



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

### 1. INTRODUÇÃO:

1.1. Este Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem por finalidade a contratação de empresa especializada em serviços de engenharia para execução de obra para construção de 20 (vinte) unidades residenciais unifamiliares térreas com sala, 2 (dois) quartos, banheiro social, cozinha, varanda e lavanderia. A serem projetadas nas localidades de Flecheiras e no bairro Niterói. O presente estudo está em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos) e tem como propósito justificar a necessidade da contratação, indicar a modalidade de licitação mais adequada, orientar a escolha do prestador de serviços e avaliar a viabilidade de adesão à ata de registro de preços, caso se mostre vantajosa para a Administração Pública.

### 2. OBJETIVO:

2.1. O presente Estudo Técnico Preliminar tem como objetivo a contratação de empresa de engenharia especializada para a execução de obra de construção de 20 (vinte) unidades residenciais unifamiliares térreas, padrão econômico, nas localidades de Flecheiras e bairro Niterói, neste Município. As unidades habitacionais deverão possuir sala, 2 (dois) quartos, banheiro social, cozinha, varanda e lavanderia, obedecendo às normas técnicas de construção civil estabelecidas pela ABNT e demais legislações pertinentes. O projeto tem como finalidade principal reduzir o déficit habitacional local e garantir moradia digna às famílias beneficiadas, promovendo inclusão social, melhoria da qualidade de vida e desenvolvimento urbano sustentável.

### 3. JUSTIFICATIVA:

3.1. A Constituição Federal assegura o direito à moradia como um direito social fundamental. A construção de casas populares é uma forma de concretizar esse direito para famílias que não têm condições de adquirir um imóvel no mercado, além disso, o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) e a Lei nº 11.124/2005, que institui o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, orientam o poder público municipal a adotar políticas e ações voltadas à redução do déficit habitacional, o que legitima e fortalece a presente iniciativa.

3.2. No Município de Atílio Vivacqua/ES, assim como em grande parte das cidades brasileiras, existe um grande número de famílias sem acesso à moradia adequada, vivendo em condições precárias ou em áreas de risco. A construção de casas populares ajudará a diminuir esse déficit e a garantir um lar seguro e digno para essas famílias.



3.3. A moradia digna está diretamente relacionada à qualidade de vida e ao desenvolvimento social das pessoas, promove a inclusão social ao permitir que famílias de baixa renda tenham acesso à moradia própria, deixando de depender de aluguel ou de situações precárias de moradia. Ter um lar adequado melhora a saúde, a segurança e o bem-estar das famílias, permite que elas participem mais ativamente da sociedade, na área educacional, as crianças e jovens que possuem um lar confortável, sem riscos e com espaços para fazer as atividades, tem melhores índices de aprendizagem e menos possibilidades de não frequentar à escola. Isso gera mais estabilidade e segurança para essas famílias.

3.4. A construção civil é um setor que movimenta a economia, gerando demanda por diversos produtos e serviços, como materiais de construção, mão de obra e transporte. A construção de casas populares será um estímulo importante para a economia local, gerará muitos empregos, tanto diretos quanto indiretos, criará oportunidades de trabalho para diversos profissionais, como pedreiros, eletricitistas, encanadores, entre outros.

3.5. Outro fator que evidencia a necessidade de construção de unidades habitacionais é a existência de famílias que, em razão de situações de risco ou de vulnerabilidade habitacional, encontram-se atualmente assistidas pelo Município mediante políticas temporárias de apoio à moradia. A execução deste projeto permitirá a substituição gradual dessas soluções emergenciais por moradias definitivas, assegurando maior estabilidade e segurança social.

3.6. Considerando que o Município dispõe, neste momento, de área adequada para a construção de apenas 20 (vinte) unidades habitacionais unifamiliares e que segue envidando esforços para a disponibilização de novos terrenos a fim de ampliar o programa habitacional, também é importante mencionar o Termo de Compromisso nº 974830/2025 – Operação nº 1099959-77 – MCMV, firmado entre a Prefeitura de Atílio Vivacqua/ES e o Ministério das Cidades

3.7. Diante do exposto, justifica a quantidade de 20 (vinte) unidades residenciais unifamiliares térreas com: 2 (dois) quartos, banheiro social, cozinha, varanda e lavanderia, nas localidades de Flecheiras e no Bairro Niterói, e o interesse público decorrente da finalidade.

#### **4. LEVANTAMENTO DE MERCADO:**

4.1. O levantamento de mercado constitui etapa essencial do Estudo Técnico Preliminar, pois permite à Administração avaliar as alternativas disponíveis e definir a solução mais vantajosa para o atendimento da demanda pública. Foram analisadas contratações similares realizadas por entes públicos em âmbito nacional, bem como informações disponibilizadas em bancos de dados oficiais e experiências de mercado em programas habitacionais.



4.1.1. **Panorama de Contratações Similares:** No cenário nacional, observa-se que a execução de obras de construção de unidades habitacionais no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) tem sido realizada, predominantemente, por meio de empreitada por preço global, com critério de julgamento menor preço, modelo adotado por diversos municípios em convênios com o Ministério das Cidades e Caixa Econômica Federal. Esse regime tem se mostrado o mais adequado, visto que possibilita a fixação prévia do custo e transfere à contratada os riscos de execução, garantindo maior previsibilidade orçamentária para a Administração.

4.1.2. **Análise das Soluções Disponíveis:** O mercado apresenta, de modo geral, duas soluções para empreendimentos habitacionais de interesse social:

4.1.2.1. Execução direta pela Administração Pública – opção inviável no caso concreto, pois o Município não dispõe de estrutura técnica, operacional e de pessoal suficiente para a execução das unidades habitacionais.

4.1.2.2. Execução indireta por empresa contratada – solução adotada pela grande maioria dos municípios, visto que permite a transferência de riscos à empresa especializada e assegura a observância dos padrões técnicos exigidos pela Caixa Econômica Federal, com cronogramas físico-financeiros bem definidos.

A comparação evidencia que a execução indireta é a mais eficiente, eficaz e economicamente viável, considerando a complexidade da obra e a necessidade de cumprimento das diretrizes do programa federal.

4.1.3. **Valores de Referência:** Com base nas planilhas orçamentárias já elaboradas e aprovadas pela Caixa Econômica Federal, o custo estimado da contratação é de R\$ 2.956.382,62, abrangendo a execução completa de 20 unidades habitacionais de padrão econômico. Esse valor encontra-se compatível com outras contratações de porte semelhante em municípios da região, segundo dados de portais de compras públicas e registros em sistemas oficiais de convênios (SICONV/Obrasgov).

4.2. **Conclusão do Levantamento:** O levantamento de mercado demonstra que a solução mais adequada é a contratação de empresa de engenharia especializada por meio de concorrência eletrônica, na modalidade de empreitada por preço global, observando-se o critério de menor preço global. Essa forma de contratação se mostra compatível com as práticas nacionais, tecnicamente viável, financeiramente adequada e alinhada às exigências do Programa Minha Casa, Minha Vida. Além disso, assegura o atendimento da necessidade pública de redução do déficit habitacional no município de Atílio Vivacqua/ES, com moradias dignas para famílias em situação de vulnerabilidade social.



## 5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

- 5.1. Definição dos serviços a serem executados, dos materiais a serem aplicados e/ou substituídos, de acordo com as determinações dos projetos, dos memoriais descritivos e das especificações técnicas, a serem atendidas pela Contratada.
- 5.2. Definição da metodologia executiva a ser adotada, de acordo com as normas técnicas vigentes e recomendações dos fabricantes.
- 5.3. Definição do orçamento e do prazo de execução da obra, com detalhamento de marcos intermediários e finais das etapas, definidos no cronograma físico-financeiro da obra.
- 5.4. Certidão de registro/quitação da contratada junto ao CREA / CAU, da qual deverá constar os nomes dos profissionais que poderão atuar como responsáveis técnicos pelos serviços a serem executados, conforme disciplina a Resolução 425/98 do CONFEA, artigo 4º, parágrafo único.
- 5.5. Comprovação de aptidão técnica, consistente na apresentação de uma ou mais certidões de acervo técnico expedidas pelo CREA / CAU, em nome dos profissionais que exercerão a função de responsáveis técnicos, comprovando a execução de pelo menos uma obra ou serviço com características similares ao objeto a ser contratado.

## 6. MODALIDADE DA LICITAÇÃO:

- 6.1. É sabido que a Administração Pública poderá obter o objeto pretendido através da Execução Direta ou da Execução Indireta.
- 6.2. Como Execução Direta do objeto pretendido, tem-se a hipótese em que a própria Administração Pública, através de seus próprios meios, ou seja, os seus próprios órgãos e entidades, executam o serviço pretendido. Para que se configure a dita espécie de execução, deverá a Administração Pública, efetivamente, deter a totalidade dos meios necessários à concretização do fim pretendido, ou seja, deverá deter toda a estrutura, expertise técnica, pessoal, à conclusão dos serviços pretendidos, sob pena de não se configurar a hipótese em questão, impondo a contratação de terceiro para sua execução, respeitadas as disposições inerentes ao processo licitatório.
- 6.3. Já a Execução Indireta se dá quando a Administração Pública, para obter o que pretende, necessita contratar terceiros para executar o serviço necessitado ou fornecer o produto almejado. Tal espécie de execução do objeto contratado se dá através das seguintes formas: Empreitada por Preço Global; empreitada por Preço Unitário; Tarefa; Empreitada Integral.
- 6.4. Levando-se em conta as características do objeto a ser contratado, entende-se que a melhor solução para a contratação é a **execução indireta**, através de empreitada por preço global, tendo em vista que a Prefeitura Municipal de Atílio Vivacqua não detém os meios necessários à concretização



do objeto realização de obra de construção das 20 unidades residenciais unifamiliares térreas, e que há meios de definir claramente os aspectos quantitativos do objeto a ser executado.

## 7. ANÁLISE DE CUSTOS E BENEFÍCIOS:

7.1. A análise de custos e benefícios evidencia que a construção de 20 unidades habitacionais do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) resultará em ganhos significativos para a população e para o Município, proporcionando:

7.1.1. **Redução do Déficit Habitacional:** A entrega das moradias contribui diretamente para a diminuição da carência habitacional local, oferecendo moradia digna a famílias em situação de vulnerabilidade social.

7.1.2. **Fortalecimento da Inclusão Social:** O programa atende famílias de baixa renda, promovendo equidade social e assegurando o direito constitucional à moradia, contribuindo para a redução das desigualdades.

7.1.3. **Valorização Urbana e Comunitária:** A implantação das unidades habitacionais contribui para a organização do espaço urbano, possibilitando infraestrutura básica e fortalecendo o desenvolvimento comunitário.

## 8. QUANTIDADES E VALOR ESTIMATIVO:

8.1. A descrição e quantitativos dos serviços a serem realizados, será descrito no respectivo memorial descritivo, planilha orçamentária e projetos formulados pelo Núcleo de Engenharia, devidamente aprovados pela Mandatária da União (Caixa Econômica Federal).

8.2. O custo estimado total da contratação é de **R\$ 2.956.382,62** (dois milhões, novecentos e cinquenta e seis mil, trezentos e oitenta e dois reais e sessenta e dois centavos).

## 9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

9.1. Trata-se de regime de Contratação Indireta, na qual a Administração transfere a execução do objeto à terceira pessoa (contratada), cabendo à contratante a fiscalização plena das atividades desenvolvidas, transferindo ao contratado a responsabilidade dos encargos civis, trabalhistas, tributários e previdenciários, bem como dos riscos do empreendimento.

9.2. De modo que a Contratação de empresa especializada em serviços de engenharia destina-se a Construção de 20 unidades residenciais unifamiliares térreas, nas localidades de Flecheiras e bairro Niterói no Município de Atílio Vivacqua/ES.

9.3. A referida obra se dará em conformidade com o previsto nos memoriais descritivos, especificações técnicas, planilhas orçamentárias e cronograma físico-financeiro, que já foram



elaborados anteriormente e encaminhados a GIGOV/CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – referente ao Termo de Compromisso nº 974830/2025 – Operação nº 1099959-77 – MCMV, firmado entre a Prefeitura de Atílio Vivacqua/ES e o Ministério das Cidades.

#### **10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS ESPERADOS:**

10.1. Assegurar o direito social à moradia, conforme estabelece a Constituição Federal em seu artigo 6º, amplificado pela Emenda Constitucional nº 26/2000, garantindo dignidade e cidadania às famílias beneficiadas.

10.2. Melhoria da qualidade de vida para as 20 famílias atendidas, com impacto na saúde, segurança, desenvolvimento e inclusão social.

10.3. Reduzir a necessidade de manutenção de medidas temporárias de apoio habitacional por parte do Município, uma vez que a entrega das unidades permitirá que famílias hoje amparadas em soluções provisórias tenham acesso a uma moradia definitiva, digna e adequada.

#### **11. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO:**

11.1. O objeto é indivisível, portanto, não é possível o parcelamento.

*IMPORTANTE: Na aplicação do princípio do parcelamento deverá ser considerado o custo para a administração de vários contratos, frente às vantagens da redução de custos, com a divisão do objeto em itens. (art. 47, § 1º, II)*

#### **12. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO:**

12.1. Antes da formalização do contrato para a construção das 20 unidades habitacionais do Programa Minha Casa, Minha Vida, destinadas a famílias de baixa renda do Município de Atílio Vivacqua/ES, algumas providências prévias são indispensáveis para assegurar a eficiência, a transparência e a eficácia na execução do projeto.

12.2. Primeiramente, faz-se necessária a definição dos servidores responsáveis pela fiscalização e pela gestão contratual, garantindo que sejam profissionais capacitados, com conhecimento técnico em obras públicas e comprometidos com os objetivos da iniciativa. É recomendável promover capacitação específica desses fiscais e gestores quanto ao objeto da contratação, possibilitando o adequado acompanhamento e avaliação da execução do contrato.

12.3. É essencial, ainda, a elaboração de um plano de trabalho detalhado, com cronograma físico-financeiro, metas, indicadores de desempenho e prazos bem definidos, a fim de assegurar a eficiência na execução da obra e maximizar os resultados esperados. Essa providência contribui para prevenir atrasos, inconsistências ou problemas de ordem técnica durante a execução das unidades habitacionais.



12.4. Outro ponto relevante consiste na verificação prévia da regularidade documental e legal da área destinada à construção, incluindo matrícula, titularidade, inexistência de ônus e conformidade com as legislações urbanísticas e ambientais vigentes.

12.5. Por fim, o acompanhamento contínuo e rigoroso de todas as etapas da obra permitirá realizar eventuais ajustes e melhorias necessárias, assegurando qualidade técnica, cumprimento dos prazos e fiel observância das normas aplicáveis. Esse alinhamento entre os setores envolvidos é fundamental para garantir o êxito da iniciativa e a efetiva aplicação dos recursos públicos.

Com essas providências previamente adotadas, espera-se que a construção das 20 unidades habitacionais contribua significativamente para a redução do déficit habitacional local e para a melhoria da qualidade de vida das famílias beneficiadas no Município de Atílio Vivacqua/ES.

### **13. DA EXECUÇÃO E GESTÃO DO CONTRATO:**

13.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas e as normas da Lei nº 14.133/2021. Cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (art. 115, caput).

13.2. Em caso de paralisação, suspensão ou impedimento, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo período correspondente, mediante simples apostila (art. 115, §5º).

13.3. As comunicações entre a Administração e a contratada deverão ser realizadas por escrito, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica, desde que garantida a autenticidade.

13.4. A contratada poderá ser convocada a qualquer tempo para adoção imediata de providências pela Administração.

13.5. Após a assinatura do contrato, poderá ser realizada reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, contendo obrigações contratuais, métodos de aferição e sanções, conforme Decreto nº 11.246/2022.

13.6. A execução do contrato será acompanhada por fiscal(is) designado(s), nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021.

13.7. A fiscalização técnica observará o cumprimento das condições contratuais, visando assegurar os melhores resultados à Administração (Decreto nº 11.246/2022, art. 7º, parágrafo único, II).

13.8. A fiscalização administrativa incluirá o monitoramento da regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária da contratada (Decreto nº 11.246/2022, art. 7º, parágrafo único, III).



13.9. Poderá haver designação de fiscais setoriais, para atuar em áreas específicas como segurança, meio ambiente e demais domínios específicos do contrato (Decreto nº 11.246/2022, art. 7º, parágrafo único, IV).

13.10. A contratada será responsável pela correção, substituição ou reparo, às suas expensas, de quaisquer vícios, defeitos ou danos decorrentes da execução (art. 119 da Lei nº 14.133/2021).

13.11. Será também responsável por danos causados à Administração ou a terceiros, independentemente da fiscalização exercida (art. 120 da Lei nº 14.133/2021).

13.12. Encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais decorrentes da execução contratual são de inteira responsabilidade da contratada (art. 121, caput e §1º).

#### **14. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES:**

14.1. Não se verifica contratações correlatas nem interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda.

#### **15. IMPACTOS AMBIENTAIS:**

15.1. Durante a execução da construção das 20 unidades habitacionais, os resíduos produzidos deverão ser integralmente gerenciados em conformidade com a Resolução CONAMA nº 307, de 5 de julho de 2002, e suas alterações introduzidas pela Resolução CONAMA nº 448, de 18 de janeiro de 2012.

15.2. A contratada será responsável por disponibilizar, sempre que solicitado pelo órgão ambiental competente, informações completas e atualizadas referentes à caracterização, transporte e disposição final dos resíduos gerados, garantindo rastreabilidade e conformidade com as normas ambientais vigentes.

15.3. Serão observados os requisitos ambientais obrigatórios para a execução da obra, considerando os seguintes pontos de monitoramento e controle:

15.3.1. Emissão e propagação de ruídos, respeitando limites legais e buscando soluções de mitigação;

15.3.2. Emissões de materiais particulados e poeiras, com a utilização de barreiras, aspersão de água e técnicas de controle;

15.3.3. Sinalização adequada da obra, garantindo segurança e minimização de impactos na comunidade;

15.3.4. Gerenciamento adequado dos resíduos sólidos e efluentes líquidos;

15.3.5. Segregação, armazenamento temporário e destinação correta de resíduos da construção civil e demolições.



15.4. Deverá ser tratado e prevista no projeto básico e no edital o destino final adequado dos resíduos da obra, ou seja, distribuição ordenada de rejeitos em aterros, observando normas operacionais específicas de modo a evitar danos ou riscos à saúde pública e à segurança e a minimizar os impactos ambientais adversos.

## **16. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO:**

16.1. Nos termos da Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011 (Lei de Acesso à Informação), o presente Estudo Técnico Preliminar não se classifica como sigiloso, estando disponível para consulta pública conforme os princípios da transparência e da publicidade na administração pública.

16.2. Com base nas informações levantadas ao longo deste estudo preliminar, verificou-se que a contratação pretendida atende de forma direta e adequada a contratação de empresa especializada em serviços de engenharia para execução de obra para construção de 20 (vinte) unidades habitacionais, nas localidades de Flecheiras e no bairro Niterói.

16.3. Portanto, a contratação mostra-se juridicamente viável, alinhada às diretrizes constitucionais, à legislação infraconstitucional aplicável, às normas técnicas de engenharia e às políticas nacionais de habitação de interesse social. Além de observar os princípios da Lei nº 14.133/2021, a presente iniciativa atende ao dever constitucional de promoção da dignidade da pessoa humana e da função social da cidade.

Dessa forma, declaramos **VIÁVEL** a contratação pretendida, com a adoção do critério de **menor preço** para seleção da proposta mais vantajosa, em conformidade com os princípios da economicidade, eficiência e transparência previstos na legislação vigente. Reafirmamos, portanto, a viabilidade e a razoabilidade da presente licitação.

Atílio Vivacqua/ES, 10 de setembro de 2025.

*\*\*\*assinado eletronicamente\*\*\**

**INGLID GONÇALVES GIESTAS DIAS**  
Engenheira Civil

*\*\*\*assinado eletronicamente\*\*\**

**MÁRIO SÉRGIO FRANÇA BRITO**  
Secretário Municipal de Obras e Serviços Urbanos

Documento original assinado eletronicamente, conforme MP 2200-2/2001, art. 10, § 2º, por:

**INGLID GONÇALVES GIESTAS DIAS**  
ENGENHEIRO CIVIL  
SEMUR/NENG - SEMUR - PMAV  
assinado em 15/09/2025 11:48:22 -03:00

**MÁRIO SÉRGIO FRANÇA BRITO**  
SECRETÁRIO MUNICIPAL  
SEMUR/NENG - SEMUR - PMAV  
assinado em 15/09/2025 11:48:51 -03:00



**INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO**

Documento capturado em 15/09/2025 11:48:51 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)  
por INGLID GONÇALVES GIESTAS DIAS (ENGENHEIRO CIVIL - SEMUR/NENG - SEMUR - PMAV)  
Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2025-HTZ97X>