ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA ELABORAÇÃO/COMPATIBILIZAÇÃO DOS PROJETOS BÁSICO E EXECUTIVO E EXECUÇÃO DE 20 (VINTE) UNIDADES HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL

Programa Minha Casa, Minha Vida - FNHIS Sub 50 / Novo PAC
Loteamento Lino Siqueira - Conceição das Pedras/MG
Termo de Compromisso nº 992240/2025/MCIDADES/CAIXA
Operação nº 1103785-40 | TransfereGOV nº 39946/2025
Processo Licitatório nº 108/2026 | Concorrência Eletrônica nº 07/2026

DATA: 19 de outubro de 2026.

SUMÁRIO

1. Introdução
2. Fundamentação
3. Caracterização do Município
4. Descrição da Necessidade
5. Demonstração da previsão da contratação no Plano de Contratações Anual
6. Descrição dos Requisitos da Contratação
7. Estimativas das Quantidades para a Contratação
8. Levantamento de Mercado
9. Estimativa do Valor da Contratação
10. Descrição da Solução
11. Justificativas para o Parcelamento ou não da Contratação
12. Demonstrativo dos Resultados Pretendidos
13. Providências a serem adotadas
14. Contratações Correlatas / Interdependentes
15. Impactos Ambientais e Medidas Mitigadoras
16. Matriz de Riscos
17. Declaração de Viabilidade
18. Responsáveis

1. Introdução

O presente Estudo Técnico Preliminar integra a fase preparatória da contratação e tem por finalidade demonstrar a necessidade pública, a viabilidade técnica e econômica e a adequação da solução destinada à provisão de 20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social no Município de Conceição das Pedras/MG, no Loteamento Lino Siqueira, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - FNHIS Sub 50 / Novo PAC.

A contratação está vinculada ao Termo de Compromisso nº 992240/2025/MCIDADES/CAIXA, à Operação nº 1103785-40 e ao TransfereGOV nº 39946/2025. O empreendimento deverá observar os anteprojetos, projetos, memoriais, planilha orçamentária, cronograma, levantamentos e demais documentos técnicos elaborados para o Município.

O empreendimento compreende 20 unidades habitacionais unifamiliares, com área total construída prevista de 53,86 m² por unidade e área útil de 47,46 m² por unidade, conforme memorial descritivo. A solução construtiva deverá permanecer compatível com os documentos de engenharia aprovados e disponibilizados pela Administração.

2. Fundamentação

A contratação será processada em conformidade com a Constituição Federal, a Lei Federal nº 14.133/2021, a Lei nº 14.620/2023, a Lei nº 11.124/2005, os normativos aplicáveis ao FNHIS, ao Programa Minha Casa, Minha Vida e ao Novo PAC, o Termo de Compromisso firmado, as normas técnicas da ABNT e os demais atos regulamentares incidentes.

Nos termos do art. 18 da Lei nº 14.133/2021, a fase preparatória deve ser orientada pelo planejamento e conter estudo técnico preliminar capaz de evidenciar o problema a ser resolvido e a melhor solução para o atendimento da necessidade pública.

A licitação será realizada na modalidade Concorrência, em formato eletrônico, com critério de julgamento de menor preço global, conforme definido no edital. O modelo contratual deverá assegurar integração entre o desenvolvimento/compatibilização dos projetos e a execução da obra, sem afastar a vinculação da contratada às premissas, especificações e soluções técnicas já estabelecidas pela Administração.

A contratação deverá ainda observar o PBQP-H, especialmente o Sistema de Avaliação da Conformidade de Empresas de Serviços e Obras da Construção Civil - SiAC, bem como os requisitos aplicáveis ao subsetor de obras de edificações.

3. Caracterização do Município

Conceição das Pedras é município do Estado de Minas Gerais. Segundo o IBGE, possui população de 2.772 habitantes no Censo 2022, densidade demográfica de 27,12 hab./km², área territorial de 102,206 km² e IDHM de 0,668 (2010). Trata-se, portanto, de município de pequeno porte, compatível com a linha de atendimento FNHIS Sub 50.

A implantação das unidades habitacionais ocorrerá no Loteamento Lino Siqueira, em área destinada ao empreendimento habitacional. A documentação técnica disponibilizada pelo Município contempla projeto do loteamento, localização, implantação, memorial descritivo, projetos arquitetônico, estrutural, elétrico e hidrossanitário, levantamento de quantitativos, orçamento, cronograma e demais elementos necessários ao planejamento da contratação.

A caracterização socioeconômica específica da demanda habitacional e a relação dos beneficiários serão tratadas nos instrumentos próprios do programa e nos procedimentos municipais pertinentes, não sendo objeto deste ETP individualizar beneficiários.

4. Descrição da Necessidade

A necessidade consiste em ampliar o acesso à moradia adequada para famílias de baixa renda do Município de Conceição das Pedras/MG, mediante a construção de 20 unidades habitacionais, garantindo condições de habitabilidade, segurança, salubridade, acessibilidade e inclusão social.

A contratação decorre da pactuação federal formalizada no Termo de Compromisso nº 992240/2025/MCIDADES/CAIXA e da necessidade de executar o empreendimento conforme os parâmetros técnicos e financeiros aprovados.

- Atender à demanda habitacional de famílias de baixa renda do Município.
- Cumprir as obrigações assumidas no âmbito do Novo PAC/MCMV/FNHIS.
- Executar 20 unidades habitacionais com padrão técnico uniforme e compatível com os projetos e memoriais aprovados.

- Garantir controle de qualidade, desempenho, durabilidade, acessibilidade e segurança das edificações.
- Concluir o empreendimento dentro do prazo físico previsto de 12 meses, ressalvadas hipóteses legais de prorrogação.

5. Demonstração da previsão da contratação no Plano de Contratações Anual

A compatibilidade da contratação com o planejamento municipal deverá ser formalmente demonstrada nos autos, em consonância com o art. 18, §1º, II, da Lei nº 14.133/2021.

Órgão requisitante	Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos.
Processo Licitatório	108/2026
Concorrência Eletrônica	07/2026
Dotação orçamentária	02.06.01.16.482.0028.1005.4.4.90.51.00 - Manutenção de Programa de Habitação / Obras e Instalações .
Ficha	276
Previsão no PCA	O Município não possui PCA formalizado para o exercício.
Valor estimado	R$ 3.168.091,69

Caso o Município não tenha elaborado Plano de Contratações Anual para o exercício, essa circunstância deverá ser registrada e justificada nos autos, mantendo-se a demonstração de compatibilidade da despesa com os instrumentos orçamentários aplicáveis.

6. Descrição dos Requisitos da Contratação

A empresa contratada deverá possuir capacidade jurídica, fiscal, econômico-financeira e técnico-profissional/operacional compatível com a execução do objeto, nos limites e condições estabelecidos no edital e na Lei nº 14.133/2021.

6.1 Requisitos técnicos

- Registro da pessoa jurídica no CREA e/ou CAU, conforme as atividades profissionais abrangidas pelo objeto.
- Responsável(is) técnico(s) legalmente habilitado(s), com comprovação de vínculo admitida pela legislação e pelo edital.
- Comprovação de capacidade técnico-profissional e técnico-operacional para parcelas de maior relevância definidas no edital, vedadas exigências desproporcionais.
- Apresentação da planilha de preços, composições, BDI e cronograma físico-financeiro adequados à proposta vencedora.
- Observância da ABNT NBR 15575, ABNT NBR 9050 e demais normas técnicas aplicáveis às disciplinas do empreendimento.

6.2 PBQP-H / SiAC

Como requisito de qualidade aplicável à execução das unidades habitacionais com recursos do Governo Federal, a licitante deverá comprovar certificação vigente no Sistema de Avaliação da Conformidade de Empresas de Serviços e Obras da Construção Civil - SiAC, integrante do PBQP-H, Nível A, na especialidade técnica Execução de Obras e escopo compatível com o subsetor Obras de Edificações, nos termos definidos no edital.

A certificação deverá estar válida na forma exigida no instrumento convocatório, sem prejuízo da verificação de autenticidade e situação da empresa nos registros oficiais do PBQP-H.

6.3 Sistema construtivo obrigatório

A execução deverá adotar sistema construtivo convencional em alvenaria, compatível com os projetos, memorial descritivo, orçamento e demais documentos de engenharia do empreendimento. A solução técnica prevista compreende, entre outros elementos, fundações e estrutura em concreto armado e vedações em alvenaria de blocos cerâmicos ou de concreto não estrutural, conforme especificações técnicas.

Não serão admitidas propostas que substituam a concepção prevista por sistemas construtivos inovadores ou alternativos, tais como Light Steel Frame, Wood Frame, painéis estruturais, sistemas em EPS, PVC/concreto, sistemas modulares ou outros que alterem substancialmente a solução técnica de referência.

A vedação decorre da necessidade de manter compatibilidade com os projetos, memoriais, quantitativos, orçamento, cronograma, desempenho esperado e solução aprovada para o empreendimento. Não representa juízo abstrato de desqualificação de outras tecnologias, mas vinculação objetiva ao escopo técnico específico desta contratação.

6.4 Sustentabilidade e segurança

- Uso racional de água, energia, materiais e equipamentos.
- Gestão e destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil.
- Atendimento às Normas Regulamentadoras de segurança e saúde do trabalho.
- Uso de materiais e componentes conformes às normas técnicas e às exigências do programa habitacional.

7. Estimativas das Quantidades para a Contratação

O quantitativo principal é de 20 (vinte) unidades habitacionais unifamiliares, conforme documentos técnicos do empreendimento e pactuação correspondente.

Unidades habitacionais	20 unidades
Área construída por unidade	53,86 m²
Área útil por unidade	47,46 m²
Área construída estimada do conjunto	1.077,20 m²
Prazo físico previsto	12 meses

As quantidades dos serviços e insumos encontram-se detalhadas na Planilha de Levantamento de Quantitativos e na Planilha Orçamentária do empreendimento. Os serviços preliminares incluem, entre outros, projetos/compatibilizações, sondagem, topografia e licenças, conforme orçamento.

A terraplenagem para execução dos platôs, a construção das cercas indicadas no cronograma e a complementação da rede de energia elétrica constam como responsabilidades da Prefeitura no cronograma técnico, devendo sua execução ser coordenada com o início e desenvolvimento das obras contratadas.

8. Levantamento de Mercado

Foram consideradas, para fins de modelagem, as alternativas de execução direta pela Administração, contratação fragmentada por especialidades, contratação única da obra e contratação com responsabilidade integrada pela compatibilização/desenvolvimento dos projetos e execução.

A execução direta não se mostra adequada diante da necessidade de mobilização de mão de obra especializada, gestão de suprimentos, equipamentos, responsabilidade técnica e atendimento simultâneo ao cronograma do programa federal. A fragmentação em múltiplos contratos tende a ampliar interfaces, riscos de incompatibilidade e custos administrativos.

A contratação de empresa especializada em um único objeto global permite padronização, ganho de escala, centralização da responsabilidade e melhor coordenação do cronograma.

8.1 Modalidade e critério

Adota-se Concorrência Eletrônica, com julgamento pelo menor preço global, observadas as exigências técnicas mínimas e as condições de habilitação definidas no edital.

8.2 Solução construtiva analisada

O levantamento de mercado não tem por finalidade reabrir a escolha do sistema construtivo, pois o empreendimento já dispõe de concepção técnica, memorial, projetos e orçamento estruturados para sistema convencional em alvenaria. A competição ocorrerá entre empresas aptas a executar essa solução, preservando isonomia e comparabilidade das propostas.

8.3 Consórcios, subcontratação e ME/EPP

A disciplina sobre participação em consórcio, subcontratação e tratamento favorecido às ME/EPP deverá seguir exatamente as condições estabelecidas no edital. Eventual subcontratação não poderá transferir a responsabilidade principal da contratada nem abranger parcelas vedadas pelo instrumento convocatório.

9. Estimativa do Valor da Contratação

O valor estimado da contratação é de R$ 3.168.091,69 (três milhões, cento e sessenta e oito mil, noventa e um reais e sessenta e nove centavos), conforme Planilha Orçamentária do empreendimento.

A planilha utiliza como referência principal o SINAPI - localidade Belo Horizonte, data-base 09/2025 (não desonerada), além de composições complementares quando necessárias, e adota BDI de 20,94%, conforme documentação técnica.

O valor estimado deverá permanecer compatível com a planilha orçamentária aprovada e com os documentos integrantes da licitação. Eventuais atualizações somente poderão ocorrer mediante justificativa técnica e formalização nos autos.

10. Descrição da Solução

A solução consiste na contratação de empresa especializada para desenvolver/compatibilizar os projetos básico e executivo necessários e executar integralmente 20 unidades habitacionais de interesse social no Loteamento Lino Siqueira, entregando-as concluídas e em condições de habitabilidade, conforme documentos técnicos, normas aplicáveis e exigências do programa.

- Execução de serviços preliminares, sondagem, topografia, licenças e mobilização, quando inseridos no escopo da planilha.

- Desenvolvimento e compatibilização dos projetos necessários antes das etapas físicas correspondentes.
- Execução das fundações, estrutura, alvenarias, cobertura, revestimentos, esquadrias, instalações elétricas e hidrossanitárias, pisos, pinturas, louças, metais, acessórios e demais serviços previstos.
- Execução das unidades acessíveis e adaptações previstas nos projetos específicos, quando aplicável.
- Controle tecnológico, ensaios, documentação de obra, ART/RRT, as built, manuais e documentos necessários ao recebimento.

A solução deverá respeitar o sistema construtivo convencional em alvenaria e a certificação PBQP-H/SiAC Nível A prevista para a empresa executora.

O prazo físico de execução será de 12 (doze) meses, contado na forma definida no edital, contrato e ordem de serviço, observada a autorização para início e as condições do Termo de Compromisso.

11. Justificativas para o Parcelamento ou não da Contratação

Não se recomenda o parcelamento do objeto. As etapas construtivas são tecnicamente interdependentes e a divisão entre diferentes contratados aumentaria interfaces de responsabilidade, risco de incompatibilidades, custos de mobilização e dificuldades de fiscalização e garantia.

A contratação global das 20 unidades permite economia de escala na aquisição de insumos, padronização executiva, administração local única, melhor gestão do cronograma e responsabilização objetiva por qualidade e desempenho.

A ausência de parcelamento não impede a competição entre empresas do ramo aptas à execução de edificações habitacionais, devendo as exigências de habilitação permanecer proporcionais às parcelas de maior relevância.

12. Demonstrativo dos Resultados Pretendidos

- Entrega de 20 unidades habitacionais concluídas, seguras, funcionais e aptas à ocupação.
- Atendimento de famílias de baixa renda e concretização da política pública de habitação de interesse social.
- Execução dentro do orçamento de referência e do prazo físico previsto, com redução de retrabalhos e aditivos evitáveis.
- Padronização das unidades e observância da ABNT NBR 15575, acessibilidade e demais normas técnicas.
- Garantia de gestão da qualidade da empresa executora por meio do PBQP-H/SiAC Nível A.
- Preservação da solução construtiva convencional em alvenaria prevista nos documentos técnicos.
- Melhor aproveitamento da equipe municipal, concentrando-a na fiscalização, gestão contratual, medições e controle de resultados.

13. Providências a serem adotadas

- Consolidar e disponibilizar aos licitantes todos os documentos técnicos aprovados.
- Confirmar a disponibilidade orçamentária e financeira e preencher a fonte de recursos.
- Juntar aos autos a comprovação da previsão no PCA ou justificativa pertinente, conforme a realidade municipal.

- Designar formalmente gestor e fiscais do contrato, com fiscalização técnica por profissional habilitado.
- Verificar a regularidade fundiária, urbanística e ambiental da área e as autorizações necessárias.
- Coordenar previamente os serviços sob responsabilidade municipal: terraplenagem dos platôs, cercas e rede de energia elétrica, conforme cronograma.
- Cadastrar e manter atualizadas no TransfereGOV as informações e documentos exigidos pelo Termo de Compromisso.
- Verificar, antes da contratação e durante a execução quando cabível, a validade da certificação PBQP-H/SiAC exigida.
- Não autorizar alteração de sistema construtivo ou solução de projeto sem análise formal da fiscalização e, quando exigível, anuência prévia da CAIXA/Mandatária.

14. Contratações Correlatas / Interdependentes

São correlatas ou interdependentes as ações necessárias à plena funcionalidade do empreendimento que não integrem o escopo principal, especialmente serviços de infraestrutura ou providências atribuídas ao Município e às concessionárias.

- Terraplenagem para execução dos platôs, indicada no cronograma como responsabilidade da Prefeitura.
- Construção das cercas indicadas no cronograma, quando mantidas fora do contrato principal.
- Complementação/execução da rede de energia elétrica atribuída à Prefeitura/concessionária.
- Ligações definitivas de água, esgoto e energia, conforme responsabilidades definidas nos projetos e instrumentos do programa.
- Trabalho social e procedimentos de seleção/validação de beneficiários, quando exigidos pelo programa.

Essas ações deverão ser coordenadas com o cronograma da obra para evitar paralisações, interferências e atraso na entrega das unidades.

15. Impactos Ambientais e Medidas Mitigadoras

A execução produzirá impactos típicos de obras civis, como geração de resíduos, poeira, ruído, consumo de água e energia, movimentação de materiais e riscos de contaminação localizada. Tais impactos são previsíveis e devem ser mitigados por planejamento de canteiro e cumprimento da legislação ambiental.

- Segregação, acondicionamento, transporte e destinação adequada dos resíduos da construção civil.
- Controle de poeira e limpeza das vias e frentes de serviço.
- Controle de ruído e observância dos horários permitidos.
- Armazenamento seguro de materiais, combustíveis, tintas e produtos químicos.
- Prevenção de erosões, carreamento de sedimentos e danos à drenagem.
- Uso racional de água, energia e materiais.
- Recomposição das áreas afetadas ao término da obra.

A contratada responderá pelos impactos decorrentes de suas ações ou omissões e deverá cumprir as condicionantes e autorizações ambientais aplicáveis.

16. Matriz de Riscos

A matriz de riscos específica integra os documentos da contratação e deverá ser compatibilizada com este ETP, o Termo de Referência e a minuta contratual. Para fins de planejamento, destacam-se os seguintes riscos relevantes:

Risco	Alocação predominante	Impacto	Tratamento
Descumprimento dos projetos e especificações	Contratada	Alto	Correção às expensas da contratada, fiscalização e sanções.
Proposição de sistema construtivo diferente do previsto	Contratada	Alto	Não aceitação da alteração; manutenção da alvenaria convencional prevista.
Atraso na elaboração/compatibilização de projetos	Contratada	Alto	Controle de prazo, reapresentação e sanções cabíveis.
Divergências geotécnicas imprevisíveis	Conforme causa e matriz	Alto	Análise técnica, sondagens e tratamento formal do risco.
Chuvas excepcionais	Conforme matriz e comprovação	Médio/Alto	Registro meteorológico, análise de impacto e eventual prorrogação legal.
Atraso em infraestrutura sob responsabilidade municipal/concessionária	Contratante/terceiro	Alto	Coordenação prévia e compatibilização de cronogramas.
Falhas de qualidade / desempenho	Contratada	Alto	PBQP-H/SiAC, controle tecnológico, inspeções, correção e garantia.
Acidentes de trabalho	Contratada	Alto	PGR, NRs, treinamento, EPIs/EPCs e fiscalização.
Furtos, roubos e danos no canteiro	Contratada	Médio	Plano de segurança e seguros quando exigidos.
Atraso de pagamentos sem culpa da contratada	Contratante	Médio	Gestão financeira e aplicação das regras contratuais.

17. Declaração de Viabilidade

À vista dos elementos técnicos disponíveis, conclui-se pela VIABILIDADE TÉCNICA, ECONÔMICA, ORÇAMENTÁRIA, AMBIENTAL E ADMINISTRATIVA da contratação destinada à execução de 20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social no Loteamento Lino Siqueira, em Conceição das Pedras/MG, vinculada ao Termo de Compromisso nº 992240/2025/MCIDADES/CAIXA.

A solução encontra suporte nos projetos e documentos de engenharia elaborados, no orçamento estimado de R$ 3.168.091,69 e no cronograma de 12 meses. A manutenção do sistema construtivo convencional em alvenaria assegura aderência à concepção técnica e orçamentária adotada para o empreendimento.

A exigência de certificação PBQP-H/SiAC Nível A, no escopo compatível com obras de edificações, integra os requisitos de qualidade da contratação e deverá ser reproduzida de forma coerente no edital e no Termo de Referência.

Recomenda-se o prosseguimento da contratação, condicionado ao preenchimento dos campos administrativos ainda pendentes, à confirmação da fonte orçamentária e da situação do PCA e à compatibilização final entre ETP, Termo de Referência, Matriz de Riscos, edital, minuta contratual e documentos técnicos.

18. Responsáveis

Conceição das Pedras/MG, 19 de outubro de 2026.

_____
Matheus Raimundo Bernardo
Secretário Municipal de Obras e Serviços Urbanos
RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO ETP

_____
João Pedro da Silva Fidélis
Engenheiro Civil – CREA MG 426678
RESPONSÁVEL TÉCNICO / SETOR DE ENGENHARIA

_____
Benedito Carlos Pereira
AUTORIDADE COMPETENTE

Referências e documentos de suporte

- Lei Federal nº 14.133/2021.
- Lei Federal nº 14.620/2023 - Programa Minha Casa, Minha Vida.
- Lei Federal nº 11.124/2005 - SNHIS/FNHIS.
- Termo de Compromisso nº 992240/2025/MCIDADES/CAIXA.
- Operação nº 1103785-40 e TransfereGOV nº 39946/2025.
- Portaria MCID nº 1.416/2023 e demais atos aplicáveis ao FNHIS Sub 50.
- PBQP-H / SiAC - Portaria nº 75/2021 e alterações, no que aplicável.
- ABNT NBR 15575, ABNT NBR 9050 e demais normas técnicas incidentes.
- Memorial Descritivo, Planilha Orçamentária, Cronograma Físico, projetos e demais documentos técnicos do empreendimento.