



Estudo Técnico Preliminar

Processo administrativo N° 0000920250902000126



Unidade responsável

Fundo Municipal de Habitação e Interesse Social

Prefeitura Municipal de Novo Oriente



Data

02/09/2025



Responsável

Comissão De Planejamento

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Prefeitura Municipal de Novo Oriente, no estado do Ceará, enfrenta um crescente déficit habitacional, que impacta diretamente as famílias de baixa renda do município. A análise dos Documentos de Formalização da Demanda e outros dados coletados revela que a atual oferta de moradias é insuficiente para atender à demanda por habitações dignas e de qualidade. Este déficit habitacional é agravado pela ausência de recursos suficientes, o que compromete a efetividade das políticas habitacionais e o direito fundamental à moradia, conforme preceitos do interesse público delineados no art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

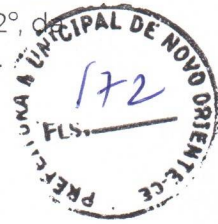
A importância de sanar este déficit é destacada por estatísticas locais e manifestações técnicas que apontam o risco iminente de interrupção na oferta de serviços essenciais ligados à habitação, podendo resultar em um agravamento das já complexas condições de vida das populações mais vulneráveis. A não contratação das obras necessárias à construção de novas unidades habitacionais acarretaria um severo impacto social, mantendo a interrupção de políticas públicas prioritárias para o município e não cumprindo as metas sociais e de inclusão previstas pelas diretrizes locais.

As unidades habitacionais a serem construídas visam não apenas reduzir o déficit habitacional, mas também impulsionar o desenvolvimento urbano sustentável e fomentar a geração de empregos no setor da construção civil, alinhando-se aos objetivos estratégicos da Administração Municipal. Este projeto está diretamente associado aos princípios da economicidade e do planejamento eficiente, previstos nos arts. 5º e 11 da Lei nº 14.133/2021, e ao objetivo de continuidade e modernização dos serviços habitacionais oferecidos à população, embora o processo não tenha sido vinculado a um Plano de Contratação Anual específico ou atualizado.

Portanto, a contratação para a construção de unidades habitacionais no município de



Novo Oriente é indispensável para enfrentar os desafios identificados e alcançar os resultados desejados, conforme analisado no processo administrativo consolidado. Esta iniciativa está fundamentada nos objetivos estratégicos municipais e nos princípios legais que regem as contratações públicas, conforme os arts. 6º e 18, § 2º, da Lei nº 14.133/2021, assegurando, assim, a resolução eficaz do problema identificado.



2. ÁREA REQUISITANTE

Área requisitante	Responsável
Fundo Mun.Habitacao de Interesse Social	NIRLA THAYS VIDAL SAMPAIO

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A necessidade identificada pela Prefeitura Municipal de Novo Oriente reflete uma demanda urgente por unidades habitacionais que atendam famílias de baixa renda na região, uma vez que o município enfrenta um déficit habitacional significativo. Este projeto, ao atender as diretrizes do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, visa a promoção da inclusão social e a melhoria das condições de vida, alinhando-se aos objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano sustentável. Para garantir a solução mais eficiente e econômica, a contratação exige padrões mínimos de qualidade e desempenho, conforme o art. 5º da Lei nº 14.133/2021, assegurando que a obra seja executada dentro dos prazos estipulados com materiais de qualidade, capacidade construtiva adequada e conformidade com normas técnicas aplicáveis.

Não será utilizada qualquer marca ou modelo específico, respeitando o princípio da competitividade, a menos que haja justificativa técnica suportada por características essenciais do projeto. Atingir a eficiência na execução e evitar custos administrativos elevados são prioridades, com foco na entrega plena das unidades habitacionais, satisfazendo plenamente as necessidades estipuladas.

Em consonância com o Guia Nacional de Contratações Sustentáveis, cada unidade será construída utilizando práticas sustentáveis, como o uso de materiais recicláveis para minimizar a geração de resíduos. Tais práticas, além de atenderem aos objetivos ambientais, integram-se intrinsecamente aos requisitos técnicos e operacionais, visando uma construção civil mais responsável e alinhada aos objetivos de desenvolvimento sustentável.

Os requisitos definidos para este projeto são pautados nas necessidades claras e específicas do DFD, em estrita conformidade com a Lei nº 14.133/2021, arts. 5º e 18. Assim, este documento servirá de suporte para o levantamento de mercado, garantindo que a escolha da solução contratual será fundamentada nos melhores critérios de custo-benefício, economicidade e sustentabilidade.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado, conforme art. 18, §1º, inciso V da Lei nº 14.133/2021, é



essencial no planejamento da construção de unidades habitacionais no município de Novo Oriente - CE, conforme destacado na 'Descrição da Necessidade da Contratação'. Este levantamento visa prevenir práticas antieconômicas e fundamentar a solução contratual mais adequada, em conformidade com os princípios dos arts. 5º e 11, promovendo uma abordagem neutra e sistemática.



A natureza do objeto da contratação foi definida como a execução de obra, baseando-se na seção "Descrição da Necessidade da Contratação", onde está claro o foco na construção das unidades habitacionais. Assim, direcionamos o levantamento de mercado para práticas e soluções na execução de obras civis.

Durante a pesquisa de mercado, foram realizadas consultas junto a três fornecedores, observando-se uma faixa de preços variando significativamente de R\$ 3.000.000,00 a R\$ 3.500.000,00, com prazos de execução entre 12 e 18 meses, conforme as peculiaridades de cada prestador. A análise de contratações semelhantes por outros municípios revelou valores de referência próximos a R\$ 3.200.000,00, reforçando a competitividade dos preços obtidos. Fontes públicas, como o Painel de Preços e o Comprasnet, ofereceram dados complementares, alinhando as expectativas de custo com a prática de mercado. Foram identificadas inovações, como o uso de tecnologias sustentáveis em construções habitacionais, que podem reduzir custos operacionais a longo prazo.

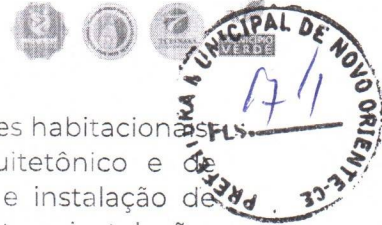
Na comparação das alternativas, avaliaram-se soluções como terceirização via empreiteira, adesão a um contrato mais abrangente ou especificação por etapas construtivas. Foram considerados critérios técnicos como disponibilidade de mão de obra qualificada e tecnologias, critérios econômicos relacionados ao custo total e sustentabilidade, além da viabilidade jurídica e operacional de cada opção. Todas as alternativas foram avaliadas à luz do art. 44, assegurando inovação aliada a econômicas sustentáveis.

A terceirização via empreiteira se mostrou como a alternativa mais vantajosa, oferecendo eficiência, economicidade e agilidade na execução, além de alinhamento direto aos 'Resultados Pretendidos' no contexto de melhorar as condições habitacionais e sociais da comunidade. Tal solução oferece vantagens em termos de custo total de propriedade, com possibilidade de contratos que incluam manutenção sustentada, além de inovadoras técnicas de engenharia.

Recomenda-se, portanto, a abordagem de contratação de uma empreiteira especializada para a execução direta da obra, garantindo competitividade e transparência através de um processo bem estruturado de planejamento, em conformidade com os princípios estabelecidos pelos arts. 5º e 11 da Lei nº 14.133/2021.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta para a demanda de Construção de Unidades Habitacionais no Município de Novo Oriente - CE busca atender à necessidade urgente de prover moradias dignas a famílias de baixa renda, contribuindo para a inclusão social e melhoria das condições de vida na região. Esta iniciativa almeja não apenas suprir o déficit habitacional local, mas também fomentar o desenvolvimento urbano sustentável, conforme alinhado com as diretrizes do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.



O projeto abrange a construção de infraestrutura completa de unidades habitacionais, sendo contempladas etapas como a elaboração de projeto arquitetônico e de engenharia, execução das obras de construção civil, fornecimento e instalação de materiais de construção de qualidade, e finalização com acabamento e instalações adequadas para garantir conforto e segurança aos futuros moradores. Além disso, estão previstos o treinamento da equipe responsável pela fiscalização das obras e a entrega de documentação técnica completa, assegurando conformidade com normas de segurança e eficiência energética, sempre respeitando as exigências urbanas locais e padrões de desempenho adequados, os quais foram analisados e estão respaldados no levantamento de mercado previamente conduzido.

Tal solução se integra diretamente ao objetivo de reduzir o déficit habitacional e promover a inclusão social, refletindo uma escolha econômica vantajosa, dado que estudos de mercado confirmaram a disponibilidade de fornecedores capazes de efetuar obras de tal magnitude com qualidade comprovada e a custos compatíveis com o orçamento estimado. Conseqüentemente, as soluções propostas viabilizam a contratação mais benéfica para a Administração, em conformidade com os princípios da eficiência, economicidade e interesse público, sustentados pelos artigos 5º e 11 da Lei nº 14.133/2021. Em suma, esta abordagem assegura que as atividades contratadas atinjam, de fato, os resultados pretendidos pela Administração, sendo tecnicamente robusta e operacionalmente eficaz.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS NO MUNICÍPIO DE NOVO ORIENTE - CE, CONFORME PT 1099925-64 (974808).	1,000	Serviço

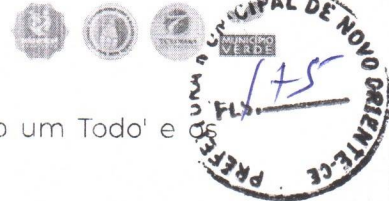
7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS NO MUNICÍPIO DE NOVO ORIENTE - CE, CONFORME PT 1099925-64 (974808).	1,000	Serviço	3.439.985,72	3.439.985,72

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\$ 3.439.985,72 (três milhões, quatrocentos e trinta e nove mil, novecentos e oitenta e cinco reais e setenta e dois centavos)

8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

O parcelamento do objeto, conforme o art. 40, V, b da Lei nº 14.133/2021, busca ampliar a competitividade, devendo ser realizado quando viável e vantajoso para a Administração. Esta análise é obrigatória no ETP, de acordo com o art. 18, §2º. Na presente contratação para a construção de unidades habitacionais no Município de Novo Oriente - CE, é imperativo considerar se a divisão por itens, lotes ou etapas é



tecnicamente possível, tendo como base a 'Seção 4 - Solução como um Todo' e critérios de eficiência e economicidade definidos no art. 5º.

A possibilidade de parcelamento do objeto visa examinar se ele pode ser dividido em itens, lotes ou etapas, conforme o §2º do art. 40. A indicação prévia no processo administrativo sugere a contratação por lote, elemento que orienta a análise. O mercado conta com fornecedores especializados em diferentes partes do serviço, o que possibilitaria maior competitividade e exigências de habilitação proporcionais. Além disso, a fragmentação da contratação pode potencializar o aproveitamento do mercado local e oferecer ganhos logísticos, conforme retratado na pesquisa de mercado e nas demandas dos setores envolvidos.

Apesar de o parcelamento ser uma alternativa viável, a execução integral pode ser mais vantajosa, conforme o art. 40, §3º, pois permite economia de escala e gestão contratual mais eficiente (inciso I), além de preservar a funcionalidade de um sistema único e integrado (inciso II) e atender à padronização e exclusividade de fornecedor (inciso III). A consolidação do objeto diminui o risco de comprometimento da integridade técnica e da responsabilidade, especialmente em casos de obras, destacando-se como a alternativa preferível após avaliação comparativa, em alinhamento com o art. 5º.

Na análise dos impactos sobre a gestão e fiscalização, a execução consolidada apresenta simplificação da gestão e garantia de responsabilidade técnica. Por outro lado, o parcelamento poderia melhorar o acompanhamento das entregas descentralizadas, mas aumentaria a complexidade administrativa, sobrecarregando a capacidade institucional. Ao aplicar os princípios da eficiência e eficácia proporcionados pelo art. 5º, a solução consolidada mostra-se mais alinhada.

Após ponderadas as condições apresentadas, recomenda-se à Administração a execução integral do objeto da contratação. Esta abordagem se alinha melhor com os resultados pretendidos, como indicados na 'Seção 10 - Resultados Pretendidos', garantido a economicidade e competitividade conforme os arts. 5º e 11, cumprindo também com os critérios impostos pelo art. 40.

9. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A contratação das unidades habitacionais no Município de Novo Oriente - CE alinha-se aos princípios de eficiência, economicidade e interesse público descritos na Lei nº 14.133/2021, especialmente nos arts. 5º e 11, considerando a necessidade urgente de habitações dignas conforme identificado na 'Descrição da Necessidade da Contratação'. Contudo, não foi identificado um Plano de Contratação Anual (PCA) para este processo administrativo. Essa ausência pode ser justificada por demandas imprevistas que não foram antecipadas no planejamento anual, alinhadas ao art. 75, VI-VIII. Como ação corretiva, propõe-se a inclusão deste projeto na próxima revisão do PCA, a fim de monitorar e gerenciar adequadamente os riscos associados e assegurar uma melhor organização no planejamento futuro. A contratação, ainda que ausente do PCA nesse momento, busca promulgar economicidade e competitividade consoante os objetivos do art. 11, e a adequação aos 'Resultados Pretendidos', garantindo que os instrumentos de planejamento da Administração Pública sejam respeitados e que o interesse público prevaleça.



10. RESULTADOS PRETENDIDOS

Os benefícios diretos esperados da contratação para a construção de unidades habitacionais no Município de Novo Oriente - CE visam, prioritariamente, à promoção da economicidade e ao melhor aproveitamento dos recursos disponíveis, em alinhamento com os arts. 5º e 18, §1º, inciso IX da Lei nº 14.133/2021. Fundamentado na necessidade pública urgente de ampliar a oferta de moradias para famílias de baixa renda conforme identificado em 'Descrição da Necessidade da Contratação', este projeto estabelecido sob o PT 1099925-64 (974808) busca gerar impactos positivos substanciais, sendo uma estrutura essencial para o desenvolvimento urbano sustentável e inclusão social.

Os principais resultados esperados incluem a redução de custos operacionais através da utilização otimizada de recursos materiais e financeiros e o aumento da eficiência dos processos, reduzindo a incidência de retrabalhos. Isso será alcançado por meio da racionalização de tarefas e capacitação adequada dos recursos humanos envolvidos na execução do projeto. Espera-se também a diminuição do desperdício de materiais de construção, promovendo assim um uso mais sustentável e consciente dos recursos disponíveis.

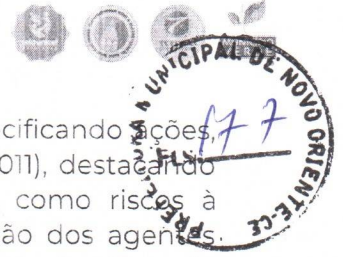
A pesquisa de mercado, base para a definição da solução como um todo, sugere que a adoção de técnicas inovadoras e eficientes pode resultar em menores custos unitários e promover ganhos de escala. O princípio da competitividade ressalta a importância de um processo licitatório transparente e justo, conforme art. 11, garantindo que a Administração Pública selecione a proposta mais vantajosa economicamente.

Para monitorar e certificar os ganhos estimados, será utilizado um Instrumento de Medição de Resultados (IMR), que permitirá um acompanhamento contínuo e a avaliação precisa dos indicadores chave de desempenho, como o percentual de economia alcançada e a redução das horas de trabalho necessárias. Isso ocorre para embasar o relatório final da contratação, quando aplicável, e justificar o dispêndio público realizado.

A previsão de resultados também justifica-se pela necessidade urgente de atender às diretrizes do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, promovendo a melhoria das condições de vida no município e gerando empregos diretos na área da construção civil. Esse alinhamento com os objetivos institucionais reforça o compromisso com a eficiência e o melhor uso dos recursos públicos, conforme articulado 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, como a instalação de infraestrutura ou adequação de espaço físico, serão descritos, justificando sua relevância para viabilizar os benefícios esperados. Estas



providências serão organizadas em um cronograma detalhado, especificando ações, responsáveis e prazos, conforme as diretrizes da 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, incluindo o uso de ferramentas e 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, como em casos de objetos simples que dispensam ajustes prévios.

12. JUSTIFICATIVA PARA ADOÇÃO DO REGISTRO DE PREÇOS

Na análise da adequação do Sistema de Registro de Preços (SRP) comparado à contratação tradicional para a construção de unidades habitacionais no Município de Novo Oriente - CE, conforme descrito na 'Descrição da Necessidade da Contratação' e 'Solução como um Todo', verifica-se que o SRP se destaca em situações de padronização e necessidade de repetição, conforme o art. 82 da Lei nº 14.133/2021. No entanto, este projeto específico não configura uma demanda contínua ou de entregas fracionadas, mas sim uma necessidade pontual e conhecida. Portanto, o SRP pode não ser a opção mais vantajosa em termos operacionais para este objeto.

A contratação tradicional, seja ela por licitação específica ou contratação direta, propicia segurança jurídica imediata, assegurando a melhor aplicação para demandas fixas e definidas, como reforçado nos arts. 11 e 18, §1º, inciso I. A execução e eficiência podem ser otimizadas por meio de uma contratação tradicional devido à sua adaptabilidade a necessidades específicas, algo crucial para o sucesso de um projeto habitacional.

Considerando os aspectos econômicos, a contratação tradicional também demonstra vantagens por otimizar demandas isoladas, ajustando-se precisamente às especificidades e ao montante total da contratação estimada em R\$ 3.439.985,72. A não identificação de um Plano de Contratação Anual (PCA) evidencia a ausência de previsões que possam beneficiar-se da economia de escala proporcionada pelo SRP em contratações futuras, como discutido no art. 18, §1º, inciso V.

Por fim, a preferência por uma contratação direta, ao invés do SRP, é adequada para otimizar recursos e assegurar eficiência e agilidade na execução das obras. Ela possibilita competitividade (art. 11) e alinha-se aos interesses públicos e aos resultados pretendidos, atendendo de forma mais precisa as especificidades e urgências do projeto, conforme as diretrizes da Lei nº 14.133/2021.



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

A participação de consórcios na contratação para a construção de unidades habitacionais no Município de Novo Oriente - CE é analisada quanto à sua viabilidade e vantajosidade, considerando critérios técnicos, operacionais, administrativos e jurídicos, conforme os princípios de eficiência, economicidade, legalidade e interesse público previstos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021. Em conformidade com o art. 15 da mesma lei, a participação de consórcios é admitida como regra, salvo vedação fundamentada. A compatibilidade do objeto da contratação – construção de unidades habitacionais – com a participação de consórcios deve ser minuciosamente avaliada. O projeto visa a atender à 'Descrição da Necessidade da Contratação', que demanda a ampliação urgente da oferta habitacional para famílias de baixa renda, integrando políticas públicas de habitação social para o desenvolvimento sustentável do município.

O levantamento de mercado e a demonstração da vantajosidade indicam que a contratação para construção de unidades habitacionais possui características que podem beneficiar-se do somatório de capacidades e especialidades que um consórcio oferece. Enquanto a complexidade técnica da obra pode demandar a conjugação de expertises variadas, a possibilidade de diferentes empresas contribuírem com seus conhecimentos e recursos aumenta a potencialidade do projeto alcançar eficiência e resultados mais efetivos. Entretanto, é imprescindível considerar que a formação de um consórcio também pode trazer desafios adicionais em termos de gestão e fiscalização do contrato. Esses fatores devem ser equilibrados com os benefícios em termos de capacidade financeira, que um consórcio pode apresentar, especialmente em vista do acréscimo de 10% a 30% exigido para a habilitação econômico-financeira, conforme art. 15, salvo no caso de consórcios formados exclusivamente por microempresas.

A decisão de vedar ou admitir a participação de consórcios na contratação será pautada em fundamentos técnicos e alinhada aos resultados pretendidos, considerando a necessidade de assegurar a segurança jurídica, a isonomia entre os licitantes e a eficiência na execução do contrato. O compromisso de constituição do consórcio, a escolha de uma empresa líder encarregada pela representação do grupo, e a responsabilidade solidária dos integrantes são fatores que podem influenciar a decisão final. Por fim, a adição ou exclusão de consórcios será ponderada como mais **adequada** pelo ETP, garantindo que as condições atendam aos princípios de eficiência, economicidade e segurança jurídica, conforme arts. 5º e 11 da Lei nº 14.133/2021, bem como a necessidade descrita na 'Descrição da Necessidade da Contratação'.

14. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Analisar contratações correlatas e/ou interdependentes é crucial para o planejamento eficaz da construção de unidades habitacionais no Município de Novo Oriente - CE. Essa análise abrange contratos com objetos semelhantes ou complementares, bem como aqueles cujo sucesso depende da coordenação temporária ou estrutural com a nova contratação. Essa abordagem permite à Administração não apenas otimizar recursos e evitar redundâncias, mas também assegurar que todas as partes do projeto funcionem harmoniosamente. Ao antecipar potenciais sobreposições ou lacunas



contratuais, garante-se a continuidade e eficiência das políticas públicas, conforme os princípios de eficiência e economicidade previstos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

Durante o levantamento, identificou-se que não há contratações passadas, atuais ou planejadas que se relacionem diretamente com a solução proposta no sentido de integração técnica, logística ou de operação. A especificidade do projeto de construção de unidades habitacionais, dentro de um contexto habitacional social tão peculiar, não coincide com outras contratações vigentes ou previstas pelo município, evitando, assim, a possibilidade de agrupamento de objetos ou padronização que pudessem resultar em economia adicional por economia de escala ou outras sinergias. Contudo, é essencial garantir que os prazos e especificações técnicas definidos sejam coerentes com a disponibilidade de infraestrutura necessária, como serviços públicos essenciais, no local de execução.

Conclui-se que, para a contratação em questão, não há necessidade de ajustes nos quantitativos, requisitos técnicos ou na forma de contratação, dado que não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes. A natureza específica e a ausência de contratações semelhantes preexistentes ou planejadas indicam uma abordagem independente, onde a proposta atual será inteiramente nova no contexto do município. Portanto, os próximos passos na seção 'Providências a Serem Adotadas' devem focar na preparação detalhada do termo de referência e do edital, visando atender plenamente à necessidade identificada nesta iniciativa habitacional.

15. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

O projeto de construção de unidades habitacionais no município de Novo Oriente, conforme descrito na necessidade da contratação, evidencia a necessidade de um planejamento sustentável que minimize impactos ambientais ao longo do ciclo de vida da obra. A geração de resíduos de construção e demolição é um dos principais fatores a serem considerados, podendo ser mitigada por meio de medidas que promovam a reciclagem de materiais e a redução da geração de entulhos na obra, atendendo aos princípios de sustentabilidade conforme o art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

Durante o levantamento de mercado, observou-se a importância de implementar práticas construtivas que reduzam o consumo de energia, como o uso de materiais de alta eficiência térmica e sistemas de iluminação LED que contribuem para a eficiência energética das edificações. O projeto deverá incorporar soluções de reutilização de águas pluviais e esgoto a fim de otimizar o uso dos recursos hídricos, alinhando-se com as melhores práticas de planejamento sustentável previstas no art. 12.

Soluções específicas, como a inclusão de infraestrutura para coleta seletiva e a prática de logística reversa para materiais e resíduos de obra, garantirão que o projeto cumpra os requisitos legais sem onerar desnecessariamente os recursos do município. Essa abordagem respeita a dimensão social do projeto, garantindo que a qualidade de vida dos moradores seja elevada ao tempo em que os impactos ambientais são minimizados.

Dessa forma, as medidas mitigadoras propostas são essenciais para assegurar o sucesso do projeto e o atendimento dos resultados pretendidos em termos de economicidade, eficiência e sustentabilidade, conforme previsto no art. 18, §1º, inciso



XII, e nos objetivos do processo licitatório delineados no art. 11. Essas iniciativas garantem que a contratação atue em consonância com o desenvolvimento sustentável e a eficácia dos recursos empregados, sem incorrer em barreiras operacionais que comprometam a execução do projeto.

16. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE E RAZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A análise aprofundada do Estudo Técnico Preliminar para a construção de unidades habitacionais no Município de Novo Oriente, Ceará, conforme o Processo 1099925-64, evidencia a viabilidade e a adequação desta contratação. Baseando-se nos princípios de eficiência, economicidade e interesse público previstos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021, o projeto se alinha às necessidades de ampliar a oferta habitacional e reduzir o déficit existente, promovendo inclusão social e desenvolvendo o setor urbanístico local.

A pesquisa de mercado conduzida validou a existência de fornecedores com capacidade técnica e econômica para realizar o projeto dentro do valor estimado de R\$ 3.439.985,72, assegurando que a composição dos custos reflete práticas competitivas e sustentáveis. Isso reforça a base legal do processo, fundamentada nos arts. 11 e 23 da referida Lei, que visam evitar sobrepreços, incentivar a inovação e garantir propostas vantajosas para a administração pública.

Dado o contexto operacional, a contratação apresenta-se como crucial para atender a demanda da população de baixa renda do município. A solução proposta foi meticulosamente planejada para equilibrar o melhor custo-benefício, integrando critérios de sustentabilidade e mitigação de riscos, demonstrando adequação aos objetivos estratégicos, conforme disposto no art. 40. Além disso, o alinhamento com diretrizes do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social ratifica a prioridade desta iniciativa para o desenvolvimento urbano sustentável.

Considerando a análise técnica, econômica e operacional consolidada nesta seção, recomenda-se a continuidade e execução da contratação como planejado. A decisão fundamentada para prosseguir com o projeto será incorporada ao processo, servindo de base para a autoridade competente, seguindo as diretrizes do art. 18, §1º, inciso XIII. Em caso de reavaliação necessária devido a dados incompletos ou riscos imprevistos, ações corretivas deverão ser propostas, assegurando que a contratação atenda plenamente ao interesse público.

Novo Oriente / CE, 2 de setembro de 2025

EQUIPE DE PLANEJAMENTO


Luiz Filipe Rodrigues Sales
PRESIDENTE

Luiz Filipe Rodrigues Sales
Presidente da Comissão de Compras
Portaria Nº. 048.07.02/2025



MAPA DE RISCOS

1. OBJETO

CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS NO MUNICÍPIO DE NOVO ORIENTE - CE, CONFORME PT 1099925-64 (974808).

2. RISCOS

RISCO Nº 01	INADEQUAÇÃO PARA PROVIMENTO DOS SERVIÇOS NA QUALIDADE, QUANTIDADE E CUSTO.
FASE DE ANÁLISE	PLANEJAMENTO
PROBABILIDADE	(X) BAIXA () MEDIA () ALTA
DANO	AUMENTO DOS CUSTOS DE IMPLANTAÇÃO E INADEQUAÇÃO DOS SERVIÇOS.
AÇÕES PREVENTIVAS	Estabelecimento de cronograma detalhado com prazos específicos para cada etapa do processo de publicação
AÇÕES DE CONTINGÊNCIA	Monitoramento constante do andamento das atividades, com identificação precoce de possíveis desvios

RISCO Nº 02	RISCO DE OCORREREM EVENTOS NA CONSTRUÇÃO QUE IMPEÇAM O CUMPRIMENTO DO PRAZO OU QUE AUMENTEM OS CUSTOS.
FASE DE ANÁLISE	GESTÃO/EXECUÇÃO DO OBJETO
PROBABILIDADE	() BAIXA (x) MEDIA () ALTA
DANO	ATRASO NO CRONOGRAMA E/OU AUMENTO NOS CUSTOS
AÇÕES PREVENTIVAS	Contratação de Seguro risco de engenharia
AÇÕES DE CONTINGÊNCIA	Utilização de ferramentas tecnológicas de verificação de alterações

RISCO Nº 03	A CONTRATAÇÃO NÃO ATENDER ÀS NECESSIDADES DA ADMINISTRAÇÃO
FASE DE ANÁLISE	GESTÃO/EXECUÇÃO DO OBJETO
PROBABILIDADE	() BAIXA (x) MEDIA () ALTA
DANO	MÁ EXECUÇÃO NA EXECUÇÃO DO OBJETO
AÇÕES PREVENTIVAS	Tomar medidas e solicitar garantias na seleção criteriosa da empresa
AÇÕES DE CONTINGÊNCIA	Definir previamente aplicação de penalidade



RISCO Nº 04	RECUSA NA ASSINATURA DO INSTRUMENTO
FASE DE ANÁLISE	GESTÃO DO CONTRATO
PROBABILIDADE	(X) BAIXA () MEDIA () ALTA
DANO	NÃO FORMALIZAÇÃO DE INSTRUMENTO
AÇÕES PREVENTIVAS	Convocar remanescentes, se houver; contratar emergencialmente;
AÇÕES DE CONTINGÊNCIA	Definir previamente aplicação de penalidade

RISCO Nº 05	ATRASO NO CUMPRIMENTO DO PRAZO DE ENTREGA
FASE DE ANÁLISE	GESTÃO DO CONTRATO
PROBABILIDADE	() BAIXA () MEDIA (X) ALTA
DANO	ATRASO NO CRONOGRAMA E/OU AUMENTO NOS CUSTOS
AÇÕES PREVENTIVAS	Estabelecimento de cronograma detalhado com prazos específicos para cada etapa do processo de publicação
AÇÕES DE CONTINGÊNCIA	Monitoramento constante do andamento das atividades, com identificação precoce de possíveis desvios

RISCO Nº 06	RISCO AMBIENTAL E CLIMÁTICO
FASE DE ANÁLISE	GESTÃO DO CONTRATO
PROBABILIDADE	() BAIXA () MEDIA (X) ALTA
DANO	ATRASO NO CRONOGRAMA E/OU AUMENTO NOS CUSTOS
AÇÕES PREVENTIVAS	Realização de estudos prévios de impacto ambiental e análise climática para identificar possíveis variações climáticas que possam afetar a execução do serviço.
AÇÕES DE CONTINGÊNCIA	Monitoramento constante do andamento das atividades, com identificação precoce de possíveis desvios

RISCO Nº 07	RISCO DE FLUTUAÇÃO NOS CUSTOS DOS INSUMOS
FASE DE ANÁLISE	GESTÃO DO CONTRATO
PROBABILIDADE	() BAIXA () MEDIA (X) ALTA
DANO	AUMENTO NOS CUSTOS
AÇÕES PREVENTIVAS	Estabelecimento de contratos com fornecedores com cláusulas que preveem a possibilidade de variação nos preços dos insumos
AÇÕES DE CONTINGÊNCIA	Monitoramento constante do mercado para antecipar e avaliar variações nos custos dos materiais.

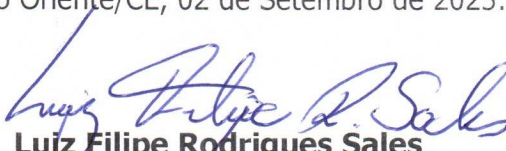


RISCO Nº 08	RISCO DE DESGASTE PREMATURO APÓS A CONCLUSÃO DO SERVIÇO
FASE DE ANÁLISE	GESTÃO DO CONTRATO
PROBABILIDADE	() BAIXA () MEDIA (X) ALTA
DANO	REALIZAÇÃO DE NOVO PROCESSO LICITATÓRIO / AUMENTO DE CUSTOS
AÇÕES PREVENTIVAS	Implementação de práticas de manutenção preventiva após a conclusão do serviço.
AÇÕES DE CONTINGÊNCIA	Estabelecimento de garantias contratuais para cobrir eventuais problemas de desgaste prematuro.

3. CONCLUSÃO

A gestão proativa desses riscos é essencial para garantir o sucesso da contratação e a efetiva CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS NO MUNICÍPIO DE NOVO ORIENTE - CE, CONFORME PT 1099925-64 (974808), proporcionando um serviço de qualidade para toda comunidade.

Novo Oriente/CE, 02 de Setembro de 2025.


Luiz Filipe Rodrigues Sales
EQUIPE DE PLANEJAMENTO
MEMBRO

Luiz Filipe Rodrigues Sales
Presidente da Comissão de Compras
Portaria Nº. 048.07.02/2025

NIRLA THAYS VIDAL
SAMPAIO
SILVA:02538777330

Assinado de forma digital por
NIRLA THAYS VIDAL SAMPAIO
SILVA:02538777330

Nirla Thays Vidal Sampaio
SECRETARIA DE TRABALHO E
ASSISTÊNCIA SOCIAL DO
MUNICÍPIO DE NOVO
ORIENTE/CE