



## Estudo Técnico Preliminar

Processo administrativo N° 0001020250918000200



Unidade responsável  
**Fundo Municipal de Assistencia Social**  
Prefeitura Municipal de Nova Russas



Data  
19/09/2025



Responsável  
**Comissão De Planejamento**

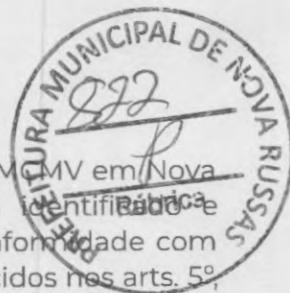
### 1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Administração do Município de Nova Russas, Ceará, enfrenta uma necessidade relacionada ao déficit habitacional, que impacta diretamente a qualidade de vida das famílias de baixa renda, especialmente aquelas em situação de vulnerabilidade social. A insuficiência de moradias adequadas e dignas tem sido uma realidade constante, conforme evidenciado por indicadores sociais e manifestações técnicas, que apontam a necessidade urgente de intervenção estruturada. Este cenário está consolidado no processo administrativo que formaliza a demanda por novas unidades habitacionais no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), respaldando a relevância da contratação como instrumento de política pública de habitação e inclusão social.

Institucionalmente, a ausência de condições de habitação adequadas implica em riscos graves, como a perpetuação da exclusão social e a interrupção do desenvolvimento urbano integrado, além do potencial não cumprimento de diretrizes estratégicas do município. Sem a construção planejada das unidades habitacionais, há um impacto negativo direto na organização territorial e na economia local, que depende da execução dessa obra para gerar empregos e renda, além de promover um desenvolvimento urbano ordenado. A medida proposta, portanto, alinha-se ao interesse público, visando resolver a carência habitacional através da implementação das diretrizes do MCMV.

Os resultados pretendidos com esta contratação incluem a redução do déficit habitacional no município, a garantia de moradia digna para a população vulnerável e a promoção de um ambiente urbano mais desenvolvido e inclusivo. Esses objetivos são fundamentais para atender às políticas públicas nacionais de habitação, configurando uma adequação às normas legais e uma melhoria no desempenho social e econômico local. Além disso, a ação visa alcançar metas estratégicas de desenvolvimento previstas nos instrumentos de planejamento municipais, ainda que não formalmente explicitados em um Plano de Contratação Anual.





Portanto, a contratação para a construção de unidades habitacionais MCMV em Nova Russas é imprescindível para solucionar o problema habitacional identificado e cumprir os objetivos institucionais da Administração Pública, em conformidade com os princípios de planejamento, eficiência e interesse público estabelecidos nos arts. 5º, 6º, 11 e 18, § 2º da Lei nº 14.133/2021.

## 2. ÁREA REQUISITANTE

Área requisitante	Responsável
FUNDO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL	FRANCISCA JESSIKA FERRO CARVALHO

## 3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A construção de unidades habitacionais no município de Nova Russas/CE atende a uma necessidade premente identificada pela área requisitante, especialmente no contexto do déficit habitacional enfrentado pela região. A demanda é impulsionada por indicadores sociais que destacam a inadequação habitacional e a vulnerabilidade das famílias de baixa renda. Esta iniciativa visa proporcionar abrigo seguro dentro das diretrizes do Programa Minha Casa Minha Vida, alinhada aos objetivos estratégicos de inclusão social e desenvolvimento territorial.

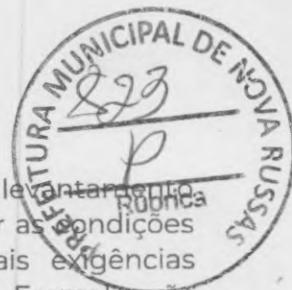
Os padrões mínimos de qualidade exigem que as habitações cumpram requisitos de durabilidade, segurança e conforto, compatíveis com as normas técnicas vigentes de construções habitacionais. Tais padrões são necessários para assegurar condições dignas e estão justificados pela importância de mitigar os riscos sociais associados à precariedade habitacional. As métricas objetivas incluídas para verificação englobam a conformidade com padrões estruturais e ambientais, que serão especificados durante o planejamento técnico detalhado.

Quanto à análise de disponibilidade no catálogo eletrônico de padronização, não foram identificados itens que atendam plenamente às particularidades do projeto, justificando a não adoção deste instrumento e a necessidade de especificação própria, sempre respeitando o princípio de competitividade, conforme estabelecido pela legislação em vigor. Ademais, não há indicação de marcas ou modelos específicos, evitando qualquer percepção de direcionamento indevido.

Para contratações de bens, a garantia de que o projeto não se configura como aquisição de bens de luxo está assegurada, conforme determinado pelo art. 20 da Lei nº 14.133/2021 e pelo Decreto nº 10.818/2021. Os materiais a serem utilizados precisarão atender a critérios de eficiência e sustentabilidade, com preferência para opções recicláveis ou que minimizem a geração de resíduos, promovendo o desenvolvimento sustentável local conforme o Guia Nacional de Contratações Sustentáveis.

Os requisitos de execução enfatizam a eficiência da entrega, demandando que os fornecedores demonstrem capacidade técnica e operante para atender os padrões estabelecidos. A necessidade de suporte técnico ou garantias será considerada conforme a complexidade da obra e as quantidades estimadas de unidades a serem construídas, assegurando eficácia sem incorrer em custos administrativos elevados.





Estes requisitos técnicos, operacionais e de sustentabilidade orientam o levantamento de mercado, balizando a procura por fornecedores capazes de cumprir as condições mínimas exigidas, sem restringir indevidamente a competição. Tais exigências fundamentam-se na necessidade concreta descrita no Documento de Formalização da Demanda e estão em plena conformidade com os dispositivos legais da Lei nº 14.133/2021, especialmente seus artigos 5º e 18, servindo como base técnica sólida para a escolha da solução mais vantajosa para a administração pública.

#### 4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado é uma prática fundamental, conforme estabelecido no art. 18, §1º, inciso V da Lei nº 14.133/2021, para nortear o planejamento da contratação do objeto descrito. Este procedimento visa identificar a solução mais adequada para evitar práticas antieconômicas e assegurar o cumprimento dos princípios de eficiência, economicidade e interesse público, conforme orientações dos arts. 5º e 11.

O objeto da contratação é a construção de unidades habitacionais no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), configurando uma obra conforme análise dos requisitos da demanda.

Realizou-se uma pesquisa de mercado abrangente, onde foram consultados dados de fornecedores potenciais. Três fornecedores foram contactados para determinar faixas de preços e prazos médios trimestrais, garantindo uma visão abrangente do panorama comercial atual. Contratações similares realizadas por outros municípios indicam variações no custo por metro quadrado, um modelo de aquisição direta através de concorrência eletrônica tem se mostrado eficaz. Inovações recentes envolvem métodos construtivos sustentáveis que prometem melhorar a eficiência energética e reduzir custos operacionais ao longo do tempo.

No que tange às alternativas, foram analisadas opções como execução direta pela prefeitura, contratação de uma empreiteira ou um consórcio de empresas especializadas. Cada alternativa foi comparada sob aspectos técnicos (qualidade da construção), econômicos (custo total), operacionais (logística integrada), jurídicos (conformidade legal) e de sustentabilidade (baixos impactos ambientais), conforme definido no artigo 44 da mencionada lei.

A alternativa mais vantajosa destaca-se na contratação de uma empreiteira especializada devido à sua eficiência comprovada em projetos similares, economia de escala no custo por unidade construída, e logística organizada garantindo viabilidade operacional e econômica. Esta opção atende plenamente aos resultados pretendidos, sendo a mais alinhada com os princípios de economicidade, sustentabilidade e inovação.

Em conclusão, é recomendada a abordagem de terceirização via empreiteira especializada para a execução das unidades habitacionais. Esta decisão proporciona um equilíbrio eficaz entre custos e benefícios, assegurando competitividade e transparência no processo de contratação, conforme os princípios elencados nos artigos 5º e 11, sem determinar a modalidade de licitação antecipadamente.





## 5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na construção de unidades habitacionais no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) em Nova Russas, Ceará, como delineado no Termo de Compromisso e Plano de Trabalho vinculados. Essa iniciativa visa atender diretamente à necessidade habitacional no município, conforme identificado na descrição da necessidade da contratação, abordando o déficit habitacional das famílias de baixa renda em situação de vulnerabilidade social.

O desenvolvimento do projeto inclui a execução de obras civis completas, abrindo desde a fundação até a finalização das unidades habitacionais. O escopo abrange todos os elementos construtivos necessários para a edificação das unidades, que incluem, entre outros, instalações elétricas, hidráulicas, sistemas de esgoto e acabamentos internos e externos. Esta estrutura integrada visa garantir que as novas habitações sejam entregues prontamente utilizáveis, assegurando qualidade e segurança para os futuros moradores.

Os elementos técnicos e funcionais da solução são respaldados por levantamento de mercado que evidenciam a viabilidade e adequação ao mercado regional. As inovações tecnológicas e metodológicas aplicadas são justificadas por critérios técnicos e econômicos, resultando no melhor custo-benefício e alinhamento aos objetivos de economicidade da administração pública.

Conforme estabelecido pela Lei nº 14.133/2021, esta solução garante eficiência, economicidade e alinhamento ao interesse público, promovendo o desenvolvimento urbano planejado e o bem-estar coletivo. A alternativa foi considerada a mais adequada para atender ao escopo e resultados esperados, de acordo com os dados levantados e analisados no ETP, sem a necessidade de adotar sistemas como Registro de Preços, uma vez que se trata de construção especificada em local único.

## 6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS MCMV NO MUNICÍPIO DE NOVA RUSSAS/CEARÁ. TERMO DE COMPROMISSO Nº 974807/2024 E PLANO DE TRABALHO Nº 1099960-94. LOCAL: RUA 5, POLO INDUSTRIAL, BAIRRO TIMBAUBA NO MUNICÍPIO DE NOVA RUSSAS/CE.	1,000	Serviço

## 7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)





ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V.T.O
1	CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS MCMV NO MUNICÍPIO DE NOVA RUSNAS/CEARÁ. TERMO DE COMPROMISSO N° 974807/2024 E PLANO DE TRABALHO N° 1099960-94. LOCAL: RUA 5, POLO INDUSTRIAL, BAIRRO TIMBAUBA NO MUNICÍPIO DE NOVA RUSNAS/CE.	1,000	Serviço	6.551.737,59	6.551.737,59

Deste modo, como tendo como parâmetro as pesquisas de preços realizadas, temse que o valor médio estimado, conforme dados demonstrados acima, totalizam a monta de R\$ 6.551.737,59 (seis milhões, quinhentos e cinquenta e um mil, setecentos e trinta e sete reais e cinquenta e nove centavos)

## 8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

A análise inicial sobre o parcelamento do objeto de contratação, conforme disposto no art. 40, V, b da Lei nº 14.133/2021, considera a possibilidade de ampliar a competitividade, em linha com os objetivos estabelecidos no art. 11. O parcelamento deve ser promovido sempre que viável e vantajoso para a Administração, constituindo análise obrigatória no Estudo Técnico Preliminar conforme o art. 18, §2º. Para a presente contratação relacionada à construção de unidades habitacionais em Nova Russas/CE, é necessário examinar se a divisão por itens, lotes ou etapas é tecnicamente possível, levando em conta a Solução como um Todo apresentada na Seção 4, alinhada com critérios de eficiência e economicidade estabelecidos no art. 5º.

Na análise de possibilidade de parcelamento, verifica-se que o objeto da contratação permite uma divisão adequada por itens ou lotes, conforme o §2º do art. 40. A indicação prévia no processo administrativo sugere a possível orientação para lotes. O mercado regional dispõe de fornecedores especializados para partes distintas da obra, o que poderia potenciar a competitividade, conforme o art. 11, com requisitos de habilitação proporcionais. Além disso, a fragmentação do objeto pode facilitar o uso de fornecedores locais e ganhos logísticos, conforme identificados na pesquisa de mercado e nas demandas dos diferentes setores envolvidos no projeto.

Quando se compara com a execução integral, nota-se que, embora o parcelamento seja tecnicamente viável, a execução integral poderia ser mais vantajosa. Conforme o art. 40, §3º, a execução integral assegura economia de escala e gestão contratual eficiente (inciso I), além de preservar a funcionalidade de um sistema único e integrado (inciso II). Assegura, ainda, o atendimento à padronização e a exclusividade de fornecedor (inciso III). Além disso, a execução integral poderá reduzir riscos à integridade técnica e responsabilidade, o que é especialmente relevante em obras desse porte, priorizando-se, portanto, esta alternativa após avaliação comparativa, em sintonia com os princípios estabelecidos no art. 5º.

A decisão sobre a gestão e fiscalização aponta que a execução consolidada tende a simplificar a gestão contratual e preservar a responsabilidade técnica centralizada. Em contrapartida, o parcelamento, embora pudesse aprimorar o acompanhamento de entregas descentralizadas, inevitavelmente aumentaria a complexidade administrativa. Assim, é necessário considerar a capacidade institucional da Prefeitura de Nova Russas e os princípios de eficiência e economicidade do art. 5º ao se optar





pela solução mais robusta.

Concluindo, recomenda-se a execução integral como a alternativa mais vantajosa à Administração, proporcionando alinhamento com os Resultados Pretendidos descritos na Seção 10, e potencializando a economicidade e a competitividade, em acordo com os princípios dispostos nos arts. 5º e 11. Assim, respeita-se integralmente os critérios delineados no art. 40 da Lei nº 14.133/2021.

## 9. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A contratação das unidades habitacionais no Município de Nova Russas/CE se alinha ao interesse público, visando a redução do déficit habitacional e a promoção de habitação digna. Embora este processo não esteja presente no Plano de Contratações Anual (PCA) vigente, conforme indicado no processo administrativo, sua ausência é justificada por demandas imprevistas e emergenciais, essencialmente decorrentes das necessidades de habitação identificadas recentemente no município. Esta administração compromete-se a incluir tais demandas em futuras revisões do PCA, conforme os princípios de eficiência e economicidade estabelecidos nos artigos 5º e 11 da Lei nº 14.133/2021.

O alinhamento parcial avançará através de medidas corretivas planejadas, como a inclusão na próxima revisão do PCA e o aprimoramento da gestão de riscos. Tais ações visam garantir coerência e otimização do orçamento, além de promover resultados vantajosos e competitividade, conforme esperado nos 'Resultados Pretendidos'. A contratação está adequada e contribui significativamente para a transparência do planejamento, assegurando a eficiência e a organização no cumprimento das diretrizes do Programa Minha Casa Minha Vida.

## 10. RESULTADOS PRETENDIDOS

Os resultados esperados da contratação das unidades habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida no Município de Nova Russas/CE refletem o compromisso com a economicidade e a eficiência no uso dos recursos institucionais, conforme estabelecido nos artigos 5º e 18, §1º, inciso IX da Lei nº 14.133/2021. A operação almeja a redução significativa do déficit habitacional, provendo moradia adequada para famílias de baixa renda, o que está alinhado com a necessidade pública identificada e fundamentada na justificativa da contratação.

A construção dessas unidades habitacionais visa otimizar recursos humanos através da melhoria na alocação de mão de obra local, capacitada para execução de serviços dentro dos parâmetros de qualidade exigidos pelo projeto. Do ponto de vista material, espera-se reduzir o desperdício ao empregar tecnologias construtivas sustentáveis e eficientes, minimizando o impacto ambiental e garantindo o uso racional dos insumos. Financiar a obra por meio de um planejamento orçamentário detalhado garantirá que os custos unitários sejam otimizados através de economia de escala e competitividade conforme o princípio estabelecido no artigo 11 da referida lei.

A adoção de práticas de acompanhamento contínuo, por meio de Instrumento de Medição de Resultados (IMR), permitirá a avaliação em tempo real dos indicadores





chave de desempenho, como a porcentagem de economia alcançada e a redução no tempo de execução previsto para determinadas tarefas, garantindo que os benefícios esperados sejam quantificáveis e auditáveis. O uso de indicadores será essencial para a elaboração do relatório final da contratação, evidenciando a eficácia do investimento público realizado e corroborando para o alcance dos objetivos institucionais de promoção da inclusão social e melhoria de qualidade de vida para os beneficiários, conforme previsto no art. 11.

## 11. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

As providências internas antes da celebração do contrato, conforme art. 18, §1º, inciso X, 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 (art. 5º), com base em '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 (ex.: instalação de infraestrutura, adequação de espaço físico) 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 (art. 116) será abordada, justificando tecnicamente como o treinamento (ex.: uso de ferramentas, boas práticas) assegurará os resultados previstos (art. 11), 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 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 (art. 5º), alinhadas a 'Resultados Pretendidos', sendo que, se não houver providências específicas, a ausência será fundamentada tecnicamente no texto (ex.: objeto simples que dispensa ajustes prévios).

## 12. JUSTIFICATIVA PARA ADOÇÃO DO REGISTRO DE PREÇOS

A necessidade da contratação em questão se centra na construção de unidades habitacionais para o Programa Minha Casa Minha Vida no município de Nova Russas/CE. Este projeto visa a redução do déficit habitacional e a promoção de uma melhoria significativa nas condições de vida das famílias de baixa renda, com um impacto tangível na inclusão e desenvolvimento social urbano, conforme indicado na 'Descrição da Necessidade da Contratação'. Diante deste cenário, é imperativo analisar a adequação do Sistema de Registro de Preços (SRP) em contraste com uma contratação tradicional, examinando-se critérios técnicos, econômicos, operacionais e jurídicos, sob o escopo dos artigos 5º, 11 e 18, §1º, incisos I e V da Lei 14.133/2021.





Considerando as características do objeto, é evidente que a construção de unidades habitacionais representa uma necessidade pontual e conhecida, dada a especificidade e localização determinada no projeto. A natureza singular e definida do projeto, conforme a 'Solução como um Todo', sinaliza que o SRP, geralmente mais adequado para contratações repetitivas ou de entregas fracionadas, pode não ser a melhor escolha. Em contrapartida, uma contratação tradicional, por meio de licitação específica, assegura que todos os detalhes técnicos e operacionais específicos a este único projeto sejam endereçados com precisão e eficiência, sem diluição de responsabilidades ou incertezas relativas a demandas contínuas.

Economicamente, a contratação tradicional para este tipo de empreendimento específico tende a otimizar os recursos disponíveis, favorecendo uma avaliação precisa dos custos e uma alocação financeira focada diretamente na execução da obra em questão. Esta abordagem possibilita um controle mais rigoroso do orçamento e cronograma, minimizando esforços administrativos e eventuais desvios operacionais, o que está em consonância com os princípios de eficiência e economicidade previstos no art. 5º. Comparativamente, o SRP poderia oferecer economia através de preços pré-negociados e economia de escala, porém, seu uso aqui não se mostra pertinente devido à natureza não-recorrente da demanda.

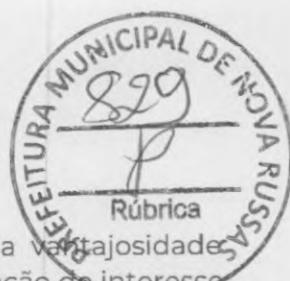
Quando analisado sob a ótica da segurança jurídica e gestão da contratação, a licitação tradicional sobressai, pois garante uma maior adequação às necessidades específicas do projeto habitacional, com a capacidade de resolver demandas fixas de forma jurídica imediata e segura. A contratação direta, embora não aplicável neste caso devido à magnitude e relevância do projeto, é uma alusão ao tipo de flexibilidade que pode ser proporcionada por uma licitação precisa e personalizada. Ademais, a falta de um Plano de Contratações Anual, conforme informado, sugere que a Administração ainda não dispõe de um framework robusto de SRP que poderia integrar eficientemente a demanda em questão.

Portanto, a análise conclui que a contratação tradicional, via licitação específica, é a opção mais adequada para o projeto em questão. Esta via não somente otimiza os recursos e garante a eficiência desejada, mas também assegura o alcance dos resultados pretendidos, alinhando-se firmemente com os requisitos legais e operacionais dispostos na Lei 14.133/2021, assim como com o interesse público e as metas sociais delineadas.

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

A participação de consórcios na contratação, conforme dispõem os dispositivos da Lei nº 14.133/2021, é regra admitida, salvo vedação devidamente fundamentada no Estudo Técnico Preliminar (ETP). No caso em questão, a análise quanto à viabilidade e à vantajosidade de admissão de consórcios deve considerar uma série de fatores técnicos, operacionais, administrativos e jurídicos. Conforme descrito na 'Descrição da Necessidade da Contratação', o objeto consiste na construção de unidades habitacionais, o que implica um empreendimento de significativo porte no contexto do Programa Minha Casa Minha Vida. Tal programa frequentemente envolve alta complexidade técnica e múltiplas especialidades, fatores que podem ser otimizados pela formação de consórcios, onde o somatório de capacidades e expertise representa um benefício decisivo.





Nesse contexto, o levantamento de mercado e a demonstração da vantajosidade indicam que, na construção civil, especialmente em projetos de habitação de interesse social, a participação de consórcios pode trazer benefícios tangíveis em termos de capacidade financeira e operacional. Isso ocorre pela possibilidade de um acréscimo de 10% a 30% na habilitação econômico-financeira de consórcios, excetuando microempresas, conforme previsto legalmente. No entanto, mesmo com essa possibilidade de ganhos, é necessário considerar a complexidade administrativa e de fiscalização que pode advir da participação consorciada. A gestão de múltiplas empresas requer um desenho contratual robusto para garantir que os prazos, a qualidade e os custos previstos sejam atendidos, o que pode, por vezes, desafiar a economicidade e a eficiência do processo, conforme os princípios estabelecidos no art. 5º.

Contudo, é importante destacar que o art. 15 da mesma lei impõe a necessidade de compromisso na constituição do consórcio, escolha de uma empresa líder para representá-lo e responsabilidade solidária dos integrantes. O vedar de participações múltiplas ou isoladas de uma mesma empresa em diferentes consórcios torna a isonomia entre os licitantes mais robusta, essencial para a segurança jurídica e para a execução eficiente, conforme prevê o art. 11. Consequentemente, a decisão quanto à vedação ou admissão de consórcios deve considerar se, na prática, a participação consorciada garante melhor eficiência, economicidade e segurança, alinhada aos resultados pretendidos e ao planejamento da contratação, como define o art. 18, §1º, inciso I.

Logo, a conclusão acerca da vedação ou admissão de consórcios na contratação deve ser tecnicamente fundamentada no ETP, observando as condições impostas pelo art. 15, avaliando a adequação da opção aos resultados pretendidos e aos princípios fundamentais de legalidade, eficiência, economicidade e interesse público previstos no art. 5º.

#### | 14. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Analizar as contratações correlatas e interdependentes é essencial para garantir um planejamento eficiente da construção das unidades habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida no Município de Nova Russas/CE. Essa análise possibilita à Administração Pública evitar sobreposições e problemas de execução, ao considerar objetos contratados que podem ser complementares ou necessários em conjunto com a solução proposta. A compreensão dessas inter-relações permite otimizar os recursos públicos, promovendo economicidade e eficiência, ao mesmo tempo em que assegura a harmonização e continuidade dos serviços e obras vinculadas ao empreendimento habitacional.

Em relação à construção das unidades habitacionais, ao exame dos dados disponíveis, não foram identificadas contratações passadas ou planejadas de maneira formal que possam impactar diretamente a execução do projeto em termos técnicos, logísticos ou operacionais. Até o momento, não há contratos vigentes que precisem ser substituídos ou ajustados para garantir uma transição eficaz. No entanto, é necessário considerar a infraestrutura pré-existente, como redes de abastecimento de água, esgoto e energia elétrica, que podem ser fundamentais para o sucesso do projeto. Além disso, deve-se verificar se há possibilidade de criar sinergias com outras iniciativas municipais, a fim de padronizar procedimentos ou mobilizar recursos de





forma coordenada.

Com base na análise realizada, não se identificaram contratações correlatas ou interdependentes que exigem ajustes nos quantitativos ou nos requisitos técnicos da solução proposta. Contudo, recomenda-se um acompanhamento contínuo das iniciativas que possam surgir ao longo do desenvolvimento do projeto, especialmente em relação à infraestrutura básica já mencionada. Caso surjam novas demandas interdependentes, estas deverão ser abordadas na seção 'Providências a Serem Adotadas' para garantir que todas as soluções sejam executadas de forma integrada, eficiente e alinhada com os princípios de boa gestão pública previstos na Lei nº 14.133/2021.

## 15. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

A construção das unidades habitacionais MCMV no município de Nova Russas/Ceará aponta para potenciais impactos ambientais que incluem a geração de resíduos sólidos e o aumento no consumo de recursos energéticos ao longo do seu ciclo de vida. Com base na 'Descrição da Necessidade da Contratação' e no levantamento de mercado, é identificada a necessidade de antecipar ações que assegurem a sustentabilidade, conforme o art. 5º da Lei nº 14.133/2021. Em termos técnicos, a construção pode resultar na emissão de gases e consumo intensivo de materiais, ressaltando a importância de adotar soluções sustentáveis, como a análise do ciclo de vida de materiais de construção e técnicas de eficiência energética, promovendo assim o planejamento sustentável conforme disposto no art. 12.

Serão propostas medidas específicas como a utilização de materiais com selo Procel A, sistemas hidráulicos de baixo consumo e projetos que integrem a logística reversa para materiais recicláveis usados durante e após a construção, como toners e embalagens plásticas. A adoção de tecnologias que garantam um equilíbrio entre as dimensões econômica, social e ambiental, incluindo a manutenção e durabilidade das construções, permitirá a inclusão destes requisitos no termo de referência, em conformidade com o art. 6º, inciso XXIII, da mencionada Lei. As medidas propostas devem alinhar-se com o objetivo de promover a competitividade e gerar a proposta mais vantajosa em termos ambientais e econômicos, atendendo aos objetivos elencados no art. 11.

Considerando a capacidade administrativa de implementar estas ações e planejar eventuais necessidades de licenciamento ambiental conforme o art. 18, §1º, inciso XII, as medidas mitigadoras são concluídas como essenciais para minimizar os impactos ambientais durante e após a construção, garantir o uso eficiente de recursos e atingir os 'Resultados Pretendidos'. A mitigação de impactos, através de práticas de construção sustentáveis e gestão eficiente de resíduos, promoverá a sustentabilidade e eficiência, conforme os princípios estabelecidos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021, assegurando que o empreendimento cumpra seus objetivos sociais e ambientais sem criar barreiras inadequadas ou comprometer a viabilidade econômica.

## 16. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE E RAZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO





A presente análise sobre a construção de unidades habitacionais no município de Nova Russas/CE, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, fundamenta-se amplamente nas diretrizes da Lei nº 14.133/2021. Com base na descrição inicial da necessidade de atender ao déficit habitacional, em consonância com as políticas públicas vigentes, a contratação proposta demonstra-se viável e vantajosa. Este posicionamento considera os aspectos técnicos, econômicos, operacionais e jurídicos discutidos ao longo do Estudo Técnico Preliminar (ETP), sob o prisma da economicidade, legalidade, e eficiência, conforme estabelecido no art. 5º da referida lei.

O contexto operacional levantado através da pesquisa de mercado indica que a solução proposta está em alinhamento com a realidade do setor, permitindo a contratação de técnicas e fornecedores que atendem adequadamente as necessidades do projeto. A estimativa de quantidades e valores mostra-se compatível com a prática mercadológica, reforçando a vantajosidade da contratação, conforme preconizado no art. 11.

A análise atesta que todos os riscos potenciais foram adequadamente mapeados, e as propostas de mitigação estão previstas, assegurando a segurança jurídica e operacional do projeto. Vale ressaltar que o planejamento estratégico, base para o Termo de Referência (art. 6º, inciso XXIII), foi considerado a fim de garantir a execução eficiente e sustentável do projeto, em conformidade com o art. 40.

Portanto, a contratação das unidades habitacionais é não apenas viável, mas indispensável para atender ao interesse público identificado, promovendo moradia digna às famílias de baixa renda e impulsionando o desenvolvimento local. Diante disso, recomenda-se a execução da contratação como nela proposta, devendo essa decisão ser integrada ao processo para orientação da autoridade competente para a execução contratual, em conformidade com o art. 18, §1º, inciso XIII.

Nova Russas / CE, 19 de setembro de 2025

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

**GUILHERME VIEIRA PINTO DA SILVA**  
PRESIDENTE

**ALINE MADUREIRA ROSA**  
MEMBRO

**FRANCISCA JESSICA FERRO CARVALHO**  
MEMBRO

