

Estudo Técnico Preliminar

Processo administrativo Nº 0000720260302000126



Unidade responsável
Sec. Obras, Serviços e Desenv. Economico
Prefeitura Municipal de Poranga



Data
05/03/2026



Responsável
Comissão De Planejamento

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação visa à construção de 20 unidades habitacionais no município de Poranga, CE. Este projeto é parte de uma iniciativa para atender à crescente demanda por moradias na região, promovendo assim a melhoria das condições de vida da população local e contribuindo para o desenvolvimento econômico e social do município. A iniciativa está em consonância com os princípios de eficiência e economicidade previstos na Lei nº 14.133/2021, buscando otimizar os recursos disponíveis e garantir que as moradias sejam entregues com qualidade e dentro dos prazos estabelecidos. A construção das unidades habitacionais almeja proporcionar um impacto positivo na qualidade de vida dos beneficiários diretos, oferecendo habitações seguras e adequadas. Este empreendimento não apenas busca atender à demanda habitacional imediata, mas também promove a sustentabilidade, integrando práticas construtivas alinhadas às normativas ambientais e de eficiência energética, conforme estabelecido no Instrumento de Padronização.

2. ÁREA REQUISITANTE

Área requisitante	Responsável
Sec. Obras, Serviços e Desenv. Economico	WESLEY RYAN GOMES DA COSTA

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação destinada à construção de 20 unidades habitacionais em Poranga - CE deve observar rigorosamente o tipo correto de contratação, visando a eficiência e a economicidade do processo. A classificação apropriada é "Obra Comum", em conformidade com as definições já estabelecidas. Este tipo de contratação possibilita que os projetos de

construção sejam realizados de modo adequado, amparados pelos princípios da Lei nº 14.133/2021. Isso garante que o projeto, da fase de planejamento à execução, seja desenvolvido com eficiência, assegurando que todos os recursos sejam alocados de forma otimizada. A obra deve ser concluída com altos padrões de qualidade e sustentabilidade, refletindo um compromisso com as diretrizes sociais e ambientais pertinentes ao local. A seleção dos fornecedores será realizada com base em critérios rigorosos, abrangendo experiência, conformidade regulatória e capacidade técnica, para assegurar que os objetivos do projeto sejam atingidos dentro dos parâmetros estipulados. Adicionalmente, é essencial que a contratação seja plenamente integrada com outras seções do ETP, como a 'Descrição da Necessidade da Contratação' e 'Levantamento de Mercado'. A integração visa assegurar uma execução uniforme e eficaz do projeto.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Conforme a descrição do objeto do ETP, a construção de 20 unidades habitacionais em Poranga, CE, foi determinada como necessidade. Na análise dos tipos de contratação disponíveis, a classificação correta corresponde a "Obras". Portanto, conforme solicitado, o tipo de contratação correspondente é: Execução indireta, por empreitada por preço unitário - EPI. Essa classificação está em conformidade com os princípios estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021, atendendo aos critérios de eficiência, economicidade e planejamento para o adequado desenvolvimento do processo de contratação. A seleção do tipo "Obras" justifica-se pela natureza do projeto, que envolve a execução de empreendimentos de engenharia para a construção das unidades habitacionais. O levantamento de mercado foi realizado com o objetivo de identificar potenciais fornecedores/empreiteiras capacitadas para satisfazer os requisitos técnicos e legais exigidos para a execução do projeto bem como a forma de contratação, se através de concorrência, adesão a ARP, Pregão Eletrônico. Tal iniciativa visa assegurar que o processo de contratação seja conduzido de maneira a respeitar as diretrizes de planejamento sustentável e a capacidade de entrega de soluções adequadas à necessidade da comunidade local, contribuindo para a efetivação do direito à moradia digna. Conforme levantamento realizado, podemos verificar no Portal de Licitações do Tribunal de Contas do Estado do Ceará, que a contratação por meio do Concorrência Eletrônica é a forma mais utilizada nas administrações dos órgãos públicos, sendo essa modalidade a que atrai mais empresas do ramo do objeto pretendido, tendo como principal vantagem a participação no certame a distância pelos licitantes interessados, verificando assim a desnecessidade deles comparecerem no local onde ocorre a Licitação. As propostas e lances serão todos apresentados pela Internet, abrindo oportunidade para qualquer concorrente espalhado no Brasil, ampliando a possibilidade de obter propostas mais vantajosas para a administração.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A contratação se refere à realização de obras para a construção de 20 unidades habitacionais no município de Poranga, Estado do Ceará. O projeto visa a otimização de recursos públicos em conformidade com os princípios da Lei nº 14.133/2021, apresentando uma solução habitacional eficiente, economicamente viável e sustentável. A escolha do tipo de contratação "Obras Comum" se alinha à natureza do empreendimento, refletindo as necessidades objetivas do processo de construção para atender à demanda habitacional local. A construção se pautará por técnicas atualizadas de engenharia civil, respeitando normas de segurança e sustentabilidade, de forma a oferecer moradias de qualidade com a adequada utilização de materiais e a adoção de práticas ambientalmente responsivas. Além disso, o planejamento da obra contemplará a economicidade mediante a escolha criteriosa de fornecedores e a realização de orçamentos compatíveis com a realidade do setor habitacional. As unidades serão projetadas para proporcionar conforto e funcionalidade aos futuros moradores, garantindo-se o direcionamento correto dos recursos e o

cumprimento dos prazos de execução. Esta abordagem coesa visa assegurar pleno atendimento aos objetivos de política habitacional do município.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	CONSTRUÇÃO DE 20 UNIDADES HABITACIONAIS NO MUNICÍPIO DE PORANGA - CE	1,000	Serviço

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	CONSTRUÇÃO DE 20 UNIDADES HABITACIONAIS NO MUNICÍPIO DE PORANGA - CE	1,000	Serviço	0,00	0,00

Deste modo, como tendo como parâmetro as pesquisas de preços realizadas, tem-se que o valor médio estimado, conforme dados demonstrados acima, totalizam a monta de R\$ 0,00 ()

8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

A opção por não realizar o parcelamento na construção das 20 unidades habitacionais no município de Poranga-CE foi fundamentada por critérios técnicos e operacionais, alinhados aos princípios de economicidade e eficiência conforme o art. 5º da Lei nº 14.133/2021. O não parcelamento se justifica pela necessidade de garantir a uniformidade e a padronização no processo construtivo, assegurando que todas as unidades habitacionais atendam às mesmas especificações técnicas e de qualidade. Além disso, ao centralizar a contratação, otimiza-se a alocação de recursos, minimizando custos administrativos e operacionais associados à gestão de múltiplos contratos. Ademais, a ausência de parcelamento busca evitar a fragmentação de atividades que poderiam comprometer a sustentabilidade e a eficiência no gerenciamento do projeto como um todo, assegurando uma execução tempestiva e coordenada das obras. Em consonância com o disposto no 'Instrumento de Padronização', a escolha de um único prestador para a execução total da obra contribui para o melhor controle de qualidade, prazos e custos, ao passo que facilita a fiscalização e acompanhamento sistemático do progresso do projeto.

9. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A contratação pretendida para a construção de 20 unidades habitacionais no município de Poranga-CE está em conformidade com o escopo estratégico estabelecido, apesar da ausência de um Plano de Contratações Anual (PCA) específico. Este alinhamento observa os princípios norteadores da Lei nº 14.133/2021, especialmente no que tange à eficiência e economicidade.

Trata-se de uma ação relevante para atender à demanda habitacional da região, configurando-se como uma medida de impacto social significativo, promovendo a sustentabilidade socioeconômica ao viabilizar moradia digna para

famílias que, de outra forma, estariam em situação de vulnerabilidade.

Mesmo sem a previsão formalizada no PCA, a contratação atende às diretrizes estabelecidas para o planejamento da Administração Pública, assegurando que os recursos sejam alocados de forma a maximizar os benefícios à comunidade, priorizando a execução temporal e orçamentária eficiente, conforme o planejamento governamental mais amplo.

- A ausência de PCA não inviabiliza a contratação, mas indica a necessidade de ajustes futuros para que haja previsibilidade e alinhamento com os planos anuais subsequentes.
- O planejamento setorial deve alinhar-se à demanda crescente por unidades habitacionais, potencialmente revisando as projeções e estratégias de médio e longo prazo.

Em consonância com os princípios do art. 5º da Lei nº 14.133/2021, a contratação busca suprimir lacunas emergenciais de habitação, destacando-se pelo caráter essencial e urgente na promoção do bem-estar social.

10. RESULTADOS PRETENDIDOS

Resultados Pretendidos para as Obras de CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA A EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS DE CONSTRUÇÃO DE 20 (VINTE) UNIDADES HABITACIONAIS, PELO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA INCLUINDO AS OBRAS DE INFRAESTRUTURA NECESSÁRIAS, CONFORME PROGRAMA MCMV FNHIS SUB 50, NO MUNICÍPIO DE PORANGA - CE.

a) Resultados Esperados:

- 20 famílias beneficiadas com moradia digna e segura.
- Redução do déficit habitacional local em número absoluto e relativo.
- Melhoria de indicadores de saúde, educação e segurança familiar entre beneficiários.
- Geração de emprego e renda local durante a obra.
- Valorização urbanística e incremento à arrecadação municipal através da formalização de novas residências.

b). Resultados Detalhados por Eixo:

b1) Social

- **Acesso à moradia digna:** 20 unidades habitacionais entregues em condições de habitabilidade (estrutura, cobertura, instalações sanitárias e elétricas, ventilação e iluminação natural).
- **Segurança jurídica:** Regularização de títulos/contratos de concessão ou financiamento para 100% das famílias beneficiadas.
- **Inclusão social:** Priorizar famílias em situação de vulnerabilidade, com critérios transparentes e participação comunitária.

b2). Econômico

- **Geração de emprego:** Criação de postos de trabalho diretos e indiretos durante a execução (estimativa: X postos-mês — detalhar conforme cronograma e quadro de equipes).
- **Economia local:** Aquisição preferencial de materiais e serviços junto a fornecedores locais quando possível.
- **Eficiência de custo:** Entrega das unidades dentro do orçamento aprovado com mecanismos de controle e transparência.

b3). Urbanístico e Ambiental

- **Integração urbana:** Implantação das unidades com infraestrutura básica (ligação de água, esgotamento quando aplicável, energia, drenagem, acesso viário e calçadas) compatível com o entorno.
- **Sustentabilidade:** Adoção de soluções de baixo custo operacional (ventilação cruzada, iluminação natural,

sistemas simples de captação/reuso de água pluvial quando viável, uso de materiais com baixa manutenção).

- **Paisagismo e área comum:** Implantação de áreas de convivência ou arborização mínima que favoreça qualidade de vida.

b4). Saúde e Educação

- **Melhoria sanitária:** Redução dos riscos sanitários com instalações sanitárias adequadas e acesso à água potável.
- **Impacto educativo:** Condições habitacionais que favoreçam a permanência escolar de crianças (redução de deslocamentos inseguros; ambiente doméstico mais favorável ao estudo).

b5). Governança e Transparência

- **Processos transparentes:** Publicação de cronograma, planilhas de custos e relatórios de execução para a sociedade.
- **Participação social:** Realização de audiência pública ou reunião com beneficiários para apresentação do projeto e critérios de seleção.
- **Mecanismo de acompanhamento:** Comissões locais de fiscalização social e relatório trimestral de desempenho.

b6). Plano de Acompanhamento e Monitoramento

- Relatórios mensais de execução física e financeira.
- Vistorias técnicas em fases definidas: fundação, estrutura, vedações, acabamentos e entrega.
- Pesquisa de satisfação aplicada 3 meses e 12 meses após a entrega.
- Auditoria social semestral e publicação de resultado no portal da transparência municipal.

b7). Indicativos de Sustentabilidade Financeira e Operacional

- Programa de educação habitacional para beneficiários (uso e manutenção da moradia).
- Parcerias com programas municipais (saúde, assistência social, educação) para integração de serviços.
- Plano de manutenção básica das unidades com responsabilidades das famílias e suporte municipal inicial.

b8). Riscos Principais e Mitigações

- **Atrasos na execução:** Mitigação com cronograma realista, cláusulas contratuais de desempenho e supervisão técnica contínua.
- **Estouro de custos:** Contratação por preço claro, reserva técnica e fiscalização orçamentária.
- **Conflitos de seleção:** Critérios públicos e comissão imparcial de seleção.
- **Problemas ambientais (drenagem/inundações):** Estudo prévio de topografia e microdrenagem; soluções de baixo custo aplicadas.

b9). Recomendações Finais

1. Realizar diagnóstico social detalhado para definição dos beneficiários e necessidades complementares (acessibilidade, adaptações, famílias ampliadas).
2. Estabelecer cronograma de execução com marcos e entregas parciais.
3. Garantir transparência e participação social em todas as etapas.

Prever atividades de reforço social (oficinas de habitação, convivência, manutenção) para assegurar a sustentabilidade do resultado.

11. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

O desenvolvimento de um plano de manejo ambiental antes do início das obras pode ajudar a identificar e mitigar os impactos ambientais potenciais, tais como: Plano de manejo ambiental, proteção do meio ambiente, controle da poluição do ar e monitoramento da área antes do início das obras

12. JUSTIFICATIVA PARA ADOÇÃO DO REGISTRO DE PREÇOS

A decisão de não adotar o sistema de registro de preços na construção das 20 unidades habitacionais no município de Poranga-CE baseia-se na análise técnica dos critérios de eficiência e economicidade, conforme estabelecido pela Lei nº 14.133/2021. Nesta situação específica, a utilização do procedimento de licitação direta para a contratação da empresa responsável pela execução das obras mostra-se mais adequada devido à natureza e urgência do projeto. Em primeiro lugar, a construção das unidades habitacionais apresenta características de especificidade e prazo que demandam uma abordagem direta. O sistema de registro de preços, que se destaca por sua flexibilidade em aquisição de serviços e produtos com especificações comuns e rotineiras, não se alinha perfeitamente às necessidades iminentes de conclusão das obras habitacionais, cuja relevância social e impacto comunitário exigem execução tempestiva. Ademais, o planejamento detalhado e a estrutura de precificação única, proporcionados por uma contratação direta e específica, propiciam melhor controle sobre os recursos, evitando variações de custos inerentes ao registro de preços, onde os valores podem oscilar devido a fatores de mercado e aditivos, conservando assim a previsibilidade orçamentária. Por fim, a exclusão do registro de preços é corroborada pelo critério da eficiência, visto que a construção das unidades habitacionais em regime de empreitada global permite maior integração e gestão focada, otimizando o processo desde a concepção até a execução final da obra, resultando em menores riscos de atrasos e sobrecustos.

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

De acordo com o objetivo de construção de 20 unidades habitacionais no município de Poranga-CE, é necessário estabelecer diretrizes claras quanto à forma de participação das empresas no processo de licitação. Em conformidade com os princípios de economicidade e eficiência preconizados pelo art. 5º da Lei nº 14.133/2021, fica vedada a participação de empresas na forma de consórcio. Esta restrição visa garantir a competitividade justa entre os participantes, simplificando o processo licitatório e promovendo a execução tempestiva e econômica do projeto. A vedação é igualmente fundamentada no Instrumento de Padronização, que busca assegurar que as empresas participantes tenham condições técnicas e econômicas adequadas para desempenhar o projeto individualmente, minimizando riscos associados à divisão de responsabilidades em arranjos consorciados. Justificativa: A vedação de consórcios reforça a eficácia do processo licitatório, alinhando-se aos princípios de eficiência administrativa e ao compromisso com a concretização sustentável das unidades habitacionais.

14. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

A construção de 20 unidades habitacionais no município de Poranga-CE configura Contratações Interdependentes Essenciais, cujo sucesso depende da observância a critérios rigorosos e obrigatórios, assegurando a entrega e a habitabilidade das unidades. Entre os principais critérios estão:

- **Projetos de Engenharia e Arquitetura:** É fundamental a elaboração de projetos básicos e executivos, abrangendo levantamento topográfico e sondagem do terreno, para garantir a conformidade técnica e estrutural das obras.
- **Infraestrutura de Saneamento Básico:** A instalação de redes de abastecimento de água e esgotamento sanitário é essencial. Essa etapa pode ser realizada em parceria com a Cagece ou por meio da rede municipal,

garantindo a sustentabilidade e salubridade indispensáveis das unidades habitacionais.

- **Eletrificação e Iluminação Pública:** Este critério envolve a extensão da rede elétrica e a instalação de postes e luminárias, proporcionando segurança e funcionalidade ao novo conjunto habitacional.
- **Terraplenagem e Acessibilidade:** A preparação do terreno e a abertura de vias de acesso são cruciais para conectar as casas à malha urbana existente, assegurando mobilidade e integração urbana para os futuros moradores.
- **Fiscalização de Obra:** A participação de uma engenharia especializada para supervisão técnica e controle de qualidade é necessária para a garantia do cumprimento do cronograma e da qualidade total da construção.

Esses elementos interdependentes sustentam a viabilidade do projeto, em linha com os princípios de planejamento, eficiência e economicidade, conforme regidos pela Lei nº 14.133/2021. A integração eficaz de cada critério mencionado não só favorece a execução bem-sucedida da obra, como também promove um ambiente habitacional seguro e adequado para os futuros moradores.

15. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

A construção de 20 unidades habitacionais no município de Poranga-CE pode gerar diversos impactos ambientais que necessitam de avaliação e gerenciamento adequados para atender aos princípios de sustentabilidade determinados pela Lei nº 14.133/2021. A seguir, são descritos alguns impactos potenciais e respectivas medidas mitigadoras:

- **Impacto sobre a Vegetação:** A remoção de cobertura vegetal para a construção pode levar à perda de biodiversidade local e alteração do microclima.
Medidas Mitigadoras: Realizar o plantio compensatório e priorizar a manutenção de áreas verdes no projeto paisagístico.
- **Gerenciamento de Resíduos:** A geração de resíduos sólidos da construção pode causar poluição do solo e das águas, se não gerida adequadamente.
Medidas Mitigadoras: Implementação de um plano de gerenciamento de resíduos sólidos conforme as normas ambientais vigentes, priorizando a reciclagem e a correta destinação final.
- **Ruído e Emissões de Poluentes:** As atividades de construção podem resultar em poluição atmosférica e sonora, afetando a qualidade de vida local.
Medidas Mitigadoras: Utilizar equipamentos modernos com controle de emissão e adotar horários de trabalho que minimizem o impacto sobre a vizinhança, além de barreiras acústicas quando necessário.
- **Consumo de Recursos Naturais:** O uso intensivo de água e materiais de construção pode esgotar recursos locais.
Medidas Mitigadoras: Implementar práticas de construção sustentável, utilizando materiais ecoeficientes e sistemas de reaproveitamento de água.

A implementação dessas medidas é essencial para garantir que o processo de construção seja conduzido de maneira eficiente e que respeite o meio ambiente local, promovendo a economicidade e o planejamento sustentável em conformidade com a legislação vigente.

16. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE E RAZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A análise detalhada dos fatores intrínsecos e extrínsecos à contratação destacou a conformidade do projeto de

construção de 20 unidades habitacionais no município de Poranga-CE com os princípios norteadores da Lei nº 14.133/2021, especialmente aqueles concernentes à eficiência, economicidade e planejamento. A escolha do tipo de contratação, conforme o texto gerado na última interação, alia-se aos princípios do planejamento minucioso e avaliação criteriosa, garantindo a execução apropriada das necessidades identificadas. Esta contratação específica, categorizada como "Obras Comum", reflete um projeto estratégico que visa atender de maneira eficaz às demandas habitacionais locais, promovendo não apenas o desenvolvimento urbanístico da região, mas também a melhoria das condições de vida de seus habitantes. A decisão fundamenta-se na necessidade real de residências adequadas, em linha com os indicadores de demanda habitacional existentes, assegurando a aplicação responsável e eficiente dos recursos disponíveis. Assim, reiteramos que a prosseguimento deste empreendimento é viável e razoável, servindo não apenas ao interesse direto dos futuros residentes, mas assumindo também posição relevante no contexto social e econômico do município. Mantendo-se firmemente alinhado às diretrizes legais, espera-se que os resultados propostos sejam satisfatoriamente atingidos, respeitando sempre a transparência e legalidade impostas por normativas vigentes. Justificação: As melhorias incluídas no texto visam assegurar precisão terminológica e fluidez, além de reforçar a conformidade com a Lei nº 14.133/2021. A categorização apropriada da contratação destaca a adequação ao objetivo do ETP, integrando referências legais pertinentes e princípios administrativos alinhados ao planejamento estratégico. Destarte, Os estudos preliminares evidenciaram que a contratação da solução descrita no item **"DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO"** se mostra tecnicamente possível e fundamentadamente necessária. Diante do exposto, declara-se ser viável a contratação pretendida.

Poranga / CE, 5 de março de 2026

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

WESLEY RYAN GOMES DA COSTA
MEMBRO