondência com a planilha orçamentária contratada e o cronograma físico-financeiro aprovado, resguardando a regular aplicação dos recursos vinculados ao Termo de Compromisso.

V – Conclusão, vistoria e recebimento

Após a execução integral do objeto, a contratada deverá realizar a limpeza final das unidades e das áreas afetadas, corrigir todas as pendências identificadas, apresentar a documentação técnica final, disponibilizar os manuais, garantias e registros exigíveis e submeter as unidades à vistoria da Administração e, quando aplicável, da Caixa Econômica Federal.

O recebimento provisório e definitivo deverá estar condicionado à comprovação de que as 20 (vinte) unidades habitacionais foram executadas em conformidade com os projetos, especificações, normas técnicas e condições contratuais, encontrando-se aptas à utilização e à posterior destinação às famílias beneficiárias.

Responsabilidades essenciais da empresa contratada

A empresa executora deverá assumir responsabilidade integral pela adequada realização da obra, competindo-lhe, no mínimo:

- a) executar todos os serviços previstos no escopo contratado, observando fielmente os projetos e especificações aprovados;
- b) disponibilizar profissional legalmente habilitado como responsável técnico pela execução, com a correspondente ART ou RRT, conforme aplicável;
- c) manter equipe, equipamentos, materiais e estrutura operacional suficientes ao cumprimento do cronograma;
- d) assegurar a qualidade, procedência e conformidade dos materiais e componentes empregados na obra;
- e) implementar todas as medidas de segurança e saúde no trabalho, fornecendo EPI, EPC, sinalização e condições adequadas no canteiro;
- f) adotar medidas de controle ambiental, gerenciamento e destinação regular dos resíduos da construção civil;
- g) permitir e facilitar a atuação da fiscalização municipal e dos agentes de acompanhamento do programa;
- h) refazer ou corrigir, sem ônus adicional para a Administração, serviços executados em desacordo com os projetos, normas ou especificações;
- i) responder pelos danos causados à Administração, aos trabalhadores, aos beneficiários ou a terceiros em razão da execução contratual;
- j) prestar garantia da execução contratual e responder pela solidez, segurança, funcionalidade e qualidade da obra durante os prazos legais e contratuais aplicáveis.

Responsabilidades da Administração Municipal

A efetividade da solução também exige providências sob responsabilidade do Município de Palmeirante – TO, especialmente:

- a) assegurar a disponibilidade jurídica e técnica da área onde será implantado o empreendimento;
- b) manter nos autos os projetos, memoriais, planilhas, cronograma e demais documentos aprovados;
- c) promover o procedimento licitatório e formalizar a contratação em conformidade com a Lei nº 14.133/2021;
- d) designar gestor e fiscais do contrato com qualificação compatível com o acompanhamento da obra;
- e) acompanhar a execução física e financeira, as medições, os pagamentos e a aplicação dos recursos vinculados;

- f) atender às exigências de acompanhamento, vistoria, liberação de recursos e prestação de contas perante a Caixa Econômica Federal e o Ministério das Cidades;
- g) articular, quando necessário, providências relativas à infraestrutura, serviços públicos, ligações definitivas e condições de ocupação das unidades;
- h) promover, em momento oportuno e conforme as regras do programa, os procedimentos necessários à destinação das unidades às famílias beneficiárias.

Garantia, assistência técnica e manutenção pós-entrega

A solução não se encerra com a conclusão física da obra. A contratada deverá permanecer responsável pela correção de vícios, defeitos, falhas construtivas, desconformidades de instalações, problemas de estanqueidade, fissuras, infiltrações, falhas de acabamento ou quaisquer ocorrências imputáveis à execução ou aos materiais empregados, observados os prazos legais e contratuais de garantia.

Deverá ser exigida a entrega de documentação final adequada, incluindo registros de responsabilidade técnica, relatórios de testes e inspeções, garantias de materiais e equipamentos, documentação de conformidade e manual de uso, operação e manutenção das unidades habitacionais, contendo orientações necessárias à conservação dos imóveis e à preservação de suas condições de funcionamento e durabilidade.

A Administração deverá manter procedimento de registro e comunicação de eventuais vícios constatados durante o período de garantia, possibilitando a notificação da contratada para execução dos reparos necessários, sem custos adicionais ao Município ou às famílias beneficiárias quando se tratar de falhas atribuíveis à execução contratual.

Delimitação da solução e das atividades correlatas

Integra a solução contratada a construção das unidades habitacionais e dos serviços complementares expressamente previstos nos documentos técnicos aprovados e na planilha orçamentária do empreendimento.

Não deverão ser considerados automaticamente incluídos no objeto da empresa construtora serviços ou obrigações não previstos na documentação técnica e financeira aprovada, tais como ações de seleção de beneficiários, trabalho social, regularização fundiária não contemplada na contratação, implantação de infraestrutura externa estranha à planilha, aquisição de mobiliário ou despesas administrativas desvinculadas da execução da obra.

Essas atividades, embora possam possuir relação com a plena implementação da política habitacional, deverão ser conduzidas pelo Município ou contratadas em processos próprios, quando necessárias, observada a respectiva previsão normativa, técnica, orçamentária e financeira.

Resultado esperado da solução

O resultado da solução consiste na entrega de **20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social integralmente concluídas**, executadas de acordo com os projetos e padrões técnicos aprovados, dotadas das condições necessárias de segurança, salubridade, funcionalidade, acessibilidade, durabilidade e habitabilidade, aptas à vistoria, recebimento e destinação às famílias beneficiárias do Programa Minha Casa, Minha Vida – MCMV FNHIS Sub 50.

A solução deverá possibilitar o cumprimento das obrigações assumidas pelo Município de Palmeirante – TO no Termo de Compromisso Transferegov.br nº 995534, assegurar a regular aplicação dos recursos públicos transferidos, viabilizar a execução do investimento habitacional aprovado e contribuir efetivamente para a redução da demanda por moradia adequada no âmbito municipal.

Conclusão quanto à solução adotada

Diante da natureza da necessidade pública, da complexidade técnica do empreendimento, das exigências vinculadas ao programa habitacional e da inexistência de estrutura municipal

própria suficiente para execução direta da obra, conclui-se que a solução mais adequada consiste na **contratação de empresa especializada para execução integral da construção das 20 (vinte) unidades habitacionais**, com responsabilidade pelo fornecimento dos materiais, mão de obra, equipamentos e demais recursos necessários à entrega das edificações concluídas.

A solução apresenta aderência ao interesse público, ao planejamento da contratação, ao Termo de Compromisso Transferegov.br nº 995534, às exigências técnicas da Caixa Econômica Federal e aos princípios da eficiência, economicidade, segurança técnica, planejamento e obtenção do resultado mais vantajoso para a Administração Pública, conforme estabelecido pela Lei nº 14.133/2021.

11- JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO:

Em virtude da natureza do objeto que ora se pretende adquirir nessa contratação, não se aplica a regra geral de parcelamento como forma de garantir a ampla concorrência, porém a execução da obra deverá seguir o Cronograma Físico-financeiro estipulado. (inciso VIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 7º, inciso VII da IN 40/2020).

12- CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Este estudo não identificou a necessidade de realizar contratações acessórias para a perfeita execução do objeto, uma vez que todos os meios necessários para a operacionalização dos serviços podem ser supridos apenas com a contratação ora proposta, é previsto que podem surgir alguns serviços interdependentes, ou seja que precisam ser executados juntamente com o objeto, como é o caso da poda das árvores que deverão ser executados pela municipalidade. (inciso XI do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 7º, inciso VIII da IN 40/2020).

13- DO CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO

O cronograma de execução da presente contratação deverá observar o Cronograma Físico-Financeiro – CFF aprovado para o empreendimento vinculado à Proposta nº 041416/2025 e ao Termo de Compromisso Transferegov.br nº 995534, referente à construção de 20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social, com área individual indicada de 61,20 m², no Município de Palmeirante – TO.

O cronograma constitui instrumento essencial para o acompanhamento da execução contratual, pois estabelece a sequência lógica dos serviços, a distribuição temporal das etapas construtivas, a correspondência entre avanço físico e desembolso financeiro, bem como os parâmetros necessários à fiscalização, medição, liberação de recursos e prestação de contas perante a Caixa Econômica Federal e o Ministério das Cidades.

Conforme documentação técnica apresentada, o empreendimento possui valor global de investimento de **R\$ 2.900.778,62**, distribuído da seguinte forma

Componente do empreendimento Valor previsto

Construção de 20 unidades habitacionais no Município de Palmeirante – R\$ 2.900.778,62^{TO}

Para fins da presente contratação, o objeto principal corresponde à **execução da obra de construção das 20 (vinte) unidades habitacionais**, cujo valor indicado no Cronograma Físico-Financeiro é de **R\$ 2.900.778,62**. Os componentes relativos ao Trabalho Social e à Elaboração do Projeto de Engenharia integram o planejamento global do empreendimento, mas somente poderão compor o objeto desta contratação caso estejam expressamente previstos no escopo, na planilha orçamentária, no instrumento convocatório e no contrato administrativo, com a correspondente justificativa técnica e orçamentária.

13.1. Prazo físico originalmente previsto para a obra

O Cronograma Físico-Financeiro apresentado distribui a execução da construção das unidades habitacionais ao longo de **20 (vinte) períodos mensais com execução física prevista**, compreendidos dentro de (20 vinte) meses, permanecendo os períodos subsequentes,

Informação	Previsão constante do cronograma
Objeto físico principal	Construção de 20 unidades habitacionais
Área indicada por unidade	61,20 m²
Valor da construção	R\$ 2.900.778,82

Duração física originalmente prevista 20 meses

Considerando que o procedimento de contratação deverá observar a efetiva data de formalização do contrato e de emissão da ordem de serviço, o cronograma deverá ser mantido somente se compatível com a situação real do empreendimento. Caso os períodos inicialmente estabelecidos já tenham transcorrido sem execução correspondente, será indispensável sua reprogramação, preservando-se os serviços, quantitativos, valores e percentuais aprovados, mediante manifestação técnica fundamentada e anuência dos órgãos competentes, quando exigível.

Critérios para execução, acompanhamento e medição

A empresa contratada deverá elaborar, após a assinatura do contrato e antes da emissão da ordem de serviço, cronograma executivo detalhado compatível com o Cronograma Físico-Financeiro aprovado, demonstrando a programação operacional das atividades, o dimensionamento de equipes, a mobilização de materiais e equipamentos e as metas mensais de execução.

O cronograma executivo da contratada não poderá alterar unilateralmente os valores, quantitativos, percentuais ou marcos físicos aprovados para o empreendimento. Eventuais ajustes dependerão de análise da fiscalização, justificativa técnica formal, autorização da Administração e, quando exigível, anuência da Caixa Econômica Federal.

As medições deverão observar os seguintes critérios:

- a) serão realizadas conforme os serviços efetivamente executados, comprovados e aprovados pela fiscalização;
- b) deverão guardar correspondência com a planilha orçamentária contratual, os projetos, os memoriais descritivos e o cronograma físico-financeiro vigente;
- c) deverão ser acompanhadas de memória de cálculo, boletim de medição, relatório fotográfico, diário de obra atualizado e demais documentos requeridos pela fiscalização ou pela Caixa Econômica Federal;
- d) não serão admitidos pagamentos por serviços não executados, materiais não incorporados à obra ou etapas executadas em desacordo com os documentos técnicos aprovados;
- e) atrasos ou desconformidades deverão ser formalmente registrados, com exigência de plano de recuperação do cronograma quando necessário;
- f) os pagamentos dependerão da regular liquidação da despesa, da aprovação da medição e da observância das condições de liberação e movimentação dos recursos vinculados ao Termo de Compromisso.

Reprogramação do cronograma, quando necessária

O cronograma . Assim, caso o processo licitatório, a contratação ou a emissão da ordem de serviço não tenham ocorrido em tempo compatível com os períodos inicialmente planejados, a Administração deverá promover a atualização formal do cronograma físico-financeiro antes do início da execução contratual.

A reprogramação deverá:

- a) preservar a sequência técnica adequada das etapas construtivas;
- b) manter correspondência com os projetos, memoriais descritivos e planilha orçamentária aprovados;
- c) demonstrar a nova distribuição temporal da execução física e financeira;
- d) indicar os reflexos sobre o prazo contratual e sobre a vigência do instrumento de transferência;
- e) ser submetida ao responsável técnico do empreendimento;
- f) ser encaminhada à apreciação ou anuência da Caixa Econômica Federal, quando exigida pelas regras do programa ou pelo Termo de Compromisso;
- g) integrar formalmente os autos do processo administrativo e o instrumento contratual aplicável.

A reprogramação não poderá ser utilizada para modificar indevidamente o objeto, ampliar quantitativos, alterar soluções construtivas ou promover acréscimos financeiros sem o correspondente suporte técnico, jurídico, orçamentário e autorização competente.

Conclusão

O cronograma de execução demonstra que a solução habitacional foi tecnicamente estruturada para implantação progressiva das 20 (vinte) unidades habitacionais, contemplando as principais etapas construtivas necessárias à entrega integral do empreendimento.

Para a obra objeto da contratação, encontra-se previsto o montante de **R\$ 2.900.778,62**, originalmente distribuído em 20 (vinte) meses de execução física, sujeito à necessária reprogramação caso os períodos inicialmente previstos não sejam compatíveis com a efetiva emissão da ordem de serviço.

A execução deverá ser rigorosamente acompanhada pela fiscalização municipal, com medições vinculadas aos serviços efetivamente realizados e aprovados, observância dos projetos e especificações técnicas, controle do cronograma físico-financeiro e atendimento às exigências da Caixa Econômica Federal e do Ministério das Cidades.

Dessa forma, desde que previamente compatibilizados os valores documentais e, se necessário, atualizado o cronograma de execução, o planejamento físico-financeiro apresentado mostra-se apto a subsidiar o acompanhamento da obra e a assegurar a regular aplicação dos recursos públicos destinados à construção das unidades habitacionais do Programa Minha Casa, Minha Vida – MCMV FNHIS Sub 50 no Município de Palmeirante – TO.

14- RESULTADOS PRETENDIDOS:

A contratação de empresa especializada para a construção de 20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social no Município de Palmeirante – TO tem como resultado central pretendido a materialização da política pública habitacional vinculada ao Programa Minha Casa, Minha Vida – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – MCMV FNHIS Sub 50, mediante a entrega de moradias concluídas, seguras, funcionais, salubres, acessíveis e compatíveis com os padrões técnicos aprovados para o empreendimento.

A obra deverá produzir resultado concreto e mensurável para a Administração e para a coletividade, consistente na disponibilização de 20 (vinte) unidades habitacionais, com área individual prevista de 61,20 m², executadas em conformidade com a Proposta nº 041416/2025, o Termo de Compromisso Transferegov.br nº 995534, os projetos de engenharia, os memoriais descritivos, as planilhas orçamentárias, o cronograma físico-financeiro vigente e as exigências técnicas da Caixa Econômica Federal e do Ministério das Cidades.

A finalidade pública pretendida consiste em ampliar a oferta municipal de habitação de interesse social, contribuindo para o atendimento de famílias em situação de vulnerabilidade socioeconômica e inadequação habitacional, com a posterior destinação das unidades aos beneficiários selecionados na forma das normas aplicáveis ao programa. A contratação busca, assim, proporcionar condições efetivas de moradia digna, segurança residencial, salubridade, proteção familiar e inclusão social.

Resultados físicos e técnicos pretendidos

A execução da contratação deverá resultar, objetivamente, na conclusão integral das unidades habitacionais previstas, observadas as características, dimensões, instalações, sistemas construtivos e padrões de acabamento constantes da documentação técnica aprovada.

São resultados físicos e técnicos pretendidos:

- a) construção integral de 20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social no Município de Palmeirante – TO;
- b) execução das unidades conforme os projetos, memoriais descritivos, especificações técnicas, planilha orçamentária e cronograma físico-financeiro aprovados;
- c) entrega de edificações dotadas de estabilidade, segurança estrutural, estanqueidade, conforto mínimo, ventilação, iluminação, salubridade, funcionalidade, durabilidade e condições adequadas de uso;
- d) funcionamento regular das instalações elétricas, hidrossanitárias e demais sistemas previstos no escopo aprovado;
- e) implantação dos elementos de acessibilidade, circulação e adaptação previstos nos projetos e nas normas técnicas aplicáveis;
- f) execução dos serviços complementares, infraestrutura, urbanização, ligações ou acessos que estejam expressamente contemplados no objeto contratado e nos documentos técnicos aprovados;
- g) inexistência, no momento do recebimento definitivo, de pendências construtivas impeditivas da utilização das unidades habitacionais;
- h) entrega da documentação técnica final, incluindo registros de responsabilidade técnica, relatórios de testes, garantias, manuais de uso e manutenção e demais documentos exigíveis.

Resultados sociais e de interesse público

A contratação deverá contribuir diretamente para o enfrentamento da necessidade pública que originou o empreendimento, proporcionando resposta concreta à demanda municipal por habitação adequada.

Nesse sentido, pretende-se alcançar os seguintes resultados sociais:

- a) ampliação do estoque de moradias de interesse social disponíveis no Município de Palmeirante – TO;
- b) disponibilização de unidades habitacionais aptas à posterior destinação às famílias beneficiárias selecionadas segundo os critérios do Programa Minha Casa, Minha Vida;
- c) redução da exposição de famílias vulneráveis a situações de moradia precária, insegura, insalubre ou inadequada;
- d) melhoria das condições de segurança, dignidade, privacidade, saúde e qualidade de vida das famílias que vierem a ocupar as unidades;
- e) fortalecimento da política municipal de habitação de interesse social, mediante a execução regular de investimento público especificamente destinado à provisão habitacional;
- f) concretização do direito social à moradia, em consonância com a finalidade pública do programa federal e com as obrigações assumidas pelo Município no instrumento de compromisso celebrado.

A efetiva entrega das unidades habitacionais representa resultado social de elevada relevância, uma vez que o empreendimento não se destina apenas à produção de bens imóveis, mas à promoção de condições estruturais de proteção social e desenvolvimento urbano para famílias em situação de vulnerabilidade.

Resultados em termos de economicidade e eficiência administrativa

Sob a perspectiva da economicidade, a solução escolhida pretende assegurar a aplicação eficiente dos recursos públicos destinados ao empreendimento, mediante a contratação de empresa especializada para execução integrada da obra, com responsabilidades técnicas, operacionais e contratuais claramente definidas.

A contratação integral da execução da obra deverá proporcionar:

- a) concentração da responsabilidade executiva em uma única empresa contratada, reduzindo riscos de incompatibilidade entre etapas, fragmentação de serviços e indefinição quanto à responsabilidade por falhas construtivas;
- b) maior controle sobre o cumprimento do cronograma físico-financeiro, permitindo que as medições e os pagamentos sejam realizados conforme os serviços efetivamente executados e aprovados pela fiscalização;
- c) melhor aproveitamento dos recursos financeiros vinculados ao Termo de Compromisso, mediante utilização de orçamento técnico referencial, controle de quantitativos, acompanhamento das medições e prevenção de pagamentos por serviços não executados;
- d) redução do risco de desperdício de materiais, retrabalho, paralisações, aditivos indevidos, glosas ou prejuízos decorrentes de execução em desconformidade com os projetos aprovados;
- e) racionalização da atuação dos servidores municipais, que permanecerão concentrados nas funções de planejamento, fiscalização, acompanhamento contratual, controle financeiro e prestação de contas, em vez de assumirem execução direta incompatível com a estrutura operacional do Município;
- f) preservação da rastreabilidade dos recursos públicos, com vinculação entre projeto, planilha orçamentária, cronograma, medição, pagamento e entrega final das unidades;
- g) maior segurança administrativa para o cumprimento das obrigações pactuadas perante a União, o Ministério das Cidades e a Caixa Econômica Federal.

A economicidade pretendida não se resume à obtenção do menor preço, mas à contratação de solução capaz de assegurar qualidade, durabilidade, funcionalidade e conformidade técnica das unidades habitacionais, evitando custos futuros decorrentes de vícios construtivos, manutenção precoce, correções emergenciais ou inexecução do empreendimento.

Resultados relativos à qualidade, segurança e durabilidade da obra

A solução deverá assegurar que as unidades habitacionais sejam executadas com materiais adequados, técnicas construtivas compatíveis com os projetos aprovados e observância às normas técnicas aplicáveis às edificações residenciais.

Pretende-se alcançar:

- a) utilização de materiais e componentes compatíveis com as especificações técnicas e com os requisitos de qualidade definidos para o empreendimento;
- b) execução dos serviços mediante acompanhamento de profissional legalmente habilitado e fiscalização técnica municipal;
- c) prevenção de falhas construtivas que possam comprometer a segurança, a funcionalidade, a habitabilidade ou a durabilidade das unidades;
- d) realização dos testes, inspeções e verificações necessários antes do recebimento da obra;
- e) responsabilização da contratada pela correção de vícios, defeitos ou desconformidades decorrentes da execução ou dos materiais empregados;
- f) preservação da funcionalidade das moradias durante o período de garantia legal e contratual;
- g) disponibilização de manual de uso, operação e manutenção das unidades, permitindo adequada conservação dos imóveis pelos futuros beneficiários.

Resultados relativos à execução financeira e à prestação de contas

Considerando que o empreendimento se encontra vinculado a recursos públicos transferidos no âmbito do MCMV FNHIS Sub 50, constituem resultados administrativos pretendidos:

- a) aplicação dos recursos exclusivamente nas finalidades previstas no Termo de Compromisso e na documentação técnica aprovada;

- b) compatibilidade permanente entre avanço físico da obra, medições realizadas e desembolsos financeiros efetuados;
- c) documentação completa e organizada das medições, pagamentos, relatórios fotográficos, diários de obra, testes, vistorias e recebimentos;
- d) atendimento tempestivo às exigências técnicas e documentais formuladas pela Caixa Econômica Federal ou pelo Ministério das Cidades;
- e) prevenção de glosas, devoluções de recursos, suspensão de repasses ou apontamentos decorrentes de falhas atribuíveis à execução contratual;
- f) conclusão do empreendimento em condições de recebimento, registro e prestação de contas, observadas as disposições do instrumento de transferência.

Os resultados desta contratação estão diretamente relacionados à execução da obra de construção das unidades habitacionais. As ações relativas ao Trabalho Social e à Elaboração do Projeto de Engenharia, embora constem no planejamento global do empreendimento, somente integrarão os resultados contratuais deste objeto caso estejam expressamente incluídas no escopo da contratação, na planilha orçamentária, no edital e no contrato administrativo.

Indicadores para aferição dos resultados pretendidos

A verificação do alcance dos resultados deverá ocorrer mediante acompanhamento técnico, administrativo e financeiro da contratação, considerando, no mínimo, os seguintes indicadores:

Resultado pretendido	Indicador de aferição	Meta esperada	Forma de verificação
Conclusão das unidades habitacionais	Número de unidades executadas e aprovadas pela fiscalização	20 unidades concluídas	Vistorias, boletins de medição, relatórios técnicos e termos de recebimento
Conformidade com os projetos aprovados	Serviços executados em conformidade com projetos, memoriais e especificações	100% dos serviços recebidos em conformidade	Fiscalização técnica, registros de obra e relatório final
Atendimento à área prevista no empreendimento	Compatibilidade das unidades com a área individual indicada no projeto/CFF	61,20 m ² por unidade, conforme documentação aprovada	Projetos, medições, vistoria final e documentação técnica
Cumprimento do cronograma	Evolução física compatível com o cronograma vigente ou formalmente reprogramado	Execução dentro do prazo aprovado	Cronograma físico-financeiro, diário de obra e relatórios mensais
Regularidade das medições	Pagamentos vinculados a serviços efetivamente executados e aprovados	100% das medições tecnicamente atestadas	Boletins de medição, memória de cálculo e relatórios fotográficos
Qualidade construtiva	Ausência de vícios ou pendências impeditivas no recebimento definitivo	Unidades aptas ao recebimento e uso	Vistorias, testes, lista de pendências e termo de recebimento

Resultado pretendido	Indicador de aferição	Meta esperada	Forma de verificação
Funcionamento das instalações	Instalações elétricas e hidrossanitárias executadas e testadas	100% das unidades com instalações funcionais	Testes, inspeções e relatórios da fiscalização
Segurança e habitabilidade	Unidades aptas à ocupação conforme requisitos técnicos aprovados	20 unidades habitáveis	Laudo/vistoria técnica e recebimento definitivo
Regular aplicação dos recursos	Correspondência entre execução física, financeira e documentação comprobatória	Ausência de desconformidades imputáveis à execução contratual	Processo de medição, pagamento e prestação de contas
Garantia e assistência técnica	Entrega da documentação e atendimento às correções exigidas	Documentação integral e reparos tempestivos, quando necessários	Manuais, termos de garantia, notificações e relatórios de correção

Síntese conclusiva dos resultados pretendidos

Com a realização da contratação, pretende-se alcançar a entrega integral de 20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social, tecnicamente adequadas, seguras, funcionais e aptas à destinação às famílias beneficiárias do Programa Minha Casa, Minha Vida – MCMV FNHIS Sub 50, em atendimento à demanda habitacional existente no Município de Palmeirante – TO.

A solução deverá assegurar a correta aplicação dos recursos públicos, o cumprimento das obrigações assumidas no Termo de Compromisso Transferegov.br nº 995534, a compatibilidade entre execução física e financeira, a qualidade construtiva do empreendimento e o adequado aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis.

Assim, os resultados pretendidos evidenciam que a contratação possui finalidade pública definida, benefício social mensurável e viabilidade administrativa, constituindo medida necessária para a efetivação da política habitacional municipal e para a melhoria das condições de moradia da população beneficiária.

15- PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO:

A administração previamente à celebração do contrato, deverá adotar providências prévias à celebração do contrato, (inciso X do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 7º, inciso XI da IN 40/2020), indicando servidores para atuarem como gestor e fiscal do contrato, definir o local do canteiro de obra.

- a) Ademais, para que a pretendida contratação tenha sucesso, é preciso que outras etapas sejam concluídas, quais sejam: elaboração de minuta do edital;
- b) realização de certificação de disponibilidade orçamentária;
- c) designação em Portaria de pregoeiro, equipe de apoio, agente de contratação (conforme o caso);
- d) elaboração de minuta do contrato;
- e) encaminhamento do processo para análise jurídica;

- f) análise da manifestação jurídica e atendimento aos apontamentos constantes no parecer, mediante Nota Técnica com os ajustes indicados;
- g) publicação e divulgação do edital e anexos;
- h) resposta a eventuais pedidos de esclarecimentos e/ou impugnação, caso aplicável;
- i) realização do certame, com suas respectivas etapas;
- j) realização de empenho; e
- k) assinatura e publicação do contrato.

16- POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E TRATAMENTOS:

A contratação de empresa especializada para a construção de 20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social no Município de Palmeirante – TO, vinculada ao Programa Minha Casa, Minha Vida – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – MCMV FNHIS Sub 50, poderá gerar impactos ambientais temporários e localizados, próprios da execução de obras civis, especialmente durante as etapas de instalação do canteiro, preparação da área, fundações, execução das edificações, instalações prediais, acabamentos, limpeza final e desmobilização.

A avaliação dos impactos ambientais integra o planejamento da contratação e tem por finalidade assegurar que a execução do empreendimento ocorra de forma ambientalmente responsável, com prevenção de danos, redução de desperdícios, adequada gestão dos resíduos, proteção da área de intervenção e observância à legislação aplicável.

A empresa contratada deverá executar a obra em conformidade com a legislação ambiental vigente, com a Política Nacional de Resíduos Sólidos, com as diretrizes da Resolução CONAMA nº 307/2002 e suas alterações, com os projetos e memoriais aprovados, com eventuais condicionantes, licenças ou autorizações incidentes e com as determinações emitidas pela fiscalização municipal e pelos órgãos competentes.

16.1. Caracterização geral dos impactos ambientais potenciais

Os impactos ambientais potencialmente associados ao empreendimento concentram-se predominantemente na fase de execução da obra, possuindo, em regra, caráter temporário, controlável e mitigável mediante adoção de boas práticas construtivas e fiscalização contínua. A construção das unidades habitacionais poderá implicar:

- a) geração de resíduos da construção civil, tais como restos de concreto, argamassa, blocos, cerâmicas, embalagens, madeira, metais, plásticos, gesso, tintas e materiais provenientes de perdas construtivas;
- b) movimentação e exposição de solo durante os serviços preliminares e fundações, com risco de erosão, carregamento de sedimentos e obstrução de drenagens;
- c) geração de poeira e material particulado em razão do transporte, armazenamento e manuseio de agregados, cimento, solo e demais insumos;
- d) emissão de ruídos provenientes da utilização de equipamentos, ferramentas, veículos e atividades operacionais do canteiro;
- e) consumo de água e energia durante a execução dos serviços;
- f) geração de efluentes sanitários provenientes da permanência de trabalhadores no canteiro;
- g) risco de derramamento ou descarte inadequado de tintas, solventes, óleos, combustíveis, embalagens contaminadas ou outros resíduos que demandem manejo diferenciado;
- h) interferências temporárias no tráfego local, na circulação de pessoas e nas condições de segurança da área adjacente;
- i) risco de alteração indevida da vegetação, da drenagem natural ou das condições ambientais da área de implantação, quando não observadas as limitações do projeto e as autorizações aplicáveis.

16.2. Matriz de impactos ambientais e medidas de tratamento

Impacto ambiental potencial	Fase ou atividade associada	Relevância estimada	Medidas preventivas, mitigadoras e corretivas	Forma de controle e comprovação
Geração de resíduos da construção civil	Todas as etapas construtivas, especialmente estrutura, alvenaria, cobertura, instalações e acabamentos	Alta	Segregar os resíduos por classe e tipo; acondicionar adequadamente; priorizar redução, reutilização e reciclagem; encaminhar resíduos a transportadores e locais de destinação ambientalmente adequados; vedar descarte em terrenos baldios, vias públicas, margens de cursos d'água ou áreas não autorizadas.	Plano ou procedimento de gerenciamento de resíduos; registros fotográficos; comprovantes de transporte e destinação; relatórios da fiscalização.
Perdas e desperdícios de materiais de construção	Armazenamento, preparo e aplicação de materiais	Média	Planejar aquisições e armazenamento; proteger materiais contra intempéries; adotar controle de consumo; executar serviços conforme projetos e quantitativos; reutilizar materiais tecnicamente aproveitáveis.	Controle de estoque; inspeções do canteiro; diário de obra; verificação de perdas anormais.
Movimentação de solo e exposição de superfícies	Serviços preliminares, escavações e fundações	Média	Limitar intervenções à área necessária; executar escavações conforme projeto; evitar deposição inadequada de solo; proteger áreas expostas; promover regularização e recomposição das áreas afetadas.	Vistorias da fiscalização; registros fotográficos; conferência das áreas intervencionadas.
Erosão e carreamento de sedimentos	Terraplenagem, fundações e períodos chuvosos	Média/Alta	Implantar drenagem provisória quando necessária; impedir acúmulo desordenado de solo; proteger taludes e áreas suscetíveis;	Inspeções após chuvas; notificações e correções; registros no diário de obra.

Impacto ambiental potencial	Fase ou atividade associada	Relevância estimada	Medidas preventivas, mitigadoras e corretivas	Forma de controle e comprovação
			manter vias e drenagens limpas; corrigir imediatamente processos erosivos identificados.	
Obstrução ou alteração inadequada da drenagem superficial	Implantação do canteiro, movimentação de solo e descarte irregular	Média	Preservar linhas naturais de escoamento compatíveis com o projeto; manter bueiros, sarjetas e áreas de drenagem livres de resíduos; executar soluções de drenagem previstas nos projetos.	Vistorias periódicas; comprovação da limpeza; testes e inspeção final.
Geração de poeira e material particulado	Transporte de materiais, escavações, preparo de argamassa e circulação de veículos	Média	Umedecer áreas com poeira excessiva quando necessário; cobrir materiais pulverulentos durante transporte e armazenamento; manter canteiro organizado; evitar velocidade excessiva de veículos nas áreas de obra.	Inspeções visuais; registro de reclamações; determinação de correções pela fiscalização.
Emissão de ruídos e incômodos à vizinhança	Uso de ferramentas, equipamentos e veículos	Média	Executar serviços preferencialmente em horários compatíveis com a legislação municipal; manter equipamentos em condições adequadas; evitar operações ruidosas desnecessárias; comunicar intervenções excepcionais quando necessário.	Fiscalização de campo; registros de ocorrências e reclamações; medidas corretivas.
Consumo excessivo de água	Preparo de materiais, cura,	Média	Utilizar água de forma racional; corrigir vazamentos;	Inspeções do canteiro; controle de consumo,

Impacto ambiental potencial	Fase ou atividade associada	Relevância estimada	Medidas preventivas, mitigadoras e corretivas	Forma de controle e comprovação
	limpeza e uso do canteiro		controlar lavagem de equipamentos e áreas; empregar procedimentos executivos que reduzam desperdícios; orientar trabalhadores.	quando disponível; registros de não conformidade.
Consumo excessivo de energia elétrica	Instalações provisórias, iluminação e equipamentos	Baixa/Média	Utilizar equipamentos eficientes e adequadamente dimensionados; desligar equipamentos ociosos; priorizar iluminação de baixo consumo nas instalações provisórias, quando viável; controlar ligações improvisadas.	Vistorias; verificação das instalações provisórias; relatórios de fiscalização.
Geração de efluentes sanitários no canteiro	Permanência de trabalhadores durante a execução	Média	Disponibilizar instalações sanitárias adequadas; realizar ligação regular ou utilizar solução sanitária tecnicamente apropriada; vedar lançamento direto no solo ou em drenagens; realizar manutenção e limpeza periódica.	Inspeções das instalações; comprovantes de manutenção, quando aplicável.
Derramamento de óleos, combustíveis, tintas, solventes ou produtos contaminantes	Operação de equipamentos, manutenção eventual e serviços de pintura	Média/Alta	Armazenar produtos em locais protegidos e identificados; vedar descarte no solo ou na rede de drenagem; manter materiais absorventes para contenção emergencial; encaminhar resíduos contaminados para	Registro de armazenamento; inspeções; comprovantes de destinação; relatório de incidente, quando ocorrer.

Impacto ambiental potencial	Fase ou atividade associada	Relevância estimada	Medidas preventivas, mitigadoras e corretivas	Forma de controle e comprovação
			destinação apropriada; proibir manutenção inadequada de máquinas no canteiro.	
Geração de resíduos perigosos ou de manejo especial	Tintas, solventes, embalagens contaminadas, lâmpadas, materiais contendo substâncias perigosas, se houver	Alta	Segregar, identificar e armazenar separadamente; vedar mistura com resíduos comuns ou inertes; observar logística reversa quando aplicável; destinar por agente autorizado; impedir emprego de materiais proibidos ou inadequados.	Comproverantes de devolução ou destinação; inspeções; notas e certificados aplicáveis.
Supressão ou dano indevido à vegetação	Limpeza da área e implantação da obra, quando houver cobertura vegetal	Média	Restringir intervenções ao perímetro autorizado; vedar supressão não prevista; obter autorização específica quando exigível; recompor áreas afetadas indevidamente; preservar vegetação externa à área de implantação.	Aprovações ou autorizações, quando cabíveis; registros fotográficos; vistoria.
Interferência no tráfego e segurança do entorno	Transporte de materiais, entrada e saída de máquinas e movimentação no canteiro	Média	Implantar sinalização; organizar acessos; manter materiais dentro da área autorizada; evitar obstrução de vias; estabelecer rotas e horários adequados para cargas; proteger pedestres e moradores do entorno.	Inspeções; registros de ocorrências; verificação da sinalização.

Impacto ambiental potencial	Fase ou atividade associada	Relevância estimada	Medidas preventivas, mitigadoras e corretivas	Forma de controle e comprovação
Degradação estética e acúmulo de materiais após a execução	Serviços finais e desmobilização do canteiro	Média	Realizar limpeza final; remover entulhos, sobras, instalações provisórias e materiais não utilizados; recuperar áreas danificadas; entregar o local organizado e em condições adequadas de uso.	Vistoria final; termo de recebimento; relatório fotográfico de conclusão.

16.3. Gerenciamento dos resíduos da construção civil

A geração de resíduos da construção civil constitui o principal impacto ambiental previsível da execução da obra. Em razão da dimensão do empreendimento e da natureza dos serviços, a contratada deverá implementar procedimento formal de gerenciamento dos resíduos produzidos, compatível com a Resolução CONAMA nº 307/2002 e suas alterações, com a legislação municipal eventualmente aplicável e com as exigências da fiscalização.

O gerenciamento deverá contemplar, no mínimo:

- identificação dos resíduos que poderão ser gerados em cada etapa da obra;
- adoção de medidas para redução da geração de resíduos e prevenção de perdas de materiais;
- segregação dos resíduos no local de geração, evitando mistura que inviabilize reutilização, reciclagem ou destinação adequada;
- acondicionamento temporário em local organizado, seguro e compatível com a classificação dos resíduos;
- transporte por responsável regular, quando exigível, até local de reutilização, reciclagem, tratamento ou disposição final ambientalmente adequada;
- proibição expressa de lançamento, queima, enterramento ou abandono de resíduos em locais não autorizados;
- manutenção de documentos comprobatórios de transporte, recebimento e destinação final dos resíduos;
- destinação diferenciada para embalagens contaminadas, restos de tintas, solventes, óleos, materiais perigosos ou outros resíduos que não possam ser tratados como resíduos inertes comuns;
- implementação de logística reversa para produtos e embalagens sujeitos a tal sistemática, quando aplicável;
- apresentação dos registros à fiscalização municipal sempre que solicitado e, obrigatoriamente, para fins de recebimento final da obra, quando cabível.

Os resíduos passíveis de reaproveitamento no próprio empreendimento somente poderão ser reutilizados quando houver viabilidade técnica, compatibilidade com os projetos e autorização da fiscalização, vedada a aplicação de materiais que comprometam a qualidade, a segurança, a durabilidade ou o desempenho das unidades habitacionais.

16.4. Requisitos de sustentabilidade e uso racional de recursos

A execução do empreendimento deverá adotar práticas de sustentabilidade compatíveis com a natureza da obra, sem alteração das soluções aprovadas nos projetos e sem prejuízo dos padrões técnicos e de desempenho exigidos pelo MCMV FNHIS Sub 50.

Deverão ser observadas as seguintes diretrizes:

- a) utilização racional de materiais, com redução de perdas, armazenamento adequado e aplicação conforme especificações técnicas;
- b) uso racional de água durante a execução dos serviços, evitando desperdícios em limpeza, cura, preparo de materiais e manutenção do canteiro;
- c) uso racional de energia elétrica nas instalações provisórias e nos equipamentos empregados na obra;
- d) preferência, quando tecnicamente admissível e compatível com os projetos, por materiais duráveis, de manutenção simplificada e com menor geração de resíduos;
- e) utilização de produtos e componentes em conformidade com as normas técnicas aplicáveis e com os padrões de qualidade exigidos para habitações de interesse social;
- f) preservação das condições de ventilação, iluminação, conforto, segurança e salubridade das unidades, conforme os projetos aprovados;
- g) implantação adequada das instalações hidrossanitárias e elétricas, de modo a evitar vazamentos, perdas, riscos de contaminação, consumo desnecessário ou falhas operacionais futuras;
- h) adoção de medidas que assegurem adequada vida útil das edificações, reduzindo intervenções corretivas precoces e a consequente geração de novos resíduos.

As medidas sustentáveis deverão ser compatíveis com o orçamento, com os projetos aprovados e com as exigências técnicas da Caixa Econômica Federal, não sendo permitida a substituição informal de materiais ou sistemas construtivos sob justificativa ambiental sem a correspondente aprovação técnica e administrativa.

16.5. Providências ambientais anteriores ao início da execução

Antes da emissão da ordem de serviço, a Administração e a contratada deverão adotar as providências necessárias à prevenção dos impactos ambientais previsíveis, incluindo:

- a) verificação da existência de licenças, autorizações, manifestações ambientais, aprovações urbanísticas ou condicionantes aplicáveis à área e ao empreendimento;
- b) confirmação de que a área se encontra liberada e apta à implantação das unidades habitacionais;
- c) identificação de eventuais restrições ambientais, áreas de preservação, drenagens naturais, vegetação a proteger ou interferências que demandem tratamento específico;
- d) apresentação, pela contratada, do plano ou procedimento de organização do canteiro e gerenciamento dos resíduos da construção civil;
- e) indicação dos locais destinados ao armazenamento temporário dos resíduos e materiais;
- f) identificação das soluções sanitárias provisórias para os trabalhadores;
- g) previsão das medidas de contenção de sedimentos, controle de poeira, proteção de drenagens e segurança do entorno;
- h) orientação da equipe responsável pela fiscalização quanto ao acompanhamento das obrigações ambientais contratuais.

A emissão da ordem de serviço deverá ser condicionada à inexistência de impedimentos ambientais ou urbanísticos relevantes e à comprovação de que a contratada dispõe das medidas operacionais mínimas para iniciar a obra com segurança ambiental.

16.6. Obrigações ambientais da empresa contratada

Durante a execução contratual, caberá à empresa contratada:

- a) cumprir integralmente as disposições ambientais incidentes sobre a obra e as determinações da fiscalização;
- b) manter o canteiro organizado, limpo, sinalizado e livre de acúmulo irregular de resíduos;
- c) impedir descarte de resíduos, efluentes, tintas, solventes, óleos ou quaisquer materiais contaminantes em solo, vias públicas, redes pluviais, corpos hídricos ou áreas não autorizadas;
- d) armazenar adequadamente materiais e produtos potencialmente poluentes;
- e) adotar medidas imediatas de contenção, limpeza e comunicação em caso de derramamento, vazamento ou acidente ambiental;
- f) reparar, às suas expensas, eventuais danos ambientais decorrentes de sua atuação ou de seus empregados, fornecedores e subcontratados;

- g) manter registros comprobatórios da destinação dos resíduos, sempre que exigíveis;
- h) atender às notificações da fiscalização no prazo determinado, promovendo as correções ambientais necessárias;
- i) orientar trabalhadores quanto à segregação de resíduos, uso racional de recursos e prevenção de impactos ambientais;
- j) entregar a área limpa, regularizada e livre de resíduos ou passivos decorrentes da execução ao final da obra.

16.7. Fiscalização e monitoramento ambiental da execução

A fiscalização municipal deverá acompanhar o cumprimento das medidas ambientais previstas no contrato, nos projetos, neste Estudo Técnico Preliminar e em eventuais licenças ou autorizações aplicáveis.

O monitoramento deverá incluir, no mínimo:

Controle a ser realizado	Periodicidade ou momento	Evidência mínima
Verificação da organização e limpeza do canteiro	Durante as vistorias ordinárias	Registro no diário de obra e relatório fotográfico
Conferência da segregação e armazenamento de resíduos	Periodicamente e antes das medições relevantes	Fotografias, registros e notificações, quando necessárias
Comprovação da destinação ambientalmente adequada dos resíduos	Conforme retirada dos resíduos e no recebimento da obra	Recibos, manifestos, comprovantes ou documentos equivalentes
Controle de poeira, ruídos e segurança do entorno	Durante etapas geradoras de impacto	Relatórios de fiscalização e registros de ocorrências
Controle de erosão, drenagem provisória e carreamento de sedimentos	Especialmente em períodos chuvosos e nas etapas de fundação	Inspeções e registros fotográficos
Verificação das instalações sanitárias provisórias	Desde a mobilização até a desmobilização	Relatório de vistoria
Controle de materiais contaminantes e resíduos especiais	Durante pintura, manutenção e utilização de produtos específicos	Registros de armazenamento e destinação
Verificação da limpeza final e recuperação das áreas afetadas	Antes do recebimento provisório	Laudo ou termo de vistoria final

O descumprimento das obrigações ambientais deverá ser formalmente registrado e poderá ensejar determinação de correção imediata, rejeição de serviços, suspensão da atividade causadora do risco, glosa de medição relacionada à pendência, aplicação de sanções contratuais e responsabilização pelos danos eventualmente produzidos.

16.8. Distribuição de responsabilidades

Agente envolvido	Responsabilidade ambiental principal
Empresa contratada	Executar a obra com controle ambiental, gerenciar resíduos, prevenir danos, manter registros e corrigir irregularidades.

Agente envolvido	Responsabilidade ambiental principal
Responsável técnico da contratada	Orientar tecnicamente a execução, supervisionar práticas construtivas e assegurar compatibilidade das medidas ambientais com os projetos.
Fiscal técnico da obra	Inspecionar o cumprimento das medidas ambientais, registrar ocorrências, exigir correções e validar condições para medição e recebimento.
Gestor do contrato	Adotar providências administrativas diante de descumprimentos e acompanhar a efetividade das obrigações contratuais.
Administração Municipal	Verificar regularidade da área, autorizações cabíveis, infraestrutura pertinente e articulação com os órgãos municipais competentes.
Órgãos ambientais ou urbanísticos competentes	Emitir manifestações, autorizações ou promover fiscalização específica, quando exigível pela legislação aplicável.

16.9. Conclusão quanto aos impactos ambientais

Os impactos ambientais potencialmente decorrentes da construção das 20 (vinte) unidades habitacionais são próprios de obras civis de pequeno conjunto residencial, concentrando-se principalmente na geração de resíduos da construção civil, movimentação de solo, emissão de poeira e ruídos, consumo de água e energia, geração de efluentes sanitários provisórios e riscos de destinação inadequada de materiais ou produtos contaminantes.

Tais impactos são previsíveis, localizados e passíveis de prevenção, mitigação e controle mediante a implementação das medidas estabelecidas neste estudo, especialmente gerenciamento adequado dos resíduos, organização do canteiro, fiscalização contínua, proteção do solo e da drenagem, uso racional de recursos, destinação ambientalmente adequada dos materiais descartados e correção imediata de eventuais desconformidades.

Dessa forma, sob a perspectiva ambiental, a contratação mostra-se viável, desde que a execução observe integralmente a legislação aplicável, os projetos aprovados, as exigências técnicas do Programa Minha Casa, Minha Vida – MCMV FNHIS Sub 50, as determinações da Caixa Econômica Federal, as eventuais autorizações ou condicionantes incidentes e as medidas preventivas e mitigadoras estabelecidas no presente Estudo Técnico Preliminar.

17- DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE:

17. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Após a análise dos elementos que integram o presente Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação de empresa especializada para a construção de 20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social no Município de Palmeirante – TO, em atendimento ao Programa Minha Casa, Minha Vida – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – MCMV FNHIS Sub 50, vinculada à Proposta nº 041416/2025 e ao Termo de Compromisso Transferegov.br nº 995534, mostra-se **tecnicamente adequada, administrativamente necessária, economicamente justificável, orçamentariamente suportada e socialmente relevante** para o atendimento da necessidade pública identificada.

A necessidade da contratação encontra-se devidamente caracterizada pela demanda municipal por moradia adequada destinada a famílias em situação de vulnerabilidade socioeconômica, bem como pela obrigação assumida pelo Município de Palmeirante – TO de executar o empreendimento habitacional selecionado no âmbito do programa federal. A solução pretendida contribui diretamente para a concretização do direito social à moradia,

para a redução da inadequação habitacional e para a melhoria das condições de segurança, salubridade, dignidade e qualidade de vida das famílias beneficiárias.

17.1. Viabilidade técnica

Sob o aspecto técnico, a contratação é viável porque o objeto consiste em obra de engenharia civil perfeitamente executável por empresa especializada no ramo da construção civil, mediante observância dos projetos, memoriais descritivos, especificações técnicas, planilhas orçamentárias, cronograma físico-financeiro e exigências estabelecidas pela Caixa Econômica Federal e pelo Ministério das Cidades.

A solução adotada contempla a execução integral da construção das 20 (vinte) unidades habitacionais, com responsabilidade definida quanto ao fornecimento de mão de obra, materiais, equipamentos, ferramentas, estrutura operacional, segurança do trabalho, controle de qualidade, correção de vícios e entrega das edificações em condições adequadas de utilização.

A viabilidade técnica pressupõe que, antes da celebração do contrato e da emissão da ordem de serviço, a Administração assegure:

- a) a disponibilidade integral dos projetos e documentos técnicos necessários à execução da obra;
- b) a compatibilidade entre projetos, memoriais descritivos, planilha orçamentária e cronograma físico-financeiro;
- c) a regularidade técnica e jurídica da área de implantação;
- d) a existência das licenças, aprovações, autorizações e manifestações exigíveis;
- e) a designação de fiscalização técnica devidamente habilitada;
- f) a compatibilização dos documentos do empreendimento com o valor efetivamente adotado para a contratação;
- g) a atualização ou reprogramação do cronograma de execução, caso os períodos originalmente estabelecidos não correspondam à realidade da contratação.

Atendidas essas providências, não se identificam impedimentos técnicos capazes de inviabilizar a execução da obra.

17.2. Viabilidade operacional e administrativa

A contratação revela-se operacionalmente adequada porque a Administração Municipal não dispõe, em sua estrutura ordinária, de recursos humanos, equipamentos, logística construtiva, capacidade operacional e gerenciamento especializado suficientes para executar diretamente empreendimento habitacional dessa natureza e complexidade.

A execução indireta por empresa especializada permite concentrar a responsabilidade operacional em contratada tecnicamente habilitada, assegurar maior controle sobre a execução, estabelecer obrigações claras de desempenho, facilitar a fiscalização das etapas construtivas e reduzir riscos decorrentes da contratação fragmentada de materiais, equipes ou serviços isolados.

A Administração deverá manter estrutura mínima de acompanhamento contratual, compreendendo gestor do contrato, fiscal técnico da obra e apoio administrativo ou financeiro necessário ao controle das medições, pagamentos, registros documentais, prestação de contas e atendimento às exigências do Termo de Compromisso.

Dessa forma, a contratação é administrativamente viável, desde que a gestão e a fiscalização sejam formalmente designadas e disponham dos documentos, meios e atribuições necessárias ao acompanhamento permanente da execução.

17.3. Viabilidade econômica e orçamentária

A estimativa da contratação foi consolidada com base no Mapa de Cotação de Preços – Código nº 1050, Processo nº 827/2026, elaborado pela Secretaria Municipal de Transportes, Obras e Serviços Urbanos, sendo adotado como valor estimado da execução da obra o montante de:

Descrição

Valor

Construção de 20 unidades habitacionais no âmbito do MCMV FNHIS Sub 50 **R\$ 2.900.778,62**

O valor acima corresponde ao valor médio total indicado no mapa de cotação apresentado e deverá servir de referência para a contratação, observadas a planilha orçamentária detalhada, as composições de custos, o BDI, os encargos sociais, a base referencial de preços adotada e as condições aprovadas para o empreendimento.

A disponibilidade orçamentária indicada para suportar a despesa encontra-se vinculada à seguinte classificação:

Classificação	Descrição
Ficha	494
Órgão	3 – Prefeitura Municipal de Palmeirante
Unidade	8 – Secretaria de Transportes e Obras e Serviços Urbanos
Função	15 – Urbanismo
Subfunção	451 – Infraestrutura Urbana
Programa	1410 – Construção de Casas Populares
Ação	2.209 – Construção de Casas Populares
Elemento de Despesa	449051 – Obras e Instalações
Fonte de Recursos	1700 – Outros Convênios da União
Valor destinado ao objeto	R\$ 2.900.778,62

A classificação orçamentária mostra-se compatível com a natureza do objeto, por se tratar de execução de obra e instalações destinadas à construção de unidades habitacionais de interesse social.

Todavia, previamente à formalização contratual, deverá a Administração promover a compatibilização de quaisquer documentos técnicos ou financeiros que apresentem valor divergente daquele adotado no mapa de cotação e na reserva orçamentária, especialmente o cronograma físico-financeiro, de modo que orçamento, cronograma, edital, contrato, medições e prestação de contas apresentem correspondência integral.

Assim, sob o aspecto econômico e orçamentário, a contratação é viável, condicionada à manutenção da disponibilidade financeira dos recursos vinculados, à consolidação do orçamento detalhado e à compatibilização documental do valor adotado.

Viabilidade jurídica e conformidade com a política pública

A contratação encontra-se juridicamente compatível com a finalidade pública pretendida, uma vez que visa à execução de obra habitacional de interesse social vinculada a programa federal formalmente instituído, mediante instrumento de compromisso celebrado entre a União e o Município de Palmeirante – TO.

A solução atende ao interesse público ao possibilitar a aplicação dos recursos destinados à provisão habitacional, respeitando os princípios do planejamento, eficiência, economicidade, transparência, responsabilidade na gestão dos recursos públicos e obtenção do resultado mais vantajoso para a Administração.

A contratação deverá observar integralmente a Lei nº 14.133/2021, especialmente quanto ao planejamento da contratação, elaboração dos documentos técnicos, definição dos requisitos de habilitação, estimativa do valor, formalização do procedimento licitatório, designação dos fiscais, garantia contratual, fiscalização, medição, recebimento da obra e responsabilização da contratada.

Deverão ser observadas, ainda, as normas e orientações aplicáveis ao Programa Minha Casa, Minha Vida – MCMV FNHIS Sub 50, as condições do Termo de Compromisso Transferegov.br nº 995534 e as exigências técnicas e documentais estabelecidas pela Caixa Econômica Federal e pelo Ministério das Cidades.

Viabilidade socioambiental

Sob a perspectiva social, a contratação apresenta elevado interesse público, uma vez que objetiva viabilizar a entrega de 20 (vinte) unidades habitacionais destinadas ao atendimento de famílias beneficiárias do programa, contribuindo para a redução da vulnerabilidade habitacional e para o fortalecimento da política municipal de habitação.

A obra deverá produzir benefícios permanentes relacionados à proteção familiar, à segurança residencial, à salubridade, à inclusão social e à dignidade humana, representando resultado concreto da aplicação dos recursos públicos destinados ao Município.

Quanto aos aspectos ambientais, foram identificados impactos próprios da execução de obras civis, tais como geração de resíduos da construção civil, movimentação de solo, emissão de poeira e ruídos, consumo de água e energia, geração de efluentes sanitários provisórios e risco de descarte inadequado de materiais.

Tais impactos são previsíveis, localizados e mitigáveis mediante a adoção das medidas previstas neste estudo, especialmente:

- a) gerenciamento adequado dos resíduos da construção civil;
- b) organização, limpeza e controle ambiental do canteiro de obras;
- c) destinação regular de entulhos, embalagens e materiais contaminantes;
- d) proteção do solo e da drenagem superficial;
- e) controle de poeira, ruídos e interferências no entorno;
- f) uso racional de água, energia e materiais;
- g) fiscalização contínua das obrigações ambientais;
- h) correção imediata de danos ou desconformidades eventualmente constatados.

Dessa forma, não foram identificados impactos ambientais impeditivos à contratação, desde que observadas as medidas de prevenção, mitigação, controle e responsabilização estabelecidas nos documentos da contratação e na legislação aplicável.

17.6. Condicionantes para prosseguimento da contratação

Embora a contratação seja considerada viável, seu prosseguimento deverá observar as seguintes providências indispensáveis:

Nº	Condicionante	Finalidade
01	Manter como valor estimado da obra o montante de R\$ 2.900.778,62	Assegurar correspondência com o valor médio do mapa de cotação e com a reserva orçamentária.
02	Compatibilizar planilha orçamentária, cronograma físico-financeiro, edital, minuta contratual e documentos do empreendimento	Eliminar divergências documentais e resguardar a regular execução financeira.
03	Confirmar a base referencial de preços utilizada no orçamento da obra	Demonstrar a adequada formação do valor estimado.
04	Atualizar ou reprogramar o cronograma físico-financeiro, quando necessário	Adequar a execução ao efetivo início contratual e às exigências da Caixa Econômica Federal.

Nº	Condicionante	Finalidade
05	Confirmar a disponibilidade jurídica e técnica da área de implantação	Evitar paralisações ou impedimentos ao início da obra.
06	Manter nos autos todos os projetos, memoriais, planilhas, aprovações e autorizações exigíveis	Garantir definição precisa do objeto e segurança da execução.
07	Concluir regularmente o procedimento licitatório	Selecionar empresa apta e proposta compatível com o interesse público.
08	Exigir garantia contratual e seguros eventualmente previstos	Proteger a Administração contra inexecução e riscos próprios da obra.
09	Designar gestor e fiscal técnico do contrato	Assegurar acompanhamento adequado da execução física e financeira.
10	Observar as exigências do Termo de Compromisso, da Caixa Econômica Federal e do Ministério das Cidades	Preservar a regularidade do empreendimento e da aplicação dos recursos.

Declaração conclusiva

Diante das análises realizadas neste Estudo Técnico Preliminar, **declara-se viável a contratação de empresa especializada para a construção de 20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social no Município de Palmeirante – TO**, em atendimento ao Programa Minha Casa, Minha Vida – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – MCMV FNHIS Sub 50, vinculada à Proposta nº 041416/2025 e ao Termo de Compromisso Transferegov.br nº 995534.

A solução selecionada mostra-se adequada para atender à necessidade pública identificada, tecnicamente executável, compatível com a finalidade do programa habitacional, socialmente relevante e respaldada por previsão orçamentária específica para o valor estimado de **R\$ 2.900.778,62 (dois milhões, novecentos mil, setecentos e setenta e oito reais e sessenta e dois centavos)**.

A viabilidade ora declarada fica condicionada ao cumprimento das providências prévias estabelecidas neste ETP, especialmente à compatibilização integral dos documentos técnicos e financeiros com o valor adotado, à validação ou atualização do cronograma físico-financeiro, à regularidade da área de implantação, à manutenção da disponibilidade dos recursos vinculados, à observância das exigências da Caixa Econômica Federal e à designação de fiscalização técnica competente.

Atendidas essas condicionantes, recomenda-se o prosseguimento da contratação, por constituir medida necessária e adequada à execução do empreendimento habitacional, à aplicação regular dos recursos públicos e à efetiva entrega das unidades destinadas às famílias beneficiárias do Município de Palmeirante – TO.

18- MAPA DE RISCOS DA CONTRATAÇÃO:

O presente Mapa de Riscos tem por finalidade identificar, avaliar e estabelecer medidas de prevenção, mitigação e controle dos eventos que possam comprometer o planejamento, a licitação, a contratação, a execução, a fiscalização, o recebimento e a prestação de contas da obra de construção de 20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social no Município de Palmeirante – TO.

A contratação encontra-se vinculada ao Programa Minha Casa, Minha Vida – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – MCMV FNHIS Sub 50, à Proposta nº 041416/2025 e ao Termo de Compromisso Transferegov.br nº 995534, devendo observar os projetos, memoriais descritivos, planilhas orçamentárias, cronograma físico-financeiro, exigências técnicas da Caixa Econômica Federal e disposições aplicáveis da Lei nº 14.133/2021.

A análise considera como valor estimado da contratação da obra o montante de **R\$ 2.900.778,62 (dois milhões, novecentos mil, setecentos e setenta e oito reais e sessenta e dois centavos)**, correspondente ao valor médio total constante do Mapa de Cotação de **Critérios de avaliação**

Para fins deste mapa, os riscos foram classificados qualitativamente da seguinte forma:

Classificação	Definição
Baixa	Evento pouco provável ou de reduzida repercussão, controlável mediante procedimentos ordinários de acompanhamento.
Média	Evento possível, capaz de provocar atrasos, retrabalho, correções administrativas ou custos adicionais moderados.
Alta	Evento relevante, com potencial de comprometer o cronograma, a qualidade da obra, a regularidade dos recursos ou a entrega das unidades habitacionais.

Mapa de riscos da contratação

Risco Identificado	Probabilidade	Impacto	Medidas de Mitigação/Controle
1. Incompatibilidade entre projetos, memoriais descritivos, planilha orçamentária e cronograma físico-financeiro.	Média	Alto	Promover conferência técnica prévia e compatibilização integral dos documentos; exigir manifestação do responsável técnico; impedir a publicação do edital ou emissão da ordem de serviço enquanto houver inconsistências capazes de comprometer a execução.
2. Não compatibilização dos documentos do empreendimento com o valor oficial adotado para a contratação, correspondente a R\$ 2.900.778,62.	Média	Alto	Registrar formalmente o valor adotado; ajustar planilha, cronograma, edital, minuta contratual, reserva orçamentária e documentos encaminhados à Caixa Econômica Federal, quando aplicável; vedar contratação com valores documentais divergentes.
3. Utilização de base orçamentária inadequada, desatualizada ou sem demonstração suficiente da formação dos custos.	Média	Alto	Confirmar a base referencial utilizada no orçamento; juntar planilha detalhada, composições unitárias, BDI, encargos sociais e memória de cálculo; validar tecnicamente os preços antes da licitação.
4. Cronograma físico-financeiro incompatível com a data efetiva de início da obra.	Alta	Alto	Atualizar ou reprogramar formalmente o cronograma antes da ordem de serviço; preservar os quantitativos e metas físicas aprovadas; obter anuência da Caixa Econômica Federal, quando exigível.
5. Ausência de regularidade jurídica, urbanística ou técnica da	Média	Alto	Comprovar titularidade ou disponibilidade jurídica da área; verificar matrícula, liberações,

Risco Identificado	Probabilidade	Impacto	Medidas de Mitigação/Controle
área destinada ao empreendimento.			aprovações, licenças, acessibilidade, condições topográficas e inexistência de impedimentos; somente iniciar a obra após liberação formal da área.
6. Ausência ou insuficiência de licenças, aprovações, autorizações ou manifestações técnicas necessárias.	Média	Alto	Identificar previamente todos os documentos exigíveis; providenciar aprovações perante os setores municipais, órgãos ambientais, concessionárias e Caixa Econômica Federal, quando aplicável; manter os documentos nos autos.
7. Falha na delimitação do objeto, incluindo indevida incorporação de trabalho social, projeto de engenharia ou serviços não previstos na contratação da obra.	Média	Alto	Definir expressamente no edital e no contrato que o objeto corresponde à execução da construção das 20 unidades habitacionais e dos serviços constantes da planilha aprovada; separar atividades correlatas quando não integrantes do escopo contratado.
8. Licitação deserta, fracassada ou com baixa competitividade.	Média	Alto	Elaborar edital objetivo, tecnicamente consistente e sem exigências restritivas indevidas; promover ampla publicidade; estabelecer requisitos de habilitação proporcionais às parcelas relevantes; revisar as condições do certame em caso de insucesso.
9. Apresentação de proposta com preço inexequível ou incompatível com a qualidade necessária à obra.	Média	Alto	Realizar análise criteriosa da exequibilidade da proposta; solicitar demonstrações e justificativas quando cabíveis; confrontar preços com orçamento referencial; desclassificar propostas incapazes de assegurar execução regular e adequada.
10. Contratação de empresa sem capacidade técnica ou operacional suficiente para executar as unidades habitacionais.	Média	Alto	Exigir comprovação de qualificação técnico-profissional e técnico-operacional pertinente às parcelas de maior relevância; verificar registros profissionais, atestados e equipe indicada; acompanhar a efetiva mobilização da contratada.
11. Não apresentação ou insuficiência da garantia contratual exigida.	Baixa	Alto	Prever garantia de execução no edital e no contrato; exigir sua apresentação no prazo estabelecido; conferir validade, valor e modalidade; impedir a formalização ou execução

Risco Identificado	Probabilidade	Impacto	Medidas de Mitigação/Controle
			sem atendimento da obrigação, quando exigível.
12. Atraso na mobilização inicial da contratada ou no início efetivo da obra.	Média	Alto	Exigir plano de mobilização, indicação de preposto, responsabilidade técnica, estrutura mínima de canteiro, equipe e equipamentos; emitir ordem de serviço somente após o cumprimento das condições prévias; aplicar medidas contratuais em caso de atraso injustificado.
13. Descumprimento do cronograma físico-financeiro durante a execução.	Alta	Alto	Acompanhar mensalmente a evolução física e financeira; exigir cronograma executivo detalhado; registrar atrasos no diário de obra; determinar plano de recuperação; aplicar notificações, glosas, sanções ou medidas de extinção contratual quando cabíveis.
14. Paralisação ou abandono da obra pela contratada.	Média	Alto	Verificar capacidade econômico-financeira e operacional na licitação; exigir garantia contratual; monitorar permanentemente o ritmo executivo; notificar imediatamente ocorrências; adotar providências para continuidade da obra e responsabilização da contratada.
15. Insuficiência de mão de obra, materiais, equipamentos ou estrutura operacional da contratada.	Média	Alto	Exigir disponibilização mínima compatível com o cronograma; realizar inspeções periódicas no canteiro; determinar reforço de equipe, equipamentos ou materiais quando necessário; registrar desconformidades e aplicar sanções em caso de omissão.
16. Ocorrência de chuvas intensas ou condições climáticas adversas capazes de comprometer fundações, estruturas, materiais ou ritmo de execução.	Média	Médio	Planejar os serviços considerando as condições sazonais; implantar drenagem provisória; proteger materiais e etapas executadas; registrar ocorrências no diário de obra; reprogramar atividades somente mediante justificativa técnica.
17. Utilização de materiais em desacordo com projetos, especificações	Média	Alto	Exigir aprovação prévia de materiais quando prevista; conferir notas fiscais, certificações, ensaios e conformidade; impedir aplicação de materiais inadequados; determinar

Risco Identificado	Probabilidade	Impacto	Medidas de Mitigação/Controle
técnicas ou padrões mínimos de qualidade.			substituição ou refazimento sem ônus adicional ao Município.
18. Execução de serviços em desacordo com projetos, normas técnicas, memoriais descritivos ou orientações da fiscalização.	Média	Alto	Realizar fiscalização contínua por profissional habilitado; executar inspeções por etapa; rejeitar serviços desconformes; impedir medição de itens não aprovados; exigir correção imediata pela contratada.
19. Falhas nas instalações elétricas, hidrossanitárias, esgotamento sanitário, cobertura ou demais sistemas essenciais das unidades.	Média	Alto	Realizar inspeções e testes antes do recebimento; exigir conformidade com projetos e normas técnicas; registrar pendências; condicionar o recebimento definitivo à plena funcionalidade dos sistemas instalados.
20. Ausência ou inadequação de infraestrutura necessária à ocupação das unidades habitacionais.	Média	Alto	Confirmar previamente as soluções de abastecimento de água, energia elétrica, esgotamento sanitário, drenagem, acesso e circulação; articular providências com concessionárias e setores municipais; impedir entrega de unidades sem condições de utilização.
21. Acidentes de trabalho, exposição de terceiros a riscos ou descumprimento de normas de segurança no canteiro.	Média	Alto	Exigir observância às Normas Regulamentadoras aplicáveis; fornecimento e fiscalização do uso de EPI e EPC; isolamento e sinalização do canteiro; acompanhamento das condições de segurança; suspensão de atividades inseguras e responsabilização da contratada.
22. Geração e destinação inadequada de resíduos da construção civil ou ocorrência de danos ambientais.	Média	Médio	Exigir segregação, acondicionamento, transporte e destinação ambientalmente adequada dos resíduos; controlar poeira, erosão, ruídos e derramamentos; exigir registros comprobatórios; responsabilizar a contratada por danos e recuperação das áreas afetadas.
23. Medição de serviços não executados, incompletos ou em desconformidade.	Média	Alto	Vincular pagamentos exclusivamente aos serviços executados e aprovados; exigir boletins de medição, memória de cálculo, relatório fotográfico e diário de obra; realizar conferência técnica

Risco Identificado	Probabilidade	Impacto	Medidas de Mitigação/Controle
			antes da liquidação; glosar itens não comprovados.
24. Pagamento em desconformidade com o avanço físico da obra ou com as condições de liberação dos recursos vinculados.	Média	Alto	Compatibilizar execução física, medição e desembolso; conferir disponibilidade financeira e regras do Termo de Compromisso; manter rastreabilidade documental de cada pagamento; submeter procedimentos à fiscalização e ao controle interno.
25. Alterações de projetos, quantitativos, materiais ou soluções construtivas sem autorização formal.	Média	Alto	Proibir alterações informais; exigir justificativa técnica prévia, avaliação orçamentária e autorização administrativa; obter anuência da Caixa Econômica Federal ou do Ministério das Cidades, quando exigível; formalizar eventuais ajustes no processo.
26. Necessidade de acréscimos contratuais decorrentes de falhas de planejamento ou omissões evitáveis nos documentos técnicos.	Média	Alto	Realizar análise prévia completa dos projetos e quantitativos; compatibilizar disciplinas técnicas; validar orçamento e cronograma; somente admitir alterações contratuais devidamente justificadas e legalmente cabíveis.
27. Atraso, suspensão ou indisponibilidade dos recursos financeiros vinculados ao empreendimento.	Baixa/Média	Alto	Acompanhar continuamente a situação do Termo de Compromisso e dos repasses; manter regularidade documental; atender tempestivamente às exigências da Caixa Econômica Federal; ajustar execução ao fluxo financeiro legalmente disponível.
28. Descumprimento das obrigações estabelecidas no Termo de Compromisso ou das exigências da Caixa Econômica Federal.	Média	Alto	Designar setor responsável pelo acompanhamento do instrumento; manter documentação técnica e financeira organizada; cumprir prazos e diligências; acompanhar vistorias; corrigir imediatamente apontamentos que possam gerar glosas ou suspensão de recursos.
29. Recebimento provisório ou definitivo de unidades com vícios, falhas ou pendências impeditivas de utilização.	Média	Alto	Realizar vistoria técnica minuciosa; elaborar lista formal de pendências; exigir correções antes do recebimento definitivo; testar instalações; exigir documentos finais,

Risco Identificado	Probabilidade	Impacto	Medidas de Mitigação/Controle
			garantias e manuais de uso e manutenção.
30. Surgimento de vícios construtivos após a entrega das unidades habitacionais.	Média	Alto	Prever responsabilidade legal e contratual pela solidez, segurança e funcionalidade da obra; exigir garantia e assistência técnica; manter procedimento de notificação; obrigar a contratada a reparar falhas sem custos adicionais ao Município.
31. Falha na organização documental necessária à prestação de contas do empreendimento.	Média	Alto	Manter arquivo administrativo e técnico atualizado; reunir contratos, medições, notas fiscais, relatórios, fotografias, ART/RRT, termos de recebimento, comprovantes de destinação de resíduos e documentos financeiros; designar responsável pelo acompanhamento da prestação de contas.
32. Não destinação tempestiva das unidades habitacionais às famílias beneficiárias após conclusão da obra.	Baixa/Média	Alto	Desenvolver paralelamente os procedimentos de seleção e validação dos beneficiários, em observância às regras do programa; articular os setores de habitação e assistência social; planejar entrega das unidades após recebimento e regularização.

Riscos considerados prioritários

Dentre os riscos identificados, deverão receber monitoramento permanente e tratamento prioritário aqueles capazes de comprometer diretamente a execução física, a regularidade financeira ou a finalidade social do empreendimento, especialmente:

- incompatibilidade entre projetos, memoriais, planilha orçamentária e cronograma físico-financeiro;
- divergência documental em relação ao valor estimado adotado de R\$ 2.900.778,62;
- desatualização ou inexecutabilidade do cronograma de execução;
- irregularidade ou indisponibilidade da área de implantação;
- contratação de empresa sem capacidade técnica e operacional suficiente;
- atraso, paralisação ou abandono da obra;
- execução de serviços ou utilização de materiais em desconformidade com os documentos técnicos;
- medições e pagamentos sem correspondência com a execução física aprovada;
- descumprimento das exigências do Termo de Compromisso e da Caixa Econômica Federal;
- recebimento de unidades sem condições adequadas de habitabilidade, segurança e funcionalidade.

. Responsabilidades pelo monitoramento dos riscos

Agente responsável	Atribuições principais relacionadas aos riscos
Secretaria Municipal de Transportes, Obras e Serviços Urbanos	Coordenar a demanda, acompanhar a execução e adotar providências administrativas relacionadas ao empreendimento.
Setor Técnico de Engenharia	Conferir projetos, orçamento, cronograma, execução física, qualidade dos serviços e compatibilidade técnica da obra.
Gestor do Contrato	Coordenar a gestão contratual, registrar ocorrências, adotar medidas administrativas e acompanhar o cumprimento das obrigações da contratada.
Fiscal Técnico da Obra	Inspecionar serviços, materiais, cronograma, medições, segurança, aspectos ambientais e condições de recebimento.
Setor de Convênios	Acompanhar obrigações relacionadas ao Termo de Compromisso, exigências da Caixa Econômica Federal, repasses e prestação de contas.
Departamento de Contabilidade e Orçamento	Controlar dotação, liquidação, pagamento, fonte de recursos e regularidade da execução orçamentária e financeira.
Controle Interno	Acompanhar a regularidade dos procedimentos e recomendar providências corretivas ou preventivas.
Empresa Contratada	Executar integralmente a obra, prevenir riscos operacionais, corrigir falhas, cumprir normas técnicas e responder pelos danos ou desconformidades decorrentes da execução.

Conclusão do mapa de riscos

Os riscos identificados são inerentes à execução de obra pública habitacional financiada com recursos vinculados e submetida a exigências técnicas, financeiras e documentais específicas. Contudo, não constituem impedimento à contratação, desde que as medidas de mitigação e controle sejam efetivamente implementadas pela Administração e pela empresa contratada.

A gestão dos riscos deverá ser contínua, iniciando-se na fase preparatória, prosseguindo durante o procedimento licitatório, a execução contratual, as medições, os pagamentos, o recebimento da obra e a prestação de contas do empreendimento.

Assim, mediante a compatibilização prévia dos documentos técnicos e financeiros, a adoção do valor estimado de **R\$ 2.900.778,62**, a seleção de empresa devidamente habilitada, a fiscalização técnica permanente e o atendimento integral às exigências do Programa Minha Casa, Minha Vida – MCMV FNHIS Sub 50 e da Caixa Econômica Federal, considera-se possível controlar adequadamente os riscos da contratação e assegurar a entrega regular das

20 (vinte) unidades habitacionais destinadas às famílias beneficiárias do Município de Palmeirante – TO.

. Palmeirante -TO 22 de Maio de 2026

JUAREZ LUIS
PIMENTA

JUNIOR:02079157256 JUNIOR:02079157256

Assinado de forma digital
por JUAREZ LUIS
PIMENTA

JUAREZ LUIZ PIMENTA JUNIOR
ENG.CIVIL
CREA Nº 219.323-D/MG