



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

(Art. 6º, inciso XX da Lei 14.133/2021)

DEMANDANTE

Demandante: **Município de São Domingos do Araguaia** por intermédio da **Secretaria Municipal de Habitação**.

Responsável: Wigo Jhulle Assunção Silva Portaria de

Nomeação nº 733/2025-GAB/PMSDA

1. DA DEFINIÇÃO:

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade a seguir especificada. O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

2. DO OBJETO:

Trata-se de demanda comprometida com a realização de processo de contratação, para selecionar a proposta mais vantajosa objetivando a **CONTRATAÇÃO DE EMPRESA DE ENGENHARIA PARA CONSTRUÇÃO DE 20 UNIDADES HABITACIONAIS DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA, 2ª ATAPA NO MUNICÍPIO DE SÃO DOMINGOS DO ARAGUAIA-PA.**

3. DA DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE:

(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).

3.1. O Município enfrenta crescimento da demanda por habitação, agravado por fatores como baixa renda familiar, ocupações irregulares, moradias precárias e ausência de infraestrutura adequada, o que compromete as condições mínimas de segurança, salubridade e dignidade da população atendida. A inexistência ou insuficiência de políticas habitacionais efetivas contribui diretamente para a ampliação das desigualdades sociais e para a precarização das condições de vida. Atender famílias em situação de vulnerabilidade social e déficit habitacional no âmbito do Município, garantindo o acesso à moradia digna, é um direito social assegurado pelo art. 6º da Constituição Federal.

3.2. O cenário socioeconômico local evidencia a existência de significativa parcela da população em situação de vulnerabilidade social, residindo em condições precárias, inadequadas ou em áreas de risco, sem atendimento pleno às exigências mínimas de habitabilidade, salubridade e segurança. Tal realidade impõe à Administração Pública o dever de adotar medidas planejadas, permanentes e articuladas, capazes de assegurar condições dignas de moradia e de fomentar a inclusão social.

3.3. Nesse contexto, a construção de unidades habitacionais populares revela-se ação estratégica de elevado interesse público, alinhada às diretrizes da Política Nacional de Habitação, aos instrumentos de planejamento urbano e às políticas de desenvolvimento social, contribuindo para a ordenação do território, a redução das desigualdades sociais e a melhoria dos indicadores de qualidade de vida da população beneficiária.



3.4. Sob a perspectiva social, a provisão de moradias adequadas assegura o direito fundamental à moradia digna, promovendo a melhoria das condições de vida de famílias em situação de vulnerabilidade social. A substituição de habitações precárias por unidades regulares contribui para a elevação dos padrões de segurança, salubridade e habitabilidade, com reflexos positivos na saúde pública, na estabilidade familiar e na redução de situações de risco social.

3.5. No âmbito urbano e territorial, os empreendimentos habitacionais favorecem a ordenamento do uso e ocupação do solo, mitigando a expansão de assentamentos informais, ocupações irregulares e áreas ambientalmente sensíveis ou de risco. A implantação planejada de moradias, integrada à infraestrutura urbana e aos serviços públicos essenciais, contribui para a regularização fundiária, para a melhoria da mobilidade urbana e para a racionalização da expansão urbana.

3.6. Do ponto de vista econômico, a execução de obras habitacionais impulsiona a cadeia produtiva da construção civil, setor estratégico para a geração de emprego e renda, com efeitos multiplicadores na economia local e regional. Ademais, a melhoria das condições habitacionais tende a reduzir gastos públicos indiretos associados a demandas emergenciais nas áreas de saúde, assistência social e defesa civil.

3.7. No plano institucional e administrativo, a implementação de programas de habitação de interesse social fortalece a capacidade de planejamento do ente público, estimula a cooperação federativa e viabiliza a captação de recursos estaduais e federais, promovendo maior eficiência na aplicação dos recursos públicos. Além disso, contribui para o cumprimento das metas e diretrizes estabelecidas nos instrumentos de planejamento governamental, tais como o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e a Lei Orçamentária Anual.

3.8. Por fim, a construção das unidades habitacionais produz efeitos positivos de caráter transversal, ao promover a inclusão social, a redução das desigualdades socioespaciais e o fortalecimento da cidadania, reafirmando o papel do Estado na indução do desenvolvimento urbano sustentável e na promoção do interesse público primário.

3.9. Diante das análises empreendidas, resta evidenciada a necessidade, a pertinência e a vantajosidade da implementação de empreendimento habitacional de interesse social, destinado à construção de unidades habitacionais populares, como instrumento essencial à efetivação do direito fundamental à moradia digna e à mitigação do déficit habitacional existente no Município.

3.10. Os benefícios decorrentes da execução do empreendimento extrapolam o atendimento direto à demanda habitacional, produzindo impactos positivos de ordem social, urbana, econômica e institucional, tais como a melhoria das condições de habitabilidade, a ordenação do território, a redução de riscos socioambientais, o fortalecimento da economia local e a racionalização de gastos públicos indiretos, em consonância com os princípios do desenvolvimento urbano sustentável.

4. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES 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)).

4.1. A contratação de empresa de engenharia para a construção das 20 (vinte) unidades habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida, 2ª etapa no Município de São Domingos do Araguaia-PA, não consta formalmente no Plano de Contratações Anual (PCA) do órgão. Tal situação se dá pelo fato de que o referido plano ainda não foi elaborado ou consolidado para o exercício atual, conforme exigência da Lei nº 14.133/2021.



4.2. Contudo, a ausência do PCA não invalida a necessidade premente desta contratação. Ela se alinha diretamente aos princípios constitucionais da Administração Pública, como a legalidade, a moralidade, a publicidade, a impessoalidade e a eficiência, além de estar intrinsecamente conectada às metas institucionais de boa governança e efetividade na prestação de serviços públicos essenciais. A demanda para a construção das unidades habitacionais é oriunda de uma nova necessidade, concretizada através do Termo de Compromisso nº 40177/2025/MCIDADES/CAIXA - Operação nº1103156-01, no âmbito do Programa Moradia Digna – MCMV FNHIS, o que confere à presente contratação um caráter de urgência e indispensabilidade para o atendimento de uma política pública prioritária.

4.3. Esta contratação é justificada por sua contribuição direta para a promoção do direito fundamental à moradia digna, um pilar essencial para o bem-estar social e o desenvolvimento humano, conforme preconizado pela Constituição Federal. Ao viabilizar a construção de unidades habitacionais, o poder público garante o acesso da população a serviços essenciais e cumpre com seu papel social. A efetivação do Programa Minha Casa Minha Vida é um investimento crucial na qualidade de vida dos cidadãos, na redução do déficit habitacional e na promoção da dignidade humana, pilares que fundamentam a gestão pública e estão em consonância com a Lei nº 14.133/2021, que busca maior eficiência e transparência nas contratações públicas para a entrega de resultados à sociedade.

4.4. Em suma, a imprescindibilidade desta contratação decorre diretamente do cumprimento das missões institucionais e dos requisitos legais e constitucionais da Prefeitura Municipal de São Domingos do Araguaia, especialmente no que tange à política habitacional. Sua relevância estratégica, reforçada pela vinculação ao **Termo de Compromisso nº 40177/2025/MCIDADES/CAIXA - Operação nº1103156-01**, para a governança e para a interação com a sociedade justifica o prosseguimento, independentemente da formalização do PCA. Evidencia-se, assim, seu alinhamento irrefutável com os objetivos de eficiência, transparência e, sobretudo, de efetividade na gestão pública, garantindo a concretização de um direito social fundamental para os munícipes.

5. 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).

5.1. A contratação deverá atender a requisitos técnicos mínimos necessários para assegurar a eficiência e segurança da revitalização objeto do processo em referência. A seguir, especificam-se os principais requisitos que deverão constar no Termo de Referência e nortear a execução do objeto:

5.1.1. Certidão de registro ou inscrição junto ao CREA, da Contratada, dentro do prazo de vigência e com jurisdição sobre a sede da licitante;

5.1.2. Certidão de registro ou inscrição junto ao CREA, do responsável técnico da empresa licitante, dentro do prazo de vigência;

5.1.3. A licitante deverá comprovar a capacidade técnico-operacional mediante a apresentação de atestado(s) de capacidade técnica emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, que comprove(m) a execução de serviços compatíveis em características, prazos e relevância com o objeto desta licitação.



5.1.3. Nos termos do art. 67, §§ 1º e 2º, da Lei nº 14.133/2021, a exigência de atestados estará restrita às parcelas de maior relevância ou valor significativo, entendidas como aquelas cujo valor individual seja igual ou superior a 4% (quatro por cento) do valor total estimado da contratação. Será admitida a exigência de quantitativos mínimos de até 50% (cinquenta por cento) dessas parcelas, sendo vedada qualquer restrição quanto ao tempo ou ao local de execução dos serviços atestados.

5.1.4. A licitante deverá comprovar a capacitação técnico-profissional por meio da apresentação de **Certidão de Acervo Técnico (CAT)** emitida pelo conselho profissional competente (CREA ou CAU), em nome do profissional que será indicado como responsável técnico pela execução do objeto contratual.

5.1.5. A CAT deverá estar vinculada à respectiva **Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)** e demonstrar a experiência do profissional em serviços com características semelhantes às do objeto desta licitação, sendo vedada a exigência de quantitativo mínimo, nos termos da legislação vigente.

5.1.6. Será exigida a comprovação de balanços patrimoniais e demonstrações contábeis dos dois últimos exercícios sociais, conforme o Art. 69 da Lei nº 14.133/2021, comprovação de patrimônio líquido mínimo de 10% (dez por cento) do valor total estimado da contratação, no caso de o licitante apresentar resultado inferior a 1,0 (um) no Índice de Liquidez Corrente (ILC) ou Índice de Liquidez Geral (ILG).

5.1.7. Rigorosa observância e aplicação da NBR 9050, garantindo o acesso, circulação e uso autônomo e seguro para todas as pessoas, incluindo aquelas com deficiência ou mobilidade reduzida (rampas, banheiros acessíveis, sinalização tátil e visual);

5.1.8. Cumprimento rigoroso das Normas Regulamentadoras (NRs) de segurança e saúde no trabalho, com fornecimento de EPIs, treinamentos contínuos e fiscalização;

5.1.9. Não será admitida a subcontratação do objeto, conforme disposto no Termo de Justificativas Técnicas Relevantes.

5.1.10. Será exigida a exigida garantia contratual, no percentual de 5% sobre o valor da contratação, conforme facultado pelo art. 96 da Lei nº 14.133/2021, justifica-se como medida de salvaguarda dos interesses da Administração Pública. Essa garantia visa proteger o erário contra eventuais prejuízos decorrentes de falhas na execução, atrasos ou inexecução do objeto pela contratada. Além disso, atua como um incentivo ao fiel cumprimento das obrigações contratuais, assegurando a continuidade e a entrega da obra nos padrões de qualidade e prazos acordados, em benefício direto da comunidade e do investimento público realizado.

5.1.11. Garantia da proposta: A exigência da garantia da proposta, prevista no art. 58 da Lei nº 14.133/2021, é plenamente justificada para a construção das 20 unidades habitacionais, pois atua como um mecanismo crucial para assegurar a seriedade e o compromisso dos licitantes, coibindo a apresentação de propostas meramente especulativas. Esta medida garante a manutenção da proposta vencedora e resguarda a Administração Pública, compensando-a por eventuais prejuízos decorrentes de desistências ou recusas em assinar o contrato ou em apresentar a garantia de execução, o que evita atrasos significativos no processo licitatório. Assim, a exigência, cujo valor não excederá 1% do valor estimado da contratação e poderá ser prestada em dinheiro, títulos, seguro-garantia ou fiança bancária, fortalece a competitividade responsável e a segurança jurídica do certame.

6. 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).



6.1. A descrição e as quantidades estimadas a seguir foram apontadas pelo setor técnico responsável, de acordo com os levantamentos técnicos realizados e a necessidade de construção das unidades habitacionais:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UND.	QTD.
01	Contratação de empresa de engenharia para Construção de 20 unidades habitacionais unidades habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida no Município de São Domingos do Araguaia-pa.	Serviço	01

A tabela detalhada dos itens consta anexa ao presente ETP, em razão da sua extensão.

7. DO VALOR ESTIMADO PARA 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 da Lei 14.133/21)).

7.1. Conforme as diretrizes adotadas para procedimentos análogos relativos a objetos com características similares, o valor estimado para a presente contratação perfaz o montante de **R\$ 3.112.597,23 (Três milhões, cento e doze mil, quinhentos e noventa e sete reais e vinte e três centavos)**. Tal estimativa foi elaborada com base nos valores consignados nas tabelas oficiais dos sistemas de orçamento de obras e serviços de engenharia, a saber, o Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI) com data-base de **janeiro de 2026**, nos termos preconizados pelo Art. 23, § 2º, inciso I da Lei nº 14.133/2021.

8. LEVANTAMENTO DE MERCADO:

(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)).

Para a consecução do objeto "Contratação de Empresa de Engenharia para Construção de 20 Unidades Habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida no Município de São Domingos do Araguaia", procedeu-se ao levantamento das possíveis formas de contratação, avaliando-se as vantagens e desvantagens de cada alternativa em face da necessidade pública e dos princípios que regem a Administração Pública.

8.1. Meios e Formas de Contratação Identificados:

Considerando a natureza do objeto – uma obra de engenharia de porte médio para construção de unidades habitacionais – e a legislação vigente, foram identificadas as seguintes alternativas para a obtenção da solução:

8.1.1. Execução Direta pela Administração Pública:

- **Descrição:** O próprio Município de São Domingos do Araguaia-PA realizaria a obra com seus recursos humanos (servidores), materiais e equipamentos próprios.
- **Vantagens:** Potencialmente maior controle sobre a execução, ausência de lucro de terceiros (o que poderia, em tese, reduzir custos se a estrutura interna fosse adequada).
- **Desvantagens:** Demandaria uma estrutura técnica e operacional robusta e altamente especializada, que geralmente não é disponível em municípios de pequeno e médio porte para obras de engenharia de tal complexidade. Implicaria em altos investimentos em equipamentos, treinamento de pessoal e gerenciamento de projeto, desviando recursos e foco da atividade-fim da administração. Além disso, a capacidade de execução seria limitada e haveria alto risco de atrasos e elevação de custos devido à inexperiência ou insuficiência de recursos internos.



8.1.2. Convênio ou Termo de Cooperação com Outros Entes Federativos ou Instituições Públicas:

- **Descrição:** Consistiria na formalização de parceria com o Estado do Pará, a União (por meio de seus órgãos ou autarquias) ou outras entidades públicas (como Companhias de Habitação) para a execução ou co-execução do projeto.
- **Vantagens:** Possibilidade de compartilhamento de custos, expertise e responsabilidades, além de potencial acesso a recursos adicionais e otimização de esforços. Pode ser uma forma de agilizar processos se houver um parceiro com estrutura já consolidada.
- **Desvantagens:** Dependência da disponibilidade e prioridade de agendas de outros entes, que podem ter seus próprios ritos e burocracias. A formalização de tais instrumentos podem ser demorada e a execução pode não ser direta por parte do parceiro, mas sim por meio de repasse de recursos para o próprio Município licitar. A adesão ao Programa Minha Casa Minha Vida já se dá por meio de um Termo de Compromisso que, embora preveja repasse de recursos, não exime o Município de sua responsabilidade pela contratação da empresa executora.

8.1.3. Adesão a Atas de Registro de Preços (ARP) de Outros Órgãos ou Entes:

- **Descrição:** Busca por uma Ata de Registro de Preços válida, gerida por outro órgão ou ente da federação, que contemple a contratação de empresa de engenharia para construção de obras de natureza similar.
- **Vantagens:** Potencial agilidade na contratação, uma vez que o processo licitatório já foi realizado.
- **Desvantagens:** É altamente improvável que exista uma ARP com objeto tão específico como "construção de 20 unidades habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida no Município de São Domingos do Araguaia-PA", com especificações técnicas e condições de execução compatíveis com a demanda local. A adesão a ARPs para obras de engenharia costuma ser complexa e requer uma rigorosa justificativa de viabilidade técnica e econômica, garantindo que as condições de preços e prazos sejam as mais vantajosas para a Administração, o que raramente se concretiza para obras com características tão pontuais.

8.1.4. Contratação por Dispensa ou Inexigibilidade de Licitação:

- **Descrição:** Modalidades de contratação direta, aplicáveis em situações excepcionais e taxativamente previstas na Lei nº 14.133/2021.
- **Vantagens:** Agilidade processual.
- **Desvantagens:** Não se aplica ao presente objeto. A construção de unidades habitacionais é um serviço de engenharia comum, para o qual existe um mercado competitivo amplo, afastando as hipóteses legais de inexigibilidade (ausência de competição) e a maioria das hipóteses de dispensa (que são para valores limitados, emergências, etc., não sendo o caso). A utilização indevida dessas modalidades acarretaria grave risco de irregularidade e questionamento pelos órgãos de controle.

8.1.5. Realização de Licitação Própria para Contratação de Empresa de Engenharia (Solução Selecionada):

- **Descrição:** Processo licitatório conduzido pelo Município de São Domingos do Araguaia-PA, nos termos da Lei nº 14.133/2021, para selecionar a proposta mais vantajosa para a contratação da empresa que executará a obra.
- **Vantagens:**
 - **Competitividade:** Promove a livre concorrência entre as empresas do setor, resultando na busca pela proposta mais vantajosa para a Administração Pública, tanto em termos de preço quanto de qualidade



técnica.

- **Transparência e Publicidade:** Garante a publicidade de todas as etapas do processo, conferindo-lhe legitimidade e permitindo o controle social e dos órgãos fiscalizadores.
- **Segurança Jurídica:** Adere plenamente aos preceitos da Lei nº 14.133/2021, minimizando riscos de questionamentos e irregularidades.
- **Acesso à Expertise Especializada:** Permite a contratação de empresas com comprovada capacidade técnica e operacional para a execução de obras de engenharia, garantindo a qualidade e a segurança das construções.
- **Alocação de Riscos:** Transfere para a empresa contratada a responsabilidade pela execução da obra, com a Administração Pública atuando na fiscalização e gestão do contrato, desonerando o ente público de operar diretamente a execução complexa.
- **Economia de Escala e Eficiência:** O mercado de construção civil para habitações possui diversas empresas qualificadas, o que permite obter condições comerciais favoráveis.
- **Desvantagens:**
 - **Tempo:** O rito licitatório, mesmo com os avanços da Lei nº 14.133/2021, demanda um tempo para planejamento, elaboração do edital, fases de disputa e homologação.
 - **Burocracia:** Requer um processo administrativo detalhado e o cumprimento de diversas formalidades legais.
 - **Fiscalização:** Exige uma equipe de fiscalização e gestão contratual capacitada por parte da Administração para garantir o cumprimento do contrato e a qualidade da obra.

8.2. Justificativa da Solução Escolhida:

A "Realização de Licitação Própria para Contratação de Empresa de Engenharia" é a alternativa mais adequada e vantajosa para atender à necessidade pública de construção das 20 unidades habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida, conforme Termo de Compromisso nº 40177/2025/MCIDADES/CAIXA - Operação nº 1103156-01, por uma série de razões técnicas e econômicas, alinhadas aos princípios da Lei nº 14.133/2021:

1. Aspectos Técnicos

A construção das unidades habitacionais exige conhecimento técnico especializado em engenharia civil, domínio de normas técnicas (NBR), gestão de projetos, controle de qualidade de materiais e mão de obra. O mercado possui empresas com essa expertise consolidada. Ao licitar, o Município seleciona a empresa mais qualificada, garantindo que as casas sejam construídas com segurança, durabilidade e conformidade com o projeto e as especificações do programa habitacional, que são cruciais para a dignidade dos beneficiários. A execução direta pela Administração, por outro lado, careceria dessa especialização e estrutura, enquanto as outras alternativas não garantem a mesma autonomia e controle sobre o processo de seleção da expertise específica para esta obra.

2. Aspectos Econômicos

A licitação pública é o instrumento mais eficaz para promover a competitividade, assegurando que o Município obtenha a melhor relação custo-benefício para a contratação da obra. A concorrência entre as empresas licitantes tende a resultar em propostas financeiras mais vantajosas, otimizando a aplicação dos recursos públicos oriundos do Termo de Compromisso. As demais alternativas, como a execução direta, poderiam gerar custos indiretos superiores (manutenção de frota, pessoal, materiais), e a adesão



a ARP não garantiria a melhor precificação para as especificidades geográficas e do projeto local. A Lei nº 14.133/2021 preconiza a busca pela economicidade e a licitação é o meio primordial para alcançá-la em um mercado competitivo como o da construção civil.

3. Conformidade Legal e Governança

A Lei nº 14.133/2021 estabelece a licitação como regra para as contratações públicas, buscando eficiência, transparência e probidade. A realização de um processo licitatório próprio demonstra o compromisso da gestão municipal com a legalidade e a boa governança, conferindo legitimidade ao ato administrativo e reduzindo riscos de responsabilização.

Em face do exposto, conclui-se que a **Realização de Licitação Própria para a Contratação de Empresa de Engenharia** é a solução que melhor se alinha aos objetivos do Município, à legislação vigente e aos princípios da Administração Pública, garantindo a consecução do objeto com a máxima eficiência técnica e econômica, e a entrega das unidades habitacionais de qualidade à população de São Domingos do Araguaia.

9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

(Fundamentação: Descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso. (inciso VII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21).

9.1. A solução proposta para atender à necessidade premente de construção de 20 (vinte) unidades habitacionais no Município de São Domingos do Araguaia-PA, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida e conforme o Termo de Compromisso nº 40177/2025/MCIDADES/CAIXA - Operação nº1103156-01, consiste primordialmente na Contratação de Empresa Especializada em Engenharia Civil, mediante processo licitatório próprio, em estrita conformidade com a Lei nº 14.133/2021. Esta abordagem meticulosamente delineada visa assegurar a execução integral e bem-sucedida da obra, abrangendo todas as fases, desde o planejamento inicial detalhado até a entrega final das unidades habitacionais aos beneficiários, o que resultará diretamente na disponibilização de moradias dignas para famílias de baixa renda, mitigando o déficit habitacional e promovendo inclusão social. Adicionalmente, esta ação permite o fiel cumprimento do Termo de Compromisso nº **40177/2025/MCIDADES/CAIXA - Operação nº1103156-01**, garantindo a utilização dos recursos transferidos para sua finalidade específica e a efetivação do Programa Moradia Digna, enquanto simultaneamente promove o desenvolvimento social e econômico local ao gerar empregos diretos e indiretos, movimentando a economia e fomentando o desenvolvimento sustentável do município. A seleção de uma empresa qualificada, com comprovada capacidade técnica e experiência, assegurará ainda a qualidade e a segurança das construções, mediante a observância rigorosa das normas técnicas aplicáveis e dos padrões de qualidade, resultando em unidades habitacionais duráveis e adequadas ao uso.

9.2. A execução do serviço, que compreende a obra de construção das 20 unidades habitacionais, será gerenciada em um ciclo tripartite, abrangendo o início, o meio e o fim, com etapas claramente definidas e monitoradas de perto pela Administração. Inicialmente, esta fase será marcada pela formalização do contrato com a empresavencedora do processo licitatório, delineando as responsabilidades, prazos e condições de execução. Em seguida, a empresa contratada procederá à mobilização de sua equipe técnica, maquinário e equipamentos para o canteiro de obras, além da instalação da infraestrutura provisória essencial, como escritórios, depósitos e sanitários. As etapas preliminares da obra, incluindo a limpeza do terreno, demarcação e implantação do canteiro, serão realizadas conforme o projeto executivo, culminando no início das obras de fundação das unidades habitacionais, fase crucial para a estabilidade da edificação, com estrita observância aos projetos estruturais e geotécnicos.



9.3. O desenvolvimento da obra compreenderá a execução da estrutura, seja em concreto armado ou alvenaria estrutural, e das paredes das unidades, seguido pela instalação da estrutura de telhado e cobertura, garantindo a proteção das edificações contra as intempéries. As instalações elétricas, hidrossanitárias e demais instalações prediais serão implementadas em conformidade com os projetos específicos. Esta fase também incluirá a aplicação de revestimentos internos e externos, tais como pisos, azulejos, reboco e pintura, bem como a instalação de esquadrias e outros itens de acabamento. Caso pertinente ao escopo, a infraestrutura complementar, como passeios, muros e ligações de água, esgoto e rede elétrica externa, será igualmente executada, sempre sob um acompanhamento rigoroso da equipe de fiscalização e gestão de contratos do Município, assegurando o cumprimento de cronogramas, padrões de qualidade, especificações técnicas e legais, e a correta aplicação dos recursos durante todo o período.

9.4. A fase final será caracterizada pela realização de vistorias técnicas e testes abrangentes de funcionamento de todas as instalações, visando atestar a conformidade com as especificações contratuais e as normas técnicas. Após a verificação, proceder-se-á à limpeza e organização final do canteiro de obras e das unidades habitacionais. O processo de recebimento da obra pelo Município, desdobrado em recebimento provisório e definitivo conforme a Lei nº 14.133/2021, atestará a conclusão satisfatória da execução. Por fim, a formalização da entrega das chaves e da documentação das unidades habitacionais às famílias beneficiárias culminará na plena realização do objetivo social da contratação, consolidando o propósito de prover moradia digna.

9.5. A efetivação desta contratação e a subsequente construção das 20 unidades habitacionais terão impactos significativos e duradouros na melhoria de moradia dos munícipes. O processo, ao ser conduzido em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, com foco inabalável na eficiência e na publicidade, fortalecerá as práticas de boa governança e a transparência na aplicação dos recursos públicos. A seleção da proposta mais vantajosa economicamente e tecnicamente, aliada a uma fiscalização contratual eficaz, assegurará a máxima otimização dos recursos recebidos via Termo de Compromisso, resultando em benefícios mais substanciais para a população. A entrega de obras de infraestrutura social de alta relevância, como moradias, incrementará a credibilidade da gestão municipal perante a população, os órgãos de controle e outros entes federativos, solidificando a confiança nas políticas públicas executadas. Além disso, a concretização deste projeto demonstrará a capacidade da administração em transformar recursos em resultados tangíveis, aperfeiçoando a percepção de eficiência na entrega de serviços públicos essenciais. Por fim, a execução desta obra alinhará a administração municipal com os objetivos e metas do Programa Minha Casa Minha Vida, um dos maiores programas habitacionais do país, evidenciando um planejamento estratégico robusto e a capacidade de captação e execução de projetos de grande porte. Em síntese, a solução adotada não só resolverá uma necessidade premente de moradia, mas também consolidará a imagem de uma Administração moderna, eficiente, transparente e profundamente comprometida com o bem-estar de seus cidadãos, operando em total conformidade com o arcabouço legal vigente.

10. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO:

(Fundamentação: Justificativas para o parcelamento ou não da solução. (inciso VIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21).



10.1. 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, concentrando a responsabilidade da obra e a garantia dos resultados numa única pessoa jurídica.

10.2. Para execução dessas obras 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.

10.3. 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.

10.4. Consoante, ainda, a súmula 247 do Tribunal de Contas da União, o objeto de uma licitação deve ser dividido em tantos itens quanto forem possíveis, de modo a ampliar a competitividade do processo licitatório:

“É obrigatória a admissão da adjudicação por item e não por preço global, nos editais das licitações para a contratação de obras, serviços, compras e alienações, cujo objeto seja divisível, desde que não haja prejuízo para o conjunto ou complexo ou perda de economia de escala, tendo em vista o objetivo de propiciar a ampla participação de licitantes que, embora não dispondo de capacidade para a execução, fornecimento ou aquisição da totalidade do objeto, possam fazê-lo com relação a itens ou unidades autônomas, devendo as exigências de habilitação adequar-se a essa divisibilidade.”

10.5. Entretanto, se por um lado o parcelamento da contratação deve ser a regra nas licitações públicas, importante ressalva é feita para aqueles casos em que, pela natureza do objeto da contratação, sua divisão possa acarretar algum prejuízo técnico ao desenvolvimento das atividades ou até mesmo prejudicar o controle sobre a execução do objeto contratado. Em tais situações, pode ocorrer, inclusive, uma maior dificuldade no estabelecimento do nexo de causalidade entre condutas e eventuais prejuízos causados, obstando, assim, a atribuição de responsabilidades. Nesse sentido, adverte o Tribunal de Contas da União:

“É preciso ter cuidado para que, quando do parcelamento, não haja dificuldade futura para atribuição de responsabilidade por eventuais defeitos de construção. Por exemplo, no caso específico de uma edificação, se surgem trincas nas paredes do último andar, o executor da alvenaria pode querer responsabilizar quem ergueu a superestrutura que, por sua vez, pretende responsabilizar o executor das fundações que, por seu turno, alega que a causa do problema foi a execução inadequada da proteção térmica da cobertura.”

10.6. De tal forma, diante da natureza do objeto deste Estudo Técnico Preliminar, qual seja, execução de obra de engenharia, é razoável que a eventual contratação a ser realizada não seja parcelada, diante da maior necessidade de desenvolvimento integrado do conjunto de atividades, devendo o objeto da licitação ser adjudicado a uma única empresa, de modo a permitir que o gerenciamento da execução da obra e o do contrato administrativo se desenvolvam de forma mais efetiva.

10.7. Dito isto, ainda é importante ressaltar que a concentração da solução não tem o condão de inibir a competitividade do eventual procedimento licitatório a ser instaurado, tendo em vista que há, no mercado local, uma diversidade de empresas aptas a executar, na íntegra, o objeto deste Estudo Técnico Preliminar.

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

12. 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).

12.1. Os benefícios decorrentes da execução do empreendimento extrapolam o atendimento direto à demanda habitacional, produzindo impactos positivos de ordem social, urbana, econômica e institucional, tais como a melhoria das condições de habitabilidade, a ordenação do território, a redução de riscos socioambientais, o fortalecimento da economia local e a racionalização de gastos públicos indiretos, em consonância com os princípios do desenvolvimento urbano sustentável.

12.2. Nesse contexto, conclui-se que a formalização da presente demanda e o prosseguimento das etapas subsequentes do planejamento da contratação pública mostram-se **tecnicamente adequados e juridicamente justificados**, atendendo aos princípios do planejamento, da eficiência, da economicidade, da legalidade e da supremacia do interesse público, conforme preconiza a **Lei nº 14.133/2021**, razão pela qual se recomenda a continuidade do processo administrativo para viabilização da contratação pretendida.

13. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO:

(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).

13.1. Não se vislumbram providências extraordinárias além dos procedimentos ordinários e legalmente exigidos para a formalização de contratações públicas. A contratação seguirá o rito tradicional previsto na Lei nº 14.133/2021 e nos normativos municipais, com a elaboração e juntada dos documentos técnicos e jurídicos (DFD, ETP, pesquisa de preços, TR, verificação de disponibilidade orçamentária, minuta de edital, parecer jurídico e prosseguimento para a fase externa, com a devida publicização no PNCP).

13.2. Posteriormente, no caso de êxito do procedimento, o processo será adjudicado e homologado ao licitante vencedor, o qual estará apto à execução da obra, após assinatura do contrato e emissão da ordem de serviço.

13.3. Todas as etapas serão conduzidas conforme os fluxos internos adotados pelo Município de São Domingos do Araguaia, sem necessidade de medidas adicionais ou excepcionais.

14. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES:

(Fundamentação: Contratações correlatas e/ou interdependentes. (inciso XI do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21).

14.1. Atualmente, não se verifica a existência de contratações correlatas ou interdependentes que possam influenciar ou demandar especial atenção no planejamento da contratação futura destinada à construção de habitações populares. Este cenário assegura que o procedimento licitatório e a subsequente execução contratual possam transcorrer de maneira autônoma e desimpedida, resguardando, assim, o cumprimento pleno dos cronogramas e objetivos estipulados, sem a interferência de outras obrigações contratuais preexistentes ou simultâneas.

15. 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).



15.1. O procedimento para contratações públicas busca sempre o melhor para o interesse público, tal conceito vai além do mero cotejo de menores preços, para analisar os benefícios do processo torna-se necessário avaliar os impactos positivos e negativos na aquisição quanto a:

- a) A observância de normas e critérios de sustentabilidade;
- b) O emprego apurado dos recursos públicos;
- c) Conservação e gestão responsável de recursos naturais;
- d) Uso de agregados reciclados, sempre que existir a oferta;
- e) Remoção apropriada dos resíduos conforme normas de Controle de Transporte de Resíduos.
- f) Observância das normas de qualidade e certificação nacionais e públicas como INMETRO e ABNT.

15.2. No art. 45, Lei nº 14.133/21 determina que as obras e serviços de engenharia deverão respeitar, especialmente, as normas relativas a disposição final ambientalmente adequada dos resíduos sólidos gerados pelas obras CONTRATADAS, mitigação por condicionantes e compensação ambiental, utilização de produtos, de equipamentos e de serviços que, comprovadamente, favoreçam a redução do consumo de energia e de recursos naturais, avaliação de impacto de vizinhança, proteção do patrimônio histórico, cultural, arqueológico e imaterial, inclusive por meio da avaliação do impacto direto ou indireto causado pelas obra CONTRATADA.

15.3. Na mesma acepção a Resolução CONAMA nº 307/2002 define resíduos da construção civil como aqueles provenientes de construções, reformas, reparos e demolições de obras de construção civil, e os resultantes da preparação e da escavação de terrenos, tais como: tijolos, blocos cerâmicos, concreto em geral, solos, rochas, metais, resinas, colas, tintas, madeiras e compensados, forros, argamassa, gesso, telhas, pavimento asfáltico, vidros, plásticos, tubulações, fiação elétrica etc., comumente chamados de entulhos de obras, caliça ou metralha. Sob esse viés normativo, a contratação pretendida nesta Concorrência caracteriza-se com obra de engenharia e a sua execução implicará diretamente na geração de resíduos de construção civil, de modo que deverá a futura CONTRATADA empreender esforços para minimizar a produção de resíduos, dando destinação adequada aqueles de inevitável produção, visando mitigar os possíveis danos ambientais.

15.4. Tal entendimento consta do art.6º, inciso XXV da Lei nº 14.133 de 2021 que dispõe que deve o Termo de Referência conter o conjunto de elementos necessários e suficientes, com nível de precisão adequado para definir e dimensionar a obra, de modo que assegure o tratamento apropriado do impacto ambiental.

15.5. Diante disso, na execução da obra deverá a CONTRATANTE e a CONTRATADA a observância das normas de proteção ambiental, cabendo a primeira fiscalização quanto ao estrito cumprimento da legislação e a segunda o respeito às leis ambientais na consecução da obra.

16. 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).

O presente ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR, elaborado em harmonia com a regulamentação municipal e os demais aspectos normativos, conclui pela **VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO** – uma vez considerados os seus potenciais benefícios em termos de eficácia, eficiência, efetividade e economicidade.

Em complemento, os requisitos listados atendem adequadamente às demandas formuladas, devendo-se dar prosseguimento ao processo de aquisição.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO DOMINGOS DO ARAGUAIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

CNPJ: 83.211.391/0001-10
EQUIPE DE PLANEJAMENTO



17. EQUIPE DE PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO:

NOME: Raimundo Pinheiro dos Santos. **Matrícula:** 40787

NOME: Eduardo Moraes Sanches. **Matrícula:** 36722

São Domingos do Araguaia – PA, 17 de março de 2026.

SIMONE PINHEIRO DOS SANTOS

Secretário Municipal de Planejamento

Portaria nº 732.2025-GAB/PMSDA