



Estudo Técnico Preliminar

Processo administrativo Nº 20250806001-PMP-SADS



Unidade responsável

Fundo Municipal de Habitacao e Interesse Social

[Prefeitura Municipal de Palmácia](#)



Data

09/12/2025



Responsável

Comissão De Planejamento

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

No município de Palmácia, a administração pública enfrenta uma significativa demanda por moradias populares, impulsionada pelo déficit habitacional que afeta as famílias de baixa renda da região. Esta situação é evidenciada por dados e estatísticas que refletem um aumento na procura por habitações dignas, em um contexto onde os recursos e infraestruturas atualmente disponíveis são insuficientes para atender adequadamente as necessidades habitacionais da população. Conforme consolidado no processo administrativo nº 20250806001-PMP-SADS, a insuficiência dos recursos disponíveis diante da demanda crescente apresenta falhas na capacidade atual de disponibilizar moradias conforme os padrões necessários e alinhados com o interesse público, de acordo com o art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

Os impactos institucionais e sociais da não contratação de uma empresa para a construção de 25 unidades habitacionais são significativos. Sem atender essa demanda, o município arrisca enfrentar uma acentuada deterioração na qualidade de vida das famílias afetadas, com consequências diretas sobre a saúde e o bem-estar social da comunidade, além do potencial agravamento das condições de desigualdade social. A não realização deste projeto também comprometeria o cumprimento de metas institucionais voltadas para a redução do déficit habitacional e o desenvolvimento urbanístico sustentável do município, impedindo avanços econômicos locais, como a geração de empregos diretos e indiretos durante a execução da obra.

O resultado pretendido com a contratação é a construção de habitações que proporcionem melhorias significativas na qualidade de vida das famílias



contempladas, assegurando-lhes condições de moradia digna e contribuindo positivamente para a integração social e econômica no ambiente urbano local. Este projeto está diretamente alinhado com os objetivos estratégicos da administração municipal de promover o desenvolvimento habitacional sustentável, priorizando a eficiência, a economicidade e o interesse público, como preconizado nos artigos 5º e 11 da Lei nº 14.133/2021.

Diante da análise integrada do processo administrativo consolidado, torna-se evidente que a contratação é imprescindível para solucionar o problema identificado de déficit habitacional, cumprindo assim os objetivos institucionais de promover a igualdade social e o desenvolvimento urbanístico do município de Palmácia, em conformidade com os princípios estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021, especialmente os dispostos no art. 18, § 2º.

2. ÁREA REQUISITANTE

Área requisitante	Responsável
Fundo Municipal de Habitação e Interesse	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 de 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 5º e 11 da Lei nº 14.133/2021. Neste contexto, a contratação da empresa para executar a construção de 25 unidades habitacionais no município de Palmácia/CE, fundamentada na descrição da necessidade identificada, demonstra efetiva consideração aos interesses públicos e ao cumprimento do planejamento estratégico municipal.

Contudo, ressalta-se que não foi identificado um Plano de Contratação 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 5º, ações corretivas serão adotadas para garantir a inclusão desta contratação na próxima revisão do PCA, promovendo maior integração e coesão entre o planejamento estratégico e as necessidades orçamentárias futuras. Este alinhamento parcial é 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 contratação da empresa para a construção 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 identificação da necessidade pública de redução do déficit habitacional, esta contratação visa atender à demanda urgente por moradias populares, conforme detalhado na seção de Descrição da Necessidade da Contratação e apoiado pela pesquisa de mercado. A escolha dessa solução, destacada no Estudo Técnico Preliminar como a mais viável, projeta a promoção da qualidade de vida e a redução da desigualdade social, ao mesmo tempo em que fomenta o



desenvolvimento urbanístico local. A eficiência será ampliada pela racionalização dos processos construtivos, baseando-se nos avanços tecnológicos e boas práticas identificadas no levantamento de mercado, que permitem diminuição de retrabalho e otimização de tarefas através da capacitação 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. 5º da Lei nº 14.133/2021.

Além dos impactos diretos no âmbito social e econômico, a contratação visa a garantir um melhor aproveitamento dos recursos financeiros institucionais, apostando na redução de custos unitários a partir de ganhos de escala e competitividade, conforme o princípio delineado no art. 11 da mesma lei. A clareza na descrição da solução e requisitos permitirá à administração municipal uma gestão mais eficiente, promovendo, assim, a transparência e a eficiência em suas ações. Considerando a possibilidade de contratações correlatas ou interdependentes e o potencial de inovação tecnológica no setor, a solução 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, 9 de dezembro de 2025

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

ALANA VITORIA FERNANDES DE SOUSA
PRESIDENTE