

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

O presente Estudo Técnico Preliminar – ETP, tem como objetivo avaliar alternativas para Contratação de empresa especializada para a Contratação de empresa para Execução de Obra Pública, incluindo projetos, material e mão de obra, para **Construção de 50 unidades habitacionais, bairro Gargatá V, Programa 5600020240048 – Novo PAC – fnhis Sub-50 PORTARIA 1310/2024, Nº do instrumento: 970277/2024**, conforme memorial descritivo, planilha orçamentária, cronograma físico financeiro e projetos anexos.

Departamento Requisitante: Departamento de Obras, Infraestrutura, Meio Ambiente e Trânsito.

Responsável: Thiago Zuccon e Silva e Vanessa Faria Grisolia

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A criação unidades habitacionais no município de Ouro Fino/MG, tem como objetivo garantir às pessoas e famílias um local seguro, saudável e adequado para viver, assegurando condições mínimas de conforto, privacidade e bem-estar. Busca promover qualidade de vida, inclusão social e respeito à dignidade humana, sendo um direito fundamental previsto na Constituição Federal.

Uma moradia digna deve atender, no mínimo, às seguintes características:

- Segurança estrutural, com edificações estáveis e duráveis;
- Salubridade, incluindo ventilação, iluminação natural e proteção contra intempéries;
- Acesso a infraestrutura básica, como água potável, energia elétrica, esgotamento sanitário e coleta de resíduos;
- Condições adequadas de habitabilidade, com espaços suficientes para os moradores;
- Localização adequada, com acesso a serviços públicos essenciais, como saúde, educação, transporte e trabalho;
- Regularização fundiária, garantindo segurança jurídica da posse ou propriedade.

Garantir a moradia digna é essencial para o desenvolvimento social e humano, pois impacta diretamente a saúde, a segurança e a cidadania da população. Políticas públicas habitacionais, planejamento urbano adequado e investimentos contínuos são fundamentais para reduzir desigualdades sociais e assegurar que todos tenham o direito de viver com dignidade, segurança e qualidade de vida.

A implantação de uma política pública voltada à construção de 50 unidades habitacionais no bairro Gargatá V justifica-se pela necessidade de garantir o direito fundamental à moradia digna, conforme previsto no artigo 6º da Constituição Federal, bem como pela demanda habitacional existente no município, especialmente entre famílias em situação de vulnerabilidade social. O bairro Gargatá V apresenta condições urbanísticas favoráveis à implantação do empreendimento, com potencial de integração à malha urbana existente, acesso a infraestrutura básica e proximidade a serviços públicos essenciais, como transporte, educação e saúde. A escolha da área contribui para o ordenamento territorial e para a redução do déficit habitacional local, promovendo inclusão social e melhoria da qualidade de vida da população beneficiada.

A construção das unidades habitacionais permitirá substituir situações precárias de moradia, reduzir riscos à saúde e à segurança das famílias e fomentar o desenvolvimento urbano sustentável. Além disso, o empreendimento contribuirá para a dinamização da economia local, com geração de empregos diretos e indiretos durante a fase de execução da obra.

Diante desse cenário, a abertura de processo licitatório para a contratação da empresa responsável pela execução das obras mostra-se necessária e adequada, garantindo a observância dos princípios da **legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência**, bem como a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública. O procedimento licitatório assegurará transparência, competitividade e qualidade técnica na execução do empreendimento.

Assim, a construção das 50 unidades habitacionais no bairro Gargatá V configura-se como medida estratégica de interesse público, alinhada às políticas habitacionais, ao planejamento urbano municipal e aos objetivos de promoção da dignidade humana e da justiça social.

Os recursos para a referida contratação serão provenientes de convênio da Prefeitura Municipal de Ouro Fino, Proposta nº 33527/2024, Programa 5600020240048 – Novo PAC – fnhis Sub-50 PORTARIA 1310/2024, Nº do instrumento: 970277/2024, conforme dotação orçamentária constante nos autos.

Verifico, mediante as informações apresentadas, que se trata de valor compatível com os valores praticados no mercado, portanto, pertinente a média estimada de preços para contratação. Isto posto, uma vez revestido das formalidades legais e necessárias, pelo presente, JUSTIFICO a necessidade de abertura de processo licitatório, cujo objeto é a Contratação de empresa para Execução de Obra Pública, incluindo projetos, material e mão de obra, para **Construção de 50 unidades habitacionais, bairro Gargatá V, Programa 5600020240048 – Novo PAC – fnhis Sub-50 PORTARIA 1310/2024, Nº do instrumento: 970277/2024**, conforme memorial descritivo, planilha orçamentária, cronograma físico financeiro e projetos anexos.

Trata-se de regime de execução contratual de **Contratação Integrada**, previsto na **Lei nº 14.133/2021**, onde a contratada assume, de forma conjunta:

- Elaboração do **projeto básico e executivo**
- Execução da **obra ou serviço de engenharia**
- Fornecimento de **materiais e equipamentos**
- **Comissionamento, testes e entrega final** em condições de entrega para os moradores.
-

Ou seja, a Administração apenas um **anteprojeto** com diretrizes técnicas e funcionais. A contratada elabora projeto básico e executivo (conforme modelo adotado), com critérios de aceitação.

O regime de contratação foi solicitado pelo contrato de repasse.

2. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A presente licitação visa à Contratação de empresa para Execução de Obra Pública, incluindo projetos, material e mão de obra, para **Construção de 50 unidades habitacionais, bairro Gargatá V, Programa 5600020240048 – Novo PAC – fnhis Sub-50 PORTARIA 1310/2024, Nº do instrumento: 970277/2024**, conforme memorial descritivo, planilha orçamentária, cronograma físico financeiro e projetos anexos.

3. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Objetivando a instrução do processo, informamos que foram realizadas Planilha Orçamentária Sinapi - Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil, SICOR - Sistema de Custos e Orçamentos Referenciais de Obras e Serviços de Engenharia do Estado de Minas Gerais e pesquisa de mercado sobre os preços praticados para o objeto desta Licitação, estimando-se o montante em **R\$ 7.813.747,58 (sete milhões oitocentos e treze mil setecentos e quarenta e sete reais e cinquenta e oito centavos)**.

A pesquisa de preços foi realizada conforme estabelecido no art. 23 da Lei 14.133/2021:

“Art. 23.O valor previamente estimado da contratação deverá ser compatível com os valores praticados pelo mercado, considerados os preços constantes de bancos de dados públicos e as quantidades a serem contratadas, observadas a potencial economia de escala e as peculiaridades do local de execução do objeto.

4. ESPECIFICAÇÕES DO OBJETO

ITEM	QDE	UNID.MEDIDA	DETALHAMENTO	FORNECIMENTO
1	50 unidades	DIVERSAS	Contratação Integrada de empresa para Execução de Obra Pública, incluindo projetos, material e mão de obra, para Construção de 50 unidades habitacionais, bairro Gargatá V, Programa 5600020240048 – Novo PAC – fnhis Sub-50 PORTARIA 1310/2024, Nº do instrumento: 970277/2024 , conforme memorial descritivo, planilha orçamentária, cronograma físico financeiro e projetos anexos.	Mediante emissão de Ordem de Início de Serviços e acompanhamento através do Cronograma Físico-Financeiro

5. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Fica estimado o valor **R\$ 7.813.747,58 (sete milhões oitocentos e treze mil setecentos e quarenta e sete reais e cinquenta e oito centavos)** para **Contratação Integrada** de empresa para Execução de Obra Pública, incluindo projetos, material e mão de obra, para **Construção de 50 unidades habitacionais, bairro Gargatá V, Programa 5600020240048 – Novo PAC – fnhis Sub-50** **PORTARIA 1310/2024, Nº do instrumento: 970277/2024**, conforme memorial descritivo, planilha orçamentária, cronograma físico financeiro e projetos anexos.

6. LOCAL E FORMA DE ENTREGA

A execução dos serviços será de acordo com o cronograma físico-financeiro na Ordem de Fornecimento, devendo a contratada respeitar rigorosamente o prazo.

A entrega dos serviços técnicos de engenharia deverá ser realizada no Departamento de Obras, de segunda a sexta feira no horário de 08h às 16h. Já os serviços de execução de obra serão realizados no Loteamento Gargatá V.

As dúvidas/esclarecimentos sobre a entrega podem ser enviadas ao e-mail: obras@ourofino.mg.gov.br

7. CONDIÇÕES DE RECEBIMENTO / FORNECIMENTO

- A contratada deverá apresentar toda a documentação mínima necessária para a execução da Obra.
- Executar o objeto conforme Projetos, memoriais descritivos e Especificações Técnicas.
- A elaboração do projeto executivos e planilha orçamentária para a aprovação dos fiscais do contrato, antes do início da execução da obra.
- O projeto executivo, planilha orçamentária, documentos complementares deverão seguir as diretrizes da **Portaria MCID nº 1.416, de 6 de novembro de 2023**, publicada pelo **Ministério das Cidades** para **regulamentar uma linha de atendimento do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) voltada à provisão subsidiada de unidades habitacionais em áreas urbanas de municípios com até 50 mil habitantes —MCMV FNHIS Sub 50.**
- Atender das documentações da REGOV/CAIXA em anexos e outras documentações que venham a ser publicadas referentes aos projetos, documentações complementares e execução da obra.
- Arcar com todas as despesas necessárias à consecução do objeto contratado.
- Arcar com encargos trabalhistas, fiscais, previdenciários, comerciais, fretes, tarifas, seguros,

descarga, transporte, mão de obra, maquinários, equipamentos, ferramentas, responsabilidade civil e demais despesas incidentes ou que venham a incidir sobre os serviços resultantes deste contrato, bem como os riscos atinentes à atividade.

- Os preços propostos pela CONTRATADA serão considerados completos e suficientes para a execução de todos os serviços, objeto deste contrato, sendo desconsiderada qualquer reivindicação de pagamento adicional devido a erro ou má interpretação de parte da CONTRATADA.

- Assegurar os empregados contra riscos de acidentes de trabalho.

- Fornecer toda a mão de obra, materiais (conforme Projetos, memoriais descritivos e Especificações Técnicas), ferramentas, equipamentos e maquinários necessários à perfeita execução dos serviços de que trata o presente contrato.

- Atribuir os serviços a profissionais legalmente habilitados e idôneos.

- Indicar por escrito, à CONTRATANTE, profissional tecnicamente habilitado, responsável direto pela execução da obra, com a respectiva ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) sem a qual a mesma não poderá ser iniciada, juntamente com os dados de identificação de seu preposto, nos termos do artigo 68 da Lei nº. 8.666-93.

- A CONTRATADA deverá manter Diário de Obras hábil para aferição, comprovação e avaliação de todos os fatos e assuntos relacionados e referentes à execução das obras, objeto do presente contrato, a ser visado, diariamente, por representante credenciado de ambas as partes.

- Entregar 02 (duas) vias impressas das medições, 02 (duas) vias do relatório fotográfico (padrão Caixa) e 02 (duas) vias do Diário de Obras na Secretaria de Obras.

- Responder pela qualidade, quantidade, perfeição, segurança e demais características dos serviços, bem como a observação às normas técnicas.

- Manter limpos os locais dos serviços, fazendo remover o lixo e entulhos para fora do local dos mesmos, em forma periódica.

- Entregar os serviços completamente limpos, acabados, desembaraçados de equipamentos, máquinas e sobras de material, sendo que esses últimos deverão ser entregues ao CONTRATANTE.

- Assegurar livre acesso por parte da fiscalização a todas as partes dos serviços em andamento.

- Respeitar as especificações dos Projetos, memoriais descritivos e Especificações Técnicas.

- Arcar com as despesas com demolições e reparos de serviços mal executados ou errados, por sua culpa.
- Remover dos locais onde forem executados os serviços, de forma imediata, todo e qualquer material não utilizado, entregando-os ao CONTRATANTE.
- Chamar a fiscalização com antecedência razoável sempre que houver necessidade.
- Assumir perante a CONTRATANTE a responsabilidade por todos os serviços realizados.
- Refazer qualquer serviço, quando em desacordo com as respectivas especificações.
- Efetuar o registro dos serviços no CREA/MG ou CAU/MG, em observância ao disposto na Lei nº. 6.496, de 02-09-1979 e Lei nº 12.378, de 31-12-2010.
- A CONTRATADA não poderá substituir os membros da equipe técnica, salvo casos de força maior, e mediante prévia concordância da CONTRATANTE, apresentando para tal fim, o acervo do novo técnico a ser incluído na equipe, que deverá ser igual ou superior ao anterior.
- Informar qualquer mudança de endereço, telefone ou outros.
- Manter todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação, durante toda a execução do contrato e em compatibilidade com as obrigações assumidas.
- Executar a obra em conformidade com as normas da ABNT, especialmente NBR 9050 (Acessibilidade), NBR 5674 (Manutenção de Edificações), NBR 6118 (Estruturas de Concreto), entre outras citadas no memorial;
- Garantir a execução do projeto conforme detalhado no memorial descritivo, incluindo especificações de acessibilidade, conforto térmico, segurança, materiais e acabamentos;
- Utilizar exclusivamente os materiais especificados, respeitando as cores, tipos de revestimentos, esquadrias, instalações prediais indicadas no anteprojeto padrão CAIXA disponibilidade em arquivos anexos.
- Executar o sistema de fundações de acordo com as condições do solo local, realizando sondagens geotécnicas e ajustes no projeto se necessário, com emissão de ART para fundações;
- Assegurar a cura do concreto por pelo menos 7 dias, conforme especificado, utilizando métodos adequados de proteção contra intempéries;
- Evitar demolições indevidas, respeitando o projeto estrutural e obtendo aprovação prévia em caso de necessidade de alterações;

-Respeitar fielmente a sequência de execução das estruturas, sistemas de vedação, coberturas e acabamentos como previsto no memorial técnico;

-Realizar testes de funcionamento e estanqueidade nas instalações hidráulicas, elétricas, de esgoto e gás, garantindo sua conformidade com as normas técnicas.

8. PROCEDIMENTOS DE FISCALIZAÇÃO

Fiscalizar, orientar, impugnar, dirimir dúvidas emergentes da execução do objeto contratado. Receber os serviços contratados, lavrar termo de recebimento provisório. Se o objeto contratado não estiver de acordo com as especificações, rejeitá-lo-á no todo ou em parte. Do contrário, após a análise de compatibilidade entre o contratado e o efetivamente entregue, será lavrado o Termo de Recebimento Definitivo.

Efetuar o pagamento nos prazos estabelecidos no presente contrato.

9. PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

O parcelamento será de 10 meses para a entrega do objetivo da contratação, conforme cronograma físico-financeiro.

11. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A Contratação está prevista para o orçamento anual de 2026.

12. RESULTADOS PRETENDIDOS

A construção das 50 unidades habitacionais no bairro Gargatá V configura-se como medida estratégica de interesse público, alinhada às políticas habitacionais, ao planejamento urbano municipal e aos objetivos de promoção da dignidade humana e da justiça social.

13. MATRIZ DE RISCOS

Matriz de Risco encontra-se em documento anexo.

14. IMPACTOS AMBIENTAIS

A contratação não apresenta impactos ambientais significativos, visto que trata-se de construções de 50 unidades de residências populares, em área já descaracterizada para a finalidade social

15. VIABILIDADE E RAZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Este Departamento declara VIÁVEL esta contratação, com base neste Estudo Técnico Preliminar.



Data: 15/01/2026

Thiago Zuccon e Silva
Diretor de Obras, Infraestrutura e Meio Ambiente

Vanessa Faria Grisolia
Engenheira Civil
(responsável pela elaboração do ETP)