

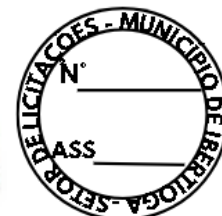


PREFEITURA MUNICIPAL DE IBERTIOGA

Rua Evaristo de Carvalho, 56 - Centro - Ibertioga-MG

CEP: 36225-000

Tel.: 08000 032 2193 - licitacao@ibertioga.mg.gov.br



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

UNIDADE REQUISITANTE: Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo

RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO: Pedro Fagundes da Silva

OBJETO: Contratação de empresa especializada para elaboração de projetos executivos e execução de obras destinadas à construção de unidades habitacionais de interesse social no Município de Ibertioga/MG.

I - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação decorre da necessidade de implementação de política pública habitacional voltada à redução do déficit habitacional no Município de Ibertioga/MG, especialmente no atendimento de famílias em situação de vulnerabilidade social que não dispõem de acesso a moradia digna. A insuficiência de habitações adequadas impacta diretamente a qualidade de vida da população, refletindo em problemas sociais como ocupações irregulares, precariedade sanitária e exclusão social. Nesse contexto, a construção de unidades habitacionais de interesse social configura-se como medida essencial para garantir o direito fundamental à moradia, promover inclusão social e melhorar as condições urbanísticas locais. O objeto envolve elevada complexidade técnica, uma vez que abrange tanto a elaboração de projetos executivos quanto a execução das obras, exigindo integração entre diversas disciplinas de engenharia e arquitetura, planejamento detalhado, controle tecnológico de materiais e gestão eficiente de cronograma físico-financeiro. Considerando que a Administração Municipal não dispõe de estrutura técnica, operacional e de pessoal suficiente para executar diretamente empreendimento dessa natureza, mostra-se necessária a contratação de empresa especializada, garantindo eficiência, qualidade e segurança na execução.

II - PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

Registra-se que o Município ainda não possui Plano de Contratações Anual formalmente instituído, o que não impede a realização da presente contratação, tendo em vista tratar-se de demanda relevante e prioritária, vinculada à implementação de política pública essencial e à utilização de recursos previamente assegurados. A ausência do plano não compromete a legitimidade da contratação, desde que devidamente justificada, como no presente caso, em que há clara demonstração da necessidade pública, da viabilidade técnica e da adequação orçamentária. Assim, a contratação encontra-se alinhada ao planejamento administrativo e às diretrizes de governo, sendo indispensável para o atendimento do interesse público e devendo subsidiar a futura inclusão em instrumentos formais de planejamento.

III - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A futura contratação deverá estabelecer requisitos técnicos, legais e operacionais compatíveis com a complexidade do objeto, garantindo a adequada execução das atividades desde a elaboração dos projetos até a entrega final das unidades habitacionais. Deverá ser exigida a comprovação de capacidade técnico-operacional da empresa, mediante registro no conselho profissional competente e apresentação de atestados que demonstrem experiência prévia em obras de natureza semelhante, especialmente no segmento habitacional, assegurando que a contratada possua expertise adequada. Também deverá ser exigida a comprovação de

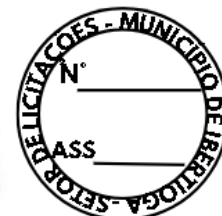


PREFEITURA MUNICIPAL DE IBERTIOGA

Rua Evaristo de Carvalho, 56 - Centro - Ibertioga-MG

CEP: 36225-000

Tel.: 08000 032 2193 - licitacao@ibertioga.mg.gov.br



capacidade técnico-profissional, com a indicação de responsável técnico habilitado e detentor de acervo técnico compatível, garantindo o acompanhamento especializado da execução. Em razão da natureza integrada do objeto, deverá ser prevista a responsabilidade integral da contratada por todas as etapas do empreendimento, recomendando-se a vedação da subcontratação do objeto principal, a fim de assegurar maior controle e responsabilização. Deverá ainda ser prevista a exigência de garantia contratual em percentual compatível com a legislação vigente, como forma de resguardar a Administração quanto ao fiel cumprimento das obrigações. Recomenda-se, também, a previsão de vistoria técnica facultativa, com declaração de pleno conhecimento das condições locais, bem como a exigência de cumprimento integral das obrigações trabalhistas, previdenciárias, fiscais e ambientais durante toda a execução contratual.

IV - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A estimativa das quantidades foi definida com base em estudos técnicos preliminares, diretrizes de programas habitacionais e análise da demanda local, considerando a necessidade de implantação de unidades habitacionais com padrão construtivo adequado e funcional. As unidades deverão ser concebidas de forma padronizada, garantindo eficiência construtiva, economicidade e atendimento às normas técnicas vigentes. A definição dos quantitativos levou em consideração aspectos de viabilidade técnica, disponibilidade orçamentária e capacidade de atendimento da política pública proposta. Ressalta-se que, em função da adoção de modelo integrado de contratação, os quantitativos detalhados de insumos e serviços deverão ser apresentados em nível estimativo, cabendo à futura contratada a responsabilidade pela compatibilização dos projetos e pela execução integral do objeto dentro dos parâmetros definidos pela Administração.

V - LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado demonstra que há ampla disponibilidade de empresas no setor da construção civil com capacidade técnica e operacional para executar o objeto pretendido, especialmente aquelas com experiência em empreendimentos habitacionais de interesse social. A análise das soluções disponíveis indicou que a contratação tradicional, com separação entre projeto e execução, tende a gerar maior prazo de execução, maior risco de incompatibilidades técnicas e maior incidência de aditivos contratuais. Em contrapartida, o modelo de contratação integrada apresenta vantagens relevantes, como a centralização das responsabilidades em um único contratado, maior eficiência na gestão, redução de riscos e maior celeridade na execução. Dessa forma, conclui-se que o modelo integrado é o mais adequado para atender às necessidades da Administração, devendo essa diretriz ser refletida no instrumento convocatório, de modo a garantir melhores resultados técnicos e econômicos.

VI - ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do valor da contratação deverá ser elaborada com base em referências oficiais de custos, sistemas de composição de preços e parâmetros de mercado, considerando todos os custos diretos e indiretos envolvidos na execução do objeto, incluindo materiais, mão de obra, encargos sociais, equipamentos e despesas administrativas. O valor estimado deverá refletir a realidade do mercado regional, assegurando a exequibilidade da contratação e a adequada aplicação dos recursos públicos. Recomenda-se que o instrumento convocatório estabeleça valor máximo global para contratação, bem como critérios para análise de exequibilidade das propostas, de forma a evitar tanto sobrepreço quanto propostas inexequíveis, garantindo equilíbrio econômico e segurança na execução contratual.

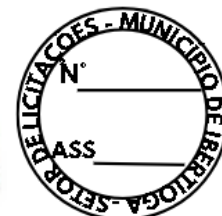


PREFEITURA MUNICIPAL DE IBERTIOGA

Rua Evaristo de Carvalho, 56 - Centro - Ibertioga-MG

CEP: 36225-000

Tel.: 08000 032 2193 - licitacao@ibertioga.mg.gov.br



VII - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na contratação de empresa especializada para elaboração dos projetos executivos e execução completa das obras das unidades habitacionais, abrangendo todas as etapas necessárias à entrega do empreendimento em pleno funcionamento. O escopo inclui desde a concepção técnica e compatibilização de projetos até a execução das fundações, estruturas, vedações, coberturas, instalações e acabamentos, além de serviços complementares indispensáveis. A adoção dessa solução integrada permite maior eficiência na execução, redução de falhas de compatibilização e melhor controle de prazos e custos, garantindo que o empreendimento seja entregue com qualidade, durabilidade e funcionalidade. Essa abordagem também possibilita a otimização das soluções técnicas adotadas, favorecendo a inovação e a adequação às condições locais.

VIII - RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação tem como principal resultado a redução do déficit habitacional no Município, por meio da entrega de unidades habitacionais adequadas, seguras e funcionais, destinadas à população em situação de vulnerabilidade social. Espera-se que o empreendimento contribua para a melhoria da qualidade de vida dos beneficiários, promovendo inclusão social, dignidade e acesso a condições adequadas de moradia. Além disso, pretende-se alcançar resultados administrativos relevantes, como maior eficiência na execução contratual, redução de prazos e minimização de riscos de aditivos. Do ponto de vista econômico, busca-se assegurar a aplicação eficiente dos recursos públicos, gerando benefício social duradouro. Também se espera impacto positivo no desenvolvimento local, com geração de empregos e dinamização do setor da construção civil.

IX - PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS

Para viabilizar a execução do empreendimento, deverão ser adotadas previamente medidas relacionadas à preparação do terreno, incluindo serviços de regularização e adequação topográfica, de modo a garantir condições técnicas adequadas para a construção. Também será necessária a regularização documental do imóvel, com comprovação da titularidade e ausência de impedimentos legais, assegurando a legalidade da intervenção. Essas providências são fundamentais para evitar atrasos na execução e garantir o cumprimento do cronograma, devendo ser realizadas antes da emissão da ordem de início dos serviços.

X - CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

A execução do objeto depende de ações complementares que, embora não integrem diretamente o escopo da contratação principal, são essenciais para sua plena funcionalidade, como a implantação de infraestrutura básica de abastecimento de água, energia elétrica, esgotamento sanitário e, quando necessário, drenagem pluvial. Tais serviços deverão ser planejados de forma integrada, envolvendo a articulação com concessionárias e órgãos competentes. Também poderá haver necessidade de procedimentos relacionados à regularização fundiária e urbanística. Essas contratações e ações devem ser coordenadas pela Administração para garantir a viabilidade e o pleno funcionamento do empreendimento.

XI - IMPACTOS AMBIENTAIS

A execução das obras poderá gerar impactos ambientais temporários, como movimentação de solo, geração de resíduos da construção civil, emissão de poeira e ruídos, além do consumo de recursos naturais. No entanto, tais impactos são considerados controláveis e



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBERTIOGA

Rua Evaristo de Carvalho, 56 - Centro - Ibertioga-MG

CEP: 36225-000

Tel.: 08000 032 2193 - licitacao@ibertioga.mg.gov.br



mitigáveis por meio da adoção de boas práticas de engenharia e do cumprimento da legislação ambiental vigente. Deverão ser previstas medidas de mitigação, como destinação adequada de resíduos, controle de emissões e uso racional de recursos. A longo prazo, os impactos tendem a ser positivos, com melhoria do ordenamento urbano e redução de ocupações irregulares, contribuindo para um ambiente urbano mais organizado e sustentável.

XII - POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Diante das análises realizadas, conclui-se que a contratação pretendida é plenamente viável sob os aspectos técnico, econômico e jurídico, atendendo de forma adequada à necessidade pública identificada. A solução proposta, baseada na contratação integrada, mostra-se a mais eficiente para garantir celeridade, qualidade e redução de riscos na execução do empreendimento. O mercado apresenta capacidade suficiente para atendimento da demanda, e a estimativa de custos é compatível com os preços praticados. Dessa forma, entende-se que a contratação deve prosseguir, servindo o presente estudo técnico preliminar como base para a elaboração do termo de referência e do instrumento convocatório, assegurando a observância dos princípios da legalidade, eficiência, economicidade e interesse público.

Ibertioga, 01 de abril de 2026.

Pedro Fagundes da Silva

Responsável pela Elaboração