



Estudo Técnico Preliminar

Processo administrativo Nº 12010001/26



Unidade responsável
Fundo Municipal de Habitação e de Interesse Social
[Prefeitura Municipal de Jaguaribara](#)



Data
14/01/2026



Responsável
Comissão De Planejamento

1. ÁREA REQUISITANTE

Área requisitante	Responsável
Fundo Munic.de Habitação e Interesse Soc	REGINA ALVES COSTA

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O Município de Jaguaribara/CE enfrenta déficit habitacional relevante, que afeta diretamente famílias em situação de vulnerabilidade social desprovidas de moradia digna. Tal cenário impõe ao Poder Público a adoção de medidas voltadas à efetivação do direito à habitação e à melhoria das condições de vida da população, em consonância com as políticas públicas habitacionais vigentes.

A demanda foi formalizada em 12 (doze) de janeiro de 2026 (dois mil e vinte e seis), tendo o presente Estudo Técnico Preliminar sido iniciado em 13 (treze) de janeiro de 2026 (dois mil e vinte e seis), com a finalidade de estruturar e planejar adequadamente a possível execução da ação. No âmbito da instrução processual, procedeu-se à consulta junto à Secretaria Municipal do Trabalho e Assistência Social, com o objetivo de verificar a existência de adesão formal ou instrumento celebrado com os órgãos federais competentes.

Em 13 (treze) de janeiro de 2026 (dois mil e vinte e seis), a referida Secretaria confirmou que, em 31 (trinta e um) de dezembro de 2025 (dois mil e vinte e

Centro Administrativo Porcino Maia – Av. Bezerra de Menezes, Nº 350, Centro
CEP 63.490-000



DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMERA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
Ribeiro Martins Sousa
DATA: 14/01/2026
AVANÇADA



cinco), foi celebrado o Termo de Compromisso nº 991893/2025/MCIDADES/CAIXA, entre o Município de Jaguaribara/CE, inscrito no CNPJ sob o nº 07.442.981/0001-76, e a Caixa Econômica Federal, na qualidade de agente operador do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS, no valor de R\$ 2.800.000,00 (dois milhões e oitocentos mil reais).

Dessa forma, o presente Estudo Técnico Preliminar justifica-se como etapa indispensável à adequada instrução e ao planejamento da futura contratação, tendo o Termo de Compromisso supracitado como documento de suporte técnico e administrativo, destinado a subsidiar a tomada de decisões, assegurar a correta aplicação dos recursos pactuados e garantir a execução do objeto em estrita conformidade com as diretrizes do Programa Minha Casa, Minha Vida.

3. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A contratação em questão já se encontra prevista no Plano de Contratações Anual (PCA), o que demonstra o comprometimento com o planejamento minucioso das demandas institucionais. Este alinhamento prévio no PCA não apenas reforça a observância dos preceitos de economicidade e eficiência, conforme estipulado pela Lei nº 14.133/2021, mas também assegura que todas as etapas do processo estão embasadas em um cuidadoso estudo de viabilidade e necessidade.

Considerando a inserção dessa necessidade no PCA, a Administração busca otimizar o uso dos recursos, garantindo que as soluções contratadas sejam sustentáveis e atendam adequadamente ao aumento projetado das demandas. Este planejamento antecipado visa mitigar riscos associados à execução do projeto e aprimorar a qualidade do serviço prestado à sociedade.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO PRELIMINAR

DA NECESSIDADE

A presente demanda surgiu da necessidade de viabilizar a construção de unidades habitacionais destinadas a famílias de baixa renda no Município de Jaguaribara/CE, em atendimento ao déficit habitacional existente, com recursos federais oriundos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV.

A execução da obra deverá abranger, no mínimo:

- Construção de 20 unidades habitacionais completas, conforme tipologia





definida pelo programa;

- Obediência aos padrões de infraestrutura, fundação, alvenaria, cobertura, instalações elétricas e hidráulicas;
- Acessibilidade, ventilação e iluminação adequadas;
- Atendimento às exigências da Caixa Econômica Federal quanto à documentação técnica e à prestação de contas;

DA EXECUÇÃO DIRETA PELO MUNICIPIO

A possibilidade de execução direta pela Administração Municipal foi descartada por limitações técnicas e legais, conforme segue:

- Limitação normativa: O PMCMV, por seus regulamentos, não admite execução direta nem por administração ou mutirão. A contratação por licitação pública é obrigatória.
- Limitação técnica: A Prefeitura não dispõe de equipe de engenharia e mão de obra suficiente para a execução direta de obras dessa magnitude;
- Limitação operacional: A execução direta causaria sobrecarga administrativa e risco de descumprimento das metas e prazos pactuados com o Governo Federal.
- Responsabilidade técnica: A contratação de empresa especializada transfere o risco da execução e assegura o cumprimento das normas da ABNT, da legislação de engenharia e das exigências da Caixa Econômica Federal.

CONCLUSÃO

Diante do exposto, considerando a formalização do Convênio e a necessidade de dar prosseguimento regular às etapas administrativas do empreendimento habitacional, conclui-se pela imprescindibilidade de solicitar ao Setor de Engenharia Municipal a disponibilização do Projeto Básico, devidamente elaborado e aprovado, o qual constitui elemento essencial para a continuidade do processo.

5. DELIBERAÇÃO DO SETOR DE ENGENHARIA

Em atendimento à solicitação encaminhada, o Setor de Engenharia informou que o Projeto Básico das unidades habitacionais objeto do presente Estudo Técnico

**Centro Administrativo Porcino Maia – Av. Bezerra de Menezes, Nº 350, Centro
CEP 63.490-000**





Preliminar encontra-se devidamente elaborado, concluído e aprovado, atendendo às diretrizes técnicas, normativas e operacionais exigidas pelo Programa Minha Casa, Minha Vida e pela Caixa Econômica Federal.

O referido projeto foi finalizado em 11 de setembro de 2025, sob responsabilidade técnica do Sr. Francisco Rodrigo Saboia da Silva, engenheiro civil, regularmente inscrito no CREA sob o nº 367235/CE, conforme ART nº CE20251722917.

Informa-se, ainda, que a fiscalização da obra, quando do início da execução do empreendimento, ficará sob responsabilidade do Sr. Marcus Vinicius de Medeiros Dutra, engenheiro civil, regularmente inscrito no CREA sob o nº 44707/DCE, conforme ART nº CE20251723075, a quem competirá o acompanhamento técnico, a verificação da conformidade da execução com o Projeto Básico aprovado, bem como o atendimento às exigências técnicas e normativas aplicáveis.

Ressalte-se que a existência e aprovação prévia do Projeto Básico constituíram condição indispensável para a celebração do Termo de Compromisso junto à Caixa Econômica Federal, razão pela qual o referido documento encontra-se apto a instruir o presente processo administrativo.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS	1,000	Serviço

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS	1,000	Serviço	2.794.405,48	2.794.405,48

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\$ 2.794.405,48 (dois milhões, setecentos e noventa e quatro mil, quatrocentos e cinco reais e quarenta e oito centavos)

8. LEVANTAMENTO DE MERCADO FINAL

Estimativa de Custo da Contratação

Para subsidiar a contratação de empresa construtora especializada para execução da obra de construção de unidades habitacionais no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, foi realizada pesquisa de preços com base em referenciais oficiais e composições próprias, conforme previsto no

**Centro Administrativo Porcino Maia – Av. Bezerra de Menezes, Nº 350, Centro
CEP 63.490-000**





art. 23, §1º da Lei nº 14.133/2021.

Os valores foram extraídos a partir das seguintes fontes:

- Projeto Básico elaborado pelo responsável técnico da empresa E A ENGENHARIA, com orçamento baseado na: Tabela SEINFRA 028.1 COM DESONERAÇÃO. SINAPI 2025/07 COM DESONERAÇÃO; COMPOSIÇÕES PROPRIAS e parâmetros adotados pela Caixa Econômica Federal, operador do programa habitacional;

- Valores médios de contratos semelhantes firmados por outros entes públicos em editais publicados nos portais ComprasNet, BNC e TCE/CE;

- Referenciais públicos aplicáveis à construção de habitações de interesse social no estado do Ceará.

O valor estimado da contratação, conforme consta no Projeto Básico, é de R\$ 2.794.405,48 (dois milhões, setecentos e noventa e quatro mil, quatrocentos e cinco reais e quarenta e oito centavos).

A solução apresenta viabilidade técnica e financeira, compatível com os recursos pactuados no Termo de Compromisso e visa promover o acesso à moradia digna, reduzir o déficit habitacional e atender às diretrizes do Programa Minha Casa, Minha Vida. Além disso, o planejamento técnico estruturado minimiza a probabilidade de aditivos, atrasos ou retrabalhos, contribuindo para o uso racional e eficiente dos recursos públicos.

Análise das Alternativas Possíveis

Em análise ao Projeto Básico, foram avaliadas diferentes possibilidades de execução da obra, conforme determina o art. 18, §1º, inciso IV da Lei nº 14.133/2021:

- Execução direta pelo Município: A Prefeitura não dispõe de equipe técnica e operacional suficiente para obras dessa complexidade e porte.

- Adesão a atas de registro de preços: foram consultadas bases de dados como Compras.gov, TCE/CE e sistemas estaduais, sem identificação de atas com escopo compatível e juridicamente aproveitável para este objeto.

- Uso de saldo contratual, convênio ou repasse existente: não aplicável, uma vez que o Termo de Compromisso firmado prevê contratação específica por processo licitatório próprio, vinculado aos recursos liberados pelo FNHIS.

~~Dessa forma, a licitação pública para contratação de empresa construtora é a~~
Centro Administrativo Porcino Maia – Av. Bezerra de Menezes, Nº 350, Centro
CEP 63.490-000





única alternativa legal e viável, conforme exigências do programa federal e da legislação vigente.

Justificativa da Modalidade de Contratação

A contratação será realizada por meio de licitação, conforme determina a Caixa Econômica Federal nas diretrizes operacionais do PMCMV. A modalidade escolhida é a CONCORRÊNCIA, com base no objeto demandado. A adoção da licitação assegura:

- Ampla concorrência;
- Seleção da proposta mais vantajosa para a Administração;
- Observância às exigências do programa federal;
- Garantia de legalidade, transparência e controle público.

Modo de Disputa

Considerando a natureza do objeto, o vulto financeiro envolvido e a necessidade de assegurar ampla competitividade, será adotado o **modo de disputa aberto e fechado**, nos termos da Lei nº 14.133/2021, com apresentação de propostas e realização de lances, conforme disciplinado no instrumento convocatório. Tal escolha mostra-se adequada por permitir, em um primeiro momento, a ampliação da concorrência mediante lances sucessivos, favorecendo a obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração, e, em seguida, preservar a estratégia comercial dos licitantes habilitados, mediante a apresentação de proposta final em ambiente reservado. A forma definitiva de operacionalização do modo de disputa será detalhada no edital, observando-se rigorosamente os princípios da isonomia, da competitividade, da transparência e da economicidade, bem como as peculiaridades do objeto e as condições do mercado fornecedor.

Justificativa do Regime de Execução

Foram analisados dois regimes de execução previstos na Lei nº 14.133/2021:

- Empreitada por Preço Unitário: não recomendada, pois o projeto já está totalmente definido, com escopo fechado e quantitativos detalhados, o que reduz a necessidade de ajustes contratuais.





- Empreitada por Preço Global: considerada a forma mais adequada, pois: Garante maior previsibilidade de custos; Estimula o cumprimento do cronograma; Reduz riscos de aditivos e alterações no contrato; Transfere à contratada a responsabilidade pelo cumprimento integral do escopo.

Portanto, será adotado o regime de empreitada por preço global, conforme previsão do art. 46 da Lei nº 14.133/2021.

Prazo de Execução e Outras Informações

Conforme o Cronograma Físico-Financeiro constante no Projeto Básico, a obra terá prazo estimado de 05 (cinco) meses para execução, a partir da emissão da Ordem de Serviço.

Entretanto, observando o art. 111 e o art. 140 da Lei nº 14.133/2021, a vigência contratual será de 06 (seis) meses, para permitir: A execução integral da obra; O recebimento provisório e definitivo; A regularização documental e encerramento contratual; A cobertura de eventual necessidade de ajustes e serviços residuais.

Projeto Básico anexo

O Projeto Básico que acompanha este Estudo Técnico Preliminar inclui:

- Capa e Sumário;
- Introdução e Justificativa;
- Mapa de Localização;
- Memorial Descritivo;
- Memorial de Cálculo;
- Planilha Orçamentária Detalhada;
- Cronograma Físico-Financeiro;
- ART (Projeto/Orçamento e Fiscalização);
- Plantas e Projetos Técnicos;
- Curva ABC de Insumos;
- Composição de BDI;





- Composições de Preço Unitário;
- Licenças;

Conclusão

A contratação via licitação pública, conforme diretrizes do PMCMV e da Lei nº 14.133/2021, é a única forma legal, técnica e operacionalmente viável para execução da obra.

A contratação é viável, juridicamente embasada e tecnicamente estruturada. Representa a solução mais racional para o atendimento da demanda habitacional do Município, promovendo o acesso à moradia digna com responsabilidade fiscal, planejamento técnico e respeito ao interesse público.

9. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação, no âmbito deste Estudo Técnico Preliminar, deverá observar, caso efetivada, os requisitos mínimos de habilitação jurídica, fiscal, trabalhista, técnica e econômico-financeira, nos moldes da Lei nº 14.133/2021, a fim de garantir que a futura contratada possua plena capacidade de executar a obra de construção de unidades habitacionais com qualidade técnica, regularidade jurídica e responsabilidade contratual.

Tendo em vista a natureza e a complexidade da obra, será exigida comprovação de qualificação técnica específica, conforme o § 1º do art. 67 da Lei nº 14.133/2021, especialmente quanto à execução de obras similares em características, sendo obrigatório apresentar atestados técnicos registrados no CREA, que demonstrem a execução anterior de serviços compatíveis com o objeto pretendido, com ênfase nos itens de maior relevância técnica.

Será exigida também a garantia de execução contratual, nos termos dos arts. 96 a 100 da mesma Lei, como medida de resguardo ao interesse público e de mitigação de riscos contratuais. O valor da garantia corresponderá a até 5% do valor global contratado.

Ainda, como previsto no parágrafo único do art. 58 e no § 5º do art. 59 da Lei nº 14.133/2021, será exigida garantia da proposta, com o objetivo de assegurar o compromisso da licitante com sua oferta e evitar a desistência injustificada após o julgamento.





A futura contratada deverá atender integralmente às normas técnicas aplicáveis, em especial às normas da ABNT, às disposições do Código de Obras Municipal, às normas de segurança do trabalho, às exigências ambientais pertinentes e às diretrizes técnicas estabelecidas pela Caixa Econômica Federal, inclusive quanto à documentação técnica, medições, fiscalização e prestação de contas.

Deverá ser observada, ainda, a obrigatoriedade de regularidade ambiental, quando aplicável, bem como o atendimento às exigências relativas à saúde e segurança do trabalho, incluindo a adoção de medidas preventivas e a responsabilidade por eventuais danos causados a terceiros ou ao patrimônio público durante a execução da obra.

A vigência do contrato poderá estender-se além do prazo de execução física da obra, visando à conclusão formal do contrato, emissão dos atestados de recebimento, liquidação das obrigações, análises técnicas e outras providências administrativas previstas no art. 111 da Lei nº 14.133/2021.

Todos os critérios mencionados serão devidamente especificados no Termo de Referência e/ou no Projeto Básico, que servirão como instrumentos norteadores da contratação, assegurando transparência, segurança jurídica, eficiência técnica e respeito aos princípios constitucionais da Administração Pública.

10. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta visa à viabilização da construção de unidades habitacionais no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) para atender à necessidade habitacional do município de Jaguaribara, no Ceará. Com recursos oriundos do Governo Federal, a execução deste projeto busca mitigar o déficit habitacional, garantir moradia digna às famílias de baixa renda e contribuir para a melhoria da qualidade de vida e inclusão social dos cidadãos. Essa iniciativa se alinha às políticas públicas de habitação, bem como ao planejamento estratégico municipal.

O desenvolvimento da solução engloba a contratação de serviços de engenharia para a construção das 20 unidades habitacionais, incluindo todos os elementos necessários, como projeto básico, aquisição de materiais, execução da obra, supervisão técnica e garantia de qualidade. O escopo abrange desde as fundações até o acabamento final das edificações, assegurando que as construções atendam aos padrões técnicos e normativos vigentes. A escolha por essa abordagem estruturada visa maximizar a eficiência, economicidade e o uso sustentável de recursos, conforme os princípios estabelecidos na Lei nº 14.133/2021,





artigos 5º e 11.

A solução tem como fundamento a análise do levantamento de mercado que apontou a viabilidade e a adequação técnica dos projetos habitacionais a serem implantados. Ao garantir a integração de todas as etapas do processo construtivo, pretende-se assegurar que a entrega das unidades habitacionais ocorra dentro dos prazos estipulados e com a qualidade desejada, representando a alternativa mais adequada tecnicamente. Tal abordagem também permitirá que o município de Jaguaribara colha resultados diretos não apenas na área habitacional, mas também em seu desenvolvimento social e econômico.

11. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

A análise inicial do parcelamento do objeto desta contratação, conforme disposto no art. 40, inciso V, alínea b, da Lei nº 14.133/2021, sugere que a divisão em parcelas pode ampliar a competitividade do processo licitatório, conforme o art. 11. A obrigatoriedade dessa análise no ETP, exigida pelo art. 18, §2º, é atendida ao se considerar a possibilidade técnica de divisão do objeto em itens, lotes, ou etapas. A consideração desses fatores está associada à eficiência e economicidade, conforme descrito no art. 5º da mesma lei.

Na análise da possibilidade de parcelamento, conforme o §2º do art. 40, a divisão do objeto pode ser considerada viável, já que o mercado possui fornecedores especializados para diferentes etapas do projeto. Essa fragmentação pode fomentar a competitividade, já que promove o aproveitamento de fornecedores locais e gera ganhos logísticos, como identificado em pesquisas de mercado e revisões técnicas associadas à demanda dos setores. Esses aspectos possibilitam uma adaptação dos requisitos de habilitação proporcional à fragmentação do contrato, conforme orienta o art. 11, favorecendo ainda a eficiência das operações.

Contudo, é imperativo considerar que, embora o parcelamento seja viável, a execução integral pode apresentar-se como uma opção mais vantajosa. De acordo com o art. 40, §3º, a execução completa pode oferecer economia de escala, gestão contratual mais eficiente e manutenção da integridade de um sistema único e integrado. Além disso, pode atender à padronização do processo e reduzir riscos associados à responsabilidade técnica, elementos fundamentais na preservação da qualidade e funcionalidade abrangente esperada das unidades habitacionais, em termos de obras e serviços relacionados.

Os impactos da decisão sobre a gestão e fiscalização do projeto também exigem consideração detalhada. A execução consolidada tende a simplificar a
Centro Administrativo Porcino Maia – Av. Bezerra de Menezes, Nº 350, Centro
CEP 63.490-000





gestão do contrato e a preservar a responsabilidade técnica, fatores essenciais para mitigar riscos e inseguranças administrativas. Em contraste, o parcelamento ampliaria a complexidade da gestão contratual, especialmente considerando a capacidade institucional e os princípios de eficiência previstos no art. 5º, pois cada parte dividida do projeto demandaria maior atenção e coordenação na entrega descentralizada.

Concluindo, recomenda-se a execução integral do contrato como a opção mais vantajosa para a Administração. Esta decisão está alinhada com os resultados pretendidos, ao mesmo tempo que promove a economia de recursos e a competitividade associada (arts. 5º e 11). A recomendação respeita os critérios definidos pelo art. 40 da Lei nº 14.133/2021, proporcionando um compromisso com a eficiência e a efetividade na execução das habitações pretendidas pelo Programa Minha Casa, Minha Vida.

12. RESULTADOS PRETENDIDOS

Os benefícios diretos esperados da contratação para a construção de unidades habitacionais no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) são substanciais, concentrando-se na economicidade e na otimização dos recursos públicos, conforme estabelecido nos arts. 5º e 18, §1º, inciso IX da Lei nº 14.133/2021. A necessidade de moradias dignas em Jaguaribara, Ceará, foi claramente identificada como urgente, dada a população crescente e o déficit habitacional significativo. A solução escolhida reflete a melhor aproximação às necessidades sociais emergentes, servindo como base para o termo de referência, conforme art. 6º, inciso XXIII, e para futuras avaliações da contratação.

Os principais resultados esperados incluem, mas não se limitam à redução de custos operacionais e ao aumento da eficiência na gestão de recursos, contribuindo para a diminuição de retrabalho e alavancagem dos recursos institucionais. A construção destas unidades habitacionais irá otimizar recursos humanos ao racionalizar tarefas por meio de processos mais eficazes e capacitação direcionada dos envolvidos.

Os resultados esperados com a execução do contrato incluem mas não se limita:

- A edificação e entrega integral das unidades habitacionais, conforme projeto aprovado, obedecendo aos padrões técnicos, urbanísticos e normativos exigidos pelo programa federal;
- A redução do déficit habitacional no município, promovendo o direito constitucional à moradia digna às famílias beneficiárias;

**Centro Administrativo Porcino Maia – Av. Bezerra de Menezes, Nº 350, Centro
CEP 63.490-000**



DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMERA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
Ribeiro Martins Sousa
DATA: 14/01/2026
AVANÇADA



- O cumprimento dos prazos, metas físicas e condições de qualidade definidos no projeto básico, sem a ocorrência de aditivos evitáveis ou atrasos injustificados;
- A observância das diretrizes técnicas, ambientais e sociais estabelecidas pelo Programa Minha Casa Minha Vida e pela legislação pertinente;
- A utilização adequada dos recursos públicos, com eficiência, economicidade e transparência, garantindo que o valor integral seja aplicado exclusivamente na execução do objeto pactuado.

Espera-se, ainda, que a contratação contribua para o fortalecimento da infraestrutura urbana, o aquecimento da economia local por meio da geração de empregos temporários e o cumprimento das metas do município no campo da habitação social, consolidando o compromisso institucional com a melhoria da qualidade de vida da população.

13. MAPA DE RISCOS

Descrição dos Impactos

Baixo: Não compromete a execução. Deve ser registrado para fins de melhoria contínua.

Médio: Compromete parcialmente prazos ou qualidade. Pode gerar retrabalho.

Alto / Extremo: Ameaça direta à conclusão ou à legalidade do contrato. Exige intervenção imediata.

MAPA DE RISCOS				
Etapas	Risco Identificado	Probabilidade	Impacto	Plano de Mitigação
	Escopo técnico incompleto ou mal definido	Média	Alto	Garantir que o Projeto Básico esteja completo e validado pelo setor de engenharia.





Planejamento	Orçamento desatualizado ou subestimado	Baixa	Médio	Utilizar base SEINFRA/SINAPI atualizada e composições próprias validadas tecnicamente.
	Ausência de alinhamento com o Plano Anual de Contratações (PAC)	Baixa	Médio	Justificar como demanda excepcional com base no art. 12 da Lei nº 14.133/2021.
	Exigências excessivas de qualificação técnica	Média	Médio	Solicitar apenas os documentos essenciais conforme art. 67 da Lei nº 14.133/2021.
	Número insuficiente de licitantes (deserto ou fracassado)	Média	Medio	Fazer ampla divulgação no D.O.U, D.O.E, Jornal de Grande Circulação, D.O.M, PNCP, TCE, Plataforma do certame e Site Oficial do Município,
	Substituição de materiais fora da especificação técnica	Média	Alto	Exigir laudos técnicos. Fiscalização rigorosa durante execução.
	Falta de mão de obra qualificada da contratada	Média	Médio	Exigir responsável técnico com comprovação em habilitação e conferir in loco.
	Início tardio da obra por demora na emissão da Ordem de Serviço	Baixa	Médio	Estabelecer prazos claros e imediatos para emissão após assinatura do contrato.





Execução	Acidentes por falha/ausência de segurança	Alta	Alto	Exigir plano de segurança, EPIs e atuação permanente da fiscalização.
	Falta de compatibilidade entre projeto e condições reais.	Baixa	Médio	Realizar vistoria técnica detalhada antes da licitação.
	Atrasos devido a fatores climáticos (chuvas, ventos, etc.)	Média	Médio	Comunicação da contratada para que a administração abra uma tolerância em relação ao cronograma. Comunicação formal de interrupções.
Fiscalização	Falhas no controle de medições e pagamentos	Média	Alto	Vincular pagamentos à medição física validada pelo fiscal técnico com registros.
	Omissão ou ineficiência da fiscalização municipal	Média	Alto	Designar fiscal de contrato através de portaria. Designar fiscal técnico com emissão de ART e reuniões periódicas de acompanhamento.
	Não atendimento aos prazos contratuais	Média	Médio	Aplicação de penalidades e multa previstas no contrato. Acompanhamento constante do cronograma.
Encerramento	Ausência de termo de recebimento definitivo	Baixa	Médio	Exigir checklist técnico e vistoria final para emissão do termo de recebimento.





Conclusão

Este Mapa de Riscos tem por objetivo antecipar falhas que possam comprometer a legalidade, eficácia e economicidade da contratação para construção de unidades habitacionais no município de Jaguaribara/CE. Todas as medidas apresentadas visam garantir execução segura, eficiente e conforme os requisitos estabelecidos na Lei nº 14.133/2021.

14. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Diante da definição da solução mais adequada para atendimento da demanda no âmbito da Secretaria do Trabalho e Assistência Social, devem ser adotadas as seguintes providências:

- Em razão de a contratação em análise referir-se a obra de engenharia com escopo definido, prazo certo e entrega única, não será adotado Instrumento de Medição de Resultados (IMR), conforme previsão do art. 6º, inciso XXXVII da Lei nº 14.133/2021. A fiscalização e a aferição da entrega serão realizadas com base no cronograma físico-financeiro, medições de execução da obra, relatórios da fiscalização técnica e termo de recebimento definitivo, conforme normativos aplicáveis.
- Elaboração do Termo de Referência (TR), que detalhará as condições de execução, os critérios de medição, pagamento e fiscalização, além de especificar os documentos de habilitação exigidos, os quais deverão estar em estrita conformidade com os dispositivos da Lei nº 14.133/2021, observando os princípios da razoabilidade, proporcionalidade e competitividade; Além disso o Termo de Referência será parte integrante do edital, nos termos do art. 6º, inciso XXIII da Lei nº 14.133/2021
- Deflagração do processo, mediante formalização do processo administrativo e inserção dos documentos obrigatórios, incluindo o projeto básico, o termo de referência, a estimativa de custos e a justificativa da contratação;
- Análise jurídica prévia da minuta do Edital e dos anexos pelo setor competente, a fim de assegurar a legalidade do certame;
- ~~Publicação do Edital no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e~~
**Centro Administrativo Porcino Maia – Av. Bezerra de Menezes, Nº 350, Centro
CEP 63.490-000**





demais meios exigidos pela legislação, garantindo ampla publicidade e isonomia entre os licitantes;

- Designação de servidor responsável para condução do certame.
- Designação formal de servidor ou comissão responsável pela fiscalização e acompanhamento técnico da obra, conforme disposto no art. 117 da Lei nº 14.133/2021.
- Implementação de mecanismos de controle e acompanhamento, visando assegurar a correta aplicação dos recursos públicos e a plena execução do objeto contratado.

15. JUSTIFICATIVA PARA ADOÇÃO DO REGISTRO DE PREÇOS

Ao analisar a viabilização da construção de unidades habitacionais no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), considerando as especificidades da contratação, a escolha entre o Sistema de Registro de Preços (SRP) e a contratação tradicional deve ser fundamentada criteriosamente. A necessidade de construção para atender ao déficit habitacional de Jaguaribara reflete uma demanda pontual e bem definida, com recursos específicos oriundos do Governo Federal e do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS). Essa característica aponta para a adequação de uma contratação tradicional, devido à certeza dos quantitativos e a necessidade de execução integral do projeto dentro de um cronograma específico alinhado ao planejamento estratégico municipal. A natureza do objeto, sendo uma construção única de unidades habitacionais, favorece a contratação direta ou licitação específica, pois não há repetitividade ou incerteza de quantitativos que justificariam o uso do SRP. Enquanto o SRP é vantajoso em cenários de compras frequentes e bens padronizados, oferecendo economia de escala e flexibilidade, a construção de moradias aborda especificidades locais e técnicas que demandam precisão e segurança jurídica imediata, promovidas pela licitação particular. Além disso, a contratação direta permite negociações mais ajustadas ao contexto operacional e jurídico, visando otimizar recursos e garantir qualidade na entrega do projeto. Com base no levantamento de mercado e na análise econômica, a seleção de fornecedores especializados para uma contratação tradicional proporciona maior controle e adequação ao interesse público, alinhando-se aos resultados pretendidos e à meta de inclusão social e melhoria da qualidade de vida local. Portanto, a contratação tradicional se revela como a escolha mais adequada para maximizar eficiência, agilidade e competitividade, atendendo às necessidades específicas do município de Jaguaribara, conforme orientações da Lei nº 14.133/2021.

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

Centro Administrativo Porcino Maia – Av. Bezerra de Menezes, Nº 350, Centro
CEP 63.490-000



DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTANDO SUA CÂMERA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
Ribeiro Martins Sousa
DATA: 14/01/2026
AVANÇADA



A análise reforça a proibição da participação de consórcios na contratação de unidades habitacionais no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, fundamentada em critérios técnicos, operacionais, administrativos e jurídicos, de acordo com os arts. 5º, 15 e 18, §1º, inciso I da Lei nº 14.133/2021. Dados os aspectos operacionais e a simplicidade do objeto, a participação consorciada se revela como **incompatível** para atender à 'Descrição da Necessidade da Contratação'. A construção das unidades habitacionais não requer uma combinação de múltiplas especialidades complexas que demandem a união de capacidades diversificadas, favorecendo a contratação de um fornecedor único que possa oferecer maior eficiência e economia, maximizando assim a utilização dos recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social.

Além disso, proibir consórcios simplifica a gestão e fiscalização do contrato, evitando a complexidade excessiva que a administração de consórcios acarretaria. Mesmo que consórcios possam oferecer uma capacidade financeira aumentada, esse benefício não compensa as vantagens de uma execução mais direta e econômica realizada por um único fornecedor, conforme os princípios de eficiência e economicidade do art. 5º.

Assegurando que os requisitos legais e a necessidade de manter segurança jurídica e isonomia entre licitantes sejam cumpridos, a proibição da participação de consórcios sustenta o interesse público, garantindo simplicidade no desenho contratual e viabilidade na execução eficiente. Portanto, confirma-se tecnicamente a proibição de consórcios como a decisão mais **adequada** para a contratação, alinhando-se aos objetivos de eficiência, economicidade e segurança jurídica conforme delineado no art. 5º e aos 'Resultados Pretendidos', garantindo que a execução do objeto esteja consistentemente alinhada ao planejamento da Administração.

17. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

A análise de contratações correlatas e/ou interdependentes constitui etapa relevante do planejamento, com a finalidade de assegurar a coerência das ações administrativas, evitar sobreposição de objetos, promover o uso racional dos recursos públicos e observar os princípios da eficiência, economicidade e planejamento, conforme disposto no art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

No âmbito do Município de Jaguaribara/CE, registra-se a existência da Concorrência Eletrônica nº 2025073001-CP, cujo objeto consistiu na contratação de empresa especializada para execução de obra de construção de 26 (vinte e seis) unidades habitacionais, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida –





PMCMV, vinculada ao Termo de Compromisso nº 974789/2025/MCIDADES/CAIXA, sob responsabilidade da Secretaria Municipal do Trabalho e Assistência Social.

Ressalte-se, contudo, que a contratação ora analisada não se caracteriza como continuidade, substituição ou complemento da contratação anteriormente mencionada, tratando-se de empreendimento distinto, amparado por instrumento de compromisso próprio, com objeto, quantitativos, cronograma físico-financeiro e fonte de recursos específicos, inexistindo interdependência jurídica ou contratual entre os ajustes.

Do ponto de vista técnico e administrativo, a contratação anteriormente realizada serve apenas como referência institucional e de experiência prévia da Administração, não implicando necessidade de reaproveitamento de contratos vigentes, ajustes contratuais ou alteração na forma de contratação ora planejada. Ainda assim, recomenda-se que, na fase de execução, sejam observados aspectos de compatibilização de cronogramas e infraestrutura urbana, quando aplicável, de modo a evitar impactos logísticos ou operacionais no território municipal.

Dessa forma, conclui-se que não há contratações correlatas ou interdependentes que demandem ajustes nos quantitativos, no objeto ou na estratégia de contratação, permanecendo a solução proposta como autônoma, independente e plenamente justificável sob os aspectos técnico, jurídico e administrativo.

18. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

A execução de obra pode ocasionar impactos ambientais típicos de empreendimentos da construção civil, especialmente no que se refere à geração de resíduos sólidos, consumo de recursos naturais, movimentação de solo, emissões atmosféricas provenientes de máquinas e equipamentos, bem como interferências pontuais no entorno da área de implantação.

Nos termos do art. 18, §1º, inciso XII, da Lei nº 14.133/2021, a identificação desses impactos e das respectivas medidas mitigadoras integra o planejamento da contratação, devendo orientar a definição de requisitos técnicos e operacionais, em consonância com os princípios do desenvolvimento nacional sustentável, da eficiência e do planejamento previstos no art. 5º da referida Lei.

Registra-se que o empreendimento já se encontra ambientalmente licenciado, por meio da Licença Ambiental por Adesão e Compromisso nº 28/2025 – SEMA,

**Centro Administrativo Porcino Maia – Av. Bezerra de Menezes, Nº 350, Centro
CEP 63.490-000**



DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMERA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
Riardo Martins Sousa
DATA: 14/01/2026
AVANÇADA



emitida em 01 de outubro de 2025, com validade até 01 de outubro de 2028, a qual autoriza expressamente a construção de 20 (vinte) casas populares habitacionais no Município de Jaguaribara/CE, estabelecendo condicionantes e medidas de controle ambiental a serem observadas durante a execução do objeto

A referida licença contempla, dentre outros aspectos, a vedação à supressão vegetal e à intervenção em Área de Preservação Permanente – APP ou Reserva Legal – RL, bem como a obrigatoriedade de adoção de práticas adequadas para o gerenciamento dos resíduos da construção civil, nos termos da Resolução CONAMA nº 307/2002 e da Política Nacional de Resíduos Sólidos, além do uso de equipamentos de proteção individual, controle de riscos ambientais e comunicação ao órgão ambiental em caso de ocorrências relevantes.

Como medidas mitigadoras, deverão ser observadas, no mínimo:

- a correta segregação, acondicionamento, transporte e destinação final dos resíduos da construção civil;
- o controle de poeira, ruídos e emissões durante a execução da obra;
- o uso racional de recursos hídricos e energéticos;
- o cumprimento integral das condicionantes estabelecidas na Licença Ambiental expedida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Mudança do Clima – SEMA;
- a adoção de boas práticas construtivas que minimizem impactos ambientais, sem prejuízo da competitividade e da economicidade da contratação.

Dessa forma, conclui-se que os impactos ambientais associados à implantação das unidades habitacionais são previamente conhecidos, controláveis e mitigáveis, encontrando-se o empreendimento devidamente respaldado por licença ambiental específica, a qual integra o presente Estudo Técnico Preliminar, reforçando a viabilidade ambiental da contratação e a adequação da solução proposta aos resultados pretendidos.

19. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE E RAZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação para a viabilização da construção de unidades habitacionais no Centro Administrativo Porcino Maia – Av. Bezerra de Menezes, Nº 350, Centro CEP 63.490-000





âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), com recursos oriundos do Governo Federal e alinhada com o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), é declarada como viável e vantajosa para atender à necessidade de redução do déficit habitacional no município de Jaguaribara, Ceará. Com base na análise técnica, econômica e operacional consolidada ao longo deste Estudo Técnico Preliminar (ETP), observou-se que a construção destas unidades é indispensável para a melhoria da qualidade de vida e inclusão social das famílias de baixa renda, de acordo com a justificativa apresentada no Documento de Formalização de Demanda (DFD).

A solução proposta é compatível com as diretrizes de planejamento estratégico municipal, enquanto as estimativas de quantidades e valor demonstraram a coerência com os recursos disponíveis, destacando-se a legalidade e a viabilidade da execução financeira do projeto.

Assim, esta análise final, elaborada em conformidade com o disposto no art. 18, §1º, inciso XIII e orientando a formulação do Termo de Referência (art. 6º, inciso XXIII), indica que a continuidade das ações planejadas é não apenas recomendada, mas essencial para atingir os resultados pretendidos.

Jaguaribara / CE, 14 de janeiro de 2026

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

assinado eletronicamente

FLAVIANNA MARIA SALDANHA VIEIRA
MEMBRO

assinado eletronicamente

REGINA ALVES COSTA
MEMBRO

assinado eletronicamente

RICARDO MARTINS SOUSA
MEMBRO



DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMERA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR A AUTENTIDADE DA ASSINATURA
Ricardo Martins Sousa
DATA: 14/01/2026
AVANÇADA