PROCESSO ADMINISTRATIVO
0170
ASSINADO ELETRONICAMENTE

Estudo Técnico Preliminar

Processo administrativo Nº 00018202604290000104

Unidade responsável
Secretaria de Habitação e Urbanismo
Prefeitura Municipal de Jaguaribe

Data
29/04/2026

Responsável
Comissão De Planejamento

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Secretaria de Habitação e Urbanismo do município de Jaguaribe/CE enfrenta um grave problema de déficit habitacional que impacta diretamente a qualidade de vida e as condições de moradia de sua população. Há uma crescente demanda por habitação adequada, especialmente por parte das famílias de baixa renda que não possuem acesso a moradias dignas. Esta situação se agrava diante da insuficiência de recursos e da infraestrutura habitacional atual, que é incompatível com os requisitos técnicos e de inclusão social previstos nas políticas habitacionais vigentes. Dados consolidados no processo administrativo nº 00018202604290000104 evidenciam a necessidade de ampliar a oferta de unidades habitacionais para mitigar os efeitos dessa insuficiência sobre os serviços públicos e o interesse coletivo, conforme estabelecido pelos princípios do art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

A não realização dessa contratação poderá acarretar em sérios efeitos institucionais e sociais, tais como a perpetuação do déficit habitacional, o aumento da vulnerabilidade social e a não sustentabilidade do desenvolvimento urbano planejado. A interrupção nos serviços essenciais de habitação comprometerá metas institucionais de inclusão social, desenvolvimento urbano sustentável e bem-estar da população, destacando-se a necessidade dessa medida dentro do interesse público. Este projeto de construção de 40 unidades habitacionais é um passo crucial para assegurar a continuidade e a modernização dos serviços habitacionais, alinhando-se aos objetivos estratégicos da Administração de promover a cidadania e a inclusão social.

Os resultados pretendidos com esta contratação incluem a redução significativa do déficit habitacional, a melhoria das condições de vida da população alvo e a promoção

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMERA PARA O QRCODE AO LADO PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
DATA: 29/04/2026
AVANÇADA

Assinado via IntGest Sign – ID: 296-754-459 - Pág. 1/18 - Verificação: https://assinatura.intgest.com.br/296754459/auth/

PROCESSO ADMINISTRATIVO
0171
ASSINADO ELETRONICAMENTE

de um desenvolvimento urbano mais equilibrado e sustentável. Este projeto está em consonância com os objetivos estratégicos delineados no plano de desenvolvimento urbano e social do município, e busca não apenas atender à demanda atual, mas também evitar impactos sociais negativos futuros. Assim, em conformidade com os princípios da Lei nº 14.133/2021, especialmente os descritos nos arts. 6º, 11 e 18, a realização deste projeto é imprescindível para solucionar os problemas identificados e para alcançar os objetivos institucionais de inclusão e desenvolvimento social. A análise do processo administrativo consolidado reforça a relevância e a necessidade desta contratação para transformar a realidade habitacional do município de Jaguaribe, afirmando a contratação como medida prioritária de interesse público.

2. ÁREA REQUISITANTE

Área requisitante	Responsável
Secretaria de Habitação e Urbanismo	HENRIQUE SILVA PINHEIRO PEIXOTO

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação de uma empresa para a construção de 40 unidades habitacionais no município de Jaguaribe/CE responde à necessidade urgente de oferecer habitação adequada a famílias de baixa renda, alinhando-se com o plano estratégico de desenvolvimento urbano da Prefeitura Municipal de Jaguaribe. Este projeto visa atender à demanda habitacional local, evidenciada por indicadores de déficit habitacional e comunicados oficiais da Secretaria de Habitação e Urbanismo, reforçando a importância do investimento para o equilíbrio social e urbano do município.

Os requisitos mínimos para esta contratação incluem padrões de qualidade e desempenho que garantam a durabilidade e eficiência das unidades habitacionais. Tais padrões são justificados pela necessidade de promover habitações sustentáveis, seguras e funcionais, de modo a contribuir diretamente para a qualidade de vida das famílias beneficiadas, em conformidade com o art. 5º da Lei nº 14.133/2021. Serão utilizadas métricas objetivas, como materiais de construção que atendam a normas brasileiras de qualidade e prazos de entrega que assegurem a eficiência dos recursos da Administração.

Não se faz necessário o uso de catálogo eletrônico de padronização, uma vez que as especificidades das unidades habitacionais planejadas não encontram correspondência em itens preexistentes. A vedação de marcas ou modelos específicos será a regra, a não ser que características técnicas essenciais justifiquem a indicação, sempre baseando-se no princípio da competitividade, conforme a legislação vigente.

A importância de garantir uma execução eficiente e o suporte técnico adequado é inerente ao sucesso do projeto, evitando custos administrativos elevados e

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMERA PARA O QRCODE AO LADO PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
DATA: 29/04/2026
AVANÇADA

Assinado via IntGest Sign – ID: 296-754-459 - Pág. 2/18 - Verificação: https://assinatura.intgest.com.br/296754459/auth/

PROCESSO ADMINISTRATIVO
0172
ASSINADO ELETRONICAMENTE

assegurando a entrega de unidades habitacionais dentro dos padrões e prazos estipulados. Critérios de sustentabilidade, como o uso de materiais recicláveis e a minimização de resíduos, serão integrados aos requisitos técnicos, buscando um impacto ambiental reduzido, alinhado com o Guia Nacional de Contratações Sustentáveis.

Os requisitos definidos orientarão o levantamento de mercado, focando na capacidade dos fornecedores em atender aos critérios técnicos e operacionais mínimos, mantendo-se a possibilidade de flexibilização quando justificado, para assegurar que a solução adotada seja a mais vantajosa. Estes requisitos, fundamentados na necessidade identificada no Documento de Formalização da Demanda, estão em conformidade com a Lei nº 14.133/2021 e servirão de base técnica para a etapa subsequente do processo, conforme o art. 18.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado, conforme art. 18, §1º, inciso V da Lei nº 14.133/2021, é essencial para o planejamento da contratação referente à construção das 40 unidades habitacionais no município de Jaguaribe/CE. Este estudo visa prevenir práticas antieconômicas e embasar a melhor solução contratual, garantindo alinhamento aos princípios do interesse público estabelecidos nos arts. 5º e 11. A análise cuidadosa do mercado busca identificar inovações e práticas sustentáveis que maximizem a eficiência e a economicidade do projeto habitacional.

O objeto da contratação refere-se à execução de obra, conforme detalhado na seção "Descrição da Necessidade da Contratação", que especifica a construção de habitações e enfatiza a importância social e sustentável do empreendimento no contexto urbano de Jaguaribe.

Durante a pesquisa de mercado, foram realizadas consultas a fornecedores especializados na construção civil, resultando em uma faixa de preços variados para a execução das unidades habitacionais, além de prazos que variam conforme a complexidade do projeto e a capacidade operacional de cada fornecedor. As análises de contratações similares por outros órgãos públicos indicaram variações nos valores praticados e na modelagem de aquisição, reforçando a necessidade de uma abordagem customizada para Jaguaribe.

Entre as inovações identificadas, destacam-se tecnologias sustentáveis aplicáveis ao projeto, como sistemas para redução de consumo energético e aproveitamento de recursos naturais, que elevariam o custo inicial, mas proporcionariam maior economia e eficiência no longo prazo. As informações foram corroboradas por fontes públicas confiáveis, como Painel de Preços e Comprasnet, e reforçam a viabilidade das opções sustentáveis.

A análise comparativa das alternativas focou em critérios técnicos e econômicos, considerando as peculiaridades operacionais da obra e as exigências jurídicas e de sustentabilidade estabelecidas pela legislação. A opção por tecnologias sustentáveis,

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMERA PARA O QRCODE AO LADO PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
DATA: 29/04/2026
AVANÇADA

Assinado via IntGest Sign – ID: 296-754-459 - Pág. 3/18 - Verificação: https://assinatura.intgest.com.br/296754459/auth/

PROCESSO ADMINISTRATIVO
0173
ASSINADO ELETRONICAMENTE

apesar do custo superior inicial, apresenta-se como a alternativa mais vantajosa devido ao menor custo total de propriedade, a disponibilidade de recursos locais e a facilidade para manutenção e continuidade. Essa escolha também promove inovação (art. 11, inciso IV) e mínima pegada ecológica (art. 44), atendendo aos resultados pretendidos pelo projeto.

A recomendação fundamentada no levantamento de mercado é adotar a execução da obra com integração de soluções tecnológicas sustentáveis, assegurando competitividade e transparência, em consonância com as diretrizes dos arts. 5º e 11 da Lei nº 14.133/2021. Esta abordagem garante a melhor aplicação de recursos, alinha-se ao desenvolvimento sustentável e fortalece o compromisso da Administração Pública com práticas responsáveis.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta visa à contratação de uma empresa especializada para a construção de 40 unidades habitacionais no município de Jaguaribe/CE, atendendo à necessidade identificada de suprir a demanda crescente por habitações adequadas para famílias de baixa renda. Esta solução está diretamente alinhada com os objetivos da política habitacional vigente e com o plano estratégico de desenvolvimento urbano e social da Prefeitura Municipal de Jaguaribe, conforme especificado na "Descrição da Necessidade da Contratação".

A proposta inclui a execução integral das obras necessárias, contemplando a preparação do terreno, a construção das fundações, a edificação das estruturas, instalações elétricas, hidráulicas, revestimentos, acabamentos e toda a infraestrutura básica necessária. O projeto prevê a entrega das unidades habitacionais totalmente acabadas e prontas para ocupação, assegurando padrões de qualidade que promovam a durabilidade e o conforto para os futuros moradores. Todos os materiais e técnicas aplicados estarão em conformidade com as normas vigentes, garantindo a segurança e a funcionalidade das moradias.

O levantamento de mercado conduzido evidenciou a viabilidade e adequação da solução proposta, demonstrando que há fornecedores capacitados disponíveis, capazes de atender aos requisitos técnicos e econômicos estipulados. Essa análise incentiva a competição justa e a obtenção de propostas economicamente vantajosas, fundamentando a escolha pelo processo licitatório na modalidade Concorrência Eletrônica, como o meio mais eficiente para assegurar a melhor execução do projeto.

Em conclusão, a solução proposta atende plenamente às necessidades de habitação identificadas e aos princípios de eficiência, economicidade e interesse público estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021. Trata-se da alternativa mais adequada do ponto de vista técnico e operacional, com embasamento sólido no Estudo Técnico Preliminar e corroborada por evidências de mercado.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMERA PARA O QRCODE AO LADO PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
DATA: 29/04/2026
AVANÇADA

Assinado via IntGest Sign – ID: 296-754-459 - Pág. 4/18 - Verificação: https://assinatura.intgest.com.br/296754459/auth/

PROCESSO ADMINISTRATIVO
0174
ASSINADO ELETRONICAMENTE

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS	1,000	Serviço

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R$)	V. TOTAL (R$)
1	CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS	1,000	Serviço	5.701.510,16	5.701.510,16

Deste modo, como tendo como parâmetro as pesquisas de preços realizadas, temse que o valor médio estimado, conforme dados demonstrados acima, totalizam a monta d e R$ 5.701.510,16 (cinco milhões, setecentos e um mil, quinhentos e dez reais e dezesseis centavos)

8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

A análise inicial sobre o parcelamento do objeto, de acordo com o art. 40, V, b da Lei nº 14.133/2021, indica que tal estratégia visa ampliar a competitividade conforme previsto no art. 11. É uma prática que deve ser realizada sempre que viável e vantajosa para a Administração Pública, sendo uma análise obrigatória no Estudo Técnico Preliminar (ETP), como estipulado no art. 18, §2º. Nesta contratação, serão consideradas as possibilidades técnicas de divisão por itens, lotes ou etapas em função da eficiência e economicidade, pautadas no art. 5º, e os dados consolidados na 'Seção 4 - Solução como um Todo'.

Na análise da possibilidade de parcelamento, o objeto da contratação foi examinado quanto à viabilidade de divisão por itens, lotes ou etapas, conforme estipulado no §2º do art. 40. O processo administrativo previu, inicialmente, a realização em lote, utilizando essa diretriz como pauta orientadora. A pesquisa de mercado revelou que há disponibilidade de fornecedores especializados em diferentes partes do objeto, possibilitando incremento na competitividade como defendido no art. 11. A fragmentação dos serviços pode facilitar o aproveitamento de fornecedores locais e gerar benefícios logísticos, conforme as demandas dos setores consultados e revisões técnicas conduzidas.

Contudo, ao comparar com a execução integral, mesmo com a viabilidade do parcelamento, a execução como um todo pode ser mais vantajosa segundo o art. 40, §3º. Isso se deve à potencial economia de escala, gestão contratual mais eficiente (inciso I), a preservação da funcionalidade de um sistema único e integrado (inciso II) e a necessidade de padronização por questões de exclusividade de fornecedor (inciso III).

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMERA PARA O QRCODE AO LADO PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
DATA: 29/04/2026
AVANÇADA

Assinado via IntGest Sign – ID: 296-754-459 - Pág. 5/18 - Verificação: https://assinatura.intgest.com.br/296754459/auth/

PROCESSO ADMINISTRATIVO
0175
ASSINADO ELETRONICAMENTE

Consolidação pode reduzir riscos relacionados à integridade técnica e responsabilidade, especialmente em obras ou serviços, destacando a prioridade dessa abordagem após uma comparação global, alinhada ao art. 5º.

Os impactos na gestão e fiscalização foram considerados, uma vez que a execução consolidada tende a simplificar a gestão e preservar a responsabilidade técnica. Em contrapartida, o parcelamento pode aprimorar o acompanhamento dos segmentos descentralizados, mas implicaria maior complexidade administrativa, considerando as capacidades institucionais da administração e os princípios de eficiência estabelecidos no art. 5º.

Conclui-se que a execução integral se apresenta como a alternativa mais vantajosa para a Administração, em conformidade com os 'Seção 10 - Resultados Pretendidos', primando pela economicidade e competitividade (arts. 5º e 11), respeitando plenamente os critérios definidos no art. 40.

9. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A contratação das 40 unidades habitacionais no município de Jaguaribe/CE está alinhada aos princípios de eficiência e economicidade, conforme estabelecido nos artigos 5º e 11 da Lei nº 14.133/2021. Essa iniciativa visa suprir a necessidade habitacional identificada na 'Descrição da Necessidade da Contratação', promovendo desenvolvimento urbano sustentável e inclusão social, conforme os objetivos delineados pela Secretaria de Habitação e Urbanismo. Entretanto, não foi identificado um Plano de Contratação Anual (PCA) para esse processo específico, indicando que a contratação ocorre em virtude de demandas imprevistas que não puderam ser antecipadas no planejamento anual. Para mitigar essa ausência, prevê-se a inclusão dessa demanda na próxima revisão do PCA, assegurando uma gestão de riscos adequada e orientação para futuras contratações. Essa abordagem reforça a transparência no planejamento, contribuindo para resultados vantajosos e ampliando a competitividade, conforme os objetivos do art. 11 da Lei nº 14.133/2021.

10. RESULTADOS PRETENDIDOS

Os benefícios diretos esperados da contratação de empresa para a construção das 40 unidades habitacionais no município de Jaguaribe/CE incluem a promoção da economicidade e do melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros, conforme estabelecido nos artigos 5º e 18, §1º, inciso IX da Lei nº 14.133/2021. Esta iniciativa atende à necessidade pública expressa na 'Descrição da Necessidade da Contratação', alinhando-se à solução identificada durante as pesquisas de mercado realizadas e aos objetivos institucionais previstos, servindo como base para o termo de referência (art. 6º, inciso XXIII) e para futuras avaliações da eficácia da contratação.

Espera-se uma significativa redução de custos operacionais através da adoção de

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMERA PARA O QRCODE AO LADO PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
DATA: 29/04/2026
AVANÇADA

Assinado via IntGest Sign – ID: 296-754-459 - Pág. 6/18 - Verificação: https://assinatura.intgest.com.br/296754459/auth/

PROCESSO ADMINISTRATIVO
0176
ASSINADO ELETRONICAMENTE

práticas de construção sustentáveis e econômicas. Com a escolha de tecnologias e métodos inovadores, é prevista uma melhoria notável na eficiência do processo construtivo, resultando em menor desperdício e maior aproveitamento dos recursos materiais. Além disso, o investimento em capacitação da força de trabalho direta envolvida no projeto contribuirá para a otimização do uso dos recursos humanos, promovendo uma racionalização das atividades e diminuindo a necessidade de retrabalho.

Do ponto de vista econômico-financeiro, a contratação tem como meta a redução dos custos unitários, aproveitando-se de economias de escala, conforme orientado pelo princípio da competitividade destacado no art. 11 da Lei nº 14.133/2021. A padronização de insumos e a negociação eficaz com fornecedores deverão gerar economias mensuráveis, exercendo um impacto positivo no orçamento municipal.

Em termos de gestão contínua dos resultados, será implementado um Instrumento de Medição de Resultados (IMR) para monitorar indicadores-chave, como o percentual de economia financeira e as horas trabalhadas. Estes indicadores, junto com outros apropriados ao contexto do projeto, não apenas comprovam os ganhos estimados mas também respaldarão a elaboração do relatório final da contratação.

Justifica-se, assim, o dispêndio público pelo aumento da eficiência e pelo melhor uso dos recursos institucionais, atendendo satisfatoriamente aos 'Resultados Pretendidos' e aos objetivos delineados pela Secretaria de Habitação e Urbanismo de Jaguaribe. Esse direcionamento estratégico alinha-se claramente com o art. 11 da Lei nº 14.133/2021, demonstrando um compromisso com a administração pública eficiente e racional.

11. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

As providências internas antes da celebração do contrato serão essenciais ao ciclo de planejamento e governança da contratação, assegurando sua execução eficiente e a consecução dos objetivos de resultados pretendidos, mitigando riscos e promovendo o interesse público, com base na descrição da necessidade da contratação. Essas medidas integrarão o planejamento e articularão com a definição da solução e o modelo de execução contratual. Os ajustes físicos, tecnológicos ou organizacionais necessários ao ambiente onde o objeto será executado serão descritos, justificando sua relevância para viabilizar os benefícios esperados. Essas providências serão organizadas em um cronograma detalhado, especificando ações, responsáveis e prazos, a ser anexado ao ETP, seguindo a ABNT (NBR 14724:2011), destacando que a ausência desses ajustes poderá comprometer a execução, como riscos à segurança operacional ou instalação de equipamentos. A capacitação dos agentes públicos para gestão e fiscalização do contrato será abordada, justificando tecnicamente como o treinamento assegurará os resultados previstos, segmentada por perfis como gestor, fiscais e técnicos, conforme a complexidade da execução, subentendendo a metodologia e, se aplicável, utilizando listas ou cronogramas conforme ABNT (NBR 14724:2011). Essas providências integrarão o Mapa de Riscos como estratégias preventivas de mitigação, articulando-se com a unidade de gestão de riscos ou

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMERA PARA O QRCODE AO LADO PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
DATA: 29/04/2026
AVANÇADA

Assinado via IntGest Sign – ID: 296-754-459 - Pág. 7/18 - Verificação: https://assinatura.intgest.com.br/296754459/auth/

PROCESSO ADMINISTRATIVO
0177
ASSINADO ELETRONICAMENTE

controle interno, quando houver, para evitar comprometer prazos, qualidade ou conformidade legal, garantindo os benefícios projetados. As ações preparatórias serão indispensáveis para viabilizar a contratação e assegurar os resultados esperados, otimizando recursos públicos e promovendo governança eficiente, alinhadas a resultados pretendidos, sendo que, se não houver providências específicas, a ausência será fundamentada tecnicamente no texto.

12. JUSTIFICATIVA PARA ADOÇÃO DO REGISTRO DE PREÇOS

A decisão entre adotar o Sistema de Registro de Preços (SRP) ou uma contratação tradicional para a construção de 40 unidades habitacionais no município de Jaguaribe/CE envolve uma análise detida dos critérios técnicos, econômicos, operacionais e jurídicos, considerando as diretrizes estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021. A 'Descrição da Necessidade da Contratação' destaca a urgência em atender à demanda habitacional local, principalmente para famílias de baixa renda, o que requer uma abordagem eficiente e eficaz. O SRP é geralmente indicado para situações de alta padronização e repetitividade, como fornecimento contínuo de materiais, implicando na adequação para contratos em que há incerteza de quantitativos ou necessidade de entregas fracionadas. No entanto, o caráter único e pontual da construção dessas unidades sugere que a contratação direta pode ser mais apropriada, favorecendo a segurança jurídica imediata, conforme o art. 11 e as características da demanda conhecida e fixa.

A análise econômica favorece o SRP em cenários de economia de escala e preços pré-negociados, que podem reduzir esforços administrativos e fomentar compras compartilhadas. Entretanto, a contratação tradicional oferece vantagens claras para demandas isoladas, como otimização de recursos e maior controle sobre os custos específicos, diretamente alinhado com os 'Resultados Pretendidos' e considerando o levantamento de mercado disponível. A comparação entre estas opções deve levar em conta a gestão estruturada que o SRP requer, conforme indicado pelos arts. 82 e 86, enquanto a contratação única proporcionará agilidade e potencial eficiência para atender as necessidades específicas da Prefeitura Municipal de Jaguaribe.

Em conclusão, considerando a descrição do problema e a solução como um todo, a opção pela contratação tradicional se apresenta como a escolha mais **adequada** para a construção das unidades habitacionais, alinhando-se ao interesse público de modo a otimizar recursos, assegurar eficiência e competitividade. Esta escolha atende os critérios do art. 11 da Lei nº 14.133/2021, promovendo uma execução efetiva e resposta célere às demandas sociais identificadas, e assegurando que os objetivos de desenvolvimento urbano e social sejam efetivamente alcançados.

13. DA VEDAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO DE EMPRESAS NA FORMA DE CONSÓRCIO

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMERA PARA O QRCODE AO LADO PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
DATA: 29/04/2026
AVANÇADA

Assinado via IntGest Sign – ID: 296-754-459 - Pág. 8/18 - Verificação: https://assinatura.intgest.com.br/296754459/auth/

PROCESSO ADMINISTRATIVO
0178
ASSINADO ELETRONICAMENTE

A participação de consórcios na contratação das 40 unidades habitacionais em Jaguaribe/CE deve ser analisada sob os ângulos técnicos, operacionais, administrativos e jurídicos estabelecidos nos arts. 5º e 18, §1º, inciso I da Lei nº 14.133/2021. A legislação admite a participação de consórcios, conforme o art. 15, salvo vedação fundamentada neste Estudo Técnico Preliminar (ETP). A escolha entre admitir ou vedar consórcios está intrinsicamente ligada à complexidade e natureza do objeto a ser contratado. Considerando a especificidade da construção de unidades habitacionais, que demanda um elevado grau de especialização técnica e a possível necessidade de somatório de capacidades, a formação de consórcios pode ser considerada **adequada**. Isso se dá pela possibilidade de agregar diferentes expertise e melhorar a capacidade de execução em obras de certa complexidade técnica. No entanto, essa vantagem deve ser ponderada em relação ao aumento da complexidade gerencial e de fiscalização, que consórcios geralmente introduzem ao processo, incidindo na eficiência da gestão contratual e em conformidade com os princípios de economicidade e eficiência destacados no art. 5º.

A participação de consórcios implica em compromisso formal, escolha de uma empresa líder e responsabilidade solidária, prevenindo a atuação individual dos consorciados, conforme o art. 15. Esta estrutura pode oferecer benefícios financeiros em termos de capacidade, mas também requer criteriosa análise sobre a segurança jurídica e isonomia entre licitantes, além de garantir execução eficiente, como prevê o art. 11. Além disso, segundo o Levantamento de Mercado e Demonstração da Vantajosidade, a complexidade do gerenciamento de consórcios não deve superar a simplicidade e vantajosidade potencial da contratação por meio de um único fornecedor, salvo quando a especificidade do projeto exigir múltiplas especialidades. Deve-se garantir que a segurança jurídica e a execução eficiente não sejam comprometidas, sendo essa análise fundamental para resguardar o interesse público. Desse modo, a decisão final sobre a admissão ou vedação de consórcios deve alinhar-se aos 'Resultados Pretendidos', buscando a decisão mais **adequada** e técnica dentro das condições estabelecidas, fundamentando-se plenamente nas diretrizes deste ETP e nas disposições legais aplicáveis.

14. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

O exame de contratações correlatas e/ou interdependentes é crucial para garantir que o planejamento da contratação da construção de 40 unidades habitacionais no município de Jaguaribe/CE ocorra de modo eficiente e econômico. Esta análise visa identificar e considerar quaisquer contratações com objetos similares ou complementares que possam impactar a execução do projeto, permitindo à Administração otimizar recursos e evitar sobreposição de esforços ou conflitos durante a execução. Tal abordagem facilita a busca por sinergias entre contratações e assegura uma adequada função social e planejamento urbano, conforme os princípios detalhados no art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

Na análise de contratações passadas, atuais ou planejadas, verifica-se que a solução para a construção das unidades habitacionais não compartilha dependência direta

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMERA PARA O QRCODE AO LADO PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
DATA: 29/04/2026
AVANÇADA

Assinado via IntGest Sign – ID: 296-754-459 - Pág. 9/18 - Verificação: https://assinatura.intgest.com.br/296754459/auth/

PROCESSO ADMINISTRATIVO 0179 ASSINADO ELETRONICAMENTE

com outras contratações específicas em termos de infraestrutura prévia, como redes de água e esgoto, que, embora fundamentais, não estão sendo tratadas neste estudo. Também não foram identificados contratos vigentes que necessitem transição ou substituição direta com a presente contratação. Contudo, o alinhamento de prazos e especificações técnicas deve ser atentamente seguido para garantir que os recursos e serviços disponíveis sejam apropriados à demanda prevista, e que não haja contratempos logísticos que possam comprometer o andamento conforme planejado.

Diante da análise efetuada, conclui-se que, a princípio, não há necessidade de ajustes significativos em quantitativos ou na forma de contratação devido à ausência de contratações correlatas e interdependentes até o momento. A contratação proposta é considerada técnica e operacionalmente independente, caracterizando-se assim conforme o §2º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021. A continuidade do processo exigirá atenção à integração e ao planejamento detalhados nas seções subsequentes do ETP e no eventual termo de referência, de modo a garantir a eficiência na execução e o atingimento dos objetivos estratégicos urbanos e sociais da Prefeitura Municipal de Jaguaribe.

15. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

Na contratação para a construção de 40 unidades habitacionais no município de Jaguaribe/CE, conforme a 'Descrição da Necessidade da Contratação', é crucial identificar os potenciais impactos ambientais ao longo do ciclo de vida do projeto. Estes incluem a geração de resíduos de construção, consumo elevado de recursos energéticos e uso de materiais não sustentáveis. Baseando-se no levantamento de mercado, é possível antecipar soluções sustentáveis (art. 5º), como a incorporação de tecnologias de construção que minimizam resíduos e utilizam materiais recicláveis e locais, reduzindo a pegada de carbono e promovendo a economia circular. A análise do ciclo de vida, conforme o Guia Nacional de Contratações Sustentáveis, aponta para a necessidade de adoção de práticas como o uso de dispositivos com selo Procel A para garantir a eficiência energética e a implementação de um sistema de logística reversa para materiais de construção que podem ser reciclados, como metais e gesso, promovendo a sustentabilidade (art. 12). A necessidade de manutenção regular e o uso de materiais biodegradáveis são destacadas, equilibrando as dimensões econômica, social e ambiental, e considerando a capacidade administrativa do município para implementar tais medidas. Estes aspectos serão considerados no termo de referência (art. 6º, inciso XXIII), assegurando que as especificações atendam ao planejamento sustentável e aos 'Resultados Pretendidos', promovendo um desenvolvimento urbano alinhado com os princípios da eficiência e da sustentabilidade (art. 5º). As medidas mitigadoras propostas são **essenciais** para reduzir os impactos ambientais, otimizar o uso de recursos e garantir a entrega da proposta mais vantajosa e sem barreiras indevidas, conforme delineado nos artigos 11 e 18, §1º, inciso XII.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMERA PARA O QRCODE AO LADO PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
DATA: 29/04/2026
AVANÇADA

Assinado via IntGest Sign – ID: 296-754-459 - Pág. 10/18 - Verificação: https://assinatura.intgest.com.br/296754459/auth/

PROCESSO ADMINISTRATIVO
0180
ASSINADO ELETRONICAMENTE

16. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE E RAZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A análise minuciosa do Estudo Técnico Preliminar para a contratação de uma empresa especializada na construção de 40 unidades habitacionais no município de Jaguaribe, Estado do Ceará, revela que a contratação proposta é viável e atende de forma substancial às necessidades delineadas anteriormente. Fundamentado nos princípios de economicidade, legalidade e eficiência previstos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021, o processo ressalta sua consonância com o interesse público e o planejamento estratégico urbano da municipalidade.

As pesquisas de mercado conduzidas confirmam a viabilidade econômica da proposta, demonstrando que os custos estimados estão em harmonia com as práticas vigentes, evidenciando-se, assim, a vantajosidade prevista no art. 11 da Lei de Licitações. A solução técnica e operacional mostrada prevê materiais e métodos adequados para a região, garantindo sustentabilidade e eficácia no atendimento das políticas habitacionais do município, conforme a descrição da solução proposta e o levantamento de mercado anteriormente descritos.

Além disso, a contratação está estruturada de forma a ser integrada ao contexto operacional e às diretrizes de desenvolvimento urbano, como evidenciado nas seções de alinhamento ao planejamento e requisitos da contratação. A estimativa de quantidades e valor reforça a razoabilidade do processo, conforme estipulado no art. 18, §1º, inciso XIII, e mostra um caminho sólido para alcançar os resultados pretendidos.

Diante dos elementos técnicos, econômicos, operacionais, jurídicos e de sustentabilidade analisados, é recomendado proceder com a contratação, consolidando-a como uma ação necessária e vantajosa para reduzir o déficit habitacional na região. Tal decisão está embasada nos dispositivos legais pertinentes, como o art. 6º, inciso XXIII, que orienta o Termo de Referência, e reafirma o compromisso da administração com a melhoria da qualidade de vida e desenvolvimento urbano, seguindo as diretrizes do art. 40. Não foram identificados riscos intransponíveis ou insuficiências de dados que obstaculizem a conclusão pela viabilidade da contratação. Portanto, a execução se mostra não apenas viável, mas indispensável e urgentemente desejável.

17. MAPA DE RISCO

1. INTRODUÇÃO

O presente Relatório de Análise de Riscos tem como objetivo identificar, avaliar e propor medidas de tratamento para os riscos inerentes à contratação de empresa especializada para a construção de 40 unidades habitacionais no Município de Jaguaribe/CE. Trata-se de empreendimento de natureza relevante, com impactos sociais significativos, exigindo elevado

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMERA PARA O QRCODE AO LADO PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
DATA: 29/04/2026
AVANÇADA

Assinado via IntGest Sign – ID: 296-754-459 - Pág. 11/18 - Verificação: https://assinatura.intgest.com.br/296754459/auth/

PROCESSO ADMINISTRATIVO
0181
ASSINADO ELETRONICAMENTE

nível de planejamento, controle e governança.

A Lei nº 14.133/2021 estabelece a gestão de riscos como princípio essencial da boa governança pública (art. 11, parágrafo único), devendo ser aplicada em todas as fases da contratação. Nesse contexto, os arts. 18 e 22 tratam do planejamento e instrução processual; o art. 72 aborda a execução contratual; o art. 103 trata da gestão e fiscalização dos contratos; e o art. 169 reforça a importância dos controles internos na mitigação de riscos.

A análise de riscos contribui para prevenir falhas como sobrepreço, atrasos na execução, paralisações de obra, problemas de qualidade construtiva e irregularidades contratuais, promovendo maior eficiência, economicidade e segurança jurídica.

Este relatório foi elaborado em conformidade com a PORTARIA Nº 05/2021 do Estado do Ceará, alinhada ao Decreto nº 33.805/2020, que institui a Política de Gestão de Riscos, garantindo a aplicação de metodologia estruturada e padronizada.

Diante disso, apresenta-se a contextualização da contratação e os riscos associados ao objeto.

2. CONTEXTUALIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação visa a construção de 40 unidades habitacionais, com o objetivo de atender demandas sociais do Município, especialmente relacionadas à redução do déficit habitacional e melhoria das condições de moradia da população.

Trata-se de obra de engenharia com múltiplas etapas (projeto, fundação, estrutura, acabamento, instalações), envolvendo diversos insumos, mão de obra especializada e gestão técnica contínua. Tal complexidade aumenta a exposição a riscos técnicos, operacionais, financeiros, ambientais e legais.

A Análise de Riscos atua como instrumento de governança, permitindo antecipar eventos adversos e estruturar mecanismos de prevenção e resposta, contribuindo para o sucesso do empreendimento.

Além disso, subsidia instrumentos fundamentais como o Estudo Técnico Preliminar, Projeto Básico, edital, contrato e plano de fiscalização, promovendo maior robustez e consistência na contratação.

Considerando o vulto e a complexidade da obra, o mapa de riscos será estruturado conforme as diretrizes da PORTARIA Nº 05/2021, conforme metodologia descrita a seguir.

3. OBJETIVOS DA ANÁLISE DE RISCOS

A análise de riscos tem como objetivos:

- Garantir conformidade com a legislação vigente e segurança jurídica;
- Identificar riscos que possam comprometer a execução da obra;
- Reduzir perdas financeiras e desperdícios de recursos públicos;
- Evitar atrasos e paralisações;
- Apoiar a tomada de decisão dos gestores;
- Assegurar qualidade técnica e cumprimento do objeto;
- Fortalecer a governança e o controle da execução contratual.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMERA PARA O QRCODE AO LADO PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
DATA: 29/04/2026
AVANÇADA

Assinado via IntGest Sign – ID: 296-754-459 - Pág. 12/18 - Verificação: https://assinatura.intgest.com.br/296754459/auth/

PROCESSO ADMINISTRATIVO
0182
ASSINADO ELETRONICAMENTE

4. METODOLOGIA

A metodologia adotada baseia-se na avaliação do risco inerente por meio da fórmula:

RI = NP x NI

Onde:

- NP (Probabilidade): 1 (muito baixa) a 10 (muito alta)
- NI (Impacto): 1 (muito baixo) a 10 (muito alto)

> Classificação:

- 0 a 9,99: Baixo
- 10 a 39,99: Médio
- 40 a 79,99: Alto
- 80 a 100: Extremo

A análise contempla riscos nas fases de planejamento, seleção e execução contratual, com enfoque em aspectos técnicos, financeiros, legais e operacionais.

5. MATRIZ DE RISCOS

ID	Descrição do Risco	Categoria	Consequências/Impactos	NP x NI = RI	Classificação
R01	Projeto básico incompleto ou inadequado	Planejamento	Retrabalho, aditivos e atrasos	5 x 10 = 50	Alto
R02	Orçamento subestimado ou superestimado	Financeiro	Sobrepreço ou inviabilidade da obra	5 x 10 = 50	Alto
R03	Licitação com baixa competitividade	Legal	Risco de preços elevados	2 x 8 = 16	Médio
R04	Contratação de empresa sem capacidade técnica	Seleção	Má execução da obra	5 x 10 = 50	Alto
R05	Atraso no cronograma da obra	Operacional	Não entrega no prazo	8 x 10 = 80	Extremo
R06	Paralisação da obra	Operacional	Prejuízo social e financeiro	5 x 10 = 50	Alto
R07	Baixa qualidade dos serviços executados	Técnico	Necessidade de correções e riscos estruturais	5 x 10 = 50	Alto

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMERA PARA O QRCODE AO LADO PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
DATA: 29/04/2026
AVANÇADA

Assinado via IntGest Sign – ID: 296-754-459 - Pág. 13/18 - Verificação: https://assinatura.intgest.com.br/296754459/auth/

PROCESSO ADMINISTRATIVO
0183
ASSINADO ELETRONICAMENTE

ID	Descrição do Risco	Categoria	Consequências/Impactos	NP x NI = RI	Classificação
R08	Aumento inesperado dos custos de insumos	Financeiro	Desequilíbrio econômico-financeiro	8 x 8 = 64	Alto
R09	Falhas na fiscalização da obra	Gestão	Irregularidades não detectadas	5 x 10 = 50	Alto
R10	Acidentes de trabalho no canteiro	Legal/Operacional	Responsabilização e paralisação	5 x 8 = 40	Alto
R11	Problemas ambientais ou licenciamento	Ambiental	Embargos e sanções	2 x 10 = 20	Médio
R12	Desvio de recursos ou medições indevidas	Financeiro/Reputacional	Prejuízo ao erário	2 x 10 = 20	Médio

6. MEDIDAS DE TRATAMENTO E CONTROLE

R01

- Ação: Elaboração de projeto básico completo e validado tecnicamente
- Tipo: Prevenção
- Responsável: Engenharia/Planejamento
- Prazo: Antes da licitação
- Indicador: Índice de revisões do projeto

R02

- Ação: Orçamento detalhado com base em SINAPI/SEINFRA
- Tipo: Mitigação
- Responsável: Engenharia
- Prazo: Planejamento
- Indicador: Aderência ao mercado

R03

- Ação: Ampla divulgação e critérios objetivos
- Tipo: Prevenção
- Responsável: Comissão de Contratação

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMERA PARA O QRCODE AO LADO PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
DATA: 29/04/2026
AVANÇADA

Assinado via IntGest Sign – ID: 296-754-459 - Pág. 14/18 - Verificação: https://assinatura.intgest.com.br/296754459/auth/

PROCESSO ADMINISTRATIVO
0184
ASSINADO ELETRONICAMENTE

- Prazo: Seleção
- Indicador: Número de participantes

R04

- Ação: Exigir qualificação técnica e acervo comprovado
- Tipo: Prevenção
- Responsável: Comissão
- Prazo: Seleção
- Indicador: Habilitação adequada

R05

- Ação: Definição de cronograma físico-financeiro e penalidades
- Tipo: Mitigação
- Responsável: Gestor do contrato
- Prazo: Execução
- Indicador: Percentual executado

R06

- Ação: Monitoramento contínuo e plano de contingência
- Tipo: Mitigação
- Responsável: Fiscal
- Prazo: Execução
- Indicador: Interrupções registradas

R07

- Ação: Controle de qualidade e ensaios técnicos
- Tipo: Prevenção
- Responsável: Fiscal/Engenharia
- Prazo: Execução

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMERA PARA O QRCODE AO LADO PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
DATA: 29/04/2026
AVANÇADA

Assinado via IntGest Sign – ID: 296-754-459 - Pág. 15/18 - Verificação: https://assinatura.intgest.com.br/296754459/auth/

PROCESSO ADMINISTRATIVO
0185
ASSINADO ELETRONICAMENTE

- **Indicador:** Não conformidades

R08

- **Ação:** Previsão de reajuste e matriz de riscos contratual
- **Tipo:** Mitigação
- **Responsável:** Jurídico/Gestor
- **Prazo:** Execução
- **Indicador:** Equilíbrio contratual

R09

- **Ação:** Capacitação da fiscalização e uso de relatórios periódicos
- **Tipo:** Prevenção
- **Responsável:** Administração
- **Prazo:** Contínuo
- **Indicador:** Relatórios emitidos

R10

- **Ação:** Exigir cumprimento das normas de segurança (NRs)
- **Tipo:** Prevenção
- **Responsável:** Contratada/Fiscal
- **Prazo:** Execução
- **Indicador:** Índice de acidentes

R11

- **Ação:** Obtenção prévia de licenças ambientais
- **Tipo:** Prevenção
- **Responsável:** Administração
- **Prazo:** Planejamento
- **Indicador:** Licenças válidas

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMERA PARA O QRCODE AO LADO PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
DATA: 29/04/2026
AVANÇADA

Assinado via IntGest Sign – ID: 296-754-459 - Pág. 16/18 - Verificação: https://assinatura.intgest.com.br/296754459/auth/

PROCESSO ADMINISTRATIVO
0186
ASSINADO ELETRONICAMENTE

R12

- Ação: Auditoria de medições e pagamentos
- Tipo: Mitigação
- Responsável: Controle Interno
- Prazo: Execução
- Indicador: Divergências identificadas

7. MONITORAMENTO E RECOMENDAÇÕES

A análise evidencia riscos relevantes, especialmente aqueles classificados como alto e extremo, com destaque para atrasos no cronograma, falhas no projeto e problemas na execução da obra. Tais riscos exigem monitoramento contínuo e atuação proativa da Administração.

Considerando o vulto e a complexidade da contratação, recomenda-se fortemente a implementação de um Plano de Gestão de Riscos específico, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021, com definição clara de responsabilidades, fluxos de comunicação e estratégias de resposta.

A atuação integrada entre os setores de engenharia, planejamento, jurídico e fiscalização é essencial para garantir o sucesso da contratação.

Recomenda-se também a atualização periódica da matriz de riscos, com base na evolução da obra e nas ocorrências registradas, promovendo melhoria contínua.

Por fim, destaca-se a importância da cultura de gestão de riscos como instrumento fundamental para a boa governança, eficiência administrativa e entrega de resultados à sociedade.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMERA PARA O QRCODE AO LADO PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
DATA: 29/04/2026
AVANÇADA

Assinado via IntGest Sign – ID: 296-754-459 - Pág. 17/18 - Verificação: https://assinatura.intgest.com.br/296754459/auth/

PROCESSO ADMINISTRATIVO
0187
ASSINADO ELETRONICAMENTE

Jaguaribe / CE, 29 de abril de 2026

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

assinado eletronicamente
Francisco Windson Feitosa de Lima
PRESIDENTE

assinado eletronicamente
Michell Carlos Silva Oliveira
MEMBRO

assinado eletronicamente
Francisco Deodato Diógenes Pinheiro Junior
MEMBRO

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMERA PARA O QRCODE AO LADO PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
DATA: 29/04/2026
AVANÇADA

Assinado via IntGest Sign – ID: 296-754-459 - Pág. 18/18 - Verificação: https://assinatura.intgest.com.br/296754459/auth/