



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

**Processo:** 1371/2025

**Objeto proposto:** Construção de 20 (vinte) unidades habitacionais

**Unidade demandante:** Secretaria Municipal de Infraestrutura Desenvolvimento

**Previsão da contratação no PCA:** Sim

### 1.INTRODUÇÃO

**1.1** As contratações e aquisições governamentais produzem significativo impacto na atividade econômica, tendo em vista o volume de recursos envolvidos, os quais, em grande parte, são instrumentos de realização de políticas públicas. Neste sentido, um planejamento bem elaborado proporciona contratações potencialmente mais eficientes, posto que a realização de estudos previamente delineados conduz ao conhecimento de novas modelagens/metodologias ofertadas pelo mercado, resultado na melhor qualidade do gasto e em uma gestão eficiente dos recursos públicos.

**1.2** Neste contexto, o presente Estudo Técnico Preliminar (ETP), têm por finalidade identificar e evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução por meio da documentação e reunião de elementos técnicos, mercadológicos, econômicos e ambientais necessários e suficientes para permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica, conforme consta no parágrafo primeiro do art. 18 da Lei n. 14.133/2021. Além disso, o art. 6º do Decreto Municipal n. 379/2023, Inciso IX, diz que: Promover os atos necessários, bem como, adequações para a realização do procedimento licitatório, a exemplo do Estudo Técnico Preliminar, Análise de Risco e Termo de Referência ou Projeto Básico, conforme o caso, para atender aos requisitos de padronização e racionalização.

**1.3** No entanto, o Setor de Engenharia, percebe que o Estudo Técnico Preliminar (ETP) é o documento que integra a fase de planejamento das contratações públicas e tem o objetivo de demonstrar a real necessidade da contratação, analisar a viabilidade técnica de implementá-la, bem como instruir o arcabouço básico para a elaboração do Termo de Referência (TR) ou Projeto Básico (PB). Diante das exigências apontadas nos autos do processo, o mesmo foi elaborado para dar base ao procedimento licitatório.



## 2 – NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (art. 18º, Inciso I, da Lei n. 14.133/2021)

*"A intervenção estatal justifica-se pela falha de mercado em prover habitação digna para a população de baixa renda, sendo dever do Município, amparado pelo Art. 23, inciso IX da CF/88, promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico."*

**2.1** Para as famílias de baixa renda, o acesso à moradia no mercado convencional é obstaculizado por uma barreira econômica quase intransponível. A valorização imobiliária e o custo de construção avançam em ritmo superior ao poder de compra da base da pirâmide social. Em municípios como Urupá/RO, essa dificuldade é acentuada pela informalidade da renda, que impede o acesso ao crédito imobiliário bancário, e pela escassez de terrenos urbanizados com infraestrutura básica, empurrando as famílias para ocupações irregulares ou para o mercado de aluguel informal, que consome parcela comprometedor do orçamento doméstico.

**2.1.1** O déficit habitacional não deve ser lido apenas como a falta de tetos, mas como um indicador de vulnerabilidade social multidimensional. Ele se manifesta de duas formas:

**Déficit Quantitativo:** A falta absoluta de unidades, resultando em coabitação forçada (várias famílias em uma só casa) e adensamento excessivo.

**Déficit Qualitativo:** Habitações com precariedade de materiais, ausência de saneamento básico e insegurança jurídica da posse.

**2.1.1.1** Viver em situação de déficit habitacional vulnerabiliza a unidade familiar, afetando diretamente a saúde (devido à falta de saneamento), o rendimento escolar das crianças e a segurança física dos indivíduos. A moradia é a "porta de entrada" para os demais direitos sociais; sem um endereço fixo e seguro, a cidadania torna-se incompleta.

**2.1.2** A Constituição Federal de 1988, em seu Artigo 6º, incluiu a moradia no rol dos direitos sociais fundamentais. Este direito é intrínseco à Dignidade da Pessoa Humana, um dos fundamentos da República. Não se trata apenas de oferecer abrigo, mas de garantir que a moradia seja "adequada", o que, segundo a ONU e o Estatuto da Cidade, pressupõe: Segurança jurídica da posse; disponibilidade de serviços e



infraestrutura; habitabilidade e acessibilidade; e localização que permita acesso ao emprego e serviços públicos.

**2.1.3** Diante da incapacidade do livre mercado em prover habitação para as faixas de menor renda, o Estado assume o papel de agente promotor. O dever do Poder Público — nas esferas Federal, Estadual e Municipal — é formular e executar políticas públicas que corrijam as distorções do acesso à terra urbana.

**2.1.3.1** A construção dessas 20 unidades habitacionais representa o cumprimento desse dever pelo município de Urupá. É a aplicação direta do princípio da Função Social da Propriedade, transformando recursos públicos em soluções concretas que retiram famílias da invisibilidade social e as integram à malha urbana formal, promovendo justiça social e reduzindo as desigualdades históricas da região.

### **3 – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL (art. 18º, Inciso II, da Lei n. 14.133/2021)**

**3.1** A contratação está alinhada ao Plano Anual de Contratações da Prefeitura do Município de Urupá/ RO, conforme consta nos autos, pois são recursos oriundos do Termo de Compromisso nº 992644/2026/MCIDADES/CAIXA celebrado entre União, por intermédio do Ministério das Cidades, representado (a) pela Caixa Econômica Federal, e o Município de Urupá/RO.

### **4 – DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (art. 18º, Inciso III, da Lei n. 14.133/2021)**

**4.1** A Contratação do objeto deve obedecer aos requisitos e quantitativos presentes na descrição do item “**7 – ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**”.

**4.2** O objeto a ser licitado, pelas suas características se dará por meio de licitação, na modalidade de Concorrência Pública, menor preço, executada pelo regime de empreitada por preço global, onde estará se empenhando para oferecer serviços de infraestrutura e melhorias nas condições de habitabilidade do município.



**4.3.** Os serviços serão prestados por empresa especializada, devidamente regulamentada e autorizada pelos órgãos competentes, em conformidade pela legislação vigente e padrões de sustentabilidade exigidos nesse instrumento e no Projeto Básico.

**4.4** A CONTRATADA ficará responsável pelo fiel cumprimento de todas as disposições e acordos relativos à legislação social e trabalhista em vigor, particularmente no que se refere ao pessoal alocado nos serviços objetivo do contrato.

**4.5** A CONTRATADA deverá efetuar o pagamento de todos os impostos, taxas e demais obrigações fiscais incidentes ou que vierem a incidir sobre o objetivo do contrato, até o recebimento definitivo dos serviços e apresentar cópia dos respectivos comprovantes de quitação anexa à medição dos serviços.

**4.6** A prestação dos serviços de engenharia não gera vínculo empregatício entre os empregados da contratada e a administração pública, vedando-se qualquer relação entre eles que caracterize pessoalidade e subordinação direta.

#### **5 - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS (art. 18º, Inciso IV, da Lei n. 14.133/2021)**

SERVIÇO A SER CONTRATADO				
ITEM	UNID	CÓDIGO	DESCRIÇÃO	QTD TOTAL
01	Serv.	.....	Construção de unidades habitacionais no Município de Urupá	20,00 unid

#### **6 – DO LEVANTAMENTO DE MERCADO (art. 18º, Inciso V, da Lei n. 14.133/2021)**

**6.1** A situação, levantamento de mercado, não se aplica à contratação em questão, devido à natureza do objeto, pois, o recurso para esta obra é oriundo de repasse da União conforme o Termo de Compromisso nº 992644/2026/MCIDADES/CAIXA, sendo que, o instrumento foi firmado no valor total de R\$ 3.219.461,34 (três milhões, duzentos e dezenove mil, quatrocentos e sessenta e um reais e trinta e quatro



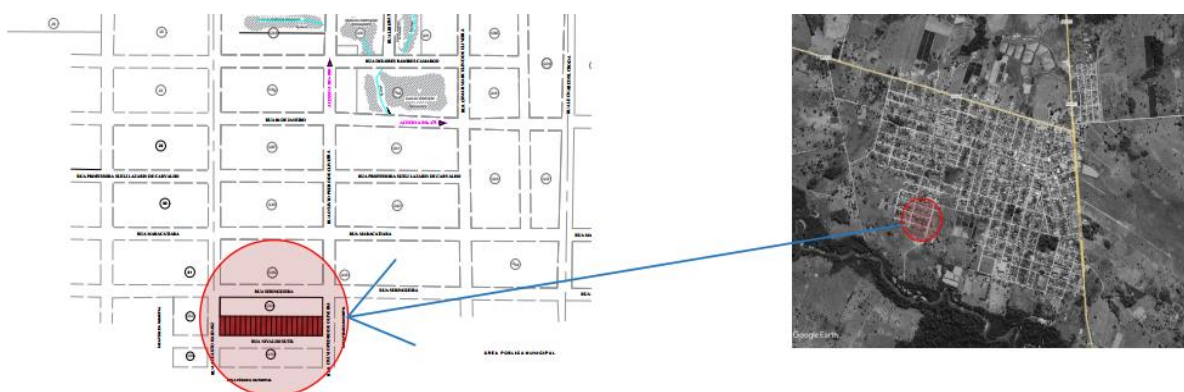
centavos), sendo que o instrumento consta 2 metas, sendo elas: **Construção de 20 Unidades Habitacionais**; e Trabalho Social.

**6.1.1** A meta de construção – objeto deste estudo - já define objeto e o valor orçado, sendo assim, para execução do objeto a estimativa de preço é de R\$ 3.188.661,34 (três milhões, cento e oitenta e oito mil, seiscentos e sessenta e um reais e trinta e quatro centavos), sendo que deste valor R\$ 3.080.000,0 (três milhões e oitenta mil reais) é proveniente de repasse da concedente e 108.661,34 (cento e oito mil, seiscentos e sessenta e um reais e trinta e quatro centavos) de contrapartida da Prefeitura Municipal de Urupá.

**6.2.** Assim, serão elaborados pela equipe técnica responsável, documentos como planilha orçamentária e memória de cálculo, discriminando os valores unitários estimados de todos os materiais e serviços que serão aplicados na contratação da referida proposta.

**6.1** A licitação em questão é um processo formal que tem como objetivo a contratação de uma empresa especializada. Esta empresa será responsável pela execução de uma obra de grande importância que é: Construção de 20 (vinte) unidades habitacionais no Município de Urupá. O local escolhido para a execução da obra será na Rua Nivaldo Sutil, Quadra 54, Setor 05 – Urupá /RO.

Figura 1.0 – Mapa de localização da obra.





**7 – ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO (art. 18º, Inciso VI, da Lei n. 14.133/2021)**

7.1 A estimativa do valor da contratação é de R\$ 3.188.661,34 (três milhões, cento e oitenta e oito mil, seiscentos e sessenta e um reais e trinta e quatro centavos), conforme prévia anexada ao Processo Administrativo n. 1371/2025 ID (273981)

**8 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO (art. 18º, Inciso VII, da Lei n. 14.133/2021)**

8.1 O presente estudo, como já informado, refere-se à contratação de empresa especializada para a Construção de 20 unidades habitacionais, incluindo mão de obra, equipamentos e materiais necessários, conforme condições e especificações que devem contar no Memorial Descritivo, e demais documentos que compõem o Projeto Básico de engenharia.

8.1.1 A referida contratação justifica-se pelo fato de que esta Administração não dispõe, em seu quadro de servidores, de profissionais qualificados e disponíveis para a execução de serviços de construção civil. Dessa forma, torna-se necessária a contratação de empresa especializada para a execução da obra projetada, em observância aos princípios da eficiência e da economicidade, especialmente no que se refere à adequada aplicação dos recursos públicos disponíveis para o atendimento da demanda, a serem formalmente indicados pelo Ordenador de Despesas.

**9 - JUSTIFICATIVAS PARA O (NÃO) PARCELAMENTO (art. 18º, Inciso VIII, da Lei n. 14.133/2021)**

9.1 O não parcelamento das obras é mais satisfatório do ponto de vista da eficiência técnica, por manter a qualidade do investimento, haja vista que o gerenciamento permanece o tempo todo a cargo de um mesmo administrador, oferecendo um maior nível de controle pela Administração na execução das obras e serviços, cumprimento de cronograma e observância de prazos com a concentração da responsabilidade da construção e garantia dos resultados. Ressalta-se que em obras com serviços inter-relacionados, o atraso em uma etapa construtiva implica em atraso nas demais etapas, ocasionando aumento de custo e comprometimento dos marcos intermediários e final de entrega da obra.



**9.2.** Pelas razões expostas, recomenda-se que a contratação não seja parcelada, por não ser vantajoso para a administração pública ou representar prejuízo ao conjunto ou ao complexo do objeto a ser contratado.

**10 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS (art. 18º, Inciso IX, da Lei n. 14.133/2021)**

**10.1.** Pretende-se, com o presente processo licitatório, assegurar a seleção da proposta apta a gerar a contratação mais vantajosa para o Município.

**10.2.** Almeja-se, igualmente, assegurar tratamento isonômico entre os licitantes, como a justa competição, bem como evitar contratação com sobre preço ou com preço manifestamente inexequível e superfaturamento na execução do contrato.

**10.3** A contratação decorrente do presente processo licitatório exigirá da contratada o cumprimento das boas práticas de sustentabilidade, contribuindo para a racionalização e otimização do uso dos recursos, bem como para a redução dos impactos ambientais.

**10.4** De acordo com os motivos explicitados a provisão de 20 (vinte) unidades habitacionais tem como resultados pretendidos:

- Redução do déficit habitacional no município de Urupá, visando atender famílias em situação de vulnerabilidade social ou residentes em áreas de risco, conforme programas de habitação vigentes (estaduais ou federais).
- Atender famílias que enfrentam dificuldades de acesso à política pública de habitação. O objetivo é a resolução efetiva das demandas atuais e futuras, solucionando problemas como insalubridade, insegurança e condições inadequadas de moradia, conforme as normas de planejamento do município.

**11 – PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO (art. 18º, Inciso X, da Lei n. 14.133/2021)**

**11.1** A Administração tomará as seguintes providências previamente ao contrato:



**11.1.1** Definição dos servidores que farão parte da equipe de gestão/fiscalização contratual:

- a) Gestor do Contrato: Osni Izé, Diretor Administrativo e Financeiro da Secretaria Municipal de Infraestrutura;
- b) Fiscal de Obras: Membro da Equipe Técnica Municipal.

**11.1.2** Algumas providências serão necessárias pela administração para iniciar a execução do objeto:

- Definir local de canteiro de obra;
- Verificar possíveis interferências com imóveis lindeiros.
- Acompanhamento rigoroso das ações previstas nos projetos apresentados para a realização das adequações e melhorias no objeto a ser contratado, e demais definições constantes do Projeto Básico.

**11.1.3** Para que a pretendida contratação tenha sucesso, é preciso que outras etapas sejam concluídas, quais sejam:

- a) elaboração de minuta do contrato;
- 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 edital;
- 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 seja aplicável;
- i) realização do certame, com suas respectivas etapas;
- j) análise da Concedente quanto ao Certame licitatório;
- k) elaboração e publicação do contrato;
- l) análise da Concedente quanto ao Instrumento Contratual;
- m) realização de empenho;
- n) emissão da ordem de serviço.



## **12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES (art. 18º, Inciso XI, da Lei n. 14.133/2021)**

**12.1.** Esse 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, portanto, não se aplica.

## **13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS DE TRATAMENTO (art. 18º, Inciso XII, da Lei n. 14.133/2021)**

**13.1** O reconhecimento dos impactos ambientais é uma etapa fundamental do processo que servirá de base para decisões quanto às ações de prevenção, eliminação ou controle dos riscos inerentes. Reconhecer o risco significa identificar no ambiente de obra fatores ou situações com potencial poluidor. Nesse sentido a construção das 20 (vinte) unidades habitacionais podem ter alguns riscos, como alguns dos muitos impactos ambientais gerados pela construção civil, conforme os listados abaixo:

- **Geração de Resíduos:** O setor de construção civil está dentre os que mais geram resíduos, isso se deve à elevada quantidade de recursos envolvidos, bem como aos materiais não sustentáveis por vezes usados e aos serviços inerentes a todo o processo construtivo.
- **Ruídos (poluição sonora):** Comum a canteiros de obras a produção de sons desagradáveis devido ao uso de maquinário e equipamentos motorizados ou processos que podem causar efeitos indesejados à saúde da comunidade próxima, tais como danos à audição, estresse e cansaço, ansiedade e tensão, dentre outros.
- **Poluição atmosférica:** A produção de concreto e cimento é altamente poluente e libera dióxido de carbono (CO<sup>2</sup>), um dos principais gases responsável pelo efeito estufa. Outro fator contribuinte para a emissão de CO<sup>2</sup> é a demanda de transporte dos materiais utilizados na obra.
- **Recursos naturais:** Em 2014, o Conselho Brasileiro de Construção Sustentável (CBCS) em parceria com o Programa das Nações Unidas para o Meio Ambiente (PNUMA), publicou estudo relacionado aos aspectos da construção sustentável no Brasil; nele foi constatado que mais da metade dos recursos naturais extraídos do



planeta são utilizados pela construção civil e que, no Brasil a construção e manutenção da infraestrutura consomem até 75% dos recursos naturais.

- Desperdício de água: Se dá pela execução das atividades em si e também pelo desperdício que pode vir a ocorrer, no entanto, pode ser facilmente contornado com políticas de reutilização da água da chuva e conscientização sobre o uso deste recurso.
- Consumo de energia: A fase de execução das obras demanda alto consumo de energia elétrica, o uso de equipamentos com a manutenção em dia e a adoção de medidas mais sustentáveis no processo, auxiliam na diminuição deste impacto.
- Impermeabilização do solo: Relacionado ao aumento das chances de alagamento, uma vez que impede a infiltração da água no solo devido à compactação sofrida pelo mesmo e a diminuição da área permeável.

#### 14. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE E RAZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO (art. 18º, Inciso XIII, da Lei n. 14.133/2021)

**14.1** O Estudo Técnico Preliminar evidenciou que a Construção de 20 unidades habitacionais atende à demanda da comunidade, e mostra-se possível e fundamentadamente necessária.

**14.2** Diante do exposto, declara-se viável a contratação pretendida do ponto de vista técnico e gerencial do contrato, sendo necessária análise de viabilidade econômico-financeira e jurídica pelas autoridades competentes para que ela possa tomar ciência do ato e as providências cabíveis.

Urupá/RO, 24 de março de 2026.

Elaborado por:  
Mateus Alves Gonçalves Santana  
Eng. Civil CREA 20788D/RO

De acordo:

**Phabio Frederico Boa**  
*Supervisor de Convênios e Obras*  
*Portaria 079/2024*  
*Enq. Civil - CREA 17236D/RO*

De acordo:

**Leonel Teixeira**  
*Secretário Mun. de Infraestrutura,*  
*Desenvolvimento e Agricultura*  
*Portaria 019/2025*

Consulte autenticidade do arquivo através do QR Code, ou copie e cole o link no navegador:  
<https://urupa.oxy.elotech.com.br/protocolo/consulta-autenticidade?identificador=329f26b3-5754-48ae-9ca7-c210bb14f02c>

