



## **MUNICÍPIO DE HONÓRIO SERPA**

---

### **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

#### **1. INFORMAÇÕES BÁSICAS**

1.1 Descrição: **CONTRATAÇÃO DE EMPRESA DE ENGENHARIA PARA CONSTRUÇÃO DE CASAS – PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA – MCMV FNHIS SUB 50 NO MUNICÍPIO DE HONÓRIO SERPA – PARANÁ, CONFORME TERMO DE COMPROMISSO TRANSFEREGOV.BR Nº 983419/2025/MCIDADES/CAIXA, segundo os projetos, planilhas, cronograma, memorial descritivo e demais anexos.**

#### **2. RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE ETP**

2.1 Servidor(a): Lucio Diego Guerra

#### **3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE**

3.1. O Município de Honório Serpa identificou a necessidade de realizar a contratação de empresa especializada em engenharia para a construção de unidades habitacionais, em atendimento ao Termo de Compromisso Transferegov.br nº 983419/2025/MCIDADES/CAIXA, cujo objeto pactuado é a "Construção de Unidades Habitacionais" no âmbito do Novo PAC. O investimento total previsto no Termo de Compromisso é de R\$ 2.938.346,98, incluindo contrapartida municipal, destinado especificamente à execução de obras habitacionais de interesse social.

3.2. A demanda decorre da carência habitacional existente no município, que atinge famílias em situação de vulnerabilidade econômica e social, exigindo a construção de moradias adequadas, seguras e conformes às normas técnicas vigentes. As unidades habitacionais previstas buscam reduzir o déficit habitacional, promover inclusão social e garantir condições dignas de habitação a famílias selecionadas segundo critérios federais e municipais.

3.3. Para o cumprimento do objeto acordado com o Ministério das Cidades e a Caixa Econômica Federal, é imprescindível que o Município realize procedimento licitatório que assegure a contratação da proposta mais vantajosa, com observância às diretrizes legais, especialmente a Lei nº 14.133/2021 e as exigências técnicas e documentais previstas no Termo de Compromisso.

3.4. A obra requer empresa com capacidade técnica comprovada, responsável pela execução de projetos e serviços de engenharia em conformidade com as especificações que serão fornecidas no Projeto Básico, respeitando cronograma, planilhas orçamentárias e memorial descritivo. A contratação é necessária para garantir que o Município cumpra os prazos estipulados no instrumento federal, evitando riscos de descumprimento, suspensão de repasses e eventual extinção do compromisso firmado.

3.5. Sendo uma intervenção de relevante impacto social, a execução das casas populares proporcionará melhoria direta na qualidade de vida da população, além de estimular a economia local, fortalecer políticas públicas de habitação e atender aos requisitos de



## **MUNICÍPIO DE HONÓRIO SERPA**

---

fiscalização, transparência e rastreabilidade da execução física e financeira, conforme obrigações fixadas no Termo de Compromisso.

3.6. Dessa forma, a contratação representa necessidade pública essencial, devidamente motivada pelo instrumento federal vigente, pela realidade habitacional do município e pelo dever administrativo de promover o acesso à moradia digna, justificando a elaboração do Estudo Técnico Preliminar e a deflagração do processo licitatório correspondente.

### **4. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL**

4.1. A contratação destinada à construção de unidades habitacionais, prevista no Termo de Compromisso nº 983419/2025/MCIDADES/CAIXA, não constou originalmente no Plano de Contratações Anual do Município de Honório Serpa em razão de tratar-se de demanda superveniente, decorrente de instrumento federal celebrado posteriormente ao fechamento e consolidação do PCA.

4.2. O Plano de Contratações é elaborado com base nas necessidades previamente identificadas pelos setores municipais em período anterior ao exercício, seguindo diretrizes de planejamento e previsibilidade. Contudo, a celebração do referido Termo de Compromisso ocorreu após a finalização do ciclo de planejamento, impossibilitando sua inclusão tempestiva no PCA vigente.

4.3. Além disso, a liberação e aprovação técnica do objeto — “Construção de Unidades Habitacionais” — dependeu de análises, validações e emissão de Laudo de Verificação Técnica pela mandatária (Caixa Econômica Federal), eventos que não estavam assegurados no momento da elaboração do Plano de Contratações. Assim, somente após a formalização do instrumento federal e da definição das obrigações, prazos e valores pactuados, tornou-se possível ao Município estruturar o processo licitatório correspondente.

4.4. Ressalta-se que a execução da contratação é obrigatória, por se tratar de objeto financiado por programa federal no âmbito do Novo PAC, com prazos e condicionantes vinculados, não podendo o Município postergar sua realização para inclusão no próximo ciclo de planejamento, sob pena de descumprimento do acordo firmado e risco de perda de recursos.

4.5. Dessa forma, a ausência de previsão no PCA não decorre de falha de planejamento, mas sim da natureza extraordinária e superveniente do ajuste federal, cuja formalização ocorreu após o fechamento do Plano e cuja execução se tornou obrigatória e inadiável em razão dos prazos estabelecidos no Termo de Compromisso.



## **MUNICÍPIO DE HONÓRIO SERPA**

---

### **5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

5.1 A empresa contratada deverá cumprir integralmente todas as obrigações constantes no Edital, no Projeto Básico, no Termo de Referência e em sua proposta, assumindo, com exclusividade, todos os riscos e despesas necessárias à boa, regular e perfeita execução da obra de construção das unidades habitacionais.

5.2 A licitação e o contrato deverão atender às normas e diretrizes técnicas e administrativas estabelecidas pelos Departamentos Municipais competentes da Prefeitura Municipal de Honório Serpa, bem como às exigências do Termo de Compromisso firmado com o Ministério das Cidades e a Caixa Econômica Federal.

5.3 A contratada deverá executar todos os serviços de engenharia previstos, entregando as etapas e componentes da obra de acordo com as condições, especificações técnicas, quantidades, exigências e prazos estabelecidos no Projeto Básico, Cronograma Físico-Financeiro e demais anexos da contratação.

5.4 As etapas da obra deverão ser executadas e entregues nos prazos fixados no cronograma aprovado pela Administração e pela mandatária (Caixa), devendo a contratada garantir rigorosa observância das especificações técnicas e das normas vigentes, inclusive aquelas relativas à segurança, acessibilidade e desempenho das edificações.

5.5 A contratada deverá assegurar a qualidade dos serviços executados e, caso surjam falhas técnicas, vícios construtivos, defeitos, inconformidades ou divergências em relação ao projeto, deverá proceder imediatamente às correções necessárias, sem ônus para o Município, no prazo máximo estabelecido pela fiscalização.

5.6 A contratada deverá repetir, às suas expensas, quaisquer procedimentos ou etapas da obra que apresentem falhas, estejam em desacordo com as condições contratuais, técnicas ou normativas, ou que não atendam aos padrões de qualidade exigidos pelo Município, pelo Ministério das Cidades ou pela Caixa.

5.7 A contratada deverá utilizar materiais e métodos construtivos devidamente certificados, produzidos conforme normas técnicas e sanitárias vigentes, garantindo qualidade, segurança e durabilidade. A contratada será responsável pela substituição de materiais ou serviços considerados inadequados, arcando também com os custos de transporte, remoção e reinstalação.

5.8 Todas as despesas diretas ou indiretas relacionadas à execução da obra — incluindo mão de obra, materiais, equipamentos, transporte, encargos e insumos — correrão exclusivamente por conta da contratada, sem qualquer ônus adicional ao Município.



## **MUNICÍPIO DE HONÓRIO SERPA**

---

5.9 A contratada deverá manter, durante toda a vigência contratual, compatibilidade com todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo licitatório, inclusive quanto à manutenção de responsável técnico habilitado e ART vigente.

5.10 A contratada deverá seguir rigorosamente as normas técnicas aplicáveis à construção civil, garantindo total responsabilidade pela conformidade dos serviços executados e pelos produtos aplicados na obra, observando as exigências legais, normativas e de desempenho.

5.11 A contratada deverá executar diretamente todos os serviços objeto do contrato, sendo vedada a transferência de responsabilidades, a cessão ou a subcontratação total ou parcial, exceto quando expressamente autorizada em edital, no contrato ou no Termo de Referência, e desde que atendidos os limites legais.

5.12 A contratada deverá prestar todos os esclarecimentos técnicos solicitados pela fiscalização, pela gestão do contrato, pela Caixa ou pelos órgãos de controle, apresentando documentos, laudos, ARTs e demais elementos comprobatórios sempre que necessário.

5.13 A contratada será integralmente responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, tributários, fiscais, comerciais, operacionais, seguros, transporte, garantias e quaisquer outros custos incidentes sobre a execução contratual, isentando o Município de qualquer responsabilidade solidária ou subsidiária.

5.14 A contratada deverá manter sua equipe técnica devidamente identificada, treinada e equipada, responsabilizando-se por seus empregados e substituindo prontamente qualquer profissional cuja conduta seja considerada inadequada pela fiscalização ou que comprometa a boa execução dos serviços.

5.15 A fiscalização da execução da obra ficará a cargo dos fiscais designados pelo Município, que acompanharão todas as etapas da construção, registrando as ocorrências, determinando correções e comunicando formalmente ao gestor do contrato quaisquer situações que possam comprometer o andamento ou a qualidade da obra.

## **6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES**

6.1. Quantidade **total de unidades habitacionais**: 20 unidades.

- **Área construída estimada por unidade**: 45 m<sup>2</sup>.
- **Área total estimada da construção**: 900 m<sup>2</sup>.
- **Composição mínima de cada unidade**: sala, cozinha, 2 quartos, 1 banheiro e área de serviço.



## MUNICÍPIO DE HONÓRIO SERPA

---

- **Principais serviços estimados:** fundação, alvenaria, cobertura, revestimentos, instalações elétricas e hidrossanitárias, pintura e acabamentos.
- **Infraestrutura complementar:** implantação das unidades, rede de água e esgoto/sistema individual, passeios e acessos básicos.
- **Serviços técnicos associados:** ARTs, topografia, locação da obra, ensaios tecnológicos e placa conforme Manual do Novo PAC.

### 7. LEVANTAMENTO DE MERCADO

7.1 Para definição do valor estimado da contratação, foi realizado levantamento de mercado utilizando como referência principal a Tabela SINAPI – Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil, metodologia oficialmente adotada pelo Governo Federal para orçamentação de obras públicas. Os custos foram obtidos a partir da composição orçamentária correspondente às tipologias habitacionais previstas no projeto, ajustados para a realidade do Estado do Paraná.

7.2 O orçamento preliminar foi elaborado a partir dos projetos arquitetônicos, estruturais e complementares, o que permitiu identificar de forma precisa os quantitativos de materiais, serviços e mão de obra necessários para a construção das 20 unidades habitacionais. Esses quantitativos foram confrontados com os valores unitários constantes no SINAPI vigente, assegurando aderência aos preços praticados no mercado da construção civil e conformidade com os requisitos de engenharia.

7.3 A análise demonstrou que os valores obtidos pelo SINAPI são compatíveis com a média regional, garantindo que o orçamento estimado reflete adequadamente o custo real de execução da obra. Além disso, a utilização dessa metodologia confere maior transparência, padronização e segurança técnica ao processo orçamentário, conforme orientações da Caixa Econômica Federal para empreendimentos financiados no âmbito do Novo PAC.

7.4 Com base no cruzamento das quantidades previstas nos projetos e dos custos unitários fornecidos pelo SINAPI, chegou-se ao valor estimado global, que servirá como referência para o processo licitatório e para a definição da proposta mais vantajosa, demonstrando a existência de parâmetros de mercado adequados e atualizados para execução das unidades habitacionais.

### 8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

8.1 A estimativa do valor da contratação foi definida a partir do orçamento detalhado dos projetos arquitetônicos, estruturais e complementares das 20 unidades habitacionais, utilizando como



## MUNICÍPIO DE HONÓRIO SERPA

---

referência os custos atualizados do SINAPI – Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil, metodologia oficial empregada para orçamentação de obras públicas financiadas pela Caixa Econômica Federal.

8.2 Com base nos quantitativos extraídos dos projetos e nos valores unitários do SINAPI aplicáveis ao Estado do Paraná, foi possível compor o custo estimado para a execução integral das unidades habitacionais, incluindo materiais, mão de obra, equipamentos, serviços preliminares e complementares.

8.3 O valor estimado para a contratação é de R\$ 2.938.346,98, conforme previsto no Termo de Compromisso nº 983419/2025/MCIDADES/CAIXA, que estabelece a disponibilidade financeira para execução do empreendimento. Esse montante reflete a somatória dos custos diretos e indiretos necessários à construção das 20 unidades, considerando os padrões técnicos exigidos, a tipologia habitacional definida e as condições de mercado apuradas.

8.4 A utilização da Tabela SINAPI garante a conformidade com os valores praticados no setor da construção civil, assegurando que a estimativa adotada é compatível, realista e adequada para fundamentar o valor de referência do processo licitatório.

### 9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

9.1. A solução proposta consiste na **contratação de empresa especializada em engenharia** para executar a construção de **20 unidades habitacionais de interesse social**, conforme os projetos arquitetônicos, estruturais e complementares aprovados, observando os parâmetros técnicos estabelecidos pela Caixa Econômica Federal e pelo Ministério das Cidades no âmbito do Novo PAC.

9.2. A execução da solução envolve todas as etapas necessárias para a implantação completa das unidades, incluindo serviços preliminares, movimentação de terra, fundações, estrutura, alvenaria, cobertura, instalações elétricas e hidrossanitárias, revestimentos, pintura, acabamentos, bem como demais obras complementares previstas no projeto. Cada unidade habitacional será construída com aproximadamente 45 m<sup>2</sup>, contendo sala, cozinha, dois quartos, banheiro e área de serviço, garantindo padrões mínimos de habitabilidade, segurança, conforto e acessibilidade.

9.3. A solução também contempla a realização de **infraestruturas internas essenciais**, tais como ligações de água, esgoto ou sistemas individuais de tratamento, drenagem, calçadas de acesso e demais elementos necessários ao funcionamento adequado das moradias. Todos os serviços deverão ser executados em conformidade com as normas da ABNT, as diretrizes técnicas do Governo Federal, os critérios de qualidade exigidos pela mandatária (Caixa) e as regras legais aplicáveis às obras públicas.



## MUNICÍPIO DE HONÓRIO SERPA

---

9.4. A empresa contratada deverá fornecer toda a mão de obra, materiais, equipamentos e insumos, assumindo integralmente a responsabilidade pela execução do objeto, pela qualidade e pela correção de eventuais não conformidades. Além disso, deverá manter responsável técnico habilitado, garantir acompanhamento contínuo da obra, registrar todas as informações exigidas no Transferegov.br e atender às determinações da fiscalização municipal.

9.5. A adoção dessa solução permite ao Município de Honório Serpa cumprir as metas pactuadas no Termo de Compromisso, reduzir o déficit habitacional local e promover melhores condições de moradia para famílias em situação de vulnerabilidade. A solução é tecnicamente adequada, economicamente viável e socialmente necessária, sendo fundamentada em orçamento elaborado com base nos projetos e nas composições de custo do SINAPI, assegurando transparência e compatibilidade com os preços praticados no mercado da construção civil.

### 10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

10.1. A contratação para construção das 20 unidades habitacionais tem como finalidade alcançar resultados mensuráveis, efetivos e alinhados às políticas públicas de habitação social. Os principais resultados esperados com a execução do objeto são:

- i. **Redução do déficit habitacional municipal**, proporcionando acesso à moradia digna para famílias em situação de vulnerabilidade social, conforme critérios estabelecidos pelo Ministério das Cidades.
- ii. **Melhoria das condições de habitabilidade**, garantindo moradias seguras, bem estruturadas e adequadas às normas técnicas, de desempenho e acessibilidade.
- iii. **Fortalecimento das políticas de inclusão social**, assegurando que famílias de baixa renda tenham condições de desenvolver qualidade de vida, estabilidade e segurança residencial.
- iv. **Desenvolvimento urbano equilibrado**, com organização do território, implantação de infraestrutura mínima e melhoria das condições ambientais e sanitárias vinculadas à habitação.
- v. **Cumprimento das metas pactuadas no Termo de Compromisso nº 983419/2025/MCIDADES/CAIXA**, garantindo a correta aplicação dos recursos federais e evitando riscos de devolução, suspensão de repasses ou descumprimento contratual.
- vi. **Estímulo à economia local**, por meio da contratação de serviços de engenharia,



## MUNICÍPIO DE HONÓRIO SERPA

compra de materiais, movimentação de trabalhadores e circulação de renda no município.

- vii. **Elevação do padrão construtivo e de fiscalização municipal**, estabelecendo parâmetros técnicos, procedimentos de gestão e boas práticas aplicáveis a obras futuras.
- viii. **Transparência e rastreabilidade da execução**, com registros no Transferegov.br, acompanhamento contínuo pela Caixa e pelo Município, assegurando controle físico-financeiro adequado.
- ix. **Geração de impacto social direto**, ao proporcionar estabilidade domiciliar, segurança, acesso a serviços e maior dignidade para os beneficiários finais.

### 11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

11.1. Antes da celebração do contrato administrativo, deverão ser adotadas as seguintes providências pela Administração Municipal:

- i. Elaboração e aprovação do Projeto Básico, contendo todos os elementos necessários para caracterização da obra, incluindo memoriais, plantas, especificações técnicas, planilhas e cronogramas.
- ii. Conferência e validação dos quantitativos e custos com base na Tabela SINAPI vigente, assegurando a adequação do orçamento estimado.
- iii. Inserção e atualização das informações no Transferegov.br, conforme exigências do Termo de Compromisso nº 983419/2025/MCIDADES/CAIXA, incluindo plano de trabalho, anexos técnicos e prazos.
- iv. Obtenção das licenças, autorizações e anuências necessárias, quando aplicáveis, tais como: aprovação de projeto, licenciamento urbanístico, ambiental ou sanitário.
- v. Comprovação da titularidade ou disponibilidade formal da área destinada à construção das unidades habitacionais.
- vi. Designação formal do Gestor e dos Fiscais do Contrato, com publicação do ato administrativo correspondente e definição de responsabilidades.
- vii. Análise e aprovação jurídica do edital e dos anexos, garantindo conformidade com a Lei nº 14.133/2021 e com os normativos federais.
- viii. Publicação do edital de licitação no Portal Nacional de Compras Públicas (PNCP) e demais meios oficiais obrigatórios.
- ix. Recebimento, julgamento e homologação da licitação, assegurando a correta verificação da documentação técnica, jurídica, fiscal, trabalhista e econômico-financeira.
- x. Registro de todos os atos previstos no Termo de Compromisso, incluindo



## **MUNICÍPIO DE HONÓRIO SERPA**

---

homologação, adjudicação e envio dos documentos à Caixa para autorização da Ordem de Serviço.

- xi. Emissão da Nota de Empenho, garantindo disponibilidade orçamentária para cobertura do contrato.
- xii. Realização da reunião inicial (kick-off) com a empresa vencedora, esclarecendo obrigações, prazos, entregas e procedimentos de fiscalização.

### **12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES**

12.1 Não há contratações correlatas e/ou interdependentes.

### **13. IMPACTOS AMBIENTAIS**

13.1 Não há impactos ambientais que mereçam destaque nesse estudo além dos mencionados em legislação própria, como sendo: requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos (combustíveis, etc), bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem dos bens adquiridos e refugos, quando aplicável.

### **14. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO**

14.1. A contratação mostra-se plenamente viável sob os aspectos técnico, operacional, orçamentário e legal, atendendo às condições necessárias para sua execução no âmbito do Termo de Compromisso nº 983419/2025/MCIDADES/CAIXA.

14.2. Do ponto de vista técnico, o Município já dispõe de todos os projetos arquitetônicos, estruturais e complementares aprovados, bem como dos estudos preliminares, levantamentos topográficos, ensaios e demais documentos necessários para caracterizar integralmente o objeto. As especificações seguem as diretrizes da Caixa Econômica Federal e as normas técnicas aplicáveis, garantindo clareza e precisão no dimensionamento da obra.

14.3. Sob o aspecto operacional, o local destinado à implantação das 20 unidades habitacionais encontra-se regularizado, com condições adequadas para mobilização e execução. As equipes municipais responsáveis por gestão, fiscalização e acompanhamento do contrato já estão designadas e capacitadas, assegurando condições para monitoramento das etapas da obra e atendimento às exigências de registro e acompanhamento no Transferegov.br.

14.4. A viabilidade financeira também está assegurada, pois o valor estimado da contratação foi definido com base nos quantitativos dos projetos e na Tabela SINAPI vigente, resultando no montante de R\$ 2.938.346,98, compatível com o valor disponibilizado no Termo de Compromisso. Assim, o empreendimento possui fonte de recursos garantida, com previsão orçamentária e financeira suficiente para sua execução integral.



---

## **MUNICÍPIO DE HONÓRIO SERPA**

---

14.5. Do ponto de vista legal e procedimental, a contratação observa integralmente as disposições da Lei nº 14.133/2021, bem como as normas federais que regem o Novo PAC e as transferências via Caixa Econômica Federal. Todas as etapas preparatórias já foram cumpridas, sendo possível deflagrar o procedimento licitatório com segurança jurídica e administrativa.

14.6. Dessa forma, conclui-se que a contratação é viável, oportuna e adequada, apresentando condições plenas para execução imediata, alinhada às políticas habitacionais, ao planejamento municipal e aos compromissos assumidos com o Governo Federal, garantindo a construção das 20 unidades habitacionais e a entrega de resultados efetivos à população.

Honório Serpa - PR, 04 de Dezembro de 2025.

---

Lucio Diego Guerra  
Responsável pela elaboração do ETP