



Estado do Paraná
GOVERNO DO MUNICÍPIO DE FAXINAL
Departamento de Compras e Licitações
www.faxinal.pr.gov.br

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

Referência: **Lei Federal nº 14.133/2021, art. 18, §1º**

1. IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO E SOLICITANTE

Campo	Conteúdo
Modalidade pretendida	Concorrência Eletrônica (art. 28, II, da Lei nº 14.133/2021)
Regime de execução	Empreitada por preço global (art. 46, II, da Lei nº 14.133/2021)
Critério de julgamento	Menor preço global
Modo de disputa	Lote único – 20 unidades habitacionais
Área solicitante	Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo / Departamento de Habitação
Fonte de recursos	Termo de Compromisso TransfereGov.br nº 996215/2026/MCIDADES/CAIXA (Programa Minha Casa, Minha Vida – MCMV / Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS), com contrapartida do Município de Faxinal/PR
Vigência do TC	48 (quarenta e oito) meses, contados da assinatura do instrumento
Prazo de execução pretendido	365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, contados da Ordem de Início dos Serviços

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Referência: **Lei 14.133/2021, art. 18, §1º, I**

O Município de Faxinal/PR apresenta déficit habitacional documentado, com famílias em situação de vulnerabilidade socioeconômica residindo em moradias inadequadas, coabitação familiar excessiva ou em áreas de risco. Tal cenário compromete o direito constitucional à moradia digna (art. 6º da Constituição Federal) e impõe à Administração Pública Municipal o dever de adotar políticas públicas voltadas à superação desse déficit.

Para enfrentamento dessa realidade, o Município firmou com a União, por intermédio do Ministério das Cidades, representado pela Caixa Econômica Federal, o Termo de Compromisso TransfereGov.br nº 996215/2026, com a finalidade específica de provisão de unidades habitacionais no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) e do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS).

A presente contratação se destina à execução, por empresa especializada, de 20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social, cuja seleção dos beneficiários finais observará os critérios sociais previstos na legislação do programa e nas regras municipais aplicáveis. A solução é permanente quanto ao resultado (transferência de bem imóvel) e finalística quanto ao objetivo (redução do déficit habitacional municipal).

A não realização da contratação implicaria descumprimento do Termo de Compromisso firmado, devolução de recursos federais já comprometidos, perda da oportunidade de atendimento das famílias selecionadas e manutenção da situação de vulnerabilidade habitacional do território municipal.



Estado do Paraná
GOVERNO DO MUNICÍPIO DE FAXINAL
Departamento de Compras e Licitações
www.faxinal.pr.gov.br

3. DEMONSTRAÇÃO DO ALINHAMENTO AO PLANEJAMENTO DA ADMINISTRAÇÃO

Referência: Lei 14.133/2021, art. 18, §1º, II

A presente contratação está em consonância com o Plano de Contratações Anual do Município, com as políticas habitacionais municipais e com os instrumentos de planejamento orçamentário (LOA, LDO e PPA), considerando a previsão expressa dos recursos do Termo de Compromisso nº 996215/2026 e da contrapartida municipal.

O objeto integra programa governamental federal (MCMV/FNHIS) e atende a função programática e classificação orçamentária específicas, observados os procedimentos do Decreto nº 11.855/2023 e da Portaria Conjunta MGI/MF/CGU nº 32/2024.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Referência: Lei 14.133/2021, art. 18, §1º, III

São requisitos indispensáveis ao atendimento da necessidade:

- Execução de 20 (vinte) unidades habitacionais individuais, em conformidade com os projetos arquitetônicos, complementares (estrutural, hidrossanitário, elétrico) e memoriais descritivos que integram o processo administrativo;
- Atendimento integral às normas técnicas brasileiras aplicáveis, em especial ABNT NBR 15575 (desempenho de edificações habitacionais), ABNT NBR 6118 (projeto de estruturas de concreto), ABNT NBR 5410 (instalações elétricas de baixa tensão) e ABNT NBR 5626 (instalações prediais de água fria);
- Observância das diretrizes técnicas e operacionais do Programa Minha Casa, Minha Vida e do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, bem como das normas de acessibilidade (ABNT NBR 9050) para as unidades destinadas a beneficiários com mobilidade reduzida, conforme reserva mínima legal;
- Apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART/CREA) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT/CAU) do responsável técnico pela execução da obra;
- Comprovação de capacidade técnico-operacional e técnico-profissional para execução de obra de edificação compatível em características, quantidades e prazos;
- Cumprimento das obrigações trabalhistas, previdenciárias, fiscais e ambientais, bem como das normas de saúde e segurança do trabalho (NR-18 e correlatas);
- Utilização de materiais que atendam aos padrões técnicos exigidos no projeto, com preferência por produtos manufaturados nacionais, observada a Resolução CIIA-PAC nº 1, de 28/06/2024;
- Continuidade e regularidade da execução, segundo o cronograma físico-financeiro pactuado;
- Disponibilização das unidades em condições de habitabilidade, com licenças e ART/RRT devidamente registradas, e emissão de Habite-se ao final.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Referência: Lei 14.133/2021, art. 18, §1º, IV

A quantidade pretendida é de 20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social, número fixado no Termo de Compromisso nº 996215/2026/MCIDADES/CAIXA, sendo este o quantitativo financeiramente suportado pela combinação de repasse federal e contrapartida municipal aprovados no plano de trabalho.

A memória de cálculo do quantitativo decorre diretamente do plano de trabalho aprovado pela mandatária CAIXA, vinculando o número de unidades ao valor global do empreendimento, à tipologia padrão



Estado do Paraná
GOVERNO DO MUNICÍPIO DE FAXINAL
Departamento de Compras e Licitações
www.faxinal.pr.gov.br

das unidades (projeto-padrão MCMV) e ao quantitativo de famílias selecionadas pelos critérios sociais do programa.

Item	Descrição	Unidade	Quantidade
01	Construção de unidade habitacional de interesse social – padrão MCMV/FNHIS, conforme projetos e memoriais	UN	20

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO E JUSTIFICATIVA DA SOLUÇÃO

Referência: Lei 14.133/2021, art. 18, §1º, V

Foram analisadas alternativas tecnicamente viáveis para atendimento da necessidade habitacional, conforme tabela comparativa abaixo:

Solução	Descrição	Vantagens	Desvantagens / Riscos
Solução 1 — Execução direta (administração direta)	Construção pelo próprio Município, com mão de obra própria e aquisição segregada de insumos.	Eliminação de margem de lucro da contratada; controle gerencial direto.	Inexistência, no quadro do Município, de equipe técnica em quantidade e especialização suficiente para 20 obras simultâneas; risco de descumprimento de prazos do TC; aumento de custo administrativo; perda de economia de escala na aquisição de insumos.
Solução 2 — Contratação por empreitada integral / preço unitário	Contratação por preço unitário, com medições por item de serviço.	Flexibilidade para ajustes em quantitativos não previstos.	Aumento da complexidade de medição em 20 unidades simultâneas; maior risco de aditivos e jogos de planilha; menor previsibilidade orçamentária; incompatível com a padronização das unidades MCMV.
Solução 3 — Concorrência Eletrônica por empreitada por preço global (ADOTADA)	Contratação de empresa especializada, mediante procedimento competitivo, com remuneração por preço global da obra completa.	Previsibilidade orçamentária; aderência à padronização do projeto; transferência adequada de riscos de execução à contratada; ampla competitividade;	Necessidade de projeto básico bem dimensionado para evitar pleitos de reequilíbrio; rigor na fiscalização técnica.



Estado do Paraná
GOVERNO DO MUNICÍPIO DE FAXINAL
Departamento de Compras e Licitações
www.faxinal.pr.gov.br

		aderência aos limites de aditivos do art. 125 da Lei nº 14.133/2021; melhor relação custo-benefício no ciclo de vida.	
--	--	---	--

Considerando a padronização das unidades habitacionais do programa MCMV/FNHIS, a existência de projetos arquitetônicos e complementares prontos, a magnitude do objeto (20 unidades simultâneas) e a necessidade de previsibilidade orçamentária para atendimento ao Termo de Compromisso nº 996215/2026, a Administração elege a Solução 3 — Concorrência Eletrônica por empreitada por preço global — como a mais vantajosa.

A escolha encontra respaldo no art. 6º, XLI, da Lei nº 14.133/2021, no Decreto nº 7.983/2013 e nas diretrizes do Programa MCMV, em consonância com a jurisprudência consolidada do TCU sobre licitações de obras padronizadas de interesse social.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Referência: Lei 14.133/2021, art. 18, §1º, VI, e art. 23

A estimativa do valor da contratação foi obtida a partir de orçamento detalhado em planilha de composições de custos unitários, elaborada com base em referenciais oficiais (SINAPI – tabela vigente, no estado do Paraná, com encargos sociais não desonerados) e, residualmente, em pesquisa de mercado por meio de cotações diretas com fornecedores para insumos não constantes nas tabelas oficiais, conforme Decreto nº 7.983/2013 e art. 23 da Lei nº 14.133/2021.

Para insumos cotados em mercado, foi adotada a média aritmética simples das propostas válidas, excluídos valores extremos, conforme metodologia estabelecida em normativos correlatos da IN SEGES e do Tribunal de Contas da União.

Componente do orçamento	Valor (R\$)
Repassse da União (MCMV/FNHIS – Programa de Trabalho nº 16482232000TI0001)	2.800.000,00
Contrapartida do Município de Faxinal/PR	379.582,64
VALOR GLOBAL ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO	3.179.582,64
Valor unitário estimado por unidade habitacional (referência)	158.979,13

O detalhamento dos custos unitários, das composições por serviço, da curva ABC, do BDI adotado e dos encargos sociais incidentes consta da Planilha Orçamentária Detalhada, do Relatório de Composição de Custos Unitários e do Relatório de Cotações, peças integrantes do processo administrativo.

Conforme art. 24 da Lei nº 14.133/2021, faculta-se à Administração tornar o orçamento sigiloso até a conclusão da fase de lances, observada a publicidade posterior obrigatória.

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO – EXIGÊNCIAS RELACIONADAS À OBRA

Referência: Lei 14.133/2021, art. 18, §1º, VII



Estado do Paraná
GOVERNO DO MUNICÍPIO DE FAXINAL
Departamento de Compras e Licitações
www.faxinal.pr.gov.br

A solução adotada consiste na execução completa de 20 unidades habitacionais térreas individuais, em alvenaria estrutural ou convencional, conforme projeto, compreendendo:

- Serviços preliminares: instalação do canteiro, limpeza do terreno, locação da obra, ligações provisórias de água e energia, sinalização e proteção;
- Movimentação de terra, fundações superficiais ou em estacas, conforme estudo geotécnico de cada terreno;
- Estruturas de concreto armado e/ou alvenaria estrutural, com armaduras conforme projeto;
- Vedações verticais (alvenarias e divisórias internas), com revestimentos argamassados e pintura;
- Coberturas em estrutura de madeira e telhas de fibrocimento ou cerâmicas, conforme projeto, com calhas, rufos e captação de águas pluviais;
- Instalações elétricas de baixa tensão, com quadro de distribuição, disjuntores, dispositivos DR, ramal de entrada e pontos de iluminação/tomadas conforme projeto elétrico;
- Instalações hidrossanitárias completas, com pontos de água fria, esgotamento sanitário, fossa séptica/sumidouro ou conexão à rede pública (conforme disponibilidade), caixa de gordura, ventilação;
- Esquadrias de alumínio e portas de madeira, com ferragens, fechaduras e vidros;
- Pisos cerâmicos, contrapisos, soleiras e peitoris;
- Bancada de pia, lavatório, vaso sanitário e demais louças e metais sanitários;
- Pinturas internas e externas;
- Calçada de concreto no entorno e adequações de acessibilidade nas unidades reservadas a esse fim;
- Entrega da unidade limpa, com testes de instalações realizados, e emissão de ART/RRT de execução e Habite-se.

A garantia legal do bem é a do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/1990), com prazo decenal para vícios de solidez e segurança (art. 618 do Código Civil). Sobre a garantia contratual incidirá a previsão do art. 96 da Lei nº 14.133/2021, conforme detalhado no Termo de Referência.

9. JUSTIFICATIVA PARA O NÃO PARCELAMENTO

Referência: Lei 14.133/2021, art. 18, §1º, VIII, e Súmula TCU nº 247

O objeto não será parcelado, sendo licitado em lote único contendo as 20 unidades habitacionais. Tal escolha se justifica em razão de: (i) padronização técnica das unidades, com projetos arquitetônicos e complementares idênticos; (ii) economia de escala obtida pela contratação única, especialmente quanto à mobilização do canteiro, transporte de insumos e diluição de custos fixos; (iii) garantia da unicidade de responsabilidade técnica, evitando sobreposição de fiscalizações e diluição de prazos; (iv) aderência ao cronograma físico-financeiro do TC nº 996215/2026, cujo prazo total não comporta sucessivas mobilizações; e (v) coerência com a jurisprudência do TCU (Acórdão 5.134/2014 – 2ª Câmara, dentre outros), que admite o agrupamento quando a vantagem é tecnicamente demonstrável.

Considera-se que o quantitativo (20 UH) e o valor global estimado não restringem indevidamente a competitividade, sendo compatíveis com a capacidade de empresas de pequeno e médio porte do ramo da construção civil regional, em consonância com o art. 47 da Lei Complementar nº 123/2006.

10. RESULTADOS PRETENDIDOS

Referência: Lei 14.133/2021, art. 18, §1º, IX



Estado do Paraná
GOVERNO DO MUNICÍPIO DE FAXINAL
Departamento de Compras e Licitações
www.faxinal.pr.gov.br

- Entrega de 20 unidades habitacionais a famílias selecionadas conforme critérios do MCMV/FNHIS, dentro do prazo de 365 dias;
- Redução mensurável do déficit habitacional municipal proporcional ao quantitativo entregue;
- Cumprimento integral do Termo de Compromisso nº 996215/2026, com prestação de contas regular junto à CAIXA e ao Ministério das Cidades;
- Geração de emprego e renda local durante a execução da obra;
- Boa relação custo-benefício, medida pela razão entre valor unitário das unidades e padrão construtivo entregue;
- Cumprimento dos padrões de qualidade da ABNT NBR 15575 (desempenho).

11. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PREVIAMENTE À CONTRATAÇÃO

Referência: Lei 14.133/2021, art. 18, §1º, X

- Confirmação da titularidade dominial ou da regularidade fundiária dos terrenos de implantação das unidades, ou comprovação de ação judicial/administrativa em curso para regularização (art. 16, §3º, da Portaria Conjunta MGI/MF/CGU nº 32/2024);
- Obtenção de licenciamento ambiental, quando exigível, junto ao órgão municipal ou estadual competente;
- Aprovação dos projetos pela Vigilância Sanitária, Corpo de Bombeiros e Concessionárias de água/energia, conforme o caso;
- Designação formal do fiscal técnico (engenheiro civil ou arquiteto e urbanista) e do gestor do contrato, com publicação em ato administrativo;
- Garantia da disponibilidade orçamentária e financeira da contrapartida municipal na conta vinculada ao TC nº 996215/2026;
- Capacitação prévia da equipe de fiscalização sobre as exigências do MCMV/FNHIS e do TransfereGov.br;
- Verificação da existência de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do projetista e providências para emissão da ART de fiscalização.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Referência: Lei 14.133/2021, art. 18, §1º, XI

Não há, no presente momento, contratações em curso interdependentes desta. Eventualmente, poderá haver contratações conexas para: (i) elaboração de laudos técnicos complementares, caso necessários; (ii) trabalho social com beneficiários previsto no MCMV (geralmente executado por equipe própria municipal); (iii) ligações definitivas de água e energia junto às concessionárias, a cargo das respectivas distribuidoras.

13. DESCRIÇÃO DOS IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS

Referência: Lei 14.133/2021, art. 18, §1º, XII

Os principais impactos ambientais previsíveis e as respectivas medidas mitigadoras são:

- Geração de entulho e resíduos de construção civil — segregação na fonte, destinação a aterro licenciado e Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC), em conformidade com a Resolução CONAMA nº 307/2002;



Estado do Paraná
GOVERNO DO MUNICÍPIO DE FAXINAL
Departamento de Compras e Licitações
www.faxinal.pr.gov.br

- Emissão de poeira e ruído — uso de tapumes, umectação do terreno e respeito ao horário de trabalho regulamentar;
- Movimentação de solo — execução de medidas de controle de erosão e preservação da camada superficial;
- Consumo de água e energia na obra — uso racional e adoção, sempre que viável, de tecnologias de baixo consumo;
- Destinação dos efluentes sanitários das unidades — sistema individual de tratamento (fossa séptica + sumidouro) dimensionado conforme ABNT NBR 7229 e NBR 13969, ou ligação à rede pública quando disponível.

Será exigida da contratada a apresentação de PGRCC e o cumprimento das normas de saúde e segurança do trabalho (NR-18 e correlatas).

14. MATRIZ DE RISCOS

Análise dos principais riscos identificados, classificados quanto à probabilidade, ao impacto e ao tratamento, em consonância com o art. 22 da Lei nº 14.133/2021:

Risco	Probabilidade	Impacto	Tratamento / Mitigação
Atraso na execução da obra por parte da contratada	Média	Alto (compromete o cronograma do TC)	Cronograma físico-financeiro com marcos mensais; fiscalização semanal; aplicação progressiva de multas moratórias; cláusula de retomada do objeto em caso de inexecução parcial grave.
Embargo ambiental ou negativa de licenciamento	Baixa	Alto (paralisação da obra)	Obtenção prévia das licenças exigíveis; verificação fundiária pré-contratação; previsão contratual de hipóteses de prorrogação automática por fato superveniente.
Inadimplência ou falência da contratada	Baixa	Alto (interrupção da execução)	Exigência de qualificação econômico-financeira robusta (índices LG, LC, SG \geq 1,0); garantia contratual (art. 96 da Lei 14.133); acompanhamento da regularidade fiscal e trabalhista da contratada durante toda a vigência.
Descumprimento de especificações técnicas	Média	Médio	Memorial descritivo detalhado; rejeição de materiais não conformes pela fiscalização; exigência de ensaios e laudos quando aplicável; medições condicionadas à aprovação técnica.
Erros de quantitativo no projeto básico	Baixa-Média	Médio	Aplicação dos limites do art. 125 da Lei 14.133/2021; reserva contingencial; análise prévia da curva ABC; previsão contratual sobre o tratamento de erros relevantes (Faixa A e Faixa B do orçamento).



Estado do Paraná
GOVERNO DO MUNICÍPIO DE FAXINAL
Departamento de Compras e Licitações
www.faxinal.pr.gov.br

Variação significativa de preços de insumos (álea econômica extraordinária)	Média	Médio	Cláusula contratual de reequilíbrio econômico-financeiro mediante comprovação técnica; reajuste anual pelo INCC após 12 meses, se aplicável.
Atraso na liberação de recursos pela CAIXA / União	Baixa-Média	Médio	Adoção da prorrogação 'de ofício' prevista no Decreto nº 11.855/2023 e na Portaria Conjunta MGI/MF/CGU nº 32/2024; manutenção de fluxo de caixa próprio para sustentar o ritmo da obra.

15. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Referência: Lei 14.133/2021, art. 18, §1º, XIII

Com base nos elementos técnicos, econômicos, jurídicos e orçamentários acima examinados, conclui-se pela VIABILIDADE TÉCNICA, ECONÔMICA E AMBIENTAL da contratação de empresa especializada para a construção de 20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) / Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), no Município de Faxinal/PR, sob o regime de empreitada por preço global, mediante Concorrência Eletrônica do tipo menor preço global, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021 e do Termo de Compromisso TransfereGov.br nº 996215/2026/MCIDADES/CAIXA.

Recomenda-se o prosseguimento da fase preparatória, com elaboração do Termo de Referência e demais documentos exigíveis, instauração do procedimento licitatório e adoção das demais providências cabíveis à boa execução do objeto.

Faxinal/PR, 22 de Maio de 2026.

WELLINGTON RENAN DE PAULA MARAFIGO
Responsável Técnico pela Elaboração do ETP

ANDERSON FERNANDO PASQUALINI
Secretário Municipal de Planejamento e Urbanismo
Município de Faxinal/PR