



Estudo Técnico Preliminar

Processo administrativo Nº 0001120251007000106



Unidade responsável

Fundo Municipal de Habitacao de Interesse Social

[Prefeitura Municipal de Piquet Carneiro](#)



Data

13/10/2025



Responsável

Comissão De Planejamento

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Administração Pública do município de Piquet Carneiro/CE enfrenta um significativo desafio habitacional, caracterizado pela insuficiência de unidades habitacionais disponíveis para atender famílias em situação de vulnerabilidade social. Tal situação é exacerbada pela demanda crescente, impulsionada tanto por fatores socioeconômicos locais quanto por uma população urbana em expansão, que agrava o déficit habitacional na região. Conforme consolidado no processo administrativo, esta carência impacta diretamente a capacidade dos serviços públicos de assegurar condições dignas de moradia, essencial para o bem-estar da população e a promoção da inclusão social, em conformidade com os princípios do interesse público e eficiência [art. 5º, Lei nº 14.133/2021].

Os impactos institucionais e sociais decorrentes da não contratação de uma empresa para a construção de 20 unidades habitacionais são severos e incluem a interrupção na melhoria das condições de vida dos cidadãos mais vulneráveis, compromissos não cumpridos em relação às metas de urbanização e habitação de interesse social da Secretaria de Assistência Social. A ausência desta infraestrutura limita a capacidade do município de atender às metas setoriais propostas nos planos diretores e impede o alinhamento com as políticas públicas de desenvolvimento urbano sustentável. A contratação é, portanto, uma medida de interesse público primordial para mitigar dessas consequências e melhorar o ordenamento urbano.

Os resultados pretendidos com esta contratação incluem a redução efetiva do déficit habitacional em Piquet Carneiro, alinhamento às diretrizes do Programa FNHIS Sub 50, e fortalecimento das ações de desenvolvimento urbano sustentável. O projeto visa não apenas à construção das unidades habitacionais, mas também à integração destas às estratégias da Secretaria de Assistência Social, promovendo a inclusão social e melhorias significativas na qualidade de vida da população atendida. Esse objetivo é congruente com as estratégias administrativas e o planejamento institucional,



garantindo a continuidade e ampliação dos serviços essenciais de habitação.

Diante do exposto, a contratação para a construção das unidades habitacionais é imprescindível para solucionar o problema identificado. Esta ação promove a economia de escala, eficiência operacional e modernização da infraestrutura habitacional, garantindo o pleno atendimento das necessidades públicas identificadas. Em conformidade com os princípios e objetivos delineados nos artigos 5º, 6º, 11 e 18, § 2º da Lei nº 14.133/2021, esta medida assegura a adesão às normativas legais e ao planejamento estratégico institucional, contribuindo para um impacto positivo e sustentado na comunidade local.

2. ÁREA REQUISITANTE

Área requisitante	Responsável
F. M. Habitacao de Interesse Social-FHIS	Guadalupe Vieira de Oliveira

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A necessidade da contratação identificada pela Secretaria de Assistência Social do Município de Piquet Carneiro/CE envolve a construção de 20 unidades habitacionais em áreas urbanas, alinhada ao Programa FNHIS Sub 50 e sustentada por recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social. Esta iniciativa se caracteriza pela acentuada demanda social, buscando mitigar o déficit habitacional para famílias em situação de vulnerabilidade, um objetivo estratégico da administração municipal. A relevância deste projeto é reforçada por indicadores de desenvolvimento social que evidenciam uma carência crítica por habitações dignas, além de se alinhar ao plano diretor do município, que vislumbra um ordenamento territorial sustentável.

Os padrões mínimos de qualidade e desempenho para esta contratação são estabelecidos com base nas normas técnicas para construção civil, englobando especificações rigorosas em termos de segurança, ergonomia e sustentabilidade. Seguindo o art. 5º da Lei nº 14.133/2021, os critérios técnicos incluem parâmetros mensuráveis de qualidade de materiais, prazos mínimos de entrega coerentes com o cronograma municipal e capacidade estrutural das unidades a serem edificadas. A utilização de um catálogo eletrônico de padronização não se aplica nesta contratação específica, dada a ausência de itens compatíveis com o grau de customização exigido pelas especificidades do projeto habitacional e a necessidade emergente do município.

A vedação de marcas específicas nos materiais de construção a serem usados é a regra geral adotada, alinhada ao princípio da competitividade, salvo em casos onde características técnicas específicas sejam imprescindíveis para cumprir as normativas de segurança e sustentabilidade. A construção das 20 unidades habitacionais não se configura como aquisição de bens de luxo, em total respeito ao disposto no art. 20 da Lei nº 14.133/2021 e ao Decreto nº 10.818/2021. Para assegurar a execução eficiente do projeto, será exigida, quando aplicável e proporcional à necessidade, a apresentação de amostras, provas de conceito ou garantias de conformidade dos materiais e serviços prestados, sempre atentos ao evitar desnecessários custos administrativos.



Adotar-se-ão critérios de sustentabilidade conforme o Guia Nacional de Contratações Sustentáveis, como a priorização de materiais recicláveis e práticas que minimizem a geração de resíduos. Caso sua aplicação seja limitada, justifica-se pelo imperativo social preponderante da demanda habitacional. Os fornecedores deverão demonstrar capacidade técnica de atender aos requisitos operacionais e de execução definidos, flexíveis apenas quando comprovadamente impeditivos à concorrência, garantindo-se assim a satisfação integral da necessidade identificada.

Os requisitos formulados fundamentam-se na necessidade expressa pelo DFD, encontrando suporte na Lei nº 14.133/2021, e servirão de pilar técnico para o subsequente levantamento de mercado, contribuindo eficazmente para identificar a solução mais vantajosa e em consonância com o art. 18.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado, conforme o art. 18, §1º, inciso V da Lei nº 14.133/2021, é essencial para o planejamento da contratação referente à construção de 20 unidades habitacionais em áreas urbanas no município de Piquet Carneiro/CE. Este levantamento visa evitar práticas antieconômicas e fundamentar a melhor solução contratual, mantendo-se alinhado aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, interesse público, probidade administrativa, igualdade, planejamento, transparência, eficácia, segregação de funções, motivação, vinculação ao edital, julgamento objetivo, segurança jurídica, razoabilidade, competitividade, proporcionalidade, celeridade, economicidade e desenvolvimento nacional sustentável.

Para determinar a natureza do objeto da contratação, analisou-se a "Descrição da Necessidade da Contratação", classificando-o como construção de obra. O projeto está orientado para fornecer condições adequadas de habitação a famílias em situação de vulnerabilidade social.

Durante a pesquisa de mercado, consultaram-se três fornecedores distintos para obtenção de faixas de preços e prazos estimados. Observou-se que as propostas de custo para a construção variaram, oferecendo margens distintas de negociação e prazos de execução que vão de 12 a 18 meses. Contratações análogas em outros municípios revelaram valores e modelos de contratação similares, com adaptações locais conformes às especificidades do terreno e da rede de infraestrutura. As fontes confiáveis, como o Painel de Preços e o Comprasnet, foram consultadas, não evidenciando variações substanciais nos custos referenciais. Inovações identificadas incluíram a utilização de métodos construtivos sustentáveis, como o uso de materiais reciclados e técnicas de eficiência energética em edificações.

A comparação das alternativas destacou a viabilidade de parceiros diversos, com alinhamento aos preceitos de sustentabilidade, em conformidade com as necessidades do usuário e com as diretrizes normativas vigentes. As opções avaliadas incluíram execução direta e terceirização via empreiteira, analisadas por critérios técnicos, econômicos, sustentáveis e operacionais. Optou-se, preliminarmente, por uma contratação via empreiteira pela viabilidade operacional e flexibilidade de situação perante variações de mercado.

A alternativa selecionada foi justificada pela combinação de eficiência e



economicidade, com alinhar relevante ao custo total de propriedade, facilidade de continuidade operacional, e adequação às condições locais de mercado. Além disso, a sustentabilidade e inovação na técnica construtiva promovem a econômica regional, alinhada aos resultados pretendidos.

Recomenda-se a adoção da abordagem mais eficiente e competitiva, assegurando que o processo licitatório reflita a real dinâmica de mercado em consonância com os princípios de competitividade e transparência, sem antecipação sobre a modalidade de licitação a ser adotada.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta envolve a contratação de uma empresa especializada para a construção de 20 unidades habitacionais em áreas urbanas de Piquet Carneiro/CE, visando atender à necessidade identificada de melhorar as condições habitacionais das famílias em situação de vulnerabilidade social. Esta iniciativa, conforme planejada, integra as estratégias da Secretaria de Assistência Social e promove o desenvolvimento urbano sustentável, em consonância com o Programa FNHIS Sub 50 e o plano diretor do município.

O projeto compreende a execução de obras que atendam aos requisitos técnicos estabelecidos no projeto básico, com foco em qualidade, durabilidade e funcionalidade das edificações. Inclui a aquisição de materiais de construção, mão de obra capacitada e procedimentos de fiscalização técnica para assegurar a conformidade das obras com as especificações ambientais e urbanísticas vigentes. Além disso, a solução contempla a instalação de infraestruturas essenciais, como redes de água e esgoto, e a implementação de práticas sustentáveis que respeitem o ambiente local.

A escolha por essa modalidade de construção, frente às alternativas analisadas no levantamento de mercado, é pautada pela economicidade e eficiência na alocação dos recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social. A solução foi desenhada para garantir que todas as etapas – desde a preparação do terreno até a entrega final das unidades habitacionais – sejam realizadas de maneira integrada, otimizando tempo e custos, e promovendo, ao mesmo tempo, a capacitação dos agentes envolvidos na fiscalização e gestão do processo. A viabilidade do projeto é reforçada pela capacidade do mercado local de fornecer os insumos e serviços necessários, conforme evidenciado no levantamento de mercado.

Em conclusão, a solução atende plenamente à necessidade de reduzir o déficit habitacional no município e melhorar a qualidade de vida das famílias beneficiadas. Está projetada para alcançar os resultados esperados de maneira eficaz e alinhada ao interesse público e aos princípios da Lei nº 14.133/2021, sendo a melhor alternativa técnica e economicamente viável. A contratação não se baseia em dispensa, demonstrando a vantagem de realizar o processo licitatório conforme a complexidade e os benefícios esperados desta iniciativa.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS



ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	CONSTRUÇÃO DE 20 UNIDADES HABITACIONAIS	1,000	Serviço

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	CONSTRUÇÃO DE 20 UNIDADES HABITACIONAIS	1,000	Serviço	2.885.630,96	2.885.630,96

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\$ 2.885.630,96 (dois milhões, oitocentos e oitenta e cinco mil, seiscentos e trinta reais e noventa e seis centavos)

8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

O parcelamento do objeto, conforme o art. 40, V, b da Lei nº 14.133/2021, visa ampliar a competitividade e deve ser promovido quando viável e vantajoso para a Administração, sendo esta análise obrigatória no ETP. Inicialmente, a divisão por itens, lotes ou etapas deve ser avaliada de acordo com a solução proposta como um todo e a viabilidade técnica, operacional e econômica, alinhando-se aos princípios de eficiência e economicidade estabelecidos no art. 5º.

A avaliação quanto à possibilidade de parcelamento indica que o objeto da contratação, construção de 20 unidades habitacionais, não permite uma divisão eficaz por itens ou etapas sem comprometer a integridade do projeto. Apesar de existir uma estrutura de fornecedores no mercado, a fragmentação poderia prejudicar a unidade do resultado pretendido e aumentar custos indiretos, em virtude de complexidades logísticas acrescidas. A análise do mercado apresentou fornecedores especializados para partes distintas, mas a divisão não se mostra vantajosa na prática para este tipo de empreendimento, conforme as demandas específicas do projeto e revisões técnicas efetuadas.

Apesar de ser teoricamente viável, a execução integral do projeto se revela mais vantajosa, alinhando-se ao art. 40, §3º, que defende a economia de escala e a gestão contratual eficiente como prioritárias. A integração das ações construtivas em uma única contratação assegura a preservação da funcionalidade das unidades habitacionais e minimiza riscos à integridade técnica. Opções de padronização e a expectativa de maior garantia de prazos e orçamento também favorecem essa decisão, justificando-a perante as diretrizes do art. 11 e os preceitos de qualidade e responsabilidade aplicáveis.

A opção por uma execução consolidada traz impactos significativos na gestão e fiscalização, simplificando a coordenação das entregas e centralizando a responsabilidade técnica, o que otimiza os recursos e alinha-se aos princípios de eficiência do art. 5º. Embora o parcelamento pudesse melhorar o controle de etapas modulares, a maior complexidade administrativa e os desafios de execução fragmentada colocam em evidência os limites institucionais para tal abordagem.



Concluindo, a recomendação técnica é pela execução integral do projeto, considerada a alternativa mais vantajosa à Administração. Tal opção proporciona coesão, economicidade e competitividade, em conformidade com os arts. 5º e 11, preservando a integridade e qualidade do resultado final. Assim, enfatiza-se que a abordagem integral está em maior harmonia com os resultados pretendidos e os critérios estabelecidos pelo art. 40 da Lei nº 14.133/2021.

9. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

O alinhamento da contratação ao Plano de Contratações Anual (PCA) e outros instrumentos de planejamento antecipa demandas e otimiza o orçamento, assegurando coerência, eficiência e economicidade, conforme estabelecido nos artigos 5º e 11 da Lei nº 14.133/2021, com base na necessidade identificada na 'Descrição da Necessidade da Contratação'. No entanto, não foi identificado um Plano de Contratação Anual (PCA) para este processo administrativo, uma vez que a presente contratação visa atender a demandas imprevistas relacionadas à urgência e à necessidade social emergente de prover habitação às famílias em situação de vulnerabilidade no município de Piquet Carneiro/CE. Portanto, a ausência no PCA é justificada por demandas emergenciais que não puderam ser previstas no planejamento anterior. Como ação corretiva, recomenda-se a inclusão dessa demanda na próxima revisão do PCA e a implementação de uma gestão de riscos eficiente para antecipar futuras necessidades de caráter similar, garantindo assim maior previsibilidade e alinhamento estratégico. Essa abordagem busca assegurar que a contratação ainda contribua para os resultados vantajosos e competitividade, conforme o artigo 11 da mesma lei, assegurando transparência no planejamento e cumprindo adequadamente os 'Resultados Pretendidos'.

10. RESULTADOS PRETENDIDOS

Os benefícios diretos esperados da contratação para a construção de 20 unidades habitacionais no município de Piquet Carneiro/CE são evidentes, com ênfase na economicidade e no ótimo uso dos recursos humanos, materiais e financeiros, conforme arts. 5º e 18, §1º, inciso IX da Lei nº 14.133/2021. Fundamentada na necessidade pública claramente identificada em 'Descrição da Necessidade da Contratação', a solução escolhida busca não apenas reduzir o déficit habitacional, mas também integrar políticas de desenvolvimento urbano sustentável e inclusão social, alinhando-se ao Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS. Esta iniciativa servirá como base para o termo de referência (art. 6º, inciso XXIII) e a subsequente avaliação da contratação.

Um dos principais resultados esperados é a redução de custos operacionais pela otimização dos processos construtivos, que será viabilizada através da escolha criteriosa de tecnologias e materiais que minimizem o desperdício e aumentem a durabilidade das construções. A eficiência será maximizada com a implementação de práticas de gestão que diminuam o retrabalho e garantam a qualidade das unidades habitacionais construídas. A racionalização de tarefas e a capacitação direcionada do pessoal envolvido contribuirão para a otimização dos recursos humanos, enquanto a adoção de tecnologias que reduzem a subutilização de recursos materiais promoverá



uma gestão mais eficaz.

Os recursos financeiros também serão otimizados através da redução de custos unitários, alcançados por meio de negociações competitivas fundamentadas em uma pesquisa de mercado ampla, atendendo ao princípio da competitividade (art. 11). A contratação proporcionará benefícios mensuráveis, como maior economia de escala e melhor aproveitamento dos materiais, contribuindo para a economicidade do empreendimento.

No contexto de contratações de serviços ou entregas contínuas, o estabelecimento de um Instrumento de Medição de Resultados (IMR) é essencial. Este mecanismo permitirá o monitoramento contínuo dos resultados obtidos, utilizando indicadores quantificáveis, tais como o percentual de economia ou a redução nas horas de trabalho. Desta forma, será possível comprovar os ganhos estimados e fundamentar o relatório final da contratação.

Esses resultados pretendidos justificam plenamente o investimento público, promovendo a eficiência e o melhor uso dos recursos disponíveis, em perfeita consonância com os 'Resultados Pretendidos' e os objetivos institucionais. Assim, ao alinhar-se com o art. 11 da Lei nº 14.133/2021, a contratação reafirma o compromisso com o interesse público, assegurando um impacto positivo duradouro para a comunidade e para a administração local. Se, por ventura, a natureza exploratória da demanda impedir estimativas quantitativas precisas, uma justificativa técnica fundamentada será incluída para assegurar a transparência e a razão da contratação.

11. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

As providências internas antes da celebração do contrato, conforme art. 18, §1º, inciso X, da Lei nº 14.133/2021, serão essenciais ao ciclo de planejamento e governança da contratação, assegurando sua execução eficiente e a consecução dos objetivos 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, como a instalação de infraestrutura e a adequação de espaço físico, 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, conforme art. 116, será abordada, justificando tecnicamente como o treinamento, como o uso de ferramentas e boas práticas, assegurará os resultados previstos, segmentada por perfis como gestor, fiscais e técnicos, conforme a complexidade da execução, subentendendo a metodologia e, se aplicável, utilizando listas ou cronogramas conforme ABNT NBR 14724:2011. Essas providências integrarão o Mapa de Riscos como estratégias preventivas de mitigação, articulando-se com a unidade de gestão de riscos ou controle interno, se 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 aos



resultados pretendidos, sendo que, se não houver providências específicas, a ausência será fundamentada tecnicamente no texto, como no caso de objeto simples que dispensa ajustes prévios.

12. JUSTIFICATIVA PARA ADOÇÃO DO REGISTRO DE PREÇOS

A análise da contratação para a construção de 20 unidades habitacionais em Piquet Carneiro/CE deve considerar a melhor modalidade entre o Sistema de Registro de Preços (SRP) e a contratação tradicional, tendo como base critérios técnicos, operacionais, econômicos e jurídicos. O levantamento inicial sugere que a natureza do projeto, que visa atender a um problema de déficit habitacional com demanda fixa para 20 unidades, favorece a adoção de uma contratação tradicional, mais adequada para atender necessidades pontuais e específicas. Esta abordagem garante uma segurança jurídica imediata alinhando-se ao art. 11 da Lei nº 14.133/2021, que prioriza contratações que satisfaçam interesses públicos com eficiência e eficácia, além de proporcionar um planejamento direto sem a incerteza de quantidades que caracteriza o SRP.

Em termos de economicidade, a contratação tradicional pode oferecer um controle orçamentário mais direto e efetivo para projetos específicos, como a construção dessas habitações, evitando variações de preço e oscilações de mercado frequentemente associadas ao SRP. Embora o SRP possa ser vantajoso em contratações com entregas fracionadas ou contínuas, a exigência de conclusão integral do projeto justifica a escolha por um processo de licitação específico. Além disso, o levantamento de mercado não indicou necessidade de padronização ou repetitividade que são características ideais para a aplicação do SRP.

Apesar do SRP permitir economia de escala e redução de esforços administrativos em cenários de compras compartilhadas e contínuas, a escolha pela contratação tradicional neste caso se mostra mais alinhada às necessidades fixas e definidas do projeto habitacional, promovendo, assim, a eficiência e a eficácia nos processos administrativos e operacionais, conforme preveem os arts. 5º e 11 da Lei nº 14.133/2021. Com a ausência de um Plano de Contratação Anual específico para este projeto, conforme informações iniciais, a contratação tradicional proporciona um alinhamento mais direto com os objetivos de implementação imediata, resguardando a Administração das incertezas de planejamento a longo prazo que o SRP poderia ocasionar.

Portanto, a recomendação expressa é pela contratação tradicional, reconhecida como a opção mais adequada para otimizar recursos, assegurar agilidade e competitividade, garantindo que a construção das habitações seja realizada de maneira eficiente e conforme os parâmetros legais, a fim de melhor atender ao interesse público e alcançar os resultados pretendidos na política habitacional da região de Piquet Carneiro/CE.

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

A contratação visa à construção de 20 unidades habitacionais em Piquet Carneiro/CE,



conforme a necessidade identificada nos Documentos de Formalização da Demanda e o princípio do interesse público (art. 5º). O desenho contratual foi avaliado à luz de sua compatibilidade com a participação de consórcios, levando em consideração critérios técnicos, operacionais, administrativos e jurídicos, conforme preconizado nos arts. 5º, 15 e 18, §1º, inciso I da Lei nº 14.133/2021. A análise aponta que a complexidade técnica e a demanda por somatório de capacidades sugerem a admissibilidade dos consórcios, uma vez que a união de especialidades pode fornecer significativa vantagem técnica e administrativa. Todavia, a natureza do objeto e a simplicidade da gestão com um fornecedor único podem sinalizar uma **incompatibilidade** com consórcios, considerando-se o impacto potencial na eficiência da execução (art. 5º).

Considerando este contexto operacional, a participação de consórcios pode proporcionar uma capacidade financeira otimizada, conforme mencionado no art. 15, dada a exigência de um acréscimo de 10% a 30% na habilitação econômico-financeira, exceto para microempresas, o que pode alavancar a competição. No entanto, os impactos na gestão e fiscalização podem ampliar a complexidade administrativa e potencialmente comprometer a segurança jurídica e a isonomia entre os licitantes, conforme art. 5º. O compromisso de constituição do consórcio, a escolha de uma empresa líder e a responsabilidade solidária são essenciais para assegurar uma execução eficiente, mas, caso se evidencie que essas condições comprometam a execução ou encareçam o custo-benefício esperado, a vedação à participação de consórcios deve ser considerada.

Conclui-se que, dado o alinhamento com os 'Resultados Pretendidos', a decisão deve ser tomada de forma tecnicamente embasada, ponderando a execução eficiente e a economicidade conforme a análise mercadológica e a vantajosidade levantada (art. 18, §1º, inciso I). Portanto, a vedação ou admissão deve ser justificadamente a mais **adequada**, alinhando-se aos princípios de legalidade, eficiência e interesse público, resguardando a eficácia pretendida na contratação.

14. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

A análise de contratações correlatas e interdependentes é fundamental para otimizar o planejamento e execução da contratação de 20 unidades habitacionais em Piquet Carneiro/CE. Esta abordagem assegura que não apenas evitamos sobreposições e desperdícios, mas também promovemos a coerência e a economicidade, elementos cruciais previstos nos princípios da Lei nº 14.133/2021. Ao considerar contratações semelhantes ou que complementem a atual, e aquelas que dependem ou influenciam a execução, a Administração pode criar sinergias, padronizar soluções tecnológicas e de suprimentos, e alinhar prazos e escopos para uma implementação mais eficaz dos recursos públicos.

Durante o levantamento das contratações passadas e em curso, não se identificou a existência de contratos vigentes ou planejados que influenciem diretamente a construção das unidades habitacionais em questão. Não há necessidade de ajustar contratos atuais nem de realizar transições complexas, uma vez que o processo trata especificamente da construção de habitações, cujo escopo e necessidades técnicas são distintas de outras contratações da Administração Municipal. No entanto, verificou-se que a harmonia dos prazos entre a execução das obras e a disponibilização de infraestrutura básica, como rede elétrica e saneamento, é crucial para evitar atrasos. O alinhamento com projetos de infraestrutura local, que são necessários para a



ocupação das habitações, deve ser considerado na planificação do projeto, apesar de não ser parte dessa contratação específica.

Conclui-se que, para a presente contratação, não foram encontradas contratações correlatas ou interdependentes que requerem ajustes nos quantitativos, requisitos técnicos ou na forma de executar o contrato, conforme o disposto no §2º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021. A coordenação com a Secretaria de Infraestrutura para garantir a sincronização dos recursos básicos necessários é uma providência a ser observada no planejamento. Assim sendo, as fases subsequentes, incluindo o Termo de Referência, deverão focar na execução eficaz do projeto habitacional enquanto monitoram o progresso de infraestrutura local, garantindo o cumprimento do cronograma integral do projeto de forma sustentável e eficiente.

15. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

O projeto de construção de 20 unidades habitacionais em Piquet Carneiro/CE implica uma série de potenciais impactos ambientais que devem ser rigorosamente avaliados ao longo de todo o seu ciclo de vida, conforme previsto no art. 18, §1º, inciso XII da Lei nº 14.133/2021. Durante a execução das obras, espera-se a geração de resíduos de construção civil, consumo considerável de energia e uso intensivo de recursos naturais. Antecipar a sustentabilidade deste projeto é crucial segundo o art. 5º da mesma lei. A análise do ciclo de vida dos materiais e técnicas construtivas revela que a implementação de práticas sustentáveis pode minimizar emissões de gases e racionalizar o uso de água e energia.

As soluções apresentadas no levantamento de mercado e demonstradas na avaliação de vantajosidade incluem a adoção de materiais reciclados e insumos biodegradáveis. Destaca-se, ainda, a importância de certificações como o selo Procel A para equipamentos eletroeletrônicos a serem utilizados, promovendo o uso eficiente de energia durante e após a construção. A logística reversa se apresenta como uma medida mitigadora essencial, aplicada principalmente na gestão de resíduos como toners e descartes de construção, o que está em conformidade com as melhores práticas sustentáveis descritas no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis.

Medidas específicas para a otimização dos recursos incluem a implementação de sistemas de captação e reutilização de água pluvial e a utilização de tecnologias avançadas de eficiência energética nos sistemas de iluminação e aquecimento das unidades habitacionais, garantindo competitividade e a proposta mais vantajosa, conforme art. 11. Tais medidas devem ser viabilizadas dentro das capacidades administrativas locais, que considerarão as exigências de licenciamento ambiental quando aplicável, promovendo uma implementação que não incorra em barreiras indevidas.

Portanto, as medidas mitigadoras aqui delineadas são **essenciais** para minimizar impactos ambientais, otimizar o uso dos recursos disponíveis e contribuir significativamente para a efetivação dos resultados pretendidos com a contratação. Caso a análise técnica indique a ausência de impactos ambientais significativos em certos aspectos do projeto, como no caso de bens de uso imediato, isso será refletido por meio de fundamentação técnica apropriada, assegurando a sustentabilidade e a eficiência que o contexto exige, de acordo com o art. 5º.



16. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE E RAZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação para a construção de 20 unidades habitacionais no município de Piquet Carneiro/CE é declarada viável e essencial para atender à necessidade identificada de reduzir o déficit habitacional local, alinhando-se com as diretrizes do Programa FNHIS e reforçando a integração entre a Secretaria de Assistência Social e os planos de desenvolvimento urbano sustentável do município. Conforme os elementos técnicos e econômicos analisados ao longo deste Estudo Técnico Preliminar (ETP), a viabilidade da contratação é sustentada por um planejamento rigoroso e pela adequação ao ciclo de vida do objeto, assegurando o resultado mais vantajoso para a Administração Pública, conforme preconizado nos arts. 5º e 11 da Lei nº 14.133/2021.

O levantamento de mercado reafirma a pertinência das soluções e tecnologias selecionadas, evidenciando que a escolha dos fornecedores e a metodologia de execução proposta são compatíveis com as melhores práticas do mercado. As quantidades e o valor estimado da contratação estão devidamente justificadas e compatíveis com os preços de mercado, garantindo a economicidade e eficiência, conforme as diretrizes dos arts. 6º, inciso XXIII e 18, §1º, inciso XIII. A contratação deve ser conduzida sem a adoção de um sistema de registro de preços, pois o objeto em questão não apresenta recorrência nesse escopo específico.

A decisão de prosseguir com a contratação é substancialmente justificada pela sua contribuição ao planejamento estratégico municipal e aos efeitos sociais esperados, especialmente na melhoria das condições de vida das famílias em situação de vulnerabilidade social. Eventuais impactos ambientais serão mitigados conforme as diretrizes estabelecidas, assegurando que a execução respeite as normas técnicas e ambientais pertinentes. Deste modo, a contratação promove um desenvolvimento urbano eficiente e sustentável, em sintonia com os princípios estabelecidos pelos arts. 5º e 40.

Em vista dos elementos abordados e da análise robusta dos riscos associados, recomenda-se a efetivação da contratação, refletindo uma decisão fundamentada e indispensável para o município, que contribuirá para a inclusão social e a melhoria da qualidade de vida da população atendida. A conclusão aqui expressa será incorporada ao processo de contratação, guiando a autoridade competente em sua deliberação final.



Piquet Carneiro / CE, 13 de outubro de 2025

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

assinado eletronicamente

FABIANA VIEIRA DE SOUSA

PRESIDENTE

assinado eletronicamente

ANDERSON FERREIRA FRANCO FERNANDES

MEMBRO

assinado eletronicamente

FRANCISCO STENYSLAU ALVES DA SILVA

MEMBRO