



MUNICÍPIO DE CAPITÃO ENÉAS  
ESTADO DE MINAS GERAIS  
CNPJ 18.017.426/0001-13

Av. Alencastro Guimarães, 406, Centro  
Fone: (38) 3235-1001

---

## ESTUDO TECNICO PRELIMINAR

### 1. OBJETO:

O presente documento tem por finalidade orientar o **Chamamento Público para seleção e credenciamento de empresas do ramo da construção civil**, interessadas em apresentar proposta à Caixa Econômica Federal para a construção de **25 (vinte e cinco) unidades habitacionais em área urbana**, no município de Capitão Enéas/MG.

Este chamamento tem por objetivo atender às exigências do **Programa Fundo Nacional de Habitação Interesse Social (FNHIS)**, bem como assegurar a viabilidade técnica da contratação e embasar a elaboração do Termo de Referência, que somente será formalizado caso a contratação se mostre viável.

---

### 2. IDENTIFICAÇÃO DA DEMANDA

O município de Capitão Enéas foi habilitado, por meio do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, para a construção de 25 unidades habitacionais.

A iniciativa tem como finalidade ampliar a oferta de moradias e atender à população de baixa renda, contribuindo para a redução do déficit habitacional local e para a melhoria da qualidade de vida das famílias em situação de vulnerabilidade.

---

### 3. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A contratação pretende solucionar o seguinte problema:

**3.2 Atendimento a uma demanda prioritária:** A carência de moradias adequadas para famílias de baixa renda constitui uma demanda urgente e prioritária, que afeta diretamente o bem-estar social. A contratação para a construção das unidades habitacionais representa resposta imediata a essa necessidade, evidenciando o compromisso do poder público com os cidadãos.



**3.3 Promoção da inclusão social:** A iniciativa visa assegurar moradia digna às famílias em situação de vulnerabilidade, promovendo redução das desigualdades sociais, dignidade e base sólida para o desenvolvimento humano e a participação social.

**3.4 Alívio do déficit habitacional:** O déficit habitacional crescente compromete a qualidade de vida e o desenvolvimento sustentável. O projeto constitui medida concreta e eficaz para amenizar o déficit no município, impactando positivamente dezenas de famílias.

**3.5 Estímulo à economia local:** A obra gerará impacto positivo na economia regional, com a contratação de mão de obra local e aquisição de materiais e serviços no município, fortalecendo o comércio, gerando empregos e movimentando a economia.

**3.6 Compromisso com o desenvolvimento sustentável:** Além de atender às necessidades imediatas da população, a construção de moradias adequadas contribui para o desenvolvimento econômico, social e ambiental de longo prazo, alinhado aos princípios da sustentabilidade.

Assim, a contratação para a construção das 25 unidades habitacionais em Capitão Enéas justifica-se plenamente sob a ótica do interesse público, atendendo a uma demanda prioritária, promovendo inclusão social, estimulando a economia local e reafirmando o compromisso do município com o desenvolvimento sustentável.

---

#### **4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO TODO**

A solução proposta consiste na **construção de 25 unidades habitacionais de interesse social** no município de Capitão Enéas, destinadas a famílias em situação de vulnerabilidade socioeconômica, previamente cadastradas conforme critérios estabelecidos pelo programa habitacional.

As unidades habitacionais serão projetadas e executadas em conformidade com as normas técnicas da ABNT e legislações aplicáveis, observando princípios de economicidade, eficiência e sustentabilidade. A obra contemplará todas as etapas necessárias à entrega das moradias em condições plenas de uso, incluindo:

Execução de fundações, estrutura e alvenaria;



**MUNICÍPIO DE CAPITÃO ENÉAS**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**CNPJ 18.017.426/0001-13**

Av. Alencastro Guimarães, 406, Centro  
Fone: (38) 3235-1001

---

Instalações elétricas, hidrossanitárias e de drenagem;

Cobertura, esquadrias, pisos, revestimentos e pintura;

Infraestrutura mínima externa, como calçadas, acessibilidade e rede de esgoto/pluvial, quando aplicável;

Gerenciamento de resíduos sólidos da construção, de acordo com a legislação ambiental vigente.

Além disso, a execução do projeto buscará otimizar o uso de mão de obra e materiais, priorizando fornecedores e trabalhadores locais, de modo a estimular a economia da região.

A solução está alinhada às políticas públicas de habitação e ao compromisso do município com a promoção da inclusão social e o desenvolvimento sustentável, garantindo moradia digna, melhoria da qualidade de vida das famílias beneficiadas e redução efetiva do déficit habitacional.

---

#### **4. RESULTADOS ESPERADOS**

##### **Efetividade na solução do déficit habitacional**

Objetivo: reduzir o déficit habitacional no município de Capitão Enéas/MG.

Resultado: moradia digna para 25 famílias em situação de vulnerabilidade.

##### **Economicidade na gestão de recursos**

Objetivo: assegurar uso eficiente dos recursos financeiros.

Resultado: custos minimizados e orçamento otimizado.

##### **Aproveitamento dos recursos humanos e materiais**

Objetivo: gestão otimizada de mão de obra, materiais e equipamentos.

Resultado: maior produtividade e menor desperdício.

##### **Promoção do desenvolvimento sustentável**

Objetivo: adotar práticas construtivas sustentáveis.

Resultado: valorização social, responsabilidade ambiental e fortalecimento da economia local.

---



---

## **5. ESTIMATIVA DE CUSTOS**

Estimativa dos valores unitários e globais da contratação, com base em pesquisa simplificada de mercado, a fim de realizar o levantamento do eventual gasto com a solução escolhida (de modo a avaliar a viabilidade econômica da opção) é o seguinte: Para apresentar a estimativa dos valores unitários e globais da contratação, considerando a construção de 25 unidades habitacionais com um valor total de R\$ R\$ 3.250.000,00 baseado em pesquisa simplificada de mercado e valores das planilhas SINAPI (Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil) cedidas pela Caixa Econômica Federal, podemos dividir os cálculos da seguinte forma:

Valor Unitário por Unidade:  $\text{Valor unitário} = \text{Valor total} / \text{Número de unidades}$   
 $\text{Valor unitário} = \text{R\$ } 3.250.000,00 / 25 \text{ unidades} \approx \text{R\$ } 130.000,00 \text{ por unidade.}$  Essa estimativa fornece uma base inicial para o planejamento orçamentário da construção das 25 unidades habitacionais, levando em consideração valores confiáveis e referências oficiais do setor da construção civil. O orçamento analítico com cada composição de custo será apresentado no projeto básico, juntamente com as planilhas orçamentárias detalhadas.

---

## **6. - JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO**

Sugere-se o não parcelamento do objeto em grupos/ lotes, conforme especificação abaixo, em razão dos seguintes motivos:

**6.1 Economia de Recursos Financeiros:** O não parcelamento do objeto se justifica pela busca pela economia de recursos financeiros. Ao contratar a construção das 25 unidades habitacionais em uma única vez, há uma maior eficiência na gestão financeira do projeto. O parcelamento pode resultar em custos adicionais relacionados a taxas administrativas, reajustes de preço ao longo do tempo e aumento de encargos financeiros. Consolidar o contrato em uma única etapa permite uma alocação mais eficaz dos recursos disponíveis.

**6.2 Agilidade na Execução do Projeto:** A execução de todo o objeto de uma vez proporciona maior agilidade na conclusão do projeto. O parcelamento pode acarretar em uma demora na obtenção de licenças, aprovações e na mobilização dos recursos necessários para cada etapa. A consolidação do contrato permite que a construção seja realizada de



forma contínua, reduzindo o tempo total do empreendimento e garantindo que as unidades habitacionais sejam entregues de maneira mais rápida à população, atendendo assim, de forma mais eficaz, à demanda habitacional.

**6.3 Garantia de Integração e Qualidade na Execução:** Contratar a construção das 25 unidades habitacionais de uma vez assegura uma integração eficiente entre todas as etapas do projeto. A execução em conjunto favorece a uniformidade nas práticas construtivas, na utilização de materiais e no cumprimento de normas técnicas. Além disso, a gestão única do contrato permite um controle mais eficaz da qualidade da obra, assegurando que todas as unidades atendam aos padrões estabelecidos, o que poderia ser desafiador em um processo fragmentado. Ao considerar esses motivos, a opção pela não ocorrência do parcelamento do objeto na construção das 25 unidades habitacionais em Capitão Enéas-MG visa otimizar recursos, garantir eficiência na execução e assegurar a qualidade e integridade do projeto como um todo. Essa abordagem proporciona benefícios significativos tanto para a administração pública quanto para a comunidade beneficiada.

---

## **8. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE**

O presente Estudo Técnico Preliminar atesta a viabilidade técnica, econômica, social e ambiental da contratação, confirmando que a execução da obra atende ao interesse público e às diretrizes do Programa Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS. Em síntese, a contratação é justificada, estrategicamente alinhada com as necessidades locais e pautada em princípios de eficácia, eficiência e sustentabilidade. A administração está comprometida em garantir transparência e benefícios diretos para a comunidade.

Capitão Enéas – MG, 05 de setembro de 2025.

**Adriana de Souza Pimentel**  
**Engenheira Civil**  
**CREA: 231.995/D**



**MUNICÍPIO DE CAPITÃO ENÉAS**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**CNPJ 18.017.426/0001-13**

Av. Alencastro Guimarães, 406, Centro  
Fone: (38) 3235-1001

---

Ailton Soares de Souza  
Secretário de Obras e Infraestrutura