

# ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

**OBJETO:** CONTRATAÇÃO DE EMPRESA PARA PRODUÇÃO DE 25 (VINTE E CINCO) UNIDADES HABITACIONAIS NO MUNICÍPIO DE CHOROZINHO/CE, ATRAVÉS DA SECRETÁRIA DO TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL, CONFORME TERMO DE COMPROMISSO Nº 974780/2025/MCIDADES/CAIXA.

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

### INFORMAÇÕES BÁSICAS

Número do processo administrativo: 2025.11.04.001

Fundo Municipal de Assistência Social.

### INTRODUÇÃO

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 abaixo 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.

### 1 – 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).

O município de Chorozinho/CE enfrenta um significativo desafio habitacional, caracterizado pela insuficiência de unidades habitacionais disponíveis para atender famílias em situação de vulnerabilidade social. Tal situação é exacerbada pela demanda crescente, impulsionada tanto por fatores socioeconômicos locais quanto por uma população urbana em expansão, que agrava o déficit habitacional na região. Conforme consolidado no processo administrativo, esta carência impacta diretamente a capacidade dos serviços públicos de assegurar condições dignas de moradia, essencial para o bem-estar da população e a promoção da inclusão social, em conformidade com os princípios do interesse público e eficiência [art. 5º, Lei nº 14.133/2021]. Os impactos institucionais e sociais decorrentes da inexistência de mecanismos para a construção de moradia acessível são severos. A ausência desta infraestrutura limita a capacidade do município de atender às metas setoriais propostas nos planos diretores e impede o alinhamento com as políticas públicas de desenvolvimento urbano sustentável. Busca-se, portanto, por meio deste estudo uma medida de interesse público primordial para mitigação dessas consequências e melhorar o ordenamento urbano.

### 2 – 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).

A Solução para a Construção de Unidades Habitacionais no município de Chorozinho/CE não se encontra prevista no Plano de Contratações Anual (PCA), em virtude do caráter excepcional da demanda.

Primeiramente cabe salientar que, Contratações dessa natureza, necessitam de aprovações prévias pela Caixa Econômica Federal, apreciação de projetos e liberação de recursos baseadas em

necessidades específicas de cada ente. Somente após aprovação, os trâmites de contratação podem ser iniciados. Destarte, podemos afirmar que, à época da elaboração do PCA existia a necessidade elencada neste estudo, mas não existia capacidade financeira e fiscal para a execução da obra pretendida. Fato que poderia impactar posteriormente no orçamento desordenado. Desse modo, podemos dizer que não era uma realidade alcançável, mas com as posteriores captações e com a respectiva assinatura do TERMO DE COMPROMISSO Nº 974780/2025/MCIDADES/CAIXA, a contratação se tornou possível pela ótica orçamentária.

### 3 – 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).

Os requisitos mínimos de qualidade e desempenho para a execução da obra foram estabelecidos com base nas diretrizes do Projeto Básico previamente analisado pelo Setor Técnico da Caixa Econômica Federal, contemplando normas técnicas para construção civil, englobando especificações rigorosas em termos de segurança, ergonomia, sustentabilidade, ventilação, iluminação e funcionalidade. Tais padrões são indispensáveis para otimizar recursos públicos e garantir a durabilidade da infraestrutura. A definição desses padrões assegura que os critérios técnicos sejam verificáveis, incluindo métricas objetivas e prazos para conclusão da obra.

O projeto requer eficiência na execução, prevendo a possibilidade de formas de entrega que minimizem custos administrativos e garantam eficácia. Exige-se que as empresas participantes demonstrem capacidade técnica comprovada por meio de experiência em obras habitacionais e parcelas relevantes oriundas do Orçamento do Projeto, bem como apresentem garantias de suporte técnico. Os critérios de sustentabilidade, como a utilização de materiais que minimizem a geração de resíduos, serão adotados na medida do possível, observando as diretrizes do Guia Nacional de Contratações Sustentáveis.

#### REQUISITOS INTERNOS

- a) Definição do local de execução dos serviços, a saber;
- b) Definição dos serviços a serem executados,
- c) Definição da metodologia executiva a ser adotada, de acordo com as normas técnicas vigentes e recomendações dos fabricantes;
- d) 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;
- 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) Comprovação de aptidão técnica, consistente na apresentação de uma ou mais certidões de acervo técnico expedidas pelo CREA / CAU, em nome dos profissionais que exercerão a função de responsáveis técnicos, comprovando a execução de pelo menos uma obra ou serviço com características similares ao objeto a ser contratado;

g) 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.

#### JUSTIFICATIVA PARA NÃO ACEITAÇÃO DE CONSÓRCIOS:

Para que se justifique, a não aceitação da participação de empresas em consórcio, no presente certame, não trará prejuízos à competitividade, visto que, em regra, a formação de consórcios é admitida quando o objeto a ser licitado envolve questões de alta complexidade ou de relevante vulto, em que empresas, isoladamente, não teriam condições de suprir os requisitos de habilitação do edital.

Assim, para o caso concreto, a vedação de constituição de empresas em consórcio é a opção que melhor atende ao interesse público, por prestigiar os princípios da competitividade, economicidade e moralidade.

Ressalte-se que a nossa decisão com relação à vedação à participação de consórcios, para o caso concreto em análise, visa exatamente afastar a restrição à competição, na medida que a reunião de empresas que, individualmente, poderiam prestar os serviços, reduziria o número de licitantes e poderia, eventualmente, proporcionar a formação de conluíus/carteis para manipular os preços nas licitações.

Cumprando ressaltar que a admissão ou veto de formação de consórcio em certame licitatório é confiada pela lei ao administrador, pois o art. 15 da Lei 14.133/21, utilizando-se da expressão "salvo vedação devidamente justificada no processo licitatório", conferiu discricionariedade ao ente administrativo para permitir ou não tal condição no instrumento convocatório.

Essa decisão é resultado de um processo de avaliação da realidade do mercado em razão do objeto a ser licitado e ponderação dos riscos inerentes à atuação de uma pluralidade de sujeitos associados para execução do objeto visando ao atendimento ao interesse público.

A ausência de consórcio não trará prejuízos à competitividade do certame, para o caso concreto em análise, que visa exatamente afastar a restrição à competição.

Corroborando esta tese, o Prof. MARÇAL JUSTEN FILHO, in Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 13 ed. 2009, pág. 47 e 477, leciona que:

"Em regra, o consórcio não é favorecido ou incentivado pelo nosso Direito. Como instrumento de atuação empresarial, o consórcio pode conduzir a resultados indesejáveis. A formação de consórcios acarreta riscos da dominação do mercado, através de pactos de eliminação de competição entre empresários. No campo de licitações, a formação de consórcios poderia reduzir o universo da disputa. O consórcio poderia retratar uma composição entre eventuais interessados, em vez de estabelecerem disputa entre si, formalizariam acordo para eliminar a competição.

Mais o consórcio também pode prestar-se a resultados positivos e compatíveis com a ordem jurídica. Há hipóteses em que as circunstâncias de mercado e (ou) a complexidade do objeto torna problemática a competição. Isso se passa quando grande quantidade de empresas, isoladamente, não dispôs de condições para participar de licitações. Nesse caso, o instituto do consórcio é a via adequada para propiciar ampliação do universo de participantes.

É usual que Administração Pública apenas autorize a participação de empresas em consórcio quando as dimensões ou a complexidade do objeto ou das circunstâncias concretas exijam a associação entre os particulares.

São as hipóteses em que apenas umas poucas empresas estariam aptas a preencher as condições especiais exigidas para a licitação."

Ainda, leciona o citado mestre, quando à questão da discricionariedade:

"O ato convocatório admitirá ou não a participação de empresas em consórcio. Trata-se de escolha discricionária da Administração Pública."

A respeito da participação de consórcios, a jurisprudência do TCU tem assentado que fica a cargo da discricionariedade do gestor a decisão de admitir ou não a participação de empresas organizadas em consórcio na licitação. Senão vejamos:

"Ademais a participação de consórcio em torneio licitatório não garante aumento de competitividade, consoante arestos do Relatório e Voto que impulsionaram o Acórdão nº 2.813/2004: 1a Câmara (...) O art. 15 da lei de Licitações expressamente atribui à Administração a prerrogativa de admitir a participação de consórcios. Isto porque, a nosso ver a formação de consórcio tanto se prestara fomentar a concorrência (consórcio de empresas menores ou, de outra forma, não participariam do certame) quanto a, cerceá-la (associação de empresas que caso contrário, concorreriam entre si). Com os exemplos fornecidos pelo BACEN, vemos que é prática comum a não aceitação de consórcio." (Acórdão nº 1.946/2006 -Plenário -TCU -rel. Min. Marcos Bemquerer) "

A aceitação de consórcios na disputa licitatória situa-se no âmbito o poder discricionário da administração contratante, conforme o art. 15, caput, da Lei nº 14.133/21, requerendo-se, porém, que sua opção seja sempre justificada. "(Acórdão nº 566/2006 -Plenário -TCU -rei Min. Marcus Vinicius Vilaça).

Diante do exposto e considerando que existem diversas empresas com capacidade para executar os serviços pretendidos no projeto, a Autoridade Competente decidiu por não permitir a participação de consórcio. Fato esse que, por si só, não configura restrição à competitividade, economicidade e moralidade.

## JUSTIFICATIVA PARA NÃO ACEITAÇÃO DE OSCIP:

Em geral, não há proibição legal para que uma OSCIP participe de licitações públicas. Porém, via de regra, não é recomendável, e raramente faz sentido, por motivos jurídicos e práticos. Senão, vejamos:

As Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público (OSCIPs), instituídas pela Lei nº 9.790/1999, possuem natureza jurídica voltada à realização de atividades de interesse público sem finalidade lucrativa, priorizando ações de caráter social, humanitário, educacional, ambiental e de desenvolvimento comunitário. Essa natureza institucional as distingue significativamente das empresas comerciais, cuja lógica de atuação é orientada ao lucro e ao fornecimento competitivo de bens e serviços ao mercado.

Por sua vez, o regime de licitações disciplinado pela Lei nº 14.133/2021 tem como finalidade precípua a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública, por meio de um processo competitivo, orientado à contratação de fornecedores de bens e serviços. A lógica da licitação pressupõe:

- estrutura empresarial e capacidade produtiva contínua,
- precificação baseada em custos operacionais e margem de lucro,
- capacidade econômico-financeira para assumir riscos contratuais,
- cumprimento de obrigações típicas de prestação de serviços comerciais,
- assunção de responsabilidades contratuais e eventuais penalidades.

Nesse contexto, a participação de uma OSCIP em licitações pode revelar-se incompatível com sua finalidade institucional.

## **4 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES**

**Fundamentação:** Estimativa das quantidades a serem contratadas, acompanhada das planilhas orçamentárias 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).

A demanda prevista é resultado dos projetos técnicos detalhados, somados aos memoriais descritivos e/ou memorial de especificações de serviços, fornecidos pelo Setor de Engenharia e adequados a realidade local, por equipe técnica devidamente capacitada, que resultou no orçamento completo da obra a ser executada, inclusive com valor final de referência da contratação, constantes nos documentos de suporte, em anexo.

## **5 – 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).

Foram consideradas algumas alternativas usuais para atendimento da finalidade pretendida, mas se tornam esdrúxulas ao considerar a obviedade da necessidade. O município submeteu previamente sua necessidade através de projetos à Caixa Econômica Federal, cujos foram aprovados com solução predefinida, que consiste na disponibilização de recursos para a execução da obra.

O programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) FNHIS Sub 50 é uma modalidade destinada à construção de novas unidades habitacionais para famílias de baixa renda em municípios com até 50 mil habitantes. Ele utiliza recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) para subsidiar as moradias, onde a Caixa Econômica Federal atua como agente financeiro, formalizando os convênios e repassando os recursos. A gestão do programa, entretanto é de responsabilidade do Ministério das Cidades. Os municípios com população de até 50 mil habitantes interessados em participar devem se cadastrar no programa e submeter as respectivas propostas habitacionais. Após aprovação, os trâmites de contratação podem ser iniciados.

**Diante das considerações acima a única solução lógica possível é a Contratação de uma empresa especializada para execução dos serviços de construção civil.**

Diversas empresas especializadas possuem equipes com conhecimento técnico necessário para construir casas de acordo com as especificações desejadas, garantindo a qualidade da obra, que pode resultar em uma construção de alta qualidade e durabilidade, cumprindo prazos e evitando atrasos na entrega. Outro fator a ser considerado é a economicidade, empresas especializadas geralmente têm acesso a recursos e tecnologias específicas, o que lhes permite otimizar os custos operacionais e obter materiais a preços mais competitivos, contribuindo para a minimização de desperdícios e o controle de gastos.

Portanto, diante dos benefícios evidentes proporcionados pela contratação de uma empresa especializada através de licitação pública, fica claro que essa é a opção mais viável e indicada para a necessidade elencada neste estudo. Tal decisão não apenas assegura a qualidade e a eficiência da obra, mas também representa um investimento sólido no desenvolvimento educacional da comunidade local.

## **6 – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO**

**Fundamentação:** Estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das planilhas 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).

O pleito foi aprovado com base na elaboração em conformidade com a planilha orçamentária da obra (anexo), compatível com os quantitativos levantados no projeto básico e com os preços de referências SINAPI-CE Data Base: 01/2025 não desonerado, SEINFRA-CE, Data Base: 01/2025 – 28.1 desonerado, SP OBRAS – 198, Data Base: 06/2025 não desonerado, que são tabelas muito utilizadas no orçamento de obras em geral, mantidas pela Caixa Econômica Federal, Secretaria de Infraestrutura do Estado do Ceará e Companhia Paulista de Obras e Serviços do Estado de São Paulo, que informam os custos e índices da Construção Civil no Brasil, Estado do Ceará e Estado de São Paulo, disponibilizados na internet no site da SINAPI da Caixa Econômica Federal, SEINFRA/CE, e no site oficial Governo de São Paulo. As alternativas adotadas foram a mais adequadas para a Administração Pública, conforme constam nas planilhas, memoriais, projetos e demais documentos aprovados pelo Setor de Engenharia e posteriormente pelo Fundo Municipal de Assistência Social.

O valor Estimado para a contratação, conforme planilha orçamentária da obra/projeto básico é de **R\$ 3.219.645,60 (três milhões, duzentos e dezenove mil, seiscentos e quarenta e cinco reais e sessenta centavos).**

## **7 – 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 e art. 7º, inciso IV da IN 40/2020).

A solução proposta envolve a contratação de uma empresa especializada para a construção de 25 UNIDADES HABITACIONAIS em áreas urbanas de Chorozinho/CE, visando atender à necessidade identificada de melhorar as condições habitacionais das famílias em situação de vulnerabilidade social. Esta iniciativa, conforme planejada, integra as estratégias da Secretaria do Trabalho e Assistência Social e promove o desenvolvimento urbano sustentável, em consonância com o Programa FNHIS Sub 50 e o plano diretor do município.

O projeto compreende a execução de obras que atendam aos requisitos técnicos estabelecidos no projeto básico, com foco em qualidade, durabilidade e funcionalidade das edificações. Inclui a aquisição de materiais de construção, mão de obra capacitada e procedimentos de fiscalização técnica para assegurar a conformidade das obras com as especificações ambientais e urbanísticas vigentes. Além disso, a solução contempla a instalação de infraestruturas essenciais, como redes de água e esgoto, e a implementação de práticas sustentáveis que respeitem o ambiente local.

A escolha por essa modalidade de construção, frente às alternativas analisadas no levantamento de mercado, é pautada pela economicidade e eficiência na alocação dos recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social. A solução foi desenhada para garantir que todas as etapas – desde a preparação do terreno até a entrega final das unidades habitacionais – sejam realizadas de maneira integrada, otimizando tempo e custos, e promovendo, ao mesmo tempo, a capacitação dos agentes envolvidos na fiscalização e gestão do processo. A viabilidade do projeto é reforçada pela capacidade do mercado local de fornecer os insumos e serviços necessários, conforme evidenciado no levantamento de mercado.

Em conclusão, a solução atende plenamente à necessidade de reduzir o déficit habitacional no município e melhorar a qualidade de vida das famílias beneficiadas. Está projetada para alcançar os resultados esperados de maneira eficaz e alinhada ao interesse público e aos princípios da Lei nº 14.133/2021, sendo a melhor alternativa técnica e economicamente viável. A contratação não se baseia em dispensa, demonstrando a vantagem de realizar o processo licitatório conforme a complexidade e os benefícios esperados desta iniciativa.

A Execução compreenderá as seguintes etapas:

- ✓ Planejamento e Projeto: a fase de planejamento contou com vistorias técnicas para identificação das condições atuais da edificação e elaboração de laudo técnico de engenharia. Foi realizada uma análise detalhada do projeto pela Caixa Econômica Federal, cujo encontra-se devidamente pactuado, as especificações do projeto, incluindo o dimensionamento da obra, instalações, demais estruturas necessárias e considerando as devidas adequações necessárias para a conclusão das casas. Diante disso, foi elaborado o Projeto Básico apenas nos autos.
- ✓ Licitação: O processo de contratação será conduzido por meio de licitação, na modalidade Concorrência, em conformidade com o inciso XXXVIII do artigo 6º da Lei nº 14.133/2021. Serão consideradas condições como

experiência da empresa, capacidade técnica e preço competitivo, cujos critérios técnicos objetivos serão definidos posteriormente.

✓ Construção Civil: Após a seleção da empresa contratada, será iniciada a fase de construção, que compreende a preparação e limpeza do terreno, estruturação de alicerces, instalações elétricas, hidráulicas e demais serviços necessários.

## 8 – JUSTIFICATIVA PARA O NÃO PARCELAMENTO

**Fundamentação:** Justificativas para o parcelamento ou não da solução. (inciso VIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 7º, inciso VII da IN 40/2020).

No presente caso, a Administração, com base em seu poder discricionário, decidiu que o objeto do presente certame seja aglutinado, composto por itens de mesma natureza e que guardam relação entre si. A contratação para a execução da obra deverá ser licitada como objeto não divisível, sem parcelamento do objeto cuja execução dos serviços dar-se-á por uma única empresa.

A indivisibilidade do objeto se justifica pelo fato de que os elementos técnicos e econômicos do caso concreto condizem com o seu não-parcelamento, cuja fragmentação do objeto poderá comprometer a realização dos serviços, onde a centralização da responsabilidade em uma única contratada é considerada eficiente e com resultados satisfatórios à vista do acompanhamento de problemas e soluções, bem como por facilitar a verificação das suas causas e atribuição de responsabilidade, de modo a aumentar o controle sobre a execução do objeto licitado e ainda propiciar eficiência quanto ao tempo de execução.

Com efeito, o agrupamento tem amparo em critérios técnicos, pois facilita e otimiza a gestão do contrato, essencial no caso em apreço, tendo em vista que, caso os itens sejam divididos entre vários licitantes, qualquer atraso ou interrupção dos serviços por parte de qualquer um dos eventuais contratados poderia comprometer todo o planejamento da execução dos serviços.

Portanto, a aglutinação da forma em que disposta nesta licitação resta justificada por aspectos logísticos, pois proporciona uma maior eficiência na prestação dos serviços públicos, cuja continuidade pode ser mantida sem eventuais descompassos.

A adjudicação global, no presente caso, não compromete a competitividade entre os fornecedores deste ramo, tendo em vista que o aglutinamento dos serviços considera os aspectos técnicos de atuação neste mercado.

Além disso, o agrupamento facilita e otimiza a gestão do contrato, essencial no caso em apreço, pois os serviços objeto da presente licitação, compreendem tanto a mão de obra quanto os equipamentos e insumos necessários à sua execução, de forma globalizada, para que não ocorra descompasso na evolução dos serviços, evitando por consequência que os objetivos e metas traçados pela administração municipal sejam comprometidos.

Registra-se, ademais, que os serviços em questão não podem ser divididos entre diversas empresas, pois isso propiciaria a existência de várias frentes de trabalho, representando prejuízo ao conjunto ou complexo do objeto a ser contratado. A não adoção do parcelamento do objeto conhece precedente à luz da legislação anterior. A Súmula 247, do Tribunal de Contas da União, afasta a obrigatoriedade do

parcelamento, prevista no art. 23 da Lei nº 14.133/2021, em hipóteses que representem prejuízo para o conjunto ou complexo do objeto.

A execução dos serviços através de uma única contratada facilita a logística da execução do contrato e evita, por consequência, que os objetivos e metas traçados pela administração municipal sejam comprometidos.

Ainda sob uma perspectiva técnica, oportuno destacar que o parcelamento do objeto com a adjudicação por item não se mostra adequado ao interesse público porque isso possuiria implicações em vista da eficiência, que se mostra indispensável para assegurar a execução do objeto a ser contratado.

Além disso, a adjudicação por item também não se mostra pertinente em vista do controle, tanto sob o viés qualitativo quanto sob o de resultado, da fiscalização e da responsabilidade sobre a execução do objeto a ser contratado e, ainda, do acompanhamento dos problemas e soluções durante a prestação dos serviços e da consequente identificação de responsabilidades por serviços realizados de forma equivocada, dificultando e comprometendo a oferta de um serviço público responsivo, cujos fatores são determinantes para que a administração opte pelo critério de menor preço global.

Portanto, à luz de razões técnicas, a adoção do critério de julgamento de menor preço global se mostra adequada, eficaz e satisfatória ao interesse público.

Sobre este tema, podemos citar a obra “Temas Polêmicos sobre Licitações e Contratos”, vários autores, da editora Malheiros, na página 74, o seguinte trecho:

“(…) em geral, a economia de escala é instrumento fundamental para diminuição de custos. Quanto maior a quantidade a ser negociada, menor o custo unitário, que em decorrência do barateamento do custo da produção (economia de escala na indústria), quer porque há diminuição da margem de lucro (economia de escala geralmente encontrada no comércio)”.

Além disso, quando se realiza a licitação de obras com adjudicação global, os custos da contratada com pessoal e equipamentos imobilizados para a execução do contrato são distribuídos e diluídos, com isso elimina-se a ociosidade de equipes de trabalho e das horas improdutivoas de equipamentos e, conseqüentemente, o preço ofertado tende a ser reduzido, ampliando a possibilidade de uma proposta mais vantajosa para a administração.

No modelo de adjudicação global, o volume de serviços tende, naturalmente, a ser maior, conseqüentemente a quantidade de horas improdutivoas para a contratada é menor, trazendo menos custo tanto para a contratada quanto para a contratante, com ganhos advindos da escala.

Ao contrário disso, na licitação com adjudicação por itens, a contratada levaria em conta as horas improdutivoas e ociosas, com reflexos no preço final da contratação, onerando a administração e evidenciando uma contratação claramente antieconômica para os cofres públicos. Nas palavras de Marçal Justen Filho:

“Em uma economia de escala, o aumento dos quantitativos produz a redução dos preços. Por isso, não teria cabimento a Administração fracionar as contratações se isso acarretar o aumento de seus custos. ”

Portanto, se houvesse parcelamento e adjudicação a diversas empresas distintas tantos quantos fossem os itens da licitação, os custos da Administração seriam aumentados.

Diante dessa situação fática, que implicaria em perda da economia de escala, o parcelamento não poderia ser adotado, pois em que pese o princípio da ampla competitividade reger as licitações, sabe-se que seu objetivo primordial é a busca da proposta mais vantajosa e há situações em que assegurar a efetividade da ampla competição como um fim em si mesmo sem considerar as particularidades do caso concreto põe em risco o interesse público.

Sob uma perspectiva econômica, a adjudicação global se mostra mais adequada e satisfatória para a administração porque possibilitará a redução do custo global do serviço, viabilizando a obtenção de uma proposta mais vantajosa para a administração.

Em razão dos benefícios econômicos que decorrem deste modelo, especialmente a economia e a vantajosidade a ser obtida com o processo de economia de escala, o interesse público seria melhor satisfeito se o objeto fosse licitado com critério de julgamento de menor preço global, nos moldes descritos no edital.

Assim, considerando que a regra disposta no art. 40, inc. V, alínea “b”, da Lei nº 14.133/2021, estabelece que o parcelamento deve ser adotado nos casos sem que for tecnicamente viável e economicamente vantajoso e sabendo-se que o dever de licitar, tal como preconizado na legislação de regência, deve ser conciliado com o interesse público, como forma de se obter a proposta mais vantajosa, observados os critérios adotados, e levando-se em conta, ainda, se a obra ou serviço efetivamente será objeto de execução ao final do contrato, é que se tem por certo que o critério de julgamento de menor preço global, adotado por esta administração, é o que melhor responde ao interesse público.

“Art. 40. O planejamento de compras deverá considerar a expectativa de consumo anual e observar o seguinte:

[...]

V - atendimento aos princípios:

b) do parcelamento, quando for tecnicamente viável e economicamente vantajoso;”

Nas palavras de Joel de Menezes Niebuhr:

“Sem embargo, o princípio do parcelamento, como todos os princípios, não é absoluto, depende das especificidades de cada caso concreto e não pode ser aplicado em prejuízo ao interesse público ... A Administração Pública deve, então, sopesar a sua demanda, a execução e o gerenciamento dos contratos, o propósito de evitar desperdícios e a economia de escala ...

A conclusão é que a Administração goza de competência discricionária para decidir se concentra ou parcela o objeto da licitação, em juízo sobre as vantagens de uma ou outra opção para o interesse público.”

(Niebuhr, Joel Menezes. Licitação Pública e Contrato Administrativo. 5ª ed. revista e ampliada, 1ª reimpressão, 2023. Belo Horizonte: Ed Fórum, p. 477).

No entendimento de Marçal Justen Filho, o objetivo maior da obrigatoriedade do parcelamento do objeto é a ampliação das vantagens econômicas para a Administração, na medida em que se reduzem as despesas administrativas. Veja-se:

“A possibilidade de participação de maior número de interessados não é objetivo imediato e primordial, mas via instrumental para se obter melhores ofertas (em virtude do aumento da competitividade). Logo, a Administração não pode justificar um fracionamento que acarretar em elevação de custos através do argumento de benefício a um número maior de particulares. ”

Portanto, embora a lei tenha adotado como regra o parcelamento do objeto, o fez somente nos casos em que este apresente viabilidade técnica e possua vantajosidade econômica, não se aplicando, portanto, no presente caso em razão das justificativas acima explicitadas.

## 9 – 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).

Fundamentada na necessidade pública claramente identificada em 'Descrição da Necessidade da Contratação', a solução escolhida busca não apenas reduzir o déficit habitacional, mas também integrar políticas de desenvolvimento urbano sustentável e inclusão social, alinhando se ao Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS. Esta iniciativa servirá como base para o termo de referência (art. 6º, inciso XXIII) e a subsequente avaliação da contratação.

Esses resultados justificam plenamente o investimento público, promovendo a eficiência e o melhor uso dos recursos disponíveis, em perfeita consonância com os 'Resultados Pretendidos' e os objetivos institucionais. Assim, ao alinhar-se com o art. 11 da Lei nº 14.133/2021, a contratação reafirma o compromisso com o interesse público, assegurando um impacto positivo duradouro para a comunidade e para a administração local. Se, porventura, a natureza exploratória da demanda impedir estimativas quantitativas precisas, uma justificativa técnica fundamentada será incluída para assegurar a transparência e a razão da contratação.

Os resultados pretendidos com este estudo incluem a redução efetiva do déficit habitacional em Chorozinho, alinhamento às diretrizes do Programa FNHIS Sub 50, e fortalecimento das ações de desenvolvimento urbano sustentável. O projeto visa não apenas à construção das unidades habitacionais, mas também à integração destas às estratégias da Secretaria do Trabalho e Assistência Social, promovendo a inclusão social e melhorias significativas na qualidade de vida da população atendida. Esse objetivo é congruente com as estratégias administrativas e o planejamento institucional, garantindo a continuidade e

ampliação dos serviços essenciais de habitação. Diante do exposto, a contratação para a construção das unidades habitacionais é imprescindível para solucionar o problema identificado. Esta ação promove a economia de escala, e ciência operacional e modernização da infraestrutura habitacional, garantindo o pleno atendimento das necessidades públicas identificadas. Em conformidade com os princípios e objetivos delineados nos artigos 5º, 6º, 11 e 18, § 2º da Lei nº 14.133/2021, esta medida assegura a adesão às normativas legais e ao planejamento estratégico institucional, contribuindo para um impacto positivo e sustentado na comunidade local.

## 10 – 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).

- Visando a correta execução do contrato, a administração deverá executar minimamente as seguintes ações antes de contratação, algumas inclusive já previamente providenciadas:

a) Projeto Básico, contendo o conjunto de elementos necessários e suficientes, com nível de precisão adequado para definir e dimensionar a obra ou o serviço, ou o complexo de obras ou de serviços objeto da licitação, elaborado com base nas indicações dos estudos técnicos preliminares, que assegure a viabilidade técnica e o adequado tratamento do impacto ambiental do empreendimento e que possibilite a avaliação do custo da obra e a definição dos métodos e do prazo de execução;

b) Elaboração do Projeto Básico, contendo todos os elementos necessários para a contratação de bens e serviços (inciso XXIII do art. 6 da Lei 14.133/21);

c) Instrução da Fase preparatória;

d) Elaboração do Edital de Licitação para a Concorrência Eletrônica e posterior Seleção de fornecedor;

- Para o processamento da Concorrência Eletrônica e execução do contrato caberá a CONTRATANTE:

a) Fornecer as informações técnicas, por meio do Projeto Básico e Executivo e seus anexos, acerca da execução do objeto.

b) Quando da realização do contrato exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela CONTRATADA, de acordo com as cláusulas contratuais e nos termos da proposta apresentada.

c) Deverá a CONTRATANTE acompanhar e fiscalizar os serviços, por servidor ou comissão especialmente designada.

d) Constatadas irregularidades deverão notificar a CONTRATADA por escrito acerca das eventuais ocorrências.

e) No processo licitatório deverá a licitante observar as regras estabelecidas pela Lei n.14.133 de 2021 acerca da participação no procedimento, as diretrizes quanto a execução de obras e serviços de engenharia, bem como obedecer às normas correlatas relacionadas ao objeto da contratação, além de:

e1) Aquela que se consagrar vencedora deverá executar o contrato conforme as especificações contidas no Projeto Básico e seus anexos, assim como seguir os termos de sua proposta.

- e2) Comunicar ao Fiscal do contrato qualquer ocorrência irregular que se verifique no local dos serviços.
- e3) Prestar esclarecimentos ou informação quando solicitado pela CONTRATANTE.

## 11 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

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

Inicialmente, não existem em andamento contratações correlatas ou interdependentes que venham a interferir ou merecer maiores cuidados no planejamento da futura contratação.

## 12 – 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).

A Contratação em tela, pode gerar diversos impactos socioambientais, que devem ser considerados e mitigados durante todas as fases do projeto.

Abaixo, destacam-se alguns dos possíveis impactos:

Uso de Recursos Naturais: Durante a construção, podem ser necessários materiais como concreto, aço e madeira, que exigem o uso de recursos naturais como água e energia. É importante implementar práticas sustentáveis para minimizar o desperdício e o consumo excessivo de recursos.

Geração de Resíduos: A construção pode gerar resíduos, como entulho, madeira e materiais de embalagem. É essencial gerenciar adequadamente esses resíduos por meio da segregação, reciclagem e disposição adequada em locais licenciados.

Impacto Visual: É importante considerar o design da estrutura de forma a minimizar o impacto visual e integrá-la harmoniosamente ao ambiente circundante.

Alterações no Solo e Vegetação: As obras de construção podem envolver escavações, compactações e remoções de vegetação, o que pode causar impactos no solo e no ecossistema local. Medidas de mitigação, como a revegetação e a proteção de áreas sensíveis, podem ajudar a minimizar esses impactos, caso ocorra a utilização destes terrenos.

Consumo de Energia: O uso de energia durante a construção, especialmente para operação de equipamentos e transporte de materiais, pode contribuir para as emissões de gases de efeito estufa e o consumo de recursos energéticos não renováveis. A adoção de práticas de construção sustentável, como o uso de fontes de energia renovável e tecnologias eficientes, pode ajudar a reduzir esse impacto.

### Educação Ambiental e Engajamento da Comunidade:

Realização de campanhas de sensibilização e educação ambiental junto à comunidade local, destacando a importância da preservação ambiental e do uso responsável dos recursos naturais.

## 13 – 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).

Nos termos da Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011, (Lei de acesso à informação), o presente Estudo não se classifica como sigiloso.

Este documento atesta a necessidade na Contratação pretendida.

**Viabilidade Técnica:**

A contratação demonstra ser tecnicamente viável. Após uma análise detalhada da condição atual das instalações e avaliação dos técnicos, foi determinado que as obras propostas podem ser realizadas de forma satisfatória, levando em consideração aspectos estruturais.

**Viabilidade Ambiental:**

Foram realizadas avaliações dos impactos ambientais das obras propostas e identificadas medidas de mitigação adequadas para minimizar esses impactos. Todas as ações planejadas estão em conformidade com as leis ambientais e regulamentos locais, e serão obtidas as licenças e autorizações necessárias dos órgãos competentes antes do início da construção.

**Viabilidade Social e Comunitária:**

A comunidade local expressou apoio à iniciativa da execução da obra, considerando que o objetivo principal é a construção de moradias

Em resumo, é considerada viável do ponto de vista técnico, ambiental, legal e social, e promete trazer benefícios significativos para a comunidade local.

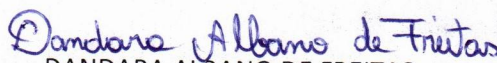
Assim, após o planejamento consignado neste estudo técnico, mostra-se viável a execução do objeto, segundo as condições e especificações previstas neste ETP, bem como no Projeto Básico por meio da Concorrência eletrônica.

**14 – RESPONSÁVEIS**

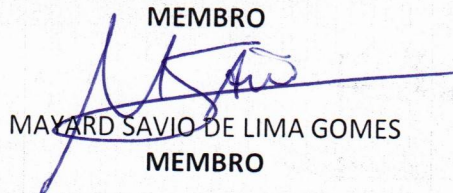
Chorozinho/CE, 19 de dezembro de 2025.



IGOR DA SILVA ALBANO  
PRESIDENTE



DANDARA ALBANO DE FREITAS  
MEMBRO



MAYARD SAVIO DE LIMA GOMES  
MEMBRO