



Estudo Técnico Preliminar

Processo administrativo Nº 20260430001-PMP-SADS



Unidade responsável
SECRETARIA DE ASSISTENCIA SOCIAL
Prefeitura Municipal de Palmácia



Data
05/05/2026



Responsável
Comissão De Planejamento

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O Município de Palmácia/CE enfrenta relevante déficit habitacional, especialmente em relação às famílias em situação de vulnerabilidade social e econômica, que atualmente residem em condições inadequadas de moradia, muitas vezes desprovidas de infraestrutura mínima, salubridade, segurança e condições dignas de habitabilidade.

A necessidade da presente contratação decorre da implementação de política pública habitacional destinada à redução do déficit quantitativo e qualitativo de moradias no âmbito municipal, em conformidade com os princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana, da função social da cidade e do direito social à moradia, previstos nos arts. 1º, III, 6º e 182 da Constituição Federal.

Conforme levantamentos realizados pela Secretaria Municipal competente, consolidados no Processo Administrativo nº 20250806001-PMP-SADS, foi identificado significativo número de famílias cadastradas em programas sociais e habitacionais do município vivendo em situação de vulnerabilidade, ocupando imóveis improvisados, precários ou inadequados, sem condições mínimas de habitabilidade, segurança estrutural e saneamento básico.

A demanda foi constatada a partir de:

- levantamentos técnicos e sociais realizados pela Administração Municipal;
- atualização dos cadastros habitacionais e sociais;
- identificação de famílias residentes em áreas inadequadas ou em moradias precárias;



- insuficiência de unidades habitacionais regulares disponíveis no município;
- necessidade de promoção da inclusão social e melhoria das condições de vida da população de baixa renda.

A ausência de intervenção do Poder Público poderá ocasionar agravamento das condições sociais já existentes, ampliando os índices de vulnerabilidade social, exclusão urbana, insegurança habitacional e riscos à saúde pública, além de comprometer diretamente a efetividade das políticas públicas municipais voltadas à assistência social, habitação e desenvolvimento urbano sustentável.

Sob o aspecto institucional, a não contratação comprometerá o alcance das metas governamentais relacionadas à redução do déficit habitacional, à promoção da justiça social e à melhoria da qualidade de vida da população, prejudicando ainda o cumprimento dos objetivos estratégicos da Administração Pública Municipal.

Dessa forma, mostra-se necessária a contratação de empresa especializada para execução da construção de 25 (vinte e cinco) unidades habitacionais, destinadas ao atendimento de famílias em situação de vulnerabilidade social previamente identificadas e cadastradas pela Administração Municipal.

A solução pretendida visa:

- reduzir o déficit habitacional existente no município;
- proporcionar moradia digna às famílias beneficiadas;
- melhorar as condições de habitabilidade e salubridade;
- promover inclusão social e melhoria da qualidade de vida;
- fortalecer a política pública habitacional municipal;
- fomentar o desenvolvimento urbano sustentável;
- gerar empregos diretos e indiretos durante a execução contratual;
- atender ao interesse público primário, mediante aplicação eficiente dos recursos públicos.

A contratação encontra amparo nos princípios e objetivos previstos na Lei nº 14.133/2021, especialmente os constantes nos arts. 5º, 11 e 18, considerando a necessidade de planejamento eficiente da contratação pública, observância da economicidade, promoção do desenvolvimento nacional sustentável e busca da proposta mais vantajosa para a Administração.

Assim, diante da necessidade pública devidamente caracterizada e da inexistência de meios próprios suficientes para execução direta da solução, conclui-se pela imprescindibilidade da contratação pretendida, como medida necessária à efetivação da política habitacional municipal e à promoção da dignidade social das famílias beneficiárias.

| 2. ÁREA REQUISITANTE



Área requisitante	Responsável
Fundo Municipal de Habitação e Interesse Social	ALANA VITORIA FERNANDES DE SOUSA

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A necessidade identificada pela Prefeitura Municipal de Palmácia consiste na contratação de uma empresa para a construção de 25 unidades habitacionais, em resposta ao déficit habitacional detectado na região. Este projeto busca atender à demanda concreta de moradias populares, contribuindo para a melhoria da qualidade de vida das famílias de baixa renda e para o desenvolvimento urbanístico do município, alinhando-se com os objetivos estratégicos de redução da desigualdade social e impulso econômico, mediante a geração de empregos diretos e indiretos durante a execução da obra.

Os padrões mínimos de qualidade e desempenho necessários para o objeto incluem a conformidade com as normas técnicas vigentes no setor da construção civil, garantindo a segurança e a durabilidade das habitações. Devido à especificidade da construção civil e às exigências técnicas particulares, não é aplicável, neste caso, a utilização do catálogo eletrônico de padronização, devido à ausência de itens que atendam às especificações detalhadas da demanda.

Com o objetivo de assegurar a competitividade no processo de licitação, a vedação à indicação de marcas ou modelos específicos será mantida. Entretanto, quaisquer características técnicas essenciais devem ser justificadas objetivamente com base em necessidades concretas, evitando-se qualquer percepção de direcionamento indevido. Além disso, considerando que o projeto não envolve bens de luxo, conforme definido no art. 20 da Lei nº 14.133/2021, não há necessidade de certificação quanto à classificação dos materiais. A entrega eficiente do projeto, juntamente com a possível necessidade de suporte técnico e garantia, será considerada na avaliação final dos fornecedores, sem impondo custos administrativos excessivos.

Critérios de sustentabilidade serão integrados aos requisitos operacionais, sempre que compatíveis, como o uso de materiais recicláveis e a minimização de resíduos, de acordo com o Guia Nacional de Contratações Sustentáveis. A capacidade dos fornecedores de atender aos critérios mínimos definidos em termos de qualidade técnica e operacional será avaliada durante o levantamento de mercado, visando garantir a seleção de uma solução que atenda adequadamente às necessidades sem comprometer a competitividade.

Os requisitos aqui estipulados são baseados na necessidade detalhada no Documento de Formalização da Demanda e estão em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, servindo como uma base técnica sólida para o levantamento de mercado, conduzindo à escolha da solução mais vantajosa, como preconizado no art. 18.



4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado, conforme art. 18, §1º, inciso V da Lei nº 14.133/2021, é crucial para o planejamento da contratação do objeto descrito na necessidade da construção de 25 unidades habitacionais no município de Palmácia/CE. Este estudo visa prevenir práticas antieconômicas e embasar a solução contratual, alinhado aos princípios de legalidade, eficiência e interesse público, de forma neutra e sistemática.

Para determinar a natureza do objeto, a análise evidenciou que a contratação se trata da execução de uma obra, conforme descrito no projeto de desenvolvimento habitacional, cuja execução é vital para suprir o déficit habitacional e promover a inclusão social no município.

A pesquisa de mercado foi realizada com base em um levantamento de preços junto a três fornecedores qualificados, considerando a faixa de preço média praticada, bem como prazos de execução adequados à necessidade do projeto. Consultas a contratações similares feitas por outros órgãos públicos indicaram que valores recentes oscilam dentro do intervalo esperado conforme o escopo e as características das unidades a serem construídas. Informações adicionais foram obtidas de fontes públicas confiáveis, como o Painel de Preços e o Comprasnet, que corroboram a competitividade dos custos estimados. Inovações em métodos construtivos, com destaque para técnicas sustentáveis e o uso de materiais de baixo impacto ambiental, foram identificadas como tendências relevantes no setor.

Alternativas para a execução das obras foram analisadas, considerando a execução direta pela administração direta e terceirização via empreiteira. Aspectos técnicos, econômicos, operacionais e de sustentabilidade foram abordados na escolha da terceirização por empreiteira, que apresentou maior eficiência e viabilidade operacional, com disponibilidade no mercado de empresas especializadas que asseguram a qualidade e a celeridade exigidas pelo projeto.

A alternativa mais vantajosa, conforme os dados da pesquisa, é a contratação de uma empreiteira qualificada que possa executar o projeto respeitando os princípios de eficiência, economicidade e sustentabilidade. Esta alternativa alinha-se aos resultados pretendidos de maneira eficaz, proporcionando um custo total de propriedade competitivo, garantias de manutenção da obra e continuidade do compromisso de desenvolvimento urbano da região.

Portanto, recomenda-se a abordagem de contratação por empreiteira especializada, respaldada no levantamento de mercado, assegurando competitividade e transparência na execução das unidades habitacionais, conforme aos princípios dos arts. 5º e 11 da Lei nº 14.133/2021.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO



A solução proposta consiste na contratação de uma empresa especializada para a execução da construção de 25 (vinte e cinco) unidades habitacionais no município de Palmácia/CE. Esta solução visa atender à necessidade identificada de moradia digna para famílias de baixa renda, conforme detalhado na "Descrição da Necessidade da Contratação". A construção das unidades habitacionais será realizada de forma a garantir o cumprimento dos requisitos técnicos e operacionais definidos, integrando-se perfeitamente ao escopo e requisitos abordados no ETP.

O projeto abrange todas as fases necessárias para a conclusão da obra, incluindo desde a terraplanagem inicial até o acabamento final das habitações. Os elementos de engenharia e arquitetura serão integrados para assegurar que as unidades habitacionais atendam aos padrões de qualidade, durabilidade e funcionalidade exigidos. O processo de construção incluirá também o fornecimento de materiais, mão de obra qualificada e supervisão técnica, garantindo a integridade estrutural e conforto das habitações finalizadas.

Adicionalmente, a contratação promoverá um impacto positivo na economia local por meio da geração de empregos diretos e indiretos durante a execução do projeto, contribuindo para o desenvolvimento urbanístico e social da região. A viabilidade econômica da solução foi confirmada por meio do levantamento de mercado, que embasou as decisões técnicas e econômicas previstas no ETP.

Portanto, a solução atende plenamente a necessidade apresentada, almejando os resultados esperados em termos de habitabilidade e desenvolvimento social, e está em conformidade com os princípios e objetivos da Lei nº 14.133/2021, representando a alternativa mais adequada tecnicamente para a Administração Pública. A escolha da solução foi fundamentada na análise do ETP, garantindo qualidade, eficiência e economicidade.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	CONTRATAÇÃO DE EMPRESA PARA EXECUTAR A CONSTRUÇÃO DE 25 (VINTE E CINCO) UNIDADES HABITACIONAIS NO MUNICÍPIO DE PALMÁCIA/CE	1,000	Serviço

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	CONTRATAÇÃO DE EMPRESA PARA EXECUTAR A CONSTRUÇÃO DE 25 (VINTE E CINCO) UNIDADES HABITACIONAIS NO MUNICÍPIO DE PALMÁCIA/CE	1,000	Serviço	3.370.708,75	3.370.708,75

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



d e R\$ 3.370.708,75 (três milhões, trezentos e setenta mil, setecentos e oito reais e setenta e cinco centavos)

8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

A avaliação inicial do parcelamento do objeto da contratação, conforme art. 40, inciso V, alínea b, da Lei nº 14.133/2021, busca promover a competitividade (art. 11) e deve ser analisada como parte obrigatória do Estudo Técnico Preliminar (art. 18, §2º). A possibilidade de dividir o contrato por itens, lotes ou etapas deve ser examinada considerando a solução integrada, os critérios de eficiência e economicidade delineados no art. 5º. Este levantamento surge das particularidades do objeto em questão, que, por sua vez, orienta para uma decisão ao longo do processo.

No estudo da possibilidade de fragmentação do objeto, avalia-se a viabilidade de segregá-lo em itens, lotes ou etapas, seguindo o §2º do art. 40. Segundo as diretrizes prévias do processo administrativo, a contratação em lote ou por itens pode atrair fornecedores especializados, ampliando a competitividade do certame (art. 11), com encargos de habilitação proporcionais. A divisão do objeto pode beneficiar-se do mercado local, otimizar a logística das entregas e devido à análise de mercado realizada, tal fragmentação pode ser proveitosa.

Embora o parcelamento se mostre viável, a execução integral traz vantagens, como descrito no art. 40, §3º. Ela garante economias de escala e uma gestão contratual mais eficiente (inciso I), conservando a funcionalidade de um sistema único e integrado (inciso II) ou atendendo à padronização e exclusividade do fornecedor (inciso III). Ao considerar riscos à integridade técnica e à responsabilidade, principalmente em obras, a integridade do contrato é uma prioridade, após avaliação comparativa respaldada pelo art. 5º.

Os impactos na administração e fiscalização são notórios. A implementação consolidada simplifica a supervisão e preserva a responsabilidade técnica. Em contrapartida, o parcelamento pode enriquecer o monitoramento de entregas descentralizadas, mas complica a gestão administrativa, dada a capacidade institucional e princípios de eficiência mencionados no art. 5º.

Dadas as considerações, recomenda-se que a Administração opte pela execução integral da obra, garantindo a obtenção dos resultados desejados (Seção 10 - Resultados Pretendidos). Essa abordagem prioriza a economicidade e competitividade estabelecidas nos arts. 5º e 11, além de aderir às normas especificadas no art. 40, assegurando o melhor interesse público.

9. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

O alinhamento da contratação às diretrizes e planos de planejamento da Administração Pública é essencial para antecipar demandas e otimizar o orçamento,



assegurando coerência, eficiência e economicidade, conforme disposto nos artigos 5^o e 11 da Lei n^o 14.133/2021. Neste contexto, a contrata o da empresa para executar a constru o de 25 unidades habitacionais no município de Palmácia/CE, fundamentada na descri o da necessidade identificada, demonstra efetiva considera o aos interesses públicos e ao cumprimento do planejamento estratégico municipal.

Contudo, ressalta-se que não foi identificado um Plano de Contrata o Anual (PCA) para este processo administrativo. A ausência deste plano se justifica por demandas imprevistas e emergenciais, que tornaram-se evidentes pela necessidade urgente de atender ao déficit habitacional emergente. Conforme o previsto no artigo 5^o, a es corretivas serão adotadas para garantir a inclusão desta contrata o na próxima revisão do PCA, promovendo maior integra o e coesão entre o planejamento estratégico e as necessidades orçamentárias futuras. Este alinhamento parcial   apoiado por medidas corretivas consistentes e objetivas para assegurar resultados vantajosos e ampliar a competitividade, em conformidade com o artigo 11 da referida lei.

10. RESULTADOS PRETENDIDOS

Os benefícios diretos esperados da contrata o da empresa para a constru o de 25 unidades habitacionais no município de Palmácia/CE incluem significativos avanços em termos de economicidade e aproveitamento otimizado dos recursos institucionais. Fundamentando-se na identifica o da necessidade pública de redu o do déficit habitacional, esta contrata o visa atender   demanda urgente por moradias populares, conforme detalhado na se o de Descri o da Necessidade da Contrata o e apoiado pela pesquisa de mercado. A escolha dessa soluço, destacada no Estudo Técnico Preliminar como a mais viável, projeta a promo o da qualidade de vida e a redu o da desigualdade social, ao mesmo tempo em que fomenta o desenvolvimento urbanístico local. A eficiência será ampliada pela racionaliza o dos processos construtivos, baseando-se nos avanços tecnológicos e boas práticas identificadas no levantamento de mercado, que permitem diminui o de retrabalho e otimiza o de tarefas através da capacita o específica dos recursos humanos envolvidos. Além disso, o projeto promete um uso eficiente de materiais, minimizando o desperdício e potencializando a sustentabilidade ambiental, em linha com os objetivos de desenvolvimento nacional sustentável previstos no art. 5^o da Lei n^o 14.133/2021.

Além dos impactos diretos no âmbito social e econômico, a contrata o visa a garantir um melhor aproveitamento dos recursos financeiros institucionais, apostando na redu o de custos unitários a partir de ganhos de escala e competitividade, conforme o princípio delineado no art. 11 da mesma lei. A clareza na descri o da soluço e requisioes permitirá   administra o municipal uma gestão mais eficiente, promovendo, assim, a transparência e a eficiência em suas a es. Considerando a possibilidade de contrata es correlatas ou interdependentes e o potencial de inova o tecnológica no setor, a soluço adotada foi estrategicamente desenhada para suportar o crescimento futuro e a melhoria contínua, influenciando



positivamente o entorno municipal na região de Palmácia.

Por sua vez, a implementação de um Instrumento de Medição de Resultados (IMR) será crucial para o acompanhamento sistemático dos indicadores de desempenho desta contratação. Espera-se mensurar, ao longo do tempo, dados como percentual de economia gerada, redução de horas de trabalho, e melhoria da satisfação dos beneficiários, demonstrando a efetividade do investimento e facilitando o subsídio dos relatórios finais de conclusão do projeto. Em sintonia com os objetivos institucionais estabelecidos, esta contratação justifica-se não apenas pelo interesse público, mas também pela responsabilidade administrativa em garantir o uso eficiente dos recursos disponíveis, conforme o previsto no art. 18, §1º, inciso IX da Lei nº 14.133/2021, assegurando assim que a administração pública de Palmácia atenda, com transparência e eficiência, a finalidade social que a move.

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. 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, alinhadas a resultados pretendidos. Se não houver providências específicas, a ausência será fundamentada tecnicamente no texto.

12. JUSTIFICATIVA PARA ADOÇÃO DO REGISTRO DE PREÇOS

A decisão sobre a adoção do Sistema de Registro de Preços (SRP) ou uma contratação tradicional para a execução de 25 unidades habitacionais no município de Palmácia/CE exige análise cuidadosa dos aspectos técnicos, econômicos, operacionais e jurídicos que envolvem o processo, conforme a Lei nº 14.133/2021. A descrição da



necessidade da contratação, aliada à solução como um todo, revela que o projeto possui características que favorecem a contratação tradicional em detrimento do SRP. Isso se evidencia pela natureza pontual e específica do projeto de construção, que não possui características de padronização, repetitividade ou incerteza de quantitativos que usualmente justificariam o emprego do SRP, como ocorre com insumos contínuos ou serviços periódicos.

A contratação tradicional se mostra adequada dada a especificidade e complexidade técnica envolvida na construção das unidades habitacionais, que requer controle rígido dos prazos e adaptabilidade às condições do terreno e particularidades do município de Palmácia. Esta opção garante flexibilidade e segurança jurídica imediata para atender a demanda conhecida, assegurando que a obra seja executada dentro dos melhores padrões de qualidade e eficiência previstos no planejamento da Administração, em conformidade com os princípios delineados no art. 5º da Lei nº 14.133. Economicamente, a contratação tradicional pode evitar o sobrepreço que decorre da padronização inadequada, além de proporcionar uma gestão mais focada e apropriada dos recursos para esta finalidade específica, considerando que o valor referencial do projeto já foi devidamente determinado.

Ademais, a opção pelo SRP não se alinha aos objetivos de otimização de demandas isoladas e governança das contratações descritos nos arts. 11 e 18. Sem a existência de um Plano de Contratação Anual que sugira a repetitividade dessa demanda, a contratação tradicional assegura a execução completa e eficiente da obra, enquanto maximiza a economicidade pela contratação competitiva de fornecedores qualificados. Dessa forma, o enfoque nas necessidades habitacionais específicas da população de Palmácia/CE reafirma que a contratação tradicional apresenta-se como a escolha mais adequada para otimizar recursos, garantir agilidade e competitividade, e, acima de tudo, atender ao interesse público e aos resultados pretendidos, conforme preceitua a Lei nº 14.133/2021.

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

A participação de consórcios na contratação da construção de 25 unidades habitacionais no município de Palmácia/CE é analisada sob a luz dos princípios da legalidade, eficiência, economicidade e interesse público (art. 5º da Lei nº 14.133/2021). Considerando-se a alta complexidade técnica e a possibilidade de somatório de capacidades especiais em projetos de construção civil, a admissibilidade de consórcios pode ser vantajosa em contextos onde a integração de múltiplas especialidades se faz necessária para garantir a qualidade e a inovação técnica.

Entretanto, é essencial avaliar se a natureza específica do objeto permite ou exige a formação de consórcios, tendo em vista que a construção padronizada e repetitiva de unidades habitacionais pode tornar essa forma de participação **incompatível**, caso isso implique em aumento da complexidade na gestão e fiscalização, sem contrapartida em eficiência e econômico-financeira. Os requisitos administrativos e jurídicos estabelecidos nos arts. 15 e 18, §1º, inciso I, reforçam a necessidade de uma análise



cuidadosa quanto à viabilidade dessa forma de contratação, verificando se há justificativas efetivas para a escolha estratégica da participação consorciada frente à simplicidade e economicidade de um fornecedor único.

Os aspectos relacionados à capacidade financeira podem apresentar benefícios, com o acréscimo percentual na habilitação econômico-financeira para consórcios, mas essa vantagem deve ser sopesada com os desafios de coordenação e responsabilidade solidária próprias de um consórcio. Assim, a análise técnica e econômica consolida a decisão de vedar a participação de consórcios se isso comprometer a segurança jurídica e a execução eficiente, alinhando-se aos 'Resultados Pretendidos' e garantindo, dessa forma, que a solução mais **adequada** seja adotada, promovendo eficiência e economicidade em consonância com os dispositivos legais mencionados.

14. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Analisar as contratações correlatas e interdependentes é uma tarefa essencial no planejamento do Estudo Técnico Preliminar, pois garante que o processo licitatório para a construção das 25 unidades habitacionais em Palmácia/CE esteja alinhado com outras ações da Administração. Essa análise permite evitar duplicidades, sobreposições ou ineficiências que podem resultar em problemas durante a execução do contrato. Com a identificação adequada de outras contratações que tenham relação técnica ou operacional com a presente demanda, é possível otimizar recursos e assegurar que as soluções adotadas sejam sustentáveis, eficientes e em conformidade com os princípios da economicidade e planejamento previstos na Lei nº 14.133/2021.

No que diz respeito às contratações correlatas ou interdependentes para a solução proposta, verificou-se a ausência de contratos passados, em vigor ou futuros relacionados diretamente à construção das unidades habitacionais em termos operacionais ou logísticos. Além disso, não se identificaram contratos de infraestrutura ou serviços complementares que precisem de ajustes ou substituições para viabilizar este projeto. A análise técnica demonstra que não há possibilidade de unificação com outros objetos similares para economia ou padronização, nem a necessidade de ações prévias, como instalação de infraestrutura adicional, que poderiam suscitar adaptações no atual planejamento.

Diante disso, a análise releva que a contratação para a construção das unidades habitacionais pode prosseguir de forma autônoma, sem necessidade de ajustes nos quantitativos ou requisitos técnicos definidos nas seções 'Descrição dos Requisitos da Contratação' e 'Descrição da Solução como um Todo'. Não foram identificadas situações de interdependência que demandem alteração na metodologia contratual ou na execução da contratação prevista. Assim, a continuidade deste processo administrativo pode ocorrer conforme o delineado, sem implicar em ações comunicadas na seção 'Providências a Serem Adotadas', evidenciando que a contratação é independente e adequadamente planejada.



15. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

Na contratação de uma empresa para a construção de 25 unidades habitacionais em Palmácia/CE, são destacados os possíveis impactos ambientais ao longo do ciclo de vida do projeto, como a geração de resíduos de construção civil, consumo intensivo de energia e o uso de materiais não sustentáveis. De acordo com o art. 18, §1º, inciso XII da Lei nº 14.133/2021, essas questões precisam ser antecipadas para garantir práticas sustentáveis, conforme a descrição da necessidade de contratação. Emissões de gases durante o transporte de materiais, uso de água e insumos durante a construção são impactos técnicos a serem priorizados.

Soluções sustentáveis, como a aplicação de práticas de construção verde e o uso de materiais com menor impacto ambiental, devem ser avaliadas, com referência ao levantamento de mercado e à demonstração da vantajosidade. Incentiva-se a seleção de materiais locais e reciclados, reduzindo o impacto de transporte e promovendo o desenvolvimento sustentável do município. A implementação de medidas de eficiência energética, como o uso de dispositivos com selo Procel A, assim como o planejamento de infraestrutura com baixa demanda de energia, é vital.

Além disso, a inclusão da logística reversa, especialmente para a reciclagem de materiais de construção e a reutilização de águas pluviais, é proposta para mitigar impactos ambientais. A adoção de materiais biodegradáveis ou de baixo impacto ambiental para acabamentos também deverá ser considerada, equilibrando os aspectos econômicos, sociais e ambientais.

As medidas mitigadoras serão consideradas **essenciais** para reduzir o impacto ambiental e otimizar os recursos, enquanto se atende aos resultados pretendidos, conforme definidos na base legal do art. 5º. A capacidade administrativa para implementar essas medidas ou planejar o necessário licenciamento ambiental será avaliada, assegurando que nenhuma barreira inadequada comprometa a proposta mais vantajosa. Desta forma, o projeto atende ao planejamento sustentável, garantindo eficiência, economicidade e respeito às normas ambientais, promovendo um desenvolvimento habitacional que respeita o meio ambiente e os princípios da administração pública.

16. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE E RAZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação da empresa para executar a construção de 25 unidades habitacionais no município de Palmácia/CE se apresenta como uma solução viável e vantajosa para atender às necessidades identificadas de melhoria habitacional no município. Fundamentado nos estudos técnicos preliminares e na pesquisa de mercado conduzida, este projeto possui justificativas sólidas em termos de viabilidade técnica, econômica e legal, refletindo os princípios da eficiência e do interesse público, conforme delineados no art. 5º da Lei nº 14.133/2021. Os elementos analisados indicam que a contratação atenderá efetivamente ao déficit habitacional local, promovendo



inclusão social e desenvolvimento econômico local por meio da geração de empregos diretos e indiretos. O valor estimado para a contratação, de acordo com a pesquisa de mercado, é condizente com os parâmetros praticados na região, evidenciando economicidade, enquanto a escolha por um processo licitatório na modalidade de concorrência eletrônica assegura a seleção da proposta mais vantajosa, em consonância com os objetivos do processo licitatório estabelecidos no art. 11 da Lei nº 14.133/2021.

Embora não tenha sido identificado um plano de contratação anual, a execução deste projeto está alinhada com os objetivos estratégicos do município e com as necessidades sociais previamente estabelecidas pelo Fundo Municipal de Habitação e Interesse Social, garantindo que a contratação contribua para o planejamento estratégico municipal previsto no art. 40 da Lei nº 14.133/2021. O Termo de Referência, orientado segundo o disposto no art. 6º, inciso XXIII, deve detalhar as condições de execução, os requisitos técnicos necessários e as condicionantes legais, respaldando o processo licitatório e a efetiva execução contratual.

Concluindo, a partir das considerações técnicas, operacionais e jurídicas estabelecidas no ETP, a contratação das 25 unidades habitacionais é uma medida indispensável e estratégica que atende plenamente às demandas habitacionais do município de Palmácia, maximizando benefícios sociais e econômicos para a região. Em caso de dúvidas ou inconsistências futuras, ou no eventual surgimento de riscos imprevistos, recomenda-se que medidas corretivas sejam aplicadas para garantir a eficácia e legalidade da execução da obra.

Palmácia / CE, 5 de maio de 2026

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

ALANA VITORIA FERNANDES DE SOUSA
PRESIDENTE



ANEXO DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

MATRIZ DE RISCOS DA CONTRATAÇÃO

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 20260430001-PMP-SADS

OBJETO: CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA EXECUÇÃO DA CONSTRUÇÃO DE 25 (VINTE E CINCO) UNIDADES HABITACIONAIS NO MUNICÍPIO DE PALMÁCIA/CE.

1. FINALIDADE

A presente Matriz de Riscos tem por finalidade identificar, avaliar, classificar e estabelecer mecanismos de tratamento dos principais riscos associados à execução contratual, promovendo maior segurança jurídica, eficiência administrativa, equilíbrio econômico-financeiro e efetividade da contratação pública, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

A matriz busca:

- fortalecer o planejamento da contratação;
- prevenir falhas de execução;
- estabelecer responsabilidades objetivas;
- reduzir riscos de sobrepreço, paralisação e inexecução;
- garantir adequada fiscalização contratual;
- assegurar continuidade e eficiência da execução da obra.

2. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A presente Matriz de Riscos foi elaborada com fundamento:

- na Lei Federal nº 14.133/2021;
- nos princípios da eficiência, planejamento, governança e gestão de riscos;
- nas boas práticas de controle interno e externo;
- nos entendimentos do Tribunal de Contas da União – TCU;
- nas orientações dos Tribunais de Contas.

3. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DOS RISCOS

Os riscos foram classificados considerando:

- probabilidade de ocorrência;
- impacto administrativo, financeiro e operacional;
- capacidade de mitigação;
- alocação de responsabilidades entre as partes.



Classificação da Probabilidade

Nível	Descrição
Baixa	Evento improvável
Média	Evento possível
Alta	Evento provável

Classificação do Impacto

Nível	Descrição
Baixo	Pequeno impacto operacional
Médio	Impacto moderado na execução
Alto	Comprometimento relevante da contratação

4. MATRIZ DE RISCOS DA CONTRATAÇÃO

Nº	Evento de Risco	Probabilidade	Impacto	Alocação do Risco	Medidas Preventivas	Medidas Mitigadoras/Contingência
1	Erros ou inconsistências nos projetos e planilhas	Média	Alto	Administração	Revisão técnica prévia dos projetos e orçamento	Adequações mediante justificativa técnica e termo aditivo
2	Atraso na emissão da ordem de serviço	Média	Médio	Administração	Planejamento administrativo e disponibilidade orçamentária	Readequação do cronograma físico-financeiro
3	Chuvas intensas e condições climáticas adversas	Alta	Médio	Compartilhado	Planejamento considerando sazonalidade	Prorrogação de prazo devidamente justificada
4	Aumento extraordinário dos custos de insumos	Média	Alto	Compartilhado	Pesquisa de preços atualizada e adequada composição orçamentária	Reequilíbrio econômico-financeiro nos termos legais
5	Atraso injustificado na execução da obra	Média	Alto	Contratada	Planejamento executivo eficiente	Aplicação de sanções e reforço operacional



Nº	Evento de Risco	Probabilidade	Impacto	Alocação do Risco	Medidas Preventivas	Medidas Mitigadoras/Contingência
6	Inexecução parcial ou total do objeto	Baixa	Alto	Contratada	Fiscalização contínua e garantia contratual	Aplicação de penalidades e eventual rescisão
7	Descumprimento de normas de segurança do trabalho	Média	Alto	Contratada	Exigência de PGR, PCMSO e EPIs	Paralisação dos serviços irregulares
8	Medições inadequadas ou superfaturadas	Média	Alto	Compartilhado	Fiscalização rigorosa e controle documental	Revisão de medições
9	Atraso nos pagamentos pela Administração	Baixa	Médio	Administração	Controle financeiro orçamentário	Reprogramação financeira
10	Problemas geotécnicos, incompatibilidade do solo ou estabilização do terreno.	Baixa	Alto	Compartilhado	Sondagens e estudos preliminares	Revisão técnica e adequação executiva
11	Abandono da obra pela contratada	Baixa	Alto	Contratada	Exigência de garantia contratual	Rescisão contratual e nova contratação
12	Falhas na fiscalização contratual	Média	Alto	Administração	Designação formal de fiscais capacitados	Reestruturação da fiscalização
13	Irregularidades trabalhistas e previdenciárias	Média	Médio	Contratada	Fiscalização documental mensal	Retenção de pagamentos e notificações
14	Paralisação decorrente de fatores externos	Média	Médio	Compartilhado	Planejamento operacional e monitoramento contínuo	Apostilamento e revisão do cronograma
15	Descumprimento do cronograma físico-financeiro	Média	Alto	Contratada	Controle de execução e acompanhamento periódico	Aplicação de sanções e ajustes operacionais
16	Utilização de materiais fora das especificações	Média	Alto	Contratada	Controle tecnológico e fiscalização técnica	Substituição dos materiais e aplicação de penalidades



Nº	Evento de Risco	Probabilidade	Impacto	Alocação do Risco	Medidas Preventivas	Medidas Mitigadoras/Contingência
17	Deficiência de mão de obra especializada	Média	Médio	Contratada	Planejamento de mobilização técnica	Reforço operacional obrigatório
18	Falhas na documentação da obra	Média	Médio	Compartilhado	Controle documental sistemático	Regularização documental imediata
19	Risco de aditivos excessivos	Média	Alto	Compartilhado	Planejamento técnico detalhado	Controle rigoroso das alterações contratuais

5. RESPONSABILIDADES DAS PARTES

5.1. DA ADMINISTRAÇÃO

Compete à Administração:

- disponibilizar projetos e documentos técnicos adequados;
- assegurar recursos orçamentários e financeiros;
- designar fiscais e gestores do contrato;
- acompanhar e fiscalizar a execução;
- promover medições e pagamentos;
- adotar medidas corretivas quando necessárias.

5.2. DA CONTRATADA

Compete à Contratada:

- executar os serviços conforme projeto, cronograma e especificações;
- cumprir normas técnicas, ambientais e trabalhistas;
- garantir qualidade e segurança da execução;
- manter regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária;
- responder pelos riscos inerentes à execução sob sua responsabilidade.

6. MECANISMOS DE CONTROLE E MONITORAMENTO

A gestão dos riscos ocorrerá mediante:

- fiscalização técnica contínua;
- relatórios periódicos;
- controle de medições;
- reuniões de acompanhamento;
- registros formais de ocorrências;
- avaliação do cronograma físico-financeiro;
- monitoramento da execução contratual.



PREFEITURA DE
PALMÁCIA
AMOR A NOSSA TERRA. VALOR A NOSSA GENTE



7. DISPOSI OES FINAIS

A presente Matriz de Riscos integra os documentos da fase preparatória da contrata o, vinculando-se ao Edital, Termo de Referência, Estudo Técnico Preliminar e Minuta Contratual, servindo como instrumento de governança, planejamento, controle e preven o de riscos na execu o do objeto.

Palmácia/CE, 05 de Maio de 2026.

ALANA VITORIA FERNANDES DE SOUSA
RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO PLANEJAMENTO