

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR
(art. 72, I da Lei 14.133/2021)

SIGILO: (). Sim (X). Não

Nº PROCESSO:	12174/2025
SOLICITANTE:	SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO, PLANEJAMENTO E HABITAÇÃO.
OBJETO:	Contratação de empresa especializada na Construção de 50(cinquenta) unidades Habitacionais em áreas urbanas no Município de Hidrolândia - GO, Programa Minha Casa Minha Vida, com recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS).

1. IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O presente Estudo Preliminar trata-se da demanda da Contratação de empresa especializada para construção de 50 (cinquenta) unidades Habitacionais em áreas urbanas no Município de Hidrolândia - GO, Programa Minha Casa Minha Vida, com recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS).

2. DEPARTAMENTO SOLICITANTE

Secretaria Municipal de Administração, Planejamento e Habitação.

3. EQUIPE DE PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO

Foram indicados os seguintes servidores para compor a comissão equipe de planejamento:

Solicitante: Airton José Batista Ferreira. Fiscal de Contratos da Secretaria Municipal de Administração, Planejamento e Habitação.

4. OBJETO

O objeto em tela, refere-se à Contratação de empresa especializada para construção de 50(cinquenta) unidades Habitacionais em áreas urbanas no Município de Hidrolândia - GO, Programa Minha Casa Minha Vida. Compreendendo: Serviços preliminares (limpeza do terreno, instalações provisórias, itens para canteiro de obra), movimentação e serviços de terra, trabalhos

em terra e fundações (movimento de terra, locação da obra, fundação – sapatas e vigas baldrame, impermeabilizações), superestrutura, alvenaria, piso, forro, cobertura, revestimento, esquadrias, pintura, instalações hidrossanitárias, instalações elétricas e serviços finais. Esses especificados em anexo no Memorial Descritivo.

4.1 DIRETRIZES

São diretrizes gerais para a elaboração deste Estudo Preliminar os seguintes atos normativos:

- Lei Federal 14.133/2021

5. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO, CONSIDERADO O PROBLEMA A SER RESOLVIDO SOB A PERSPECTIVA DO INTERESSE PÚBLICO.

A contratação para a construção de unidades habitacionais por meio do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) é necessária para enfrentar o déficit habitacional existente no país, especialmente entre famílias de baixa renda, garantindo o acesso à moradia digna como direito social previsto na Constituição Federal. A iniciativa busca atender à demanda reprimida por habitação, promover inclusão social e reduzir as desigualdades regionais e socioeconômicas, contribuindo para a melhoria da qualidade de vida da população e o fortalecimento da cidadania.

Sob a perspectiva do interesse público, a contratação viabiliza a implementação de políticas públicas de habitação, fomenta o desenvolvimento urbano planejado, estimula a economia local por meio da geração de empregos diretos e indiretos no setor da construção civil, e reforça o compromisso do Estado com a redução da vulnerabilidade social.

Assim, a presente contratação se justifica como medida essencial para assegurar o bem-estar coletivo, a justiça social e o desenvolvimento sustentável das comunidades beneficiadas.

6. SECRETARIAS E DEPARTAMENTOS REQUISITANTES

Secretaria Municipal de Administração, Planejamento e Habitação.

7. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS NECESSÁRIOS E SUFICIENTES À ESCOLHA DA SOLUÇÃO, PREVENDO CRITÉRIOS E PRÁTICAS DE SUSTENTABILIDADE.

Para ser contratada a licitante adjudicatária deverá comprovar, por meio de Anotação/Registro de Responsabilidade Técnica ART/RRT e Certidão de Acervo Técnico – CAT, emitidos pelo CREA/CAU, acompanhada de atestado de capacidade técnico profissional, fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado, devidamente registrado no CREA/CAU, com dados e informações suficientes para comprovar que o profissional que atuará como responsável técnico tenha sido responsável pela execução de obras pertinentes e compatíveis em característica, qualidade e quantidade do objeto, bem como demonstrar a capacidade técnico operacional da empresa.

8. LEVANTAMENTO DE MERCADO, QUE CONSISTE NA PROSPECÇÃO E ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS POSSÍVEIS DE SOLUÇÕES

Diante da planilha orçamentária apresentada, foram discriminados os valores unitários estimados de todos os materiais e serviços que serão aplicados na contratação. Tabela de composição SINAPI - Relatório de Insumos e Composições - abril/2025 - sem desoneração; GOINFRA - Tabela de custos de obras civis - T292 - fevereiro/2025 - sem desoneração; e composição de preços por cotação realizada em mercado.

9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

9.1 DESCRIÇÃO SUMÁRIA

O presente Memorial Descritivo tem por finalidade, descrever e detalhar todas as etapas da execução da Construção de 50 (cinquenta) unidades Habitacionais, conforme projeto arquitetônico.

A execução consiste nos seguintes serviços: Serviços preliminares (limpeza do terreno, instalações provisórias, itens para canteiro de obra), movimentação e serviços de terra, trabalhos em terra e fundações (movimento de terra, locação da obra, fundação – sapatas e vigas baldrame, impermeabilizações), superestrutura, alvenaria, piso, forro, cobertura, revestimento, esquadrias, pintura, instalações hidrossanitárias, instalações elétricas e serviços finais. Seguem abaixo a descrição sumária dos serviços executados.

9.2 DISPOSIÇÕES GERAIS

Qualquer dúvida na especificação, caso algum material tenha saído de linha durante a obra, ou ainda caso se faça opção pelo uso de algum material equivalente, consultar a Engenheira,



responsável técnico do departamento de engenharia da Prefeitura Municipal de Hidrolândia-Goiás, para que a obra mantenha o mesmo padrão de qualidade.

Não poderá a firma empreiteira, em hipótese alguma, alegar desconhecimento das cláusulas e condições estabelecidas nestas especificações, bem como de detalhes e exigências constantes dos projetos, que fazem parte integrante do contrato.

A empreiteira será responsável pelas soluções técnicas necessárias para a execução dos projetos. A mesma deverá fazer uma revisão geral da obra, verificação do funcionamento, da segurança e do acabamento de todos os itens.

9.2.1 SERVIÇOS PRELIMINARES

O lote onde será edificada a unidade habitacional deverá ser limpo e nivelado antes do início dos serviços de locação, atendendo os níveis de piso determinados em projeto. A seguir a obra será locada conforme determinado nas plantas.

9.2.2 LIMPEZA DO TERRENO

A limpeza do terreno compreenderá os serviços de capina, roça, destocamento e remoção, de forma a deixar a área livre de raízes, tocos de árvores, pedras e escombros. O corte de árvores, quando necessário, será feito de acordo com a orientação do Contratante, respeitada a legislação em vigor. A LIMPEZA INICIAL DO TERRENO FICARÁ A CARGO DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA.

Devendo ser obrigação da empreiteira a executar o empreendimento, a conservação do local de implantação e bem como a sua segurança. Portanto quaisquer resíduos de obra, são de responsabilidade do executor.

9.2.3 INSTALAÇÕES PROVISÓRIAS

Caberão exclusivamente ao Construtor todas as providências e despesas correspondentes a instalação da obra, tais como canteiro de obras, equipamentos e **ligação provisória de água e energia.**

9.2.4 ITENS PARA CANTEIRO DE OBRA

Locação de container para almoxarifado, escritórios e banheiros.

9.3. MOVIMENTAÇÃO E SERVIÇOS DE TERRA

Caberá a empresa realizar todo o aterro interno as unidades habitacionais e a sua compactação. Foi previsto em orçamento aterro na altura da viga baldrame para todas as unidades e calçadas anexas. Há também a previsão do fornecimento de material para

todo esse aterro.

9.4. TRABALHOS EM TERRA E FUNDAÇÕES

9.4.1 MOVIMENTO DE TERRA

O Construtor executará todo o movimento de terra necessário e indispensável para o nivelamento do terreno nas cotas fixadas pelo projeto arquitetônico e pelo projeto de cálculo estrutural. O SERVIÇO DE ATERRO E MOVIMENTAÇÃO DE TERRA DOS LOTES ANTES AO INÍCIO DA CONSTRUÇÃO SERÁ DE RESPONSABILIDADE DA PREFEITURA MUNICIPAL.

As áreas externas, quando não perfeitamente caracterizadas em planta, serão regularizadas de modo a permitir, sempre, fácil acesso e perfeito escoamento das águas superficiais.

9.4.2 LOCAÇÃO DA OBRA

A locação da obra será feita rigorosamente de acordo com os projetos, utilizando-se gabaritos de tábua corrida, onde serão marcadas todas as cotas de planta baixa, ou através de instrumentos de precisão quando necessário.

Antes do início dos trabalhos serão verificados todos os níveis constantes das plantas, relacionadas a um RN fixo, devendo ser corrigido todo e qualquer engano de alinhamento ou nível por ventura existente.

A ocorrência de erro na locação da obra projetada implicará para o Construtor, na obrigação de proceder - por sua conta e nos prazos estipulados - às modificações, demolições e reposições que se tornarem necessárias, a juízo da Fiscalização, ficando, além disso, sujeito às sanções, multas e penalidades aplicáveis em cada caso particular, de acordo com o Contrato e a presente Especificação.

9.4.3 FUNDAÇÃO – SAPATAS E VIGAS BALDRAMES

As fundações serão executadas em vigas baldrames com sapatas de concreto, em conformidade com os projetos técnicos.

A fundação a ser executada será superficial do tipo sapatas isoladas. Será executada uma viga de baldrame com concreto de resistência característica de 20 MPa, aço do tipo CA-50 e dimensões de 12 x 30 cm, a qual será impermeabilizada com hidro asfalto em todas as faces.

9.4.4 IMPERMEABILIZAÇÕES

Aplicar impermeabilizante flexível com tinta asfáltica nas 03 (três) faces da viga

baldrame.

9.5. SUPERESTRUTURA

A superestrutura será de concreto armado, sendo os pilares de dimensões 14 x 26 cm e as vigas do nível 2,85 com dimensões 12 x 25 cm. Todo concreto da superestrutura será de 20 Mpa. Deverão ser previstos pilaretes de amarração da alvenaria destinada aos oitões da casa. A laje do teto do banheiro será rebaixada conforme cota do projeto e será do tipo vigotas pré-moldadas $h = 12\text{cm}$, com pé direito mínimo de 2,40 m nesta área.

9.6. ALVENARIA

As paredes da edificação serão de alvenaria de bloco cerâmico ou de concreto não estrutural, dimensões 9 x 19 x 19 cm, posicionados com argamassa de assentamento com preparo em betoneira. Antes de serem utilizados, os tijolos serão umedecidos, evitando que estes absorvam a água da argamassa de assentamento. As fiadas serão alinhadas e aprumadas, podendo as juntas apresentarem espessura máxima de 1,5 cm. Nos vãos das portas e janelas serão executadas vergas transpassando a alvenaria em no mínimo 20 cm para cada lado. As contravergas serão executadas em todas as janelas.

9.7. PISO

Em todos os cômodos será executado o assentamento do piso com revestimento cerâmico. Todos os revestimentos deverão ser retificados e antimancha d'água. Uma amostra deve ser apresentada a fiscalização local para posterior colocação.

9.8. FORRO

O forro da edificação será em PVC. Com espessura de 8mm conforme composição de custos adotada.

9.9. COBERTURA

A cobertura será com estrutura de madeira tratada com pintura imunizante compostas por ripas, caibros e terças com 2 águas e telha cerâmica capa-canal com inclinação de 30%. Deverá ser realizada a amarração de 3 fiadas de telhas dos beirais.

9.10. REVESTIMENTO

As paredes internas e externas da edificação receberão revestimento de chapisco, emboço e reboco. As paredes dos banheiros receberão revestimento cerâmico do piso ao forro na área do box de chuveiro. As demais paredes do banheiro, assim como a da cozinha e lavanderia receberão revestimento cerâmico com 1,5 de altura. Nas áreas com revestimento cerâmico, será executada

argamassa traço 1:2:8, com preparo mecânico, aplicado manualmente. As paredes externas, sobre chapisco, serão feitas com massa única em argamassa com traço 1:2:8, acrescida de faixa impermeável de 60 cm de altura. Todos os itens de acabamento devem sofrer aprovação da municipalidade.

9.11. ESQUADRIAS

As portas externas, de acesso à sala e cozinha, serão metálicas. As portas internas da edificação serão de madeira de boa qualidade. Todas as portas deverão respeitar as dimensões do projeto. As janelas deverão ser metálicas, de preferência com veneziana nos dormitórios nas regiões em que predominam esta solução. Os vidros utilizados nas janelas serão transparentes e lisos, com espessura de no mínimo 4 mm.

9.12. PINTURA

As paredes internas e externas serão previamente lixadas, após será aplicado selador acrílico, em seguida pintadas com tinta acrílica. Serão aplicadas tantas demãos de tinta quantas forem necessárias para um perfeito cobrimento e acabamento adequado. COR A DEFINIR PELA ADMINISTRAÇÃO.

9.13. INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS

Para atender a demanda de consumo de água fria conforme cálculo, será instalado um reservatório de polietileno com capacidade de 500L para cada unidade. As tubulações de esgoto seguirão o sistema proposto pelo projeto de instalações hidráulicas. Haverá um conjunto de tratamento de esgoto para cada unidade.

9.14. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

As instalações elétricas obedecerão às normas da ABNT e a concessionária de energia. Os quadros de distribuição internos possuirão circuitos separados, sendo estes divididos entre iluminação, tomadas, tomadas especiais e chuveiro.

9.15. SERVIÇOS FINAIS

Após a conclusão dos serviços, a obra será limpa, os entulhos totalmente removidos, em perfeitas condições para receber o Habite-se.

10. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS, ACOMPANHADA DAS MEMÓRIAS DE CÁLCULO E DOS DOCUMENTOS QUE LHE DÃO SUPORTE

Tabela de composição SINAPI - Relatório de Insumos e Composições - Abril/2025 - sem desoneração; GOINFRA - Tabela de custos de obras civis – T292 - fevereiro/2025 - sem desoneração; e composição de preços por cotação realizada em mercado.

11. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado pelo Prefeitura Municipal de Hidrolândia juntamente com a Secretaria Municipal de Administração, Planejamento e Habitação, é um total de **R\$ 7.743.275,14 (sete milhões, setecentos e quarenta e três mil, duzentos e setenta e cinco reais e quatorze centavos)** sendo o valor dividido em repasse federal de **R\$ 6.337.500,00 (Seis milhões, trezentos e trinta e sete mil e quinhentos reais)** e contrapartida vinda de recurso próprio de **R\$ 1.405.775,14 (Um milhão, quatrocentos e cinco mil, setecentos e setenta e cinco reais e quatorze centavos)**, de acordo com a planilha orçamentária que se encontra em anexo.

12. CLASSIFICAÇÃO

Informamos também que a presente obra foi classificada como uma **obra de engenharia comum** conforme certificado pelo departamento de engenharia, com comprovação em anexo, mediante tem-se da classificação prevista no art. 6º da Lei Federal n. 14.133/21:

Art. 6º Para os fins desta Lei, consideram-se:

[...]

XXI - serviço de engenharia: toda atividade ou conjunto de atividades destinadas a obter determinada utilidade, intelectual ou material, de interesse para a Administração e que, não enquadradas no conceito de obra a que se refere o inciso XII do **caput** deste artigo, são estabelecidas, por força de lei, como privativas das profissões de arquiteto e engenheiro ou de técnicos especializados, que compreendem:

a) serviço comum de engenharia: todo serviço de engenharia que tem por objeto ações, objetivamente padronizáveis em termos de desempenho e qualidade, de manutenção, de adequação e de adaptação de bens móveis e imóveis, com preservação das características originais dos bens;

13. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Devido ao objeto da presente contratação se referir a execução de construção civil, não há de se falar em divisibilidade do objeto, uma vez que deve ser plenamente adjudicado por apenas uma empresa, vencedora do certame licitatório.

14. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES



Durante a etapa de planejamento da contratação, foi definido que a adjudicação do objeto será feita a cada empresa vencedora do respectivo LOTE, uma vez que as licitantes deverão apresentar atestados de capacidade técnica para a realização do objeto a ser contratado.

15. DEMONSTRAÇÃO DO ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO DO ÓRGÃO OU ENTIDADE, IDENTIFICANDO A PREVISÃO NO PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÕES.

O valor estimado pela Prefeitura Municipal de Hidrolândia juntamente com a Secretaria Municipal de Administração, Planejamento, é de um total de **R\$ 7.743.275,14 (sete milhões, setecentos e quarenta e três mil, duzentos e setenta e cinco reais e quatorze centavos)** sendo o valor dividido em repasse federal de **R\$ 6.337.500,00 (Seis milhões, trezentos e trinta e sete mil e quinhentos reais)** e contrapartida vinda de recurso próprio de **R\$ 1.405.775,14 (Um milhão, quatrocentos e cinco mil, setecentos e setenta e cinco reais e quatorze centavos)** de acordo com a planilha orçamentária que se encontra em anexo.

16. RESULTADOS PRETENDIDOS, EM TERMOS DE EFETIVIDADE E DE DESENVOLVIMENTO NACIONAL SUSTENTÁVEL

Os resultados esperados, por sua vez, consistem na construção de 50 (cinquenta) unidades Habitacionais em áreas urbanas no Município de Hidrolândia - GO, Programa Minha Casa Minha Vida, a iniciativa busca atender à demanda por habitação, promover inclusão social e reduzir as desigualdades regionais e socioeconômicas, contribuindo para a melhoria da qualidade de vida da população e o fortalecimento da cidadania.

17. PRAZO DE EXECUÇÃO

Os prazos de execução dos serviços que se pretende alcançar são conforme os cronogramas físico-financeiro, em anexo.

18. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

Não se aplica.

19. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS DE TRATAMENTO

Não haverá impactos ambientais relevantes na execução do objeto contratado.

A empresa contratada e seus funcionários deverão seguir as políticas de sustentabilidade ambiental adotadas pelo órgão. Assim, cabe à mão-de-obra empregada, quando na execução dos serviços, no ambiente das credenciadas, seguir as diretrizes que são de adoção obrigatória para os servidores efetivos da unidade administrativa, observando, ainda, no que couber, durante a execução contratual, os critérios de sustentabilidade ambiental.

20. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Esta equipe de planejamento declara viável esta contratação.

21. MATRIZ DE RISCO

Essa análise permite a identificação avaliação e gerenciamento dos riscos que possam comprometer o sucesso da contratação e da gestão contratual. Para cada risco identificado, defina-se: a probabilidade de ocorrência dos eventos, os possíveis danos potenciais, possíveis ações preventivas e contingências, bem como a identificação de responsáveis por ação.

A tabela a seguir apresenta uma síntese dos riscos de planejamento e de gestão dos serviços identificados e classificados neste documento:

Risco	Probabilidade	Impacto
1 – Estimativa de preço em desacordo com os preços praticados no mercado	Baixa	Alto
2 – Fornecimento do material e mão de obra sem qualidade	Baixa	Alto
3 – Incapacidade de empresa vencedora em executar o contrato	Baixa	Alto
4 – Falta de clareza quanto aos serviços a serem executados	Baixa	Alto
5 – Licitação deserta ou fracassada	Baixa	Alto

Tendo em vista que o mapeamento de riscos descrevera e avaliará as ameaças que possam vir a comprometer o sucesso e o objetivo da contratação, bem como definir de que formas devem ser tratadas, ela permeará todo o processo de contratação, conforme análise a seguir delineada:

Risco 1	Estimativa de preço em desacordo com os preços praticados no mercado
Probabilidade	Baixa
Impacto	Alto
Dano	Disputa de preço deserta
Ação Preventiva	Realizar adequada pesquisa de mercado, através da pesquisa ou outra que venha ser substituída e novas cotações com fornecedores e prestadores locais
Ação de Contingência	Proceder com a apuração de eventuais equívocos na orçamentação e, caso não verificados os equívocos e não existirem interessados na licitação (deserta), avaliar a possibilidade de proceder à contratação direta por dispensa de licitação
Risco 2	Prestação de serviço e fornecimento de material sem qualidade
Probabilidade	Média
Impacto	Alto
Dano	Prejuízos financeiros e risco à qualidade de serviço e materiais
Ação Preventiva	Exigência de atestado e qualificação técnica de serviço e materiais semelhante
Ação de Contingência	Refazer os serviços e reentregar os materiais de baixa qualidade do serviço
Risco 3	Incapacidade de empresa vencedora em executar o contrato
Probabilidade	Baixa
Impacto	Alto
Dano	Atraso na execução do contrato
Ação	Sanções e os requisitos de qualidade que sejam condizentes com a

Preventiva	importância dos serviços a serem prestados e materiais fornecidos
Ação de Contingência	Gestão/Fiscalização do contrato com aplicação de sanções previstas quando ocorrer alguma falha contratual e, em último caso, cancelar contrato e adjudicar novo fornecedor ou prestador ou promover nova contratação.
Risco 4	Falta de clareza quanto aos serviços a serem executados e materiais a serem fornecidos.
Probabilidade	Média
Impacto	Alto
Dano	Possível interferência na qualidade do serviço e produto entregue.
Ação Preventiva	Especificar o serviço e os materiais de forma concisa e coerente com o que o mercado pode oferecer.
Ação de Contingência	Esclarecer dúvidas e incoerências, conforme questionamentos que venham a surgir no processo de disputa de preço.
Risco 5	Licitação deserta ou fracassada.
Probabilidade	Baixa
Impacto	Alto
Dano	Não realizar a licitação tento que republicar o edital e abrir novo prazo para realizar do processo licitatório.
Ação Preventiva	Encaminhar termo de referência durante a fase de cotação de preços para a maior quantidade de possíveis interessados em participar da licitação.
Ação de Contingência	Republicação do Edital observando requisitos que poderiam ter provocados a desistência de possíveis empresas interessadas.

22. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE E RAZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

O presente planejamento foi elaborado em harmonia com a Lei Federal 14.133/2021, bem como com a Lei Municipal em conformidade com os requisitos técnicos necessários ao cumprimento das necessidades e objeto da construção.



Os riscos envolvidos considerados são administráveis.

A Declaração de Disponibilidade Orçamentária será inserida no processo em fase posterior.

Por todo o exposto, a contratação de empresa para construção de unidades habitacionais, visa não apenas suprir uma carência habitacional imediata, mas também promover o desenvolvimento urbano equilibrado e o fortalecimento da cidadania, contribuindo para o combate à desigualdade e para a construção de cidades mais justas, inclusivas e sustentáveis, prestando o adequado serviço público à população, primando pelos preceitos de economia de recursos públicos.

Assim, declaramos a viabilidade da contratação, sua razoabilidade e recomendamos a construção proposta.

Hidrolândia-GO, 08 de julho de 2025.

Airton José Batista Ferreira
Gestor e Fiscal de Contratos
Secretaria Municipal de Administração, Planejamento e Habitação
Port. 01/2022