



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

### 1. INTRODUÇÃO

*Lei 14.133, art. 6º, XX. Estudo técnico preliminar: documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução e dá base ao anteprojeto, ao termo de referência ou ao projeto básico a serem elaborados caso se conclua pela viabilidade da contratação;*

Baseado no inciso XX do art. 6º da Lei nº 14.133/2021, considera-se Estudo Técnico Preliminar o “documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução e dá base ao anteprojeto, ao termo de referência ou ao projeto básico a serem elaborados caso se conclua pela viabilidade da contratação”. Segundo o guia de boas práticas em contratação de soluções de tecnologia da informação do TCU, “a elaboração dos estudos técnicos preliminares constitui a primeira etapa do planejamento de uma contratação (planejamento preliminar)” (BRASIL, 2012, p.39, COSTA; BRAGA; ANDRIOLI, 2017 in).

Os estudos técnicos preliminares servem para “a) assegurar a viabilidade técnica da contratação, bem como o tratamento de seu impacto ambiental; b) embasar o termo de referência ou o projeto básico, que somente é elaborado se a contratação for considerada viável, bem como o plano de trabalho, no caso de serviços” (BRASIL, 2012, p. 39, in COSTA; BRAGA; ANDRIOLI, 2017).

Apresenta-se no referido documento, os estudos que nortearam e embasaram a necessidade para o atendimento da demanda, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas fornecendo as informações necessárias para subsidiar a melhor solução.

O presente estudo visa fundamentar a viabilidade da contratação de empresa especializada para a execução da construção de 50 unidades habitacionais, objeto do Programa MCMV-Minha Casa Minha Vida, do TERMO DE COMPROMISSO nº 974385/2024/MCIDADES/CAIXA, cujo a viabilidade se justifica pela necessidade de garantir a qualidade e a eficiência na execução do empreendimento, bem como para assegurar a conformidade com as normas e regulamentações específicas do Programa Minha Casa Minha Vida- FINISH, conforme estabelecido pela Portaria nº 1.416, de 6 de novembro de 2023; Portaria MCID nº 673, de 11 de julho de 2024 e demais Portarias e normas aplicadas e suas alterações posteriores.

A construção de unidades habitacionais atende ao interesse público, pois visa atender à demanda por moradias dignas e acessíveis para famílias de baixa renda. A contratação de empresa



especializada é a melhor solução para garantir a execução do empreendimento dentro dos padrões de qualidade e eficiência exigidos pelo programa, que estabelece as condições gerais da linha de atendimento de destinadas à provisão subsidiada de unidades habitacionais em área urbanas, com origem em recurso discricionário do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS, integrante do Minha Casa, Minha Vida, em municípios com população até cinquenta mil habitantes - MCMV FNHIS Sub 50.

Portanto, recomenda-se a continuidade do processo de contratação, para execução das obras de construção do empreendimento de 50 unidades habitacionais, realização do processo de licitação e contratação da empresa especializada, observados os limites de valores da unidade habitacional fixados na PORTARIA MCID nº 483, de 19 de Maio de 2025 (Publicada no DOU em 26.5.2025, alterada pelas Portarias MCID nº 538, de 30.5.2025, e nº 879, de 1º de agosto de 2025).

## 2. BASE LEGAL

### a. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A base legal do presente instrumento, cuja finalidade é garantir a execução do objeto supracitado, rege-se pelo disposto na Lei Federal 14.133/2021 e alterações posteriores, Lei Federal nº 123/2006 e alterações posteriores, Lei Federal nº 5.194/66.

O Estudo Técnico Preliminar foi expressamente conceituado pela Nova Lei de Licitações (Lei 14.133/2021) e atualmente é regulamentado pela Instrução Normativa nº 58/2022/SEGES, que dispõe sobre a elaboração de Estudos Técnicos Preliminares (ETPs) para a aquisição de bens e contratação de serviços e obras, no âmbito da administração pública federal direta, autárquica e fundacional, e sobre o sistema ETP Digital. Este documento busca centralizar e justificar e apresentar a solução mais viável para a licitação em questão. Ao longo deste estudo será abordado pontos pertinentes à tramitação e vantagem.

O TERMO DE COMPROMISSO nº 974385/2024/MCIDADES/CAIXA, com a finalidade de "UNIDADES HABITACIONAIS MCMV 1 SUB 50 - MUNICÍPIO DE ULIANÓPOLIS-PA", registrado no Transferegov.br regendo-se pelo disposto na Lei nº 11.578, de 26 de novembro de 2007, na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, no que couber, na Lei de Diretrizes Orçamentárias do corrente exercício, no Decreto nº 93.872, de 23 de dezembro de 1986, no Decreto nº 7.983, de 8 de abril de 2013, no Decreto nº 11.632, de 11 de agosto de 2023, no Decreto nº 11.855, de 26 de dezembro de 2023, regulamentado pela Portaria Conjunta MGI/MF/CGU nº 32, de 4 de junho de 2024 e demais normas vigentes aplicáveis à matéria, e mediante as cláusulas e condições descritas no referido termo.

A Lei Federal nº 14.620 de 13 de julho de 2023- Dispõe sobre o Programa Minha Casa,



Minha Vida.

Em 2023: A PORTARIA MCID Nº 1.416, DE 6 DE NOVEMBRO DE 2023 - Regulamenta a linha de atendimento voltada à provisão subsidiada de unidades habitacionais em área urbanas, com recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social- FNHIS, integrante do Minha Casa, Minha Vida, em municípios com população até cinquenta mil habitantes- MCMV FNHIS Sub 50;

Em 2024: A INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 29, DE 6 DE DEZEMBRO DE 2024- Institui o Termo de Adesão ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), conforme o disposto no artigo 12, inciso IV, da Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005, e em conformidade com a autorização do Conselho Gestor do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, concedida pela Resolução nº 61, de 11 de novembro de 2024;

PORTARIA MCID Nº 1.310, DE 19 DE NOVEMBRO DE 2024 - Divulga as propostas selecionadas para contratação com recursos discricionários do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social- FNHIS, no âmbito do Minha Casa, Minha Vida, objeto do processo seletivo instituído pela Portaria MCID nº 673, de 11 de julho de 2024;

RESOLUÇÃO CGFNHIS Nº 61, DE 7 DE NOVEMBRO DE 2024 - Dispõe sobre o termo de adesão, que trata o art. 12, inciso IV, da Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005

RESOLUÇÃO Nº 60, DE 5 DE SETEMBRO DE 2024- Dispõe sobre prazos e condições para atendimento dos requisitos do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social- SNHIS, de que trata a Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005.

PORTARIA MCID Nº 673, DE 11 DE JULHO DE 2024 - Dispõe sobre as regras, os requisitos e a meta física para o processo de seleção de propostas destinadas à provisão subsidiada de unidades habitacionais em área urbanas, com recurso discricionário do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social- FNHIS Minha Casa, Minha Vida, em municípios com população até cinquenta mil habitantes, FNHIS Sub 50.

Em 2024- MCMV – FNHIS Sub 50 – Calamidade no Rio Grande do Sul:

PORTARIA MCID Nº 1.354, DE 28 DE NOVEMBRO DE 2024 - Divulga as propostas enquadradas conforme o rito e as condições instituídas pela Portaria MCID nº 865, de 13 de agosto de 2024, destinadas à provisão subsidiada de unidades habitacionais em área urbanas, com recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social- FNHIS integrante do Minha Casa, Minha Vida, voltadas ao atendimento de famílias atingidas por desastres naturais em municípios em situação de emergência ou de estado de calamidade pública no Estado do Rio Grande do Sul, nos termos do disposto no Decreto Legislativo nº 36, de 7 de maio de 2024, e altera a Portaria MCID nº 1.341, de 26 de novembro de 2024.



PORTARIA MCID Nº 1.341, DE 26 DE NOVEMBRO DE 2024 - Divulga as propostas enquadradas conforme o rito e as condições instituídas pela Portaria MCID nº 865, de 13 de agosto de 2024, destinadas à provisão subsidiada de unidades habitacionais em área urbanas, com recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social- FNHIS integrante do Minha Casa, Minha Vida, voltadas ao atendimento de famílias atingidas por desastres naturais em municípios em situação de emergência ou de estado de calamidade pública no Estado do Rio Grande do Sul, nos termos do disposto no Decreto Legislativo nº 36, de 7 de maio de 2024.

PORTARIA MCID Nº 865, DE 13 DE AGOSTO DE 2024- Estabelece condições e rito para contratação de propostas destinadas à provisão subsidiada de unidades habitacionais em área urbanas, com recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social- FNHIS integrante do Minha Casa, Minha Vida, voltadas ao atendimento de famílias atingidas por desastres naturais em municípios em situação de emergência ou de estado de calamidade pública no Estado do Rio Grande do Sul, nos termos do disposto no Decreto Legislativo nº 36, de 7 de maio de 2024, que reconhece, para os fins do disposto no art. 65 da Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000, a ocorrência do estado de calamidade pública no Estado do Rio Grande do Sul.

Em 2025: A PORTARIA MCID Nº 1.130, DE 26 DE SETEMBRO DE 2025- Altera o prazo de cadastramento das propostas selecionadas pela Portaria MCID nº 892, de 8 de agosto de 2025;

PORTARIA MCID Nº 892, DE 8 DE AGOSTO DE 2025- Amplia a meta física estabelecida no Anexo III da Portaria MCID nº 483, de 19 de maio de 2025, no âmbito do processo seletivo do Programa Minha Casa, Minha Vida- Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (MCMV FNHIS Sub 50), divulga as propostas selecionadas e estabelece prazos para o cadastramento das propostas e respectiva contratação.

RESOLUÇÃO CGFNHIS Nº 62, DE 31 DE JULHO DE 2025 - Institui o Regimento Interno do Conselho Gestor do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social- CGFNHIS.

PORTARIA MCID Nº 667, DE 7 DE JULHO DE 2025- Institui grupo de trabalho, no âmbito da Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades, com a finalidade de atuar em atividades destinadas à implementação e monitoramento das ações de reconstrução habitacional em áreas afetadas por eventos climáticos extremos e à mitigação e adaptação às mudanças climáticas.

PORTARIA MCID Nº 538, DE 30 DE MAIO DE 2025 - Altera a Portaria MCID nº 483, de 19 de maio de 2025, que dispõe sobre as regras, os requisitos e a meta física para o processo de seleção no ano de 2025 de propostas destinadas à provisão subsidiada de unidades habitacionais em área urbanas, com recurso discricionário do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social- FNHIS Minha Casa, Minha Vida, em Municípios com população até cinquenta mil habitantes, FNHIS Sub 50.

PORTARIA MCID Nº 483, DE 19 DE MAIO DE 2025- Dispõe sobre as regras, os requisitos e a meta física para o processo de seleção no ano de 2025 de propostas destinadas à provisão subsidiada de unidades habitacionais em área urbanas, com recurso discricionário do Fundo Nacional de Habitação



de Interesse Social- FNHIS Minha Casa, Minha Vida, em Municípios com população até cinquenta mil habitantes, FNHIS Sub 50.

Versão compilada- PORTARIA MCID Nº 483, DE 19 DE MAIO DE 2025 - Dispõe sobre as regras, os requisitos e a meta física para o processo de seleção no ano de 2025 de propostas destinadas à provisão subsidiada de unidades habitacionais em áreas urbanas, com recurso discricionário do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS Minha Casa, Minha Vida, em Municípios com população até cinquenta mil habitantes, FNHIS Sub 50.

PORTARIA MCID Nº 75, DE 28 DE JANEIRO DE 2025- Dispõe sobre o Trabalho Social nos programas e ações do Ministério das Cidades

### 3. OBJETO DE CONTRATAÇÃO

SELEÇÃO DE EMPRESAS DO RAMO DA CONSTRUÇÃO CIVIL PARA EXECUÇÃO DA OBRA DE CONSTRUÇÃO DE 50 (CINQUENTA) UNIDADES HABITACIONAIS, NO ÂMBITO DO PMCMV, COM RECURSOS DO FUNDO NACIONAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – FNHIS SUB 50.

### 4. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

*Fundamentação: Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público. (Inciso I do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021 e art. 7º, inciso I da IN 40/2020.*

A contratação de empresa especializada para a execução da construção de 50 unidades habitacionais, é necessária e justificada para atender à demanda por moradias dignas e acessíveis para famílias de baixa renda, conforme estabelecido pelo Programa Minha Casa, Minha Vida, e regulamentado pela Portaria nº 1.416, de 6 de novembro de 2023, e suas alterações posteriores.

A referida Portaria estabelece as condições gerais da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), e visa promover o acesso à moradia digna e acessível para famílias de baixa renda.

A contratação de empresa especializada é a melhor solução para garantir a execução do empreendimento, dentro dos padrões de qualidade e eficiência exigidos pelo programa, pois deve possuir expertise e experiência na execução de obras habitacionais no âmbito das normas e regulamentações específicas do Programa Minha Casa, Minha Vida- FNHIS.



A contratada será responsável por executar as obras em conformidade com as soluções arquitetônicas e urbanísticas previstas no Projeto Básico aprovado (projetos arquitetônicos, estrutural, instalações hidrossanitários, elétricas, drenagem, pavimentação e acessibilidade).

Por se tratar de um Contrato de Repasse, o objetivo central é garantir a perfeita execução e funcionalidade do objeto, assegurando que as unidades habitacionais sejam executadas com qualidade técnica, segurança, sustentabilidade, infraestrutura adequada e acessibilidade universal, atendendo integralmente às exigências do Programa Minha Casa, Minha Vida- FNHIS.

A necessidade da contratação é justificada pelo interesse público, pois visa atender à demanda por moradias dignas e acessíveis para famílias de baixa renda, promover o desenvolvimento social e econômico das comunidades atendidas e contribuir para a redução do déficit habitacional no país. Além disso, a contratação garante a qualidade e a eficiência na execução do projeto, assegurando a conformidade com as normas e regulamentações específicas do programa.

Busca-se entregar moradias dignas, que reduzam a vulnerabilidade socioambiental e contribuam para o fortalecimento da política habitacional municipal, com impacto direto na melhoria das condições de vida das famílias beneficiárias.

Portanto, a contratação de empresa especializada para a execução da construção de 50 unidades habitacionais é necessária e justificada, considerando o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público, e deve ser realizada em conformidade com as disposições da Lei 14.133/2021 e da IN 40/2020.

#### 5. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO ANUAL

*Fundamentação: Demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração; (inciso II do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e § 2º do art. 25 do Decreto Municipal nº 014/2023).*

O Plano de Contratações Anual (PCA) é um instrumento gerencial que permite especificar o detalhamento das ações em termos de produto, responsáveis, prazos, tarefas, insumos e custos necessários para a entrega das metas físicas anuais, compondo os programas de trabalho da Lei Orçamentária Anual (LOA). É um instrumento de planejamento tático/operacional que contribui para que o Orçamento Público cumpra com sua finalidade de planejamento de curto prazo,



contribuindo ainda para que as decisões de alocação de dotações orçamentárias sejam orientadas para atingir objetivos previamente estabelecidos (objetivo da ação, do programa e objetivos estratégicos de governo).

No presente caso, a Prefeitura Municipal de Ulianópolis, não possui o PCA ainda implementado, contudo conforme foi previsto a existência de despesa financeira a título de contrapartida municipal para o atendimento da demanda do Termo de Compromisso nº 974385/2024/MCIDADES/CAIXA, conforme previsto na Lei Orçamentária Anual – LOA do município.

Considerando as características singulares da contratação segue os dados de previsão orçamentária municipal e do REPASSADOR MCID:

QDD MUNICIPIO DE Ulianópolis/PA

16	Habitacão
16 482	Habitacão Urbana
16 482 0351	Habitacoes Urbanas
16 482 0351 1.043	Construcao de Casas Populares
	Construcao de Casas Populares

orçamento do REPASSADOR

UG 560018

Nota de Empenho nº 2025NE000351

Programa de Trabalho nº 16482232000TI0000

Natureza da Despesa 444042

recursos oriundos do Tesouro Nacional/ Fundo Nacional de Habitacão de Interesse Social (FNHIS)

O programa é operado com a integralizacão de cotas referente à participacão da União no FNHIS, observada a disponibilidade orçamentária e financeira, então as despesas financeiras de Repasse estão vinculadas aos recursos dos recursos do Fundo Nacional de Habitacão de Interesse Social (FNHIS).

## 6. ÁREA REQUISITANTE

A unidade requisitante da proposta, objeto deste ETP, foi formalizada através da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento, tendo como responsável pela demanda JOÃO PAULO RAMOS DE JESUS.

## 7. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

*Fundamentação: Descrição dos requisitos necessários e suficientes à escolha da solução. (Inciso III do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021)*

Prefeitura Municipal de Ulianópolis – PMU - CNPJ: 83.334.672/0001-60  
Avenida Para nº 651- Bairro Caminho das Árvores - CEP: 68.632-000 - Pará  
Telefone: (91) 9.9978-7028 gabinete.pmu@ulianopolis.pa.gov.br



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ULIANÓPOLIS



e Art. 7º, inciso II da IN40/2020).

A contratação de empresa especializada para a execução da construção de 50 unidades habitacionais no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida deve atender aos requisitos necessários e suficientes, para execução das obras de construção considerando as especificações técnicas constantes do Projeto Básico aprovado, incluindo, assim, atender à demanda por moradias dignas e acessíveis para famílias de baixa renda, promover o desenvolvimento social e econômico das comunidades beneficiadas e garantir a qualidade e a eficiência na execução do objeto.

A critério para contratação da empresa executora, tendo por base a documentação elencada no projeto Básico e compete à empresa do setor da construção civil, na qualidade de proponente executora da obra do empreendimento habitacional a apresentação de documentação de qualificação técnica e jurídica.

### 7.1. REQUISITOS TÉCNICOS DA CONTRATAÇÃO

#### 7.1.1. DA QUALIFICAÇÃO TÉCNICA DA EMPRESA

- a) Apresentar documentação da empresa do setor de construção civil executora relativa à habilitação jurídica e qualificação técnica para a execução do empreendimento do Programa MCMV, qualificação econômico financeira, regularidade fiscal e trabalhista e o cumprimento do disposto no inciso XXXIII, do art. 7º, da Constituição Federal (Redação dada pela Portaria MCID nº 148, de 19 de fevereiro de 2024);
- b) Experiência em Execução de Obras com Técnicas Similares: A empresa deve ter experiência comprovada em execução de obras de construção de casas populares do programa MCMV- FNHIS, com características similares, de edificação em alvenaria com estrutura de concreto armado, conforme quantitativos previstos no Projeto Básico, preferencialmente em instituições públicas ou privadas de grande porte;
- c) A empresa deve possuir habilitação técnica para executar obras de engenharia e arquitetura, incluindo registro no CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) e/ou CAU (Conselho Regional de Arquitetura) e CNAE (Classificação Nacional de Atividades Econômicas) compatível com o objeto da contratação;
- d) A empresa deve demonstrar capacidade técnica e operacional para executar a obra, incluindo equipe técnica qualificada e experiência em obras similares. A comprovação de aptidão técnica se dará mediante apresentação de certidões de acervo técnico expedidas pelo CREA/CAU, em



nome dos profissionais que exercerão a função de responsáveis técnicos, e Atestado de Capacidade Técnico-Profissional, comprovando a execução de obra ou serviço com características similares ao objeto a ser contratado;

e) Certidão de registro/quitação da contratada junto ao CREA / CAU, da qual deverá constar os nomes dos profissionais que poderão atuar como responsáveis técnicos pelos serviços a serem executados, conforme disciplina a Resolução 425/98 do CONFEA, artigo 4º, parágrafo único;

f) Apresentação, por parte da contratada, de Atestado de Capacidade Técnico-operacional, comprovando a realização de obras ou serviços com características similares ao objeto a ser contratado;

g) Definição do orçamento e do prazo de execução da obra, com detalhamento de marcos intermediários e finais das etapas, definidos no cronograma físico-financeiro da obra;

h) A Contratada deverá executar os serviços de acordo com as determinações dos projetos, memoriais descritivos e especificações técnicas, incluindo a definição dos serviços a serem executados, dos materiais a serem aplicados e/ou substituídos. Além disso, a Contratada deverá definir a metodologia executiva a ser adotada, de acordo com as normas técnicas vigentes e recomendações dos fabricantes e principalmente em atendimento as Portarias que regem o programa.

i) Definição de cláusulas e condições para a execução dos serviços que possibilitem à contratada efetivar o planejamento para a execução dos serviços em conformidade com a logística e infraestrutura existentes no mercado, e, dessa forma, possibilitar a obtenção de preços mais competitivos para a contratação;

#### 7.2. REQUISITOS DE SUSTENTABILIDADE

a) Os serviços prestados pela empresa contratada deverão fundamentar-se no uso racional de recursos e equipamentos, de forma a evitar e prevenir o desperdício de insumos e material consumidos, bem como a geração de resíduos, além do desperdício de água e consumo excessivo de energia. Sempre que possível fazer uso de energia renovável;

b) A contratada deverá ter pleno conhecimento e se responsabilizar pelo trabalho seguro das pessoas envolvidas no manuseio de ferramentas, equipamentos e produtos inflamáveis, conforme legislação em vigor do Ministério do Trabalho. Esta também se responsabilizará por ações e/ou omissões sobre os resíduos e rejeitos sólidos, líquidos e derivados, nos locais da obra, removendo e promovendo a devida destinação.

#### 7.3. CAPACIDADE FINANCEIRA

a) A empresa deve comprovar capacidade financeira para executar a obra, incluindo patrimônio líquido e receita bruta compatíveis com o valor da contratação.



#### 7.4. CONFORMIDADE COM AS NORMAS TÉCNICAS

a) A empresa deve se comprometer a cumprir com as normas técnicas e Portarias aplicáveis à execução da obra para o Programa MCMV - FNHIS, incluindo as normas de segurança, acessibilidade e sustentabilidade.

#### 7.5. PROPOSTA TÉCNICA E METODOLÓGICA

a) A empresa deve apresentar proposta técnica e metodológica através do Orçamento Sintético e Analítico, Cronograma físico-financeiro, Memória de cálculo, Composição de BDI, Composição dos Encargos Sociais e Composições Unitárias de todos os Preços propostos.

#### 7.6. REQUISITOS NORMATIVOS QUE DISCIPLINAM OS SERVIÇOS A SEREM CONTRATADOS

- a) Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, Lei de Licitações e Contratos Administrativos;
- b) Normas da ABNT e das legislações pertinentes para execução de todos os serviços aplicáveis na execução da obra, inclusive no que tange a qualidade dos materiais;
- c) Lei nº 5.194, de 24 de dezembro 1966, que regula o exercício das profissões de Engenharia e dá outras providências;
- d) Lei nº 12.378/2010 regula o exercício da Arquitetura e cria o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU/BR) e das Unidades da Federação (CAU/UF);
- e) Lei nº 6.496, de 07 de dezembro de 1977, que institui a "Anotação de Responsabilidade Técnica" na prestação de serviços de Engenharia, autoriza a criação, pelo Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CONFEA, de uma mútua de assistência profissional, e dá outras providências;
- f) Resolução CONAMA nº 307, de 05 de julho de 2002, que estabelece diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil.

Esses requisitos são necessários e suficientes para garantir que a contratação de empresa especializada para a execução da construção de 50 unidades habitacionais atenda aos objetivos do Programa Minha Casa, Minha Vida e contribua para a redução do déficit habitacional no município.

Essa documentação é necessária para garantir que a empresa tenha capacidade técnica, financeira e jurídica para executar o empreendimento com qualidade e segurança, e atender às exigências do Programa Minha Casa, Minha Vida.



A escolha da solução deve levar em consideração esses requisitos, garantindo que a contratação seja feita de forma eficiente e eficaz, e que as unidades habitacionais sejam entregues com qualidade e segurança para as famílias beneficiárias.

#### 8. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

*Fundamentação: Estimativa das quantidades a serem contratadas, acompanhada das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, considerando a interdependência com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala (inciso IV do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 7º, inciso V da IN 40/2020, como também o art. 48 do Decreto Municipal nº 014/2023).*

A referida contratação, envolve a composição de diversos itens, a serem descritos detalhadamente no orçamento sintético-analítico, em consonância com o Projeto Básico a ser elaborado, para a execução da construção de 50 unidades habitacionais no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – FNHIS, atendendo aos requisitos necessários e suficientes, para construção das unidades habitacionais, incluindo, assim, atender à demanda por moradias dignas e acessíveis para famílias de baixa renda, promover o desenvolvimento social e econômico das comunidades beneficiadas e garantir a qualidade e a eficiência na execução da referida obra.

A fundamentação da estimativa de quantidades para a esta obra, está baseada em uma análise técnica detalhada das necessidades locais para implantação das 50 unidades habitacionais e inclusive implantação de obras de infraestrutura previsto às expensas da prefeitura municipal.

As memórias de cálculo foram elaboradas a partir de um levantamento de dados primários e secundários, incluindo o diagnóstico físico da área de intervenção, e o projeto básico proposto.

A análise de necessidades considerou as intervenções essenciais para garantir um ambiente de seguro, adequado e inclusivo, com foco para apresentação de propostas de empreendimentos habitacionais no âmbito do programa MCMV.

Foram definidos os parâmetros técnicos mínimos para assegurar a funcionalidade, durabilidade e eficiência operacional da edificação, em conformidade com as normas técnicas vigentes e Portarias do MCID referente ao Programa MCMV-FNHIS.

Com base nesses estudos, foi realizado o cálculo de quantitativos de materiais e serviços a serem executados, tais como fundações, estrutura, alvenarias, coberturas, revestimentos, instalações elétricas e hidráulicas, sistema de ventilação e iluminação, Layout com mobiliário, acessibilidade, além da urbanização e paisagismo. Todos os quantitativos foram definidos conforme



os projetos arquitetônicos, complementares, memoriais descritivos e especificações técnicas constantes no Projeto Básico.

É importante destacar que apesar da planilha orçamentária não incluir a aquisição de equipamentos como condicionadores de ar e mobiliário em geral, para o referido processo não sugere a necessidade de contratações integradas e/ou interdependentes para esses itens, pois deverão ficar as custas dos beneficiários após a entrega do empreendimento.

A interdependência com outras iniciativas visa maior eficiência na aplicação dos recursos, por meio de estratégias como compras compartilhadas, contratações integradas e compatibilização com a legislação municipal.

Essa abordagem atende ao disposto no inciso IV do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021, no art. 7º, inciso V da IN 40/2020, que estabelecem a necessidade de estimativa das quantidades a serem contratadas, acompanhada das memórias de cálculo e dos documentos que lhe darão suporte, considerando a interdependência com outras contratações, o que não se aplica a este processo.

#### 9. LEVANTAMENTO DE MERCADO E JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO ACONTRATAR

Fundamentação: Levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar. (Inciso V do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021).

O levantamento de mercado realizado indica que a execução direta através de Concorrência Pública é a melhor solução para a contratação de empresa especializada para a execução da construção de 50 unidades habitacionais no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), com recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS Sub 50.

A Lei Federal nº 14.620, de 13 de julho de 2023, Lei Federal 10.188 de 12 de fevereiro de 2001, PORTARIA MCID nº 1.416, de 6 de novembro de 2023 e Portarias posteriores no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), por intermédio do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS Sub 50, fundamenta e subsidia este instrumento, todas as legislações municipais vigentes e pertinentes ao objeto deste edital, regulamentam as condições gerais da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do FNHIS.

O objeto deste ETP cuja a SELEÇÃO DE EMPRESAS DO RAMO DA CONSTRUÇÃO CIVIL PARA EXECUÇÃO DA OBRA DE CONSTRUÇÃO DE 50 (CINQUENTA) UNIDADES HABITACIONAIS, NO ÂMBITO DO PMCMV, COM RECURSOS DO FUNDO NACIONAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – FNHIS



SUB 50.

A Lei Federal nº 14.133, de 1 de abril de 2021, estabelece a Lei de Licitações e Contratos Administrativos, permite a execução direta de obras e serviços de engenharia em casos específicos, incluindo a contratação de empresas especializadas para a execução de projetos habitacionais.

Essa opção permite a seleção de empresas do ramo da construção civil com experiência e capacidade técnica para executar o empreendimento, garantindo a qualidade e segurança das unidades habitacionais, e atendendo às exigências do Programa Minha Casa, Minha Vida e contribuindo para a redução do déficit habitacional no país.

Os recursos aportados a título de repasse, pelo Ministério das Cidades conforme o Termo de Compromisso nº 974385/2024/MCIDADES/CAIXA, neste ato fixados no valor total de R\$ 6.650.000,00 (seis milhões e seiscentos e cinquenta mil reais), sendo o Valor de R\$ 6.500.000,00 (seis milhões e quinhentos mil reais) a título de Repasse, e o Valor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) relativos à contrapartida municipal.

Após a elaboração e aprovação do Projeto Básico, pela Mandataria Caixa Econômica Federal, estimou-se um orçamento no valor total de R\$ 6.668.115,99 (seis milhões, seiscentos e sessenta e oito mil, cento e quinze reais e noventa e nove centavos), sendo mantido o valor de Repasse na importância de R\$ 6.500.000,00 (seis milhões e quinhentos mil reais) e o restante às despesas de Contrapartida municipal, estimado no valor máximo de R\$ 168.115,99 (cento e sessenta e oito mil, cento e quinze reais e noventa e nove centavos). É importante observar que após o processo licitatório é comum que as empresas apresentem descontos dos valores ofertados, podendo ser modificados esta previsão orçamentaria.

Compete à empresa do setor de construção civil, em parceria com o Ente Público Local, apresentar ao agente financeiro a documentação necessária para atestar a viabilidade técnica, orçamentária, financeira, jurídica e de engenharia da proposta de empreendimento habitacional.

#### 9.1. DO CRITÉRIO DE JULGAMENTO “MENOR PREÇO”

Nos termos do art. 33, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, o critério de julgamento da presente licitação será o menor preço.

O objeto encontra-se devidamente definido nos projetos, memoriais descritivos, planilhas e demais documentos técnicos que integram o edital, permitindo a comparação objetiva das propostas, em condições de igualdade entre os licitantes.

O julgamento será realizado exclusivamente com base no menor preço ofertado, desde que atendidas integralmente as exigências técnicas, legais e editalícias, assegurando a seleção da proposta mais vantajosa à Administração, em observância aos princípios da economicidade, competitividade e interesse público.

#### 10. Qualificação Técnica:

- 10.1 Certidão de Registro da Pessoa Jurídica e do Responsável Técnico perante o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou perante o Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), da empresa interessada. Quando a empresa for registrada em outro Estado, caso

Prefeitura Municipal de Ulianópolis – PMU - CNPJ: 83.334.672/0001-60  
Avenida Para nº 651- Bairro Caminho das Árvores - CEP: 68.632-000 - Pará  
Telefone: (91) 9.9978-7028 gabinete.pmu@ulianopolis.pa.gov.br



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ULIANÓPOLIS



- selecionada, deverá apresentar o visto do CREA/PA ou CAU/PA, antes da assinatura do contrato.
- 10.2 Certificado de qualificação da construtora no PBQP-H, nível conforme acordo setorial;
- 10.3 Atestado de visita técnica emitido pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento, comprovando que o responsável técnico da licitante visitou e tem pleno conhecimento dos locais de execução dos serviços objeto deste credenciamento.
- 10.4 Declaração de visita técnica, declarando conhecer perfeitamente a área e características do solo, subsolo, vegetação, recursos hídricos e topografia onde serão executadas as obras, inclusive quanto às condições de acesso, das dificuldades que poderão vir a ocorrer na execução dos serviços e demais pormenores, razão pela qual, sob pretexto algum e em qualquer época, não poderá ser alegado desconhecimento dos mesmos ou, declaração, assinada pelo representante legal da empresa, sob as penalidades da lei, que tem pleno conhecimento das condições e peculiaridades inerentes à natureza dos trabalhos e sobre o local dos serviços, assumindo total RESPONSABILIDADE por esta declaração, ficando impedida, no futuro, de pleitear por força do conhecimento declarado, quaisquer alterações contratuais, de natureza técnica e/ou financeira, responsabilizando-se quanto à opção de haver dispensado a visita técnica.
- 10.5 Atestado de CAPACIDADE TÉCNICO-OPERACIONAL emitido em nome da empresa licitante, fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado, que comprove a execução de atividade(s) pertinente(s) e compatível(eis), em característica(s) e quantidade(s) com o objeto do presente Edital acompanhado de Certidão de acervo técnico emitida pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia.
- 10.6 Para QUALIFICAÇÃO-TÉCNICA PROFISSIONAL, em observância ao que prescreve § 1º, inc. II do art. 67 da Lei 14.133/2021, que veda a exigência de quantidades mínimas ou prazos máximos para comprovação de capacitação técnico-profissional. Assim, deverão ser apresentados atestados com os seguintes serviços:

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANT
1.5.0.10	CONCRETAGEM DE VIGAS E LAJES, FCK=25 MPA, PARA QUALQUER TIPO DE LAJE COM BALDES EM EDIFICAÇÃO TÉRREA - LANÇAMENTO, ADENSAMENTO E ACABAMENTO	44,50 m <sup>3</sup>
1.6.1.1	ALVENARIA DE VEDAÇÃO DE BLOCOS CERÂMICOS FURADOS NA HORIZONTAL DE 9X19X19 CM (ESPESSURA 9 CM) E ARGAMASSA DE ASSENTAMENTO COM PREPARO EM BETONEIRA	2.162,50 m <sup>2</sup>
1.7.0.1	TRAMA DE MADEIRA COMPOSTA POR RIPAS, CAIBROS E TERÇAS PARA TELHADOS DE ATÉ 2 ÁGUAS PARA TELHA CERÂMICA CAPA-CANAL, INCLUSO TRANSPORTE VERTICAL.	1.837,25 m <sup>2</sup>



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ULIANÓPOLIS



1.7.0.2

TELHAMENTO COM TELHA CERÂMICA  
CAPA-CANAL, TIPO PAULISTA, COM ATÉ 2  
ÁGUAS, INCLUSO TRANSPORTE VERTICAL.

1.837,25  
m<sup>2</sup>



- 10.7 A comprovação deverá ser por meio de certidões ou atestados, regularmente emitidos pelo conselho profissional competente, que demonstrem capacidade operacional na execução de serviços similares de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior.
- 10.8 Não será admitido utilizar quantitativos de obras que se encontrem em andamento, cujas obras não tenham sido concluídas e ainda não tiverem recebido o Habite-se.
- 10.9 Para atendimento à qualificação técnico-profissional, ter a comprovação do licitante de possuir em seu corpo técnico, profissional(is) de nível superior, reconhecido(s) pelo CREA ou CAU, detentor(es) de atestado(s) de responsabilidade técnica, devidamente registrado(s) acompanhado(s) da(s) respectiva(s) Certidão(ões) de Acervo Técnico – CAT, expedido pela entidade profissional competente, que comprove(m) ter o(s) profissional(is), executado para órgão ou entidade da administração pública direta ou indireta, federal estadual, municipal ou do Distrito Federal, ou ainda, para empresa privada, que não o próprio licitante (CNPJ diferente), serviços referente à execução de obras de empreendimentos habitacionais, com características semelhantes às especificadas neste Edital.
- 10.10 atestado técnico emitido em nome do profissional de nível superior somente poderá ser utilizado por uma única empresa, neste procedimento. Caso o mesmo atestado seja apresentado por mais de uma participante, o mesmo não será considerado como documento comprovador da qualificação técnica.
- 10.11 A comprovação de vínculo do(s) profissional(i)s técnico(s) indicado(s) para ocorrerá mediante a apresentação:
- a) da Carteira de Trabalho demonstrando o vínculo empregatício entre o proponente (licitante) e o responsável técnico; ou
  - b) do contrato social, de ato constitutivo ou estatuto, devidamente registrado no órgão competente, no caso de vínculo societário; ou
  - c) no caso de relação contratual, cópia autenticada do contrato entre a licitante e o profissional, devidamente assinado pelo representante legal da empresa e pelo profissional.

### 9.2. DO REGIME DE EXECUÇÃO “EMPREITADA POR PREÇO GLOBAL”

A Empreitada por Preço Global ocorre quando se contrata execução de obra ou prestação de serviço por preço certo e total.

Nas licitações para a execução de obras e serviços, quando for adotada a modalidade de execução de Empreitada por Preço Global, deverá se fornecer obrigatoriamente, junto com o edital, todos os elementos e informações necessárias para que os licitantes possam elaborar suas propostas de preços com total e completo conhecimento do objeto da licitação.

A empreitada por preço global deve ser adotada quando for possível definir previamente

---

Prefeitura Municipal de Ulianópolis – PMU - CNPJ: 83.334.672/0001-60  
Avenida Para nº 651- Bairro Caminho das Árvores - CEP: 68.632-000 - Pará  
Telefone: (91) 9.9978-7028 gabinete.pmu@ulianopolis.pa.gov.br



no projeto, com boa margem de precisão, as quantidades dos serviços a serem executados.

A escolha pelo regime de execução por empreitada por preço global é orientada pelo Acórdão 1.977/2013 – TCU e se justifica por se tratar de uma obra de edificações, cuja execução por este regime permite um melhor controle por parte da fiscalização na realização das medições. Dessa forma, esta escolha se torna necessária para melhor mensuração dos valores em possíveis alterações de projeto, evitando ônus ao erário.

No que se refere ao critério de seleção de licitante, será adotado o regime de empreitada por preço global, conforme previsto no art. 46, inciso II, da Lei 14.133/21 e seguindo a orientação consubstanciada no Acórdão 1.977/2013 no qual a Corte de Contas entendeu:

106. A escolha do regime de execução da obra não é decisão de livre arbítrio do gestor. Deve se pautar no interesse público e estar sempre motivada. Decorre desse entendimento que não existe regime de execução melhor que o outro, mas aquele que melhor atende ao interesse público no caso concreto.

107. Adota-se a empreitada por preço global, em regra, quando for possível definir com precisão os quantitativos dos serviços a serem executados na obra.

108. É irregular a admissão de proposta ofertada pelo licitante contendo especificações de serviços e respectivas quantidades destoantes do orçamento-base da licitação. Caso o licitante identifique erro de quantitativos no orçamento-base, deve impugnar os termos do edital de licitação.

109. Regra geral, são admissíveis aditivos contratuais no regime de execução contratual por preço global nos casos de alterações de projeto propostas pela administração, fatos imprevisíveis e demais situações previstas na alínea “d” do inciso II do art. 65 da lei de Licitações (manutenção das condições efetivas da proposta).

110. Nos contratos celebrados no regime de preço global, quando executados com pequenas variações de quantitativos em seus serviços, paga-se exatamente o preço global ajustado, nem mais nem menos.

111. Para os casos em que houve subestimativa relevante dos quantitativos de alguns serviços e a contratada pleiteie aditivo por acréscimo de quantitativos ou inclusão de serviços novos, em regra os aditivos são vedados, pelo motivo de tal fato se constituir álea ordinária.

112. Nos casos em que os quantitativos foram superestimados, a Administração Pública deve, de ofício, promover sua adequação mediante celebração de aditivo contratual. Admite-se que a contratada pleiteie a não redução do valor global do contrato comprovando haver outros serviços cujos quantitativos estão subestimados, promovendo-se a compensação entre os montantes financeiros.

Apresenta-se abaixo a planilha que constas Acórdão 1.977/2013 do TCU para melhor compreensão:

---

**EMPREITADA POR PREÇO GLOBAL**

Prefeitura Municipal de Ulianópolis – PMU - CNPJ: 83.334.672/0001-60  
Avenida Para nº 651- Bairro Caminho das Árvores - CEP: 68.632-000 - Pará  
Telefone: (91) 9.9978-7028 gabinete.pmu@ulianopolis.pa.gov.br



VANTAGENS	DESvantagens	INDICADA PARA:
<p>Simplicidade nas medições (medições por etapa concluída);</p> <p>Menor custo para a Administração Pública na fiscalização da obra;</p> <p>Valor final do contrato é, em princípio, fixo;</p> <p>Restringe os pleitos do construtor e a assinatura de aditivos;</p> <p>Dificulta o jogo de planilha; e</p> <p>Incentiva o cumprimento de prazo, pois o contratado só recebe quando conclui uma etapa.</p>	<p>Como o construtor assume os riscos associados aos quantitativos de serviços, o valor global da proposta tende a ser superior se comparado com o regime de preços unitários;</p> <p>Tendência de haver maior percentual de riscos e imprevistos no BDI do construtor; e</p> <p>A licitação e contratação exige projeto básico com elevado grau de detalhamento dos serviços (art. 47 da Lei 8.566/1993).</p>	<p>Contratação de estudos e projetos;</p> <p>Elaboração de pareceres e laudos técnicos;</p> <p>Obras e serviços executados "acima da terra" que apresentam boa precisão na estimativa de quantitativos, a exemplo de:</p> <p>construção de edificações; e</p> <p>linhas de Transmissão.</p>

Trata-se de contrato de empreitada, no qual a CONTRATADA se obriga a realizar a obra descrita no Projeto Básico e seus anexos, mediante remuneração. O gerenciamento dos trabalhos cabe ao próprio empreiteiro, sem vínculo de subordinação com a CONTRATANTE. Ressalta-se que para a referida obra, objeto desta contratação, o empreiteiro contribuirá com o seu trabalho e os materiais necessários a execução da obra.

Nos instrumentos que compõe esta contratação constaram, a previsão de obrigação de resultado, no qual a CONTRATADA se comprometerá a entregar a obra nos moldes estabelecidos pela CONTRATANTE, devendo fornecer os materiais, equipamentos e demais itens que se fizerem necessários a execução, assim como assumir a responsabilidade pelos riscos até o momento da entrega da obra.

O contrato será executado mediante a realização dos projetos previstos no projeto executivo anexo ao edital, no qual a CONTRATADA deverá dispor de materiais e mão de obra suficiente a perfeita realização do empreendimento, devendo a vencedora observar as regras e obrigações contratuais dispostas no Projeto e demais artefatos da contratação.

Cabe ressaltar que, apesar da prestação contínua dos serviços até o adimplemento do contrato, não haverá previsão de dedicação de mão de obra exclusiva, devendo a CONTRATADA decidir e dispor do quantitativo que julgar suficiente a execução do cronograma previsto para a contratação.

#### 10. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação: Estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação (inciso VI do § 1º



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ULIANÓPOLIS



Prefeitura de  
Ulianópolis



da Lei 14.133/21 e art. 7º, inciso VI da IN 40/2020).

A estimativa do valor da contratação para a execução da construção de 50 unidades habitacionais no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) é fundamentada na PORTARIA MCID nº 673, de 11 de JULHO de 2024, que estabelece o valor máximo de provisão de unidade habitacional em R\$ 130.000,00 por U.H (Unidade Habitacional) para construção de unidades habitacionais, considerando o recorte territorial para Municípios com população menor que 50 mil habitantes.

Considerando o valor unitário de R\$ 130.000,00 por U.H, o valor total estimado para a execução da construção de 50 unidades habitacionais é de R\$ 6.500.000,00 (seis milhões e quinhentos mil reais).

Essa estimativa irá embasar os preços unitários referenciais e as memórias de cálculo que acompanharão a proposta orçamentária da contratação, e está em conformidade com as disposições da Lei 14.133/21 e da IN 40/2020, que estabelecem a necessidade de fundamentação da estimativa do valor da contratação.

Os quantitativos levantados no projeto básico deverão ser compostos por preços dos bancos de dados do SINAPI-2025 – Pará, e/ou outros bancos de dados de referência. O SINAPI- Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil, é a principal tabela utilizada no orçamento de obras em geral, de acordo com o último boletim de referência publicado, mantida pela Caixa Econômica Federal e pelo IBGE, que informa os custos e índices da Construção Civil no Brasil. Na falta de composição no boletim de referência SINAPI, deverá ser utilizado outros bancos de dados (ex: SBC, ORSE/Sergipe, SEDOP/Pará, SIURB/ São Paulo, CPOS/CDHU/São Paulo) e ainda a utilização de composição unitária do serviço, contendo as justificativas técnicas para as composições adotadas, com elementos suficientes que permitam o controle da motivação dos atos que fundamentaram os valores adotados (por exemplo, memória de cálculo dos coeficientes de utilização de insumos), bem como a identificação do responsável pela elaboração.

O Tribunal de Contas da União recomenda adotar a composição de outros sistemas referenciais de preços, desde que mantidos os coeficientes de consumo para cada serviço, utilizando-se o custo dos insumos obtidos no SINAPI. Nos casos em que este não contemple os serviços em análise, exige-se que se busque informações em outras fontes de preços para análise do orçamento de obra pública.

Os custos de execução, apresentados em planilha orçamentária, foram elaborados por equipe técnica devidamente capacitada, que resultaram em um orçamento sintético completo, da obra a ser executada, inclusive com valor final de referência da contratação, que compôs a documentação do Projeto Básico.

O BDI utilizado contém o detalhamento da composição conforme percentuais do Acórdão nº 2.622/2013 – Plenário, definido pelas faixas aceitáveis para valores de taxas de Benefícios e Despesas Indiretas (BDI), específicos para o tipo de obra e para aquisição de materiais e equipamentos

Prefeitura Municipal de Ulianópolis – PMU - CNPJ: 83.334.672/0001-60  
Avenida Para nº 651- Bairro Caminho das Árvores - CEP: 68.632-000 - Pará  
Telefone: (91) 9.9978-7028 gabinete.pmu@ulianopolis.pa.gov.br



relevantes, bem como efetuar o exame detalhado da adequabilidade dos percentuais para as referidas taxas adotados pelo TCU (Acórdãos ns.325/2007 e 2.369/2011), ambos do Plenário, com utilização de critérios contábeis e estatísticos e controle da representatividade das amostras selecionadas, definido pela tipologia de CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS, considerando o objeto proposto de execução da obra de construção de 50 (cinquenta) unidades habitacionais, no âmbito do Programa Minha casa minha vida-FNHIS.

É importante destacar que, conforme previsto no inciso VI do § 1º da Lei 14.133/21, a Administração Pública pode optar por preservar o sigilo da documentação que dá suporte à estimativa do valor da contratação até a conclusão da licitação. No entanto, considerando a transparência e a publicidade que devem nortear os processos licitatórios, e a utilização de contratação indireta através do Concorrência Pública, optou-se por não adotar o sigilo, tornando pública a documentação relativa à estimativa do valor da contratação. Isso permite uma maior fiscalização e controle social sobre o processo de contratação, garantindo que a mesma seja realizada de forma transparente e justa.

A utilização da tabela SINAPI como referência para os preços unitários garante que a contratação seja realizada de forma transparente e justa, sem sobrepreços ou distorções de mercado. Além disso, a consideração de composições próprias realizadas pelo setor de Engenharia responsável técnico da empresa proponente, permitirá uma maior precisão na estimativa do valor da contratação.

Em resumo, a fundamentação da estimativa do valor da contratação foi realizada com base em critérios técnicos e contábeis rigorosos, e o valor total estimado para a contratação importa em R\$ 6.668.115,99 (seis milhões, seiscentos e sessenta e oito mil, cento e quinze reais e noventa e nove centavos). A documentação que suporta a estimativa é detalhada e transparente, garantindo que a contratação seja realizada de forma eficiente e eficaz.

#### 11. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A seleção de empresas do ramo da construção civil para execução da obra de contratação de empresa especializada para a execução da construção de 50 unidades habitacionais no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), com recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS Sub 50, no município de Ulianópolis/Pa.

Considerando as diretrizes estabelecidas pela Portaria nº 1.416, de 6 de novembro de 2023; Portaria MCID nº 673, de 11 de julho de 2024 e demais Portarias e normas aplicadas e suas alterações posteriores, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), por intermédio do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS Sub 50, para execução de obra de construção dos empreendimentos, tem-se que:

- as áreas destinadas à implantação dos empreendimentos habitacionais devem propiciar o acesso adequado a serviços básicos, infraestrutura e equipamentos públicos sociais às famílias atendidas;

---

Prefeitura Municipal de Ulianópolis – PMU - CNPJ: 83.334.672/0001-60  
Avenida Para nº 651- Bairro Caminho das Árvores - CEP: 68.632-000 - Pará  
Telefone: (91) 9.9978-7028 gabinete.pmu@ulianopolis.pa.gov.br



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ULIANÓPOLIS



Prefeitura de  
**Ulianópolis**  
UMA CIDADE DE TODOS!

- os projetos dos empreendimentos habitacionais devem ser elaborados visando à promoção de condições dignas de habitabilidade, observando o adequado atendimento a critérios de mobilidade urbana, acessibilidade, sustentabilidade, conforto ambiental e eficiência energética, diversidade de acesso a comércios e serviços, a conectividade com o entorno e a vedação de emprego de técnicas construtivas hostis em espaços livres de uso público, conforme disposto na Lei nº 14.489, de 21 de dezembro de 2022;
- a execução da obra dos empreendimentos habitacionais deve buscar o aperfeiçoamento da qualidade, da durabilidade e da segurança na construção das edificações e na implantação da infraestrutura.

### LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

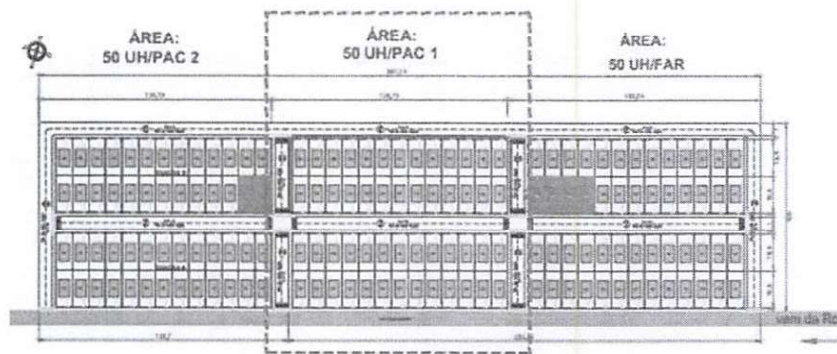
A área disponibilizada para a implantação do convênio MCMV I será na BR 010 - Rua Nova Venência S/Nº –Bairro Resende II - Ulianópolis PA. Conforme mapa de localização e coordenadas Longitude 3°44'3.44"S e Latitude 47°29'45.44"O.



01-Mapas de localização e situação



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ULIANÓPOLIS



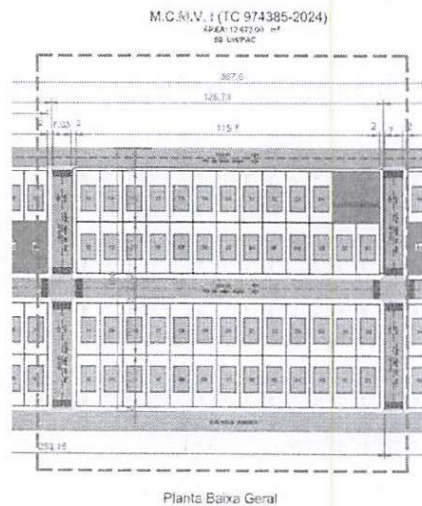
Implantação Geral  
Escala 1/250



O município foi contemplado com 03 (três) empreendimentos, dispostos conforme Planta de Implantação Geral, acima. Dois dos terrenos (Loteamento) medem: 128,73m (fachada) x 100,00 m (fundos), para abrigar 50 UH, cada, referente aos TC 970815/2024 -FNHIS sub 50 (PMCMV 2) e TC 974385/2024-FNHIS sub 50 (PMCMV 1), e um terreno medindo 133,75m (fachada) x 100,00 m (fundos), para abrigar 50 UH do PMCMV -FAR.

O loteamento, referente ao TC 974385/2024-FNHIS sub 50 (PMCMV 1), está dividido em 50 lotes distribuídos em uma área de 100,00m x 126,73m, totalizando 12.673,00m<sup>2</sup>. A área é composta por lotes residenciais e lotes institucionais, organizados em duas quadras com dimensões de 115,70m (fachada) x 39,00m (fundos), excluindo-se as calçadas de 2,00m que as margeiam.

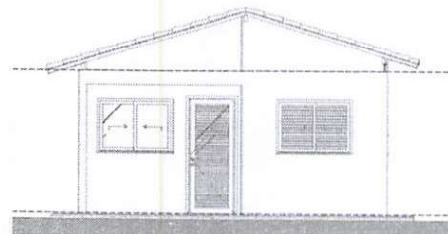
O lote onde será edificada a unidade habitacional deverá ser limpo e nivelado antes do início dos serviços de locação, atendendo os níveis de piso determinados em projeto.



#### DESCRIÇÃO ARQUITETÔNICA E FUNCIONAL

A obra se refere a construção de 50 unidades habitacionais térreas, com planta retangular e áreas setorizadas de forma funcional. Locada em terreno de 8,90mx19,50m, totalizando 173,55m<sup>2</sup>. Contendo os seguintes cômodos:

- Estar/Cozinha: 19,10 m<sup>2</sup>
- Dormitório 01: 8,40 m<sup>2</sup>
- Dormitório 02: 8,40 m<sup>2</sup>
- Banheiro: 4,44 m<sup>2</sup>
- Lavanderia: 3,56 m<sup>2</sup>
- Varanda: 3,56 m<sup>2</sup>

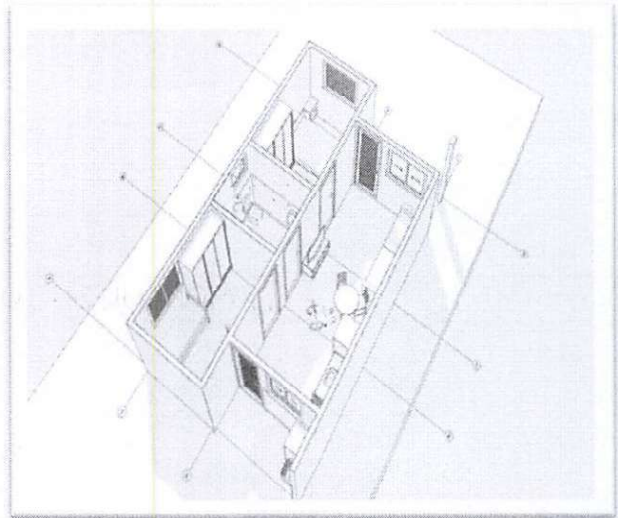
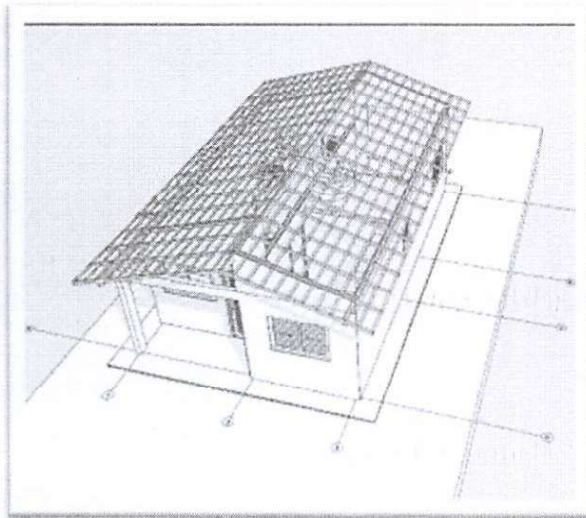


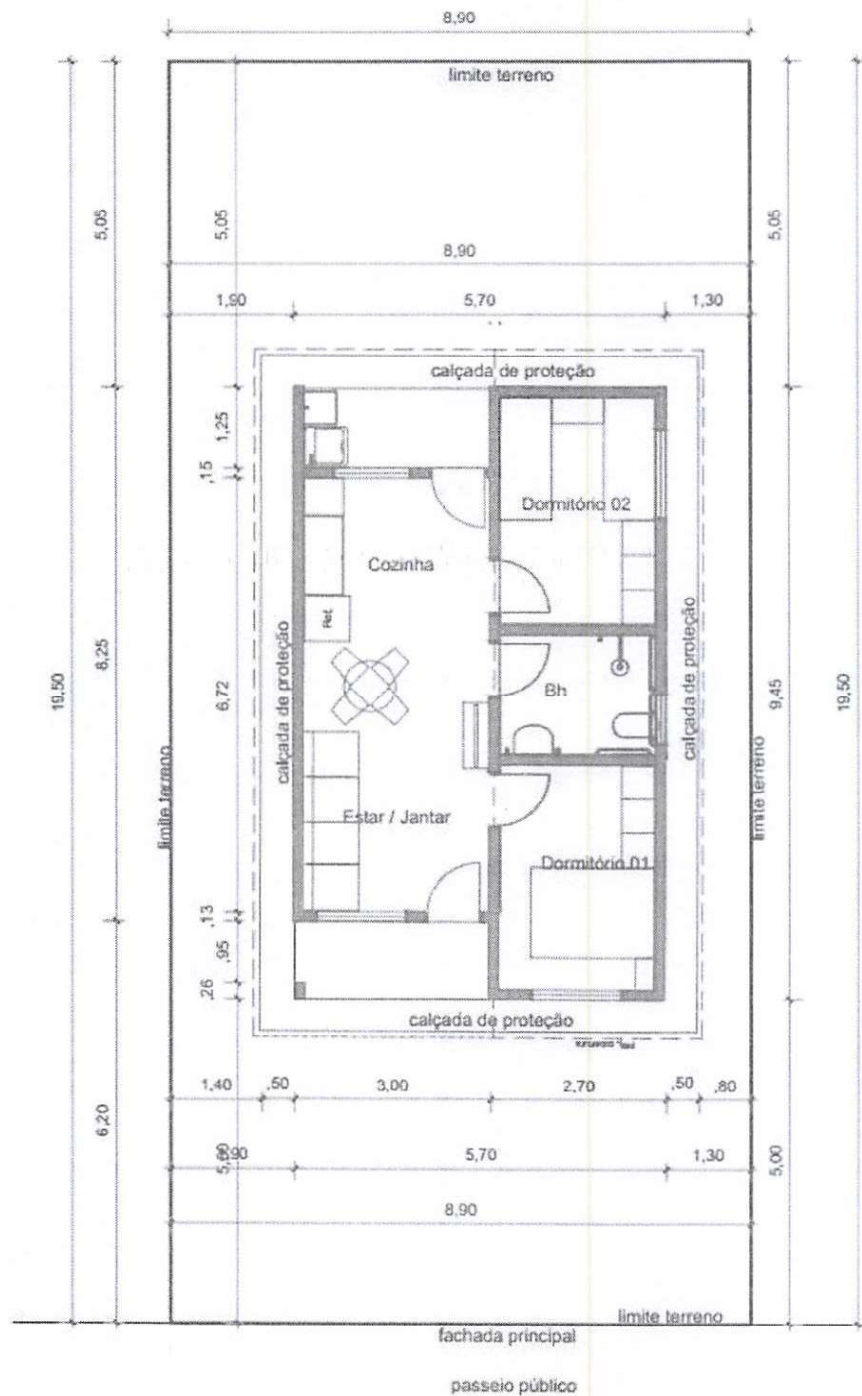


Total área útil: 47,46 m<sup>2</sup> | Área construída: 53,86 m<sup>2</sup>.

Cada unidade terá área construída de 53,86 m<sup>2</sup>, distribuída em dois dormitórios, sala/cozinha integrada, banheiro, varanda e lavanderia.

Área útil mínima da UH (descontando as paredes) deve ser suficiente para atender o programa mínimo e as exigências de mobiliário para cada cômodo.







Programa mínimo: Sala + 1 dormitório de casal + 1 dormitório para duas pessoas + cozinha + área de serviço + banheiro + varanda (para multifamiliar). Todos os ambientes foram estabelecidos a área mínima dos cômodos, devendo os ambientes da habitação abrigar o mobiliário previsto a seguir:

Dormitório de casal – Quantidade mínima de móveis: 1 cama (1,40 m x 1,90 m); 1 mesa de cabeceira (0,50 m x 0,50 m); e 1 guarda-roupa (1,60 m x 0,50 m). Circulação mínima entre mobiliário e/ou paredes de 0,50 m.

Dormitório para duas pessoas – Quantidade mínima de móveis: 2 camas (0,90 m x 1,90 m); 1 mesa de cabeceira (0,50 m x 0,50 m); e 1 guarda-roupa (1,50 m x 0,50 m). Circulação mínima entre as camas de 0,80 m. Demais circulações, mínimo 0,50 m.

Cozinha – Largura mínima: 1,80 m. Quantidade mínima de itens: pia (1,20 m x 0,50 m); fogão (0,55 m x 0,60 m); e geladeira (0,70 m x 0,70 m). Previsão para armário sob a pia e gabinete.

Sala de estar/refeições – Largura mínima: 2,40 m. Quantidade mínima de móveis: sofás com número de assentos igual ao número de leitos; mesa para 4 pessoas; e estante/armário TV.

Banheiro – Largura mínima: 1,50 m. Quantidade mínima de itens: 1 lavatório sem coluna, 1 bacia sanitária com caixa de descarga acoplada, 1 box com ponto para chuveiro (0,90 m x 0,95 m) com previsão para instalação de barras de apoio e de banco articulado. Assegurar a área para transferência à bacia sanitária e ao box.

Área de Serviço - Quantidade mínima de itens: um tanque (52 cm x 53 cm) (cinquenta e dois centímetros por cinquenta e três centímetros) e uma máquina de lavar roupa (60 cm x 65 cm) (sessenta centímetros por sessenta e cinco centímetros). Prever espaço e garantia de acesso frontal para tanque e acesso frontal ou lateral para a máquina de lavar roupa.

Acessibilidade: Espaço livre de obstáculos em frente às portas de no mínimo 1,20 m. Nos banheiros, deve ser possível inscrever módulo de manobra sem deslocamento que permita rotação de 360° (D = 1,50 m) (observado o item 7.5.c da NBR 9050). Nos demais cômodos, deve ser possível inscrever módulo de manobra sem deslocamento que permita rotação de 180° (1,20 m x 1,50 m), livre de obstáculos, conforme definido pela NBR 9050, com exceção da varanda, que deverá ser integrada nas unidades adaptadas. A unidade padrão resultante é adaptável, permitindo sua transformação em unidade acessível por meio das adaptações sob demanda constantes do item 6 deste anexo, não implicando em alteração de paredes.

Varanda - em apartamentos: largura interna mínima de 0,80m e área útil mínima de 1,50 m<sup>2</sup>. É vedada varanda em balanço e é obrigatório que a varanda tenha conexão direta com a sala ou com dormitório.

Nos dormitórios, para as regiões Norte e Nordeste, devem ser previstos ganchos de suporte para rede de descanso, instalados a uma altura entre 1,70m a 1,90m do piso e a uma distância entre 2,90m e 3,30m.



Itens externos

- a) Vagas de estacionamento conforme definido na legislação municipal.
- b) Bicicletário coberto para edificações multifamiliares contendo, no mínimo, 30% (trinta por cento) de vagas em relação ao total de unidades habitacionais.

As intervenções deverão manter o padrão de qualidade existente e apresentar a melhor prática executiva, com elementos que apresente vantagens para a contratação e com a caracterização devidamente detalhada no Projeto Básico conforme os ANEXOS I, II, III e IV da Portaria nº 725/2023.

## 12. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO-PARCELAMENTO DA SOLUÇÃO

Fundamentação: Justificativas para o parcelamento ou não da solução. (Inciso VIII do § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133/21 e art. 7º, inciso VII da IN 40/2020).

O parcelamento da solução não é recomendável, do ponto de vista da eficiência técnica, considerando que o gerenciamento da obra permanecerá sobre a gestão de um único contratado, resultando num maior nível de controle da execução dos serviços por parte da Administração Pública, concentrando a responsabilidade da obra e a garantia dos resultados numa única pessoa jurídica.

Para execução de obras de construção de 50 U.H, não há viabilidade técnica na divisão dos serviços, que em sua grande maioria são interdependentes, visto que o atraso em uma etapa construtiva implica em atraso nas demais etapas, ocasionando aumento de custo e comprometimento dos marcos intermediários e da entrega da obra.

Entende-se também que não há viabilidade econômica, uma vez que a tendência é que o custo seja reduzido para obras maiores em função da diluição dos custos administrativos e lucro. A divisão gera perda de escala, não amplia a competitividade e não melhora o aproveitamento do mercado, pois os serviços são executados por empresas de mesmo ramo de atividade, além de indicar o fracionamento do objeto.

Então, pelas razões expostas, recomendamos que a contratação não seja parcelada, por não ser vantajoso para a referida contratação ou por representar possível prejuízo ao conjunto do objeto a ser contratado.



13. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Fundamentação: Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis; (inciso IX do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21).

A contratação de empresa especializada para a execução das 50 unidades habitacionais apresenta resultados concretos em termos de economicidade e melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros envolvidos.

A centralização das etapas de construção das unidades e cumprimento das especificações técnicas considerando as diretrizes estabelecidas pela Portaria nº 1.416, de 6 de novembro de 2023; Portaria MCID nº 673, de 11 de julho de 2024 e demais Portarias e normas aplicadas e suas alterações posteriores, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida -PMCMV - FMISH SUB 50, permite reduzir custos decorrentes de retrabalhos, incompatibilidades de projeto e ineficiências operacionais. A adoção de solução da contratação indireta com regime de execução de Empreitada por preço Global – EPG, com a execução por eventos de 05 UH, cada, viabiliza ganhos de escala na aquisição de materiais, otimiza a mobilização de equipamentos e equipes e reduz o tempo total de execução, impactando positivamente no custo global do empreendimento.

Do ponto de vista dos recursos humanos disponíveis na Administração Pública, evita-se a alocação de equipes internas em atividades de alta complexidade técnica que extrapolam a capacidade operacional do órgão, garantindo que esses profissionais sejam direcionados às funções de planejamento, fiscalização e controle, mais alinhadas à natureza estatal. Financeiramente, a contratação especializada assegura maior previsibilidade orçamentária, aderência aos limites de custo estabelecidos pela Portaria nº 1.416/2023 e mitigação de riscos de modificações contratuais onerosas.

Assim, demonstra-se que a medida promove economicidade, eficiência e racionalização do uso dos recursos públicos, atendendo plenamente ao inciso IX do § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021.

Assegurar que as intervenções proporcionem um espaço adequado a execução das atividades de moradia, de modo que os ambientes possuam conforto aos cidadãos (usuários), possibilitando maior qualidade e a eficiência dos serviços prestados à população.

A empresa contratada deverá atender todos os requisitos estabelecidos no Edital da Concorrência Pública.



A contratação deve ter resultados positivos, com a melhor prática de prestação dos serviços, mantendo-se o padrão de qualidade, ou superior, a ser empregado tanto na elaboração dos projetos Básicos e executivos das U.H, quanto de infraestrutura, quanto da construção das casas.

Realizada a produção do projeto básico, elaborada pelo Departamento Técnico da empresa proponente, o próximo passo se consubstancia no planejamento da efetuação da Concorrência Pública para contratação de empresa para execução da obra.

Destarte, a solução para construção engloba as etapas acima mencionadas, de modo a deixá-la em condições modernas nos padrões construtivos e de acessibilidade ao público.

#### 14. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Fundamentação: Providências a serem adotadas pela administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual ou adequação do ambiente da organização; (inciso X do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 7º, inciso XI da IN 40/2020).

Para assegurar a adequada preparação da Concorrência Pública destinado à seleção de empresa responsável pela execução da obra, a Administração Pública deve adotar um conjunto de providências preliminares alinhadas à legislação vigente, garantindo planejamento, segurança jurídica e capacidade institucional para gestão e fiscalização do contrato.

Como primeira ação, a Administração deve produzir o relatório circunstanciado que analisa e justifica a escolha da solução, demonstrando suas vantagens técnicas, operacionais e de economicidade. Na sequência, a Administração deve definir o programa de necessidades, consolidando diretrizes funcionais, requisitos de desempenho, parâmetros urbanísticos, condicionantes legais e especificações mínimas que subsidiem a execução da obra, pela contratada, em conformidade com as normas do Programa Minha Casa, Minha Vida – FNHIS e com a Portaria nº 1.416/2023.

Em substituição ao Termo de Referência, a Administração deve elaborar o Edital, que reúne todos os elementos técnicos, operacionais, legais e administrativos necessários para orientar a participação das empresas, na execução da obra. Esse edital contém, entre outros pontos:

- critérios de habilitação técnica compatíveis com a execução integrada de projeto e obra;
- exigência de capacidade técnico-operacional e profissional em arquitetura, engenharia e infraestrutura urbana;
- requisitos mínimos de desempenho segundo a ABNT NBR 15575 e demais normas aplicáveis;



- diretrizes urbanísticas, ambientais e de acessibilidade;
- regras de apresentação, análise e aprovação dos projetos básicos e executivos;
- critérios de execução, acompanhamento, medição e recebimento da obra.

Como providências prévias adicionais, a Administração promoverá a obtenção das diretrizes e aprovações junto aos órgãos competentes (Prefeitura Municipal, Corpo de Bombeiros, concessionária de energia, órgão ambiental, quando aplicável), garantindo que o empreendimento observe a legislação urbanística e os requisitos de viabilidade técnica.

Para o processamento da Licitação e para a execução do contrato, compete à Administração Pública:

- a) disponibilizar à contratada todas as informações preliminares, estudos, levantamentos e condicionantes técnicas necessários à elaboração dos projetos;
- b) exigir o cumprimento rigoroso das obrigações previstas no edital e na proposta selecionada, especialmente quanto à execução da obra;
- c) designar servidores ou comissão especializada, devidamente capacitada, para acompanhamento e fiscalização do contrato, incluindo análise, validação e acompanhamento técnico da obra;
- d) formalizar notificações em caso de irregularidades, registrando todas as ocorrências;
- e) assegurar que as participantes da Licitação observem integralmente a Lei nº 14.133/2021, as normas técnicas aplicáveis e as diretrizes relativas a obras e serviços de engenharia.

À empresa selecionada cabe executar a obra em estrita conformidade com os projetos aprovados, comunicando ao fiscal qualquer ocorrência que interfira no andamento ou na qualidade do empreendimento.

Essas providências asseguram o correto planejamento da Licitação, a aderência à legislação, a segurança técnica da contratação e a plena capacidade institucional para gestão e fiscalização da solução integrada de projetos e obra, em observância ao inciso X do § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021.

#### 15. CONTRATAÇÕES CORRELATAS / INTERDEPENDENTES

Fundamentação: Inciso XI do § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021 e art. 7º, VIII da IN nº 40/2020.

No âmbito da presente contratação vinculada ao Programa Minha Casa, Minha Vida – FNHIS, será necessário a execução de toda infraestrutura dos loteamentos, como terraplenagem, execução e pavimentação das vias e calçadas, execução de infra-estrutura de drenagem superficial e/ou profunda, sinalização viária vertical e horizontal, entre outras contratações correlatas para adequação das instalações urbanísticas (execução de sistemas de distribuição água/ esgotamento



sanitário, recolhimento de resíduos sólidos e de energia elétrica), são possíveis contratações Correlatas ou interdependentes que interfiram no planejamento do Processo licitatório ou que demandem medidas adicionais de compatibilização. Estas ações quando planejadas adequadamente independem de outros instrumentos contratuais para sua execução.

## 16. DESCRIÇÃO DOS IMPACTOS AMBIENTAIS

Fundamentação: Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável. (Inciso XII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21).

Os Impactos ambientais correspondem às alterações no ambiente natural em decorrência de intervenções humanas, podendo assumir caráter positivo ou negativo. Em obras de habitação de interesse social, como as vinculadas ao PMCMV–FNHIS, tais impactos devem ser rigorosamente avaliados e mitigados, observando-se as legislações ambientais e urbanísticas aplicáveis, a Política Nacional de Resíduos Sólidos e as normas da ABNT pertinentes.

A contratação tem como objetivo gerar impactos sociais e ambientais positivos, ao viabilizar moradias dignas, seguras e adequadas às famílias beneficiárias, contribuindo para a melhoria das condições de vida, a promoção da saúde pública e o desenvolvimento urbano sustentável. Os empreendimentos do PMCMV devem observar requisitos de desempenho, acessibilidade, eficiência energética e sustentabilidade, conforme com a Portaria nº 1.416/2023.e demais normas técnicas aplicáveis.

A Administração Pública assegura que o empreendimento será conduzido sob parâmetros de responsabilidade ambiental, exigindo da empresa contratada projetos e soluções construtivas sustentáveis, adoção de “obras limpas”, gestão adequada dos resíduos da construção civil e cumprimento das normas relacionadas (como ABNT NBR 10004, NBR 15113 e normas correlatas).

### 16.1 – CONSUMO DE RECURSOS NATURAIS

A execução do empreendimento demanda materiais como concreto, aço, blocos cerâmicos ou estruturais, madeira, tintas, areia e brita. A Administração Pública exige a priorização de insumos com certificação ambiental e de fornecedores que adotem práticas sustentáveis, incentivando ainda a aquisição local para reduzir emissões e movimentar a economia regional.



#### 16.2 – SUPRESSÃO DE VEGETAÇÃO

Caso haja área com cobertura vegetal, é obrigatório o levantamento técnico prévio, a observância das normas ambientais e, quando aplicável, o licenciamento ambiental. Como o empreendimento habitacional será implantado em área previamente urbana e destinada ao uso habitacional, não há supressão relevante de vegetação prevista.

#### 16.3 – POLUIÇÃO ATMOSFÉRICA

Durante a obra poderão ocorrer emissões temporárias de poeira e gases oriundos de máquinas e veículos. A contratada deve adotar medidas como umidificação do solo, cobertura de cargas, uso de maquinário regulado e organização logística para minimizar impactos sobre a comunidade local.

#### 16.4 – GERAÇÃO DE RESÍDUOS

A execução gera resíduos típicos da construção civil. A contratada deve elaborar e executar um Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC), contemplando segregação, reaproveitamento e destinação ambientalmente adequada, conforme legislação federal, estadual e municipal.

#### 16.5 – CONSUMO DE ÁGUA

O consumo de água será controlado e deverá priorizar o uso racional e o reuso quando tecnicamente possível, especialmente na limpeza de áreas e na cura do concreto.

#### 16.6 – PERMEABILIDADE DO SOLO

As escavações e movimentações de terra podem reduzir temporariamente a permeabilidade. A contratada deve garantir reaterros apropriados, compactação e soluções externas que favoreçam a drenagem e a infiltração, prevenindo erosões e alagamentos.



#### 16.7 – ALTERAÇÕES MICROCLIMÁTICAS

A ocupação da área pode aumentar a temperatura local devido ao efeito de ilha de calor. Serão estimuladas medidas mitigadoras, como paisagismo, arborização, áreas verdes e sombreamento natural, conforme diretrizes do PMCMV e da legislação urbanística.

#### 16.8 – IMPACTO NA BIODIVERSIDADE

Caso o empreendimento estivesse próximo a áreas ambientalmente sensíveis, seriam exigidos estudos específicos. Entretanto, para o presente conjunto habitacional do PMCMV, implantado em área urbana consolidada, não se aplicam impactos relevantes à biodiversidade.

#### 16.9 – POLUIÇÃO SONORA

Os ruídos típicos da obra devem ser controlados pela observância dos horários permitidos e pela manutenção adequada das máquinas, protegendo o bem-estar dos moradores do entorno e dos trabalhadores.

#### 16.10 – EMISSÕES DE GASES DE EFEITO ESTUFA

As emissões indiretas de CO<sub>2</sub> provenientes da obra devem ser mitigadas por meio de logística eficiente, fornecedores locais e equipamentos com menor consumo energético.

A execução do empreendimento habitacional representa investimento social estratégico da Administração Pública, promovendo moradia digna, inclusão social e sustentabilidade urbana. A atuação responsável da contratada, aliada ao controle ambiental e à fiscalização da Administração, garantirá que os impactos negativos sejam mitigados e que os benefícios sociais e ambientais do PMCMV– FNHIS SUB 50 sejam integralmente alcançados.

#### 17. EXIGÊNCIA DE GARANTIA DA PROPOSTA E GARANTIA CONTRATUAL

Com fundamento no § 3º do art. 58 e no art. 96 da Lei nº 14.133/2021, e considerando as especificidades técnicas e operacionais da contratação integrada que envolve a elaboração dos projetos das unidades habitacionais, projetos de infraestrutura e execução da obra no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – FNHIS SUB 50, a Administração Pública estabelece, de forma excepcional e devidamente motivada, a exigência de garantia da proposta, com o propósito de aumentar a segurança do procedimento e prevenir a apresentação de propostas inexecutáveis.



A exigência decorre de experiências anteriores em que empresas apresentaram valores demasiadamente inferiores aos de mercado, resultando posteriormente na recusa em executar o objeto, sob alegação de inviabilidade econômica. Tal situação ocasionou prejuízos à Administração, como paralisação de empreendimentos, necessidade de anulação de empenhos, aplicação de penalidades, frustração de políticas públicas e repetição de certames, comprometendo a eficiência e o princípio do planejamento.

Diante desse histórico e considerando o caráter estratégico das unidades habitacionais do PMCMV–FNHIS, a garantia da proposta é fixada em 1% (um por cento) do valor estimado da contratação, conforme autoriza o caput do art. 58 da Lei nº 14.133/2021. A garantia poderá ser prestada por qualquer uma das modalidades previstas § 1º do art. 96 da Lei Federal nº 14.133/21, conforme segue:

- caução em dinheiro ou em títulos da dívida pública;
- fiança bancária;
- seguro-garantia.

Tal exigência não representa ônus desproporcional aos participantes do Chamamento Público; ao contrário, constitui medida preventiva indispensável para assegurar a seriedade das propostas, reduzir riscos de frustração do objeto e aumentar a previsibilidade do certame, especialmente considerando a relevância social, o volume de investimentos públicos, a necessidade de continuidade da política habitacional e os impactos da eventual inexecução.

#### 17.1 EXIGÊNCIA DE GARANTIA CONTRATUAL

Além da garantia da proposta, e considerando a natureza complexa do empreendimento habitacional — que integra projeto e obra, envolve requisitos de desempenho (ABNT NBR 15575), padrões construtivos específicos do PMCMV– FNHIS e responsabilidade pela entrega de infraestrutura essencial — a Administração Pública exige garantia contratual, nos termos do art. 96 da Lei nº 14.133/2021.

A garantia contratual será de 5% (cinco por cento) nos termos do art. 98 da Lei Federal nº 14.133/21 sobre o valor inicial do contrato, e tem como finalidade resguardar a Administração contra perdas decorrentes do inadimplemento das obrigações assumidas pela empresa vencedora, especialmente em casos de:

- abandono ou paralisação da obra;



- falhas técnicas na elaboração dos projetos;
- descumprimento dos padrões do PMCMV– FNHIS;
- atraso injustificado na execução;
- não conformidades que impactem o desempenho das unidades habitacionais.



A contratada poderá optar por uma das modalidades admitidas pela lei:

- caução em dinheiro ou títulos da dívida pública;
- fiança bancária;
- seguro-garantia com cláusula de execução imediata (performance bond).

Os valores, prazos e condições de prestação das garantias serão detalhados no Edital, em conformidade com as disposições legais e com as diretrizes estabelecidas no planejamento da contratação. O documento orientará de forma clara:

- o percentual exigido;
- a forma de apresentação;
- o momento de exigência;
- as hipóteses de execução da garantia;
- as condições de restituição ao término do contrato.

A adoção da garantia contratual reforça a segurança jurídica, a boa governança dos recursos aplicados no PMCMV– FNHIS e o compromisso com a entrega de moradias em padrões adequados de qualidade, eficiência e responsabilidade social.

#### 18. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO QUANTO A VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação: Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina. (Inciso XIII do § 1º do art.18 da Lei 14.133/21).

A contratação analisada refere-se a obra de engenharia de caráter padronizável e orientada por requisitos de desempenho, qualidade e conformidade normativa, alinhada às diretrizes técnicas e operacionais do Programa Minha Casa, Minha Vida – FNHIS. Considerando as características do empreendimento — que envolve execução da obra de construção de 50 UH — constata-se que a demanda exige atuação especializada, bem como domínio técnico compatível com as exigências legais, normativas e programáticas aplicáveis.

