

**ETP: 002/2026/TURVOLÂNDIA**

**Órgão:** Prefeitura Municipal de Turvolândia/MG

**Setores Requisitante:**

Departamento de Engenharia

**Responsável pela Demanda:**

Cibeles de Freitas Carvalho

## I - OBJETO:

Constitui objeto da presente CONTRATAÇÃO DE EMPRESA DE CONSTRUÇÃO CIVIL PARA REALIZAÇÃO DE SERVIÇO EM REGIME DE EMPREITADA GLOBAL, ESPECIALIZADA EM EXECUÇÃO DE OBRA NA CONSTRUÇÃO DE 20 UNIDADES HABITACIONAIS –FNHIS ATRAVÉS DE RECURSOS DE CONVÊNIO ENTRE O MINISTÉRIO DAS CIDADES E A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL ATRAVÉS DO PAC NO MUNICÍPIO DE TTURVOLANDIA/MG

## II - INTRODUÇÃO

As aquisições públicas produzem importante impacto na atividade econômica, considerando a quantidade de recursos envolvidos.

Este estudo visa a buscar a melhor solução para as aquisições, considerando que um planejamento bem elaborado possibilita contratações potencialmente mais eficientes, posto que a realização de estudos prévios proporciona conhecimento de novas modelagens/metodologias constantes no mercado, resultando na melhor qualidade do gasto com recursos públicos.

Apresentamos os estudos técnicos preliminares que visam a assegurar a viabilidade (técnica e econômica) da contratação pretendida e o levantamento dos elementos essenciais que servirão para compor Termo de Referência.

### DOS ELEMENTOS MINIMOS NECESSARIOS:

O presente estudo técnico preliminar contemplou ao menos os elementos previstos nos incisos I, IV, VI, VIII e XIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021, suficientes para identificar o problema a ser resolvido, sob a perspectiva do interesse público, e foi capaz de apontar dentre as opções disponíveis no mercado, aquela contratação que revela viabilidade técnica e econômica.

Os demais elementos previstos nos incisos do §1º do art. 18 da Lei 14.133/2021 não são obrigatórios e podem ser dispensados nos termos do §2º do art. 18 da Lei 14.133/2021.

No presente caso, os mesmos não foram utilizados, por entendermos que o objeto a ser contratado não possui alta complexidade, aliado ao fato deste órgão, encontrar-se em fase de adaptação para aplicar as inúmeras novidades trazidas

pela Nova Lei de Licitações nº 14.133/2021, dando prioridade e efetividade neste primeiro momento de adaptação, para os elementos obrigatórios previstos em lei.

### **III – NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

A Prefeitura Municipal de **Turvolândia**, reconhecendo a importância de atendimento a demanda populacional e melhora de qualidade de vida, constatou a necessidade de contratação de uma empresa especializada na execução de obras de engenharia para prestação de serviços de construção de 20 UNIDADES HABITACIONAIS (FNHIS SUB50). Esta necessidade surge a partir de uma série de considerações relacionadas ao bem-estar da população, moradia digna e inclusão social, conforme detalhado a seguir.

#### **Atender à demanda habitacional**

Possibilita o acesso à moradia digna para famílias de baixa renda (até 50% do salário-mínimo regional).

Reduz o déficit habitacional no município, promovendo inclusão social.

#### **Melhoria da qualidade de vida**

Garante moradia segura, protegida e adequada às necessidades básicas da população.

Reduz vulnerabilidades sociais, como risco de ocupações irregulares e insalubridade.

#### **Desenvolvimento socioeconômico local**

A obra gera empregos diretos e indiretos durante a construção.

Incentiva a economia local com fornecedores de materiais e serviços.

#### **Promoção da cidadania e inclusão social**

Permite que famílias em situação de vulnerabilidade tenham endereço formal, acesso a serviços públicos e participação social.

Estimula o desenvolvimento comunitário e o senso de pertencimento.

### **IV – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES**

As quantidades estão conforme memória de cálculo anexo a este documento, juntamente com o projeto e demais documentos que concluíram a quantidade necessária de cada item, conforme aprovado pelo setor responsável.

### **V – ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

Objetivando a instrução do processo, em observância ao que determina o art. 23 da Lei 14.133/2021, informamos que o valor estimado da contratação foi obtido a partir dos valores constantes na **TABELA SEINFRA JULHO/2025, SINAPI AGOSTO/2025 SEM DESONERAÇÃO**) estimando-se o montante em **R\$ 3.048.707,41 (Três milhões, quarenta e oito mil, setecentos e sete reais e quarenta e um centavos)**.

Após uma análise criteriosa dos aspectos técnicos, legais e administrativos associados à execução de obras de engenharia para prestação de serviços de construção de 20 unidades habitacionais pela Prefeitura Municipal de **Turvolândia**, conclui-se que o objeto licitado não será subdividido em parcelas para fins de contratação. Esta decisão baseia-se em uma série de fatores fundamentais que, quando avaliados em conjunto, indicam que o parcelamento não seria a melhor abordagem para este projeto específico. A seguir, são apresentadas as justificativas que embasam esta conclusão.

### **Integridade e Coesão do Projeto**

A natureza do projeto de construção exige uma abordagem integrada para garantir a uniformidade e a qualidade da obra em toda a sua extensão. O parcelamento poderia comprometer a coesão estética e técnica do projeto, resultando em discrepâncias na qualidade e na aparência das diferentes seções da estrutura. A execução do projeto por uma única empresa assegura uma padronização eficaz dos processos e dos materiais utilizados, além de facilitar a manutenção futura da área ampliada.

### **Eficiência e Economia**

Avaliações econômicas detalhadas indicam que o parcelamento do objeto licitado poderia acarretar um aumento nos custos indiretos, tais como a gestão e fiscalização de múltiplos contratos, o que, por sua vez, poderia elevar o custo total do projeto para a administração pública. A contratação de uma única empresa para a execução integral do projeto permite uma economia de escala e a redução de custos operacionais e administrativos, resultando em uma alocação mais eficiente dos recursos públicos.

### **Gestão e Fiscalização**

A gestão e fiscalização de um projeto de grande porte, quando realizado por uma única empresa, torna-se significativamente mais simplificada e eficaz. O parcelamento, por outro lado, exigiria um esforço administrativo consideravelmente maior para coordenar as atividades entre diferentes contratados, aumentando o risco de inconsistências e dificuldades de comunicação. A centralização da responsabilidade em um único contratado facilita o monitoramento do progresso, a aplicação de padrões de qualidade uniformes e a rápida resolução de quaisquer problemas que possam surgir.

Levando em conta os aspectos mencionados, a Prefeitura Municipal de **Turvolândia** determina que o objeto licitado, referente à execução de obras de engenharia para prestação de serviços de construção 20 UNIDADES HABITACIONAIS – FNHIS SUB50, não será parcelado. Esta decisão é fundamentada na necessidade de preservar a integridade e a coesão

do projeto, garantir a eficiência e a economia na utilização dos recursos públicos, e simplificar a gestão e a fiscalização do contrato. A administração pública está comprometida em assegurar que a execução deste projeto ocorra de maneira eficiente, econômica e com a mais alta qualidade possível, visando o bem-estar da comunidade e a melhor utilização dos recursos públicos.

## VII – MATRIZ DE RISCOS

ITEM	RISCO	PROBABILIDADE	IMPACTO	PRIORIDADE	ESTRATÉGIA DE MITIGAÇÃO
01	Atrasos da execução das obras	Média	Alto	Alta	Estabelecer cronogramas realistas, incluir cláusulas de penalidade por atraso no contrato e realizar acompanhamento e fiscalização constantes.
02	Exceder o orçamento previsto	Baixa	Alto	Média	Realizar uma estimativa de custos detalhada e conservadora, incluir uma reserva para contingências no orçamento e monitorar os gastos rigorosamente.
03	Qualidade inferior dos materiais ou da execução	Média	Alto	Alta	Definir especificações técnicas detalhadas, realizar testes de qualidade dos materiais, e inspeções regulares durante a execução das obras.
04	Impacto ambiental negativo	Baixa	Médio	Média	Realizar estudos de impacto ambiental, escolher materiais sustentáveis e técnicas de construção que minimizem o impacto ambiental.
05	Falta de aceitação da comunidade	Baixa	Médio	Baixa	Engajar a comunidade desde o início do projeto, realizar consultas públicas e garantir a transparência do processo.
06	Problemas legais ou regulatório	Baixa	Alto	Média	Realizar uma revisão legal e regulatória detalhada antes do início das obras, assegurando a conformidade com todas as leis e

					regulamentos aplicáveis.
07	Acidentes de trabalho	Média	Alto	Alta	Implementar rigorosas medidas de segurança no trabalho, realizar treinamentos de segurança para os trabalhadores e garantir a adesão a todas as normas de segurança.

### Considerações Finais

**Probabilidade:** Avalia a chance de ocorrência do risco (Alta, Média, Baixa).

**Impacto:** Avalia o efeito que o risco terá no projeto se ocorrer (Alto, Médio, Baixo).

**Prioridade:** Determinada pela combinação de probabilidade e impacto, orienta a alocação de recursos para mitigação (Alta, Média, Baixa).

### VIII – DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Diante do exposto, fica evidente a necessidade de contratação de uma empresa especializada para a execução de obras de engenharia destinadas à implementação de construção de 20 UNIDADES HABITACIONAIS – FNHIS SUB50. Tal medida é imperativa não apenas para atender famílias de baixa renda, promovendo acesso à moradia digna e contribuindo para a redução do déficit habitacional, mas também proporciona melhoria da qualidade de vida e segurança às famílias beneficiadas. A realização desta obra é, portanto, uma ação estratégica que reflete o compromisso da Prefeitura Municipal de **Turvolândia** com o bem-estar de seus cidadãos e o desenvolvimento sustentável da cidade.

Diante do exposto, declara-se ser viável a contratação pretendida.

**Turvolândia**, 02 de março de 2026.

---

**Cibeles de Freitas Carvalho**  
**Eng. Civil CREA SP 5070445752/D MG**  
**Departamento de Engenharia**