

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP



Unidade Requisitante

Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Urbanos



Alinhamento com o Planejamento Anual

A necessidade objeto do presente estudo não possui previsão no plano de contratações anual da Organização.

Tendo em vista que os recursos utilizados para a execução dos serviços são oriundos de convênio federal, não foi possível prever no Plano de Contratações Anual.



Equipe de Planejamento

Teoseta Erik Dias Paiva



Problema Resumido

O Município de Santa Quitéria/CE apresenta a oportunidade de promover avanços significativos na política habitacional, ampliando a oferta de moradias dignas para famílias em situação de vulnerabilidade social. A implantação de unidades habitacionais populares contribuirá para a qualificação do espaço urbano, a melhoria da infraestrutura local e o fortalecimento da inclusão social. Essa iniciativa permitirá a integração ordenada das famílias à malha urbana, com melhores condições de habitabilidade, segurança e acesso a serviços públicos. Assim, a implementação de solução estruturada viabiliza melhorias permanentes na qualidade de vida da população e no desenvolvimento urbano sustentável do município.

O **Estudo Técnico Preliminar (ETP)** é instrumento de gestão integrante da fase de planejamento das contratações públicas, destinado a subsidiar a análise da viabilidade técnica, socioeconômica e ambiental da contratação pretendida. Constitui documento essencial à adequada instrução do processo, reunindo os elementos necessários para fundamentar a decisão administrativa quanto à solução mais apropriada ao atendimento da necessidade identificada.

Sua elaboração visa aprofundar a compreensão do problema a ser solucionado, permitindo a identificação da alternativa que melhor atenda ao interesse público. Para esse fim, consideram-se os objetivos estratégicos institucionais e as soluções disponíveis no mercado aplicáveis à contratação pretendida, seja ela referente à prestação de serviços, à aquisição de bens ou à execução de obras.

Nos termos do inciso I do art. 18 da Lei nº 14.133/2021, o ETP formaliza a etapa inicial do planejamento da contratação e fundamenta a definição da solução a ser adotada,

assegurando a escolha mais vantajosa para a Administração, em consonância com os princípios da eficiência, economicidade e sustentabilidade na aplicação dos recursos públicos. Demonstrada a viabilidade da contratação, o ETP configura-se como o fundamento técnico e jurídico que embasa a elaboração do Termo de Referência e a regular continuidade do procedimento licitatório.

O presente Estudo Técnico Preliminar tem por finalidade subsidiar o procedimento licitatório destinado à construção de 50 unidades habitacionais de interesse social - HIS - PADRÃO POPULAR, no município de Santa Quitéria/Ce.



DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A Prefeitura Municipal de Santa Quitéria – CE reconhece a oportunidade de ampliar e fortalecer a política pública de habitação por meio da implantação de um empreendimento estruturado, voltado à oferta de moradias de interesse social para famílias em situação de vulnerabilidade socioeconômica. A construção de unidades habitacionais populares representa uma ação estratégica, capaz de promover avanços concretos na qualidade de vida da população e no desenvolvimento urbano do município.

A análise da demanda habitacional evidencia a necessidade de ampliar a oferta de moradias acessíveis, com padrões adequados de habitabilidade, segurança, salubridade e infraestrutura básica. A iniciativa possibilitará melhores condições de vida, inclusão social e integração das famílias à malha urbana formal. A implantação das unidades habitacionais permitirá a criação de ambientes residenciais organizados, com acesso a serviços públicos, mobilidade urbana e infraestrutura essencial.

Sob a perspectiva do interesse público, a iniciativa contribui diretamente para a qualificação do espaço urbano, o fortalecimento da coesão social e a promoção do desenvolvimento sustentável, ao integrar de forma planejada novas unidades residenciais ao território municipal, estimulando o crescimento urbano equilibrado e a valorização da infraestrutura local.

Dessa forma, a construção de 50 (cinquenta) unidades habitacionais de interesse social (HIS) – padrão popular configura-se como medida estruturante e estratégica, capaz de gerar melhorias duradouras na qualidade de vida da população beneficiária, fortalecer a política habitacional municipal e contribuir para a construção de uma cidade mais inclusiva, organizada e socialmente integrada no Município de Santa Quitéria – CE.



REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO

A futura contratação deverá observar requisitos técnicos, legais, operacionais, ambientais e de qualificação, indispensáveis à adequada execução do objeto e à garantia do interesse público envolvido.

3.1 Requisitos Técnicos

Os serviços deverão ser executados em conformidade com a legislação vigente e observando os padrões de sustentabilidade estabelecidos neste instrumento, no Projeto Básico e no futuro Termo de Referência.

A capacidade técnica compatível com o objeto deverá ser comprovada por meio de atestados de execução de obras ou serviços de engenharia de similar natureza e complexidade.

Os serviços deverão ser executados em estrita conformidade com os projetos executivos, memoriais descritivos, planilhas orçamentárias, cronograma físico-financeiro e demais documentos técnicos que integrarão o processo licitatório.

Os materiais empregados deverão atender às normas técnicas vigentes, especialmente às normas da ABNT, bem como às especificações de qualidade e desempenho estabelecidas no projeto.

3.2 Requisitos Legais e Regulatórios

A contratação deverá observar as disposições da Lei nº 14.133/2021, bem como demais normas correlatas aplicáveis às contratações públicas e à execução de obras e serviços de engenharia.

A prestação dos serviços não gera vínculo empregatício entre os empregados da Contratada e a Administração, vedando-se qualquer relação que caracterize pessoalidade ou subordinação direta.

A contratada deverá manter, durante toda a execução contratual, as condições de habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista, qualificação técnica e econômico-financeira exigidas no certame.

Deverá, ainda, cumprir integralmente as normas de segurança do trabalho, legislação ambiental e demais exigências dos órgãos de fiscalização competentes.

3.3 Requisitos Operacionais

A execução deverá obedecer ao cronograma físico-financeiro estabelecido, garantindo o cumprimento dos prazos pactuados.

A contratada deverá disponibilizar equipe técnica habilitada, com responsável técnico devidamente registrado no conselho profissional competente, além de equipamentos e estrutura operacional adequados à execução da obra.

Os serviços deverão ser realizados de forma a minimizar impactos à população local e ao funcionamento das áreas adjacentes.

3.4 Requisitos Ambientais e de Sustentabilidade

A execução deverá observar práticas que promovam o uso racional de recursos naturais, a adequada destinação de resíduos da construção civil e a mitigação de impactos ambientais, em conformidade com a legislação vigente.

Sempre que possível, deverão ser adotados materiais e técnicas construtivas que favoreçam a durabilidade, eficiência e sustentabilidade da obra.

3.5 Requisitos de Garantia e Qualidade

A execução dos serviços deve garantir a qualidade, respondendo-se por eventuais vícios ou defeitos durante o prazo de garantia legal, conforme a legislação aplicável e o contrato.

3.6 Fundamentação e Adequação à Legislação

Entende-se que a contratação nos presentes termos atende aos requisitos exigidos pela legislação em vigor, bem como às necessidades da Prefeitura Municipal de Santa Quitéria – CE e da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Urbanos, no que tange às exigências técnicas, legais e operacionais. O objeto constitui uma obra pública de interesse social, a ser executada mediante licitação na modalidade concorrência, garantindo atendimento às normas técnicas e à finalidade de promover inclusão social e melhoria da qualidade de vida da população beneficiária.

3.7 Natureza da Contratação

A presente contratação enquadra-se na definição de serviços não contínuos ou contratados por escopo, conforme estabelecido no inciso XVII do artigo 6º da Lei Federal nº 14.133/2021, tratando-se de obrigação específica relacionada à conclusão de 50 unidades habitacionais de interesse social - HIS - PADRÃO POPULAR, no município de Santa Quitéria/Ce.

O serviço deverá ser realizado dentro do período predeterminado no contrato, de acordo com o cronograma físico-financeiro constante no Projeto Básico anexo, podendo ser prorrogado, desde que justificadamente, pelo prazo necessário à conclusão do objeto, nos termos da legislação vigente.

3.8 Duração Inicial do Contrato e Prazo de Execução

O prazo de vigência do contrato será de **12 (doze) meses**, contados a partir da assinatura do instrumento contratual, nos termos do art. 105 da Lei nº 14.133/2021.

O prazo de execução da obra será de **300 (trezentos) dias**, equivalentes a **10 (dez) meses**, contados a partir da emissão da Ordem de Serviço, conforme estabelecido no cronograma físico-financeiro constante no Projeto Básico, garantindo o cumprimento de todas as etapas previstas para a conclusão das 50 (cinquenta) unidades habitacionais.

O prazo de execução poderá ser prorrogado nas hipóteses previstas no art. 111 da Lei nº 14.133/2021, mediante justificativa técnica devidamente fundamentada e autorização da autoridade competente.

A vigência contratual poderá ser prorrogada quando necessária à conclusão do objeto, observadas as disposições legais aplicáveis e desde que mantidas as condições iniciais da contratação.



SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO

A análise das soluções disponíveis no mercado tem como objetivo identificar alternativas que possam atender às necessidades da Administração Pública de forma eficiente, segura e economicamente viável, observando os padrões de qualidade, sustentabilidade e conformidade legal exigidos para a **construção de 50 unidades habitacionais de interesse social (HIS) - padrão popular, no município de Santa Quitéria – CE.**

4.1 Modalidades de Contratação

No mercado, a execução de obras de engenharia de porte semelhante às unidades habitacionais pode ser realizada por meio de:

- **Contratação de empresa especializada**, mediante licitação na modalidade concorrência, garantindo experiência comprovada e capacidade técnica.
- **Execução direta pela Administração**, por meio de servidores próprios, quando houver equipe técnica e estrutura física compatível, embora essa alternativa seja limitada pela capacidade operacional do órgão;
- **Parcerias público-privadas ou convênios**, aplicáveis em casos de grande vulto ou de interesse estratégico, com necessidade de análise jurídica e financeira específica.

4.2 Características do Mercado

O mercado de empresas de engenharia para obras públicas apresenta ampla disponibilidade de prestadores de serviços especializados, com experiência em projetos de complexidade similar, capazes de atender às exigências técnicas, de sustentabilidade e de prazos estabelecidos pelo Projeto Básico e pelo futuro Termo de Referência. O **Projeto Básico** contempla todos os elementos técnicos necessários à contratação, incluindo:

- Planilha orçamentária detalhada com valores estimados por item e por etapa;
- Memória de cálculo com quantitativos de serviços e insumos;
- Cronograma físico-financeiro;
- Projetos arquitetônicos e complementares;
- Especificações técnicas;
- Diretrizes de acessibilidade, segurança e sustentabilidade.

As planilhas orçamentárias foram elaboradas com base em referências oficiais de preços, como a SEINFRA 28.1, o SINAPI (tabela 2024/12) e o ORSE 2024/12, assegurando compatibilidade com os valores praticados no mercado e confiabilidade na estimativa de custos.

4.3 Escolha da Solução mais Adequada

Diante da análise das alternativas disponíveis e da robustez técnica do Projeto Básico, a contratação de empresa especializada por meio de licitação apresenta-se como a solução mais adequada para a execução da construção de 50 unidades habitacionais de interesse social (HIS) - padrão popular, no município de Santa Quitéria – CE, garantindo qualidade, cumprimento de prazos, conformidade legal e sustentabilidade ambiental.



DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO

A solução escolhida consiste na contratação de empresa especializada, mediante licitação na modalidade concorrência, para a execução da construção de 50 unidades habitacionais de interesse social (HIS) – padrão popular, no município de Santa Quitéria – CE, conforme especificações constantes no Projeto Básico e no futuro Termo de Referência.

A alternativa selecionada contempla todas as etapas necessárias à conclusão do empreendimento, garantindo qualidade, cumprimento de prazos e conformidade legal. A execução envolve a construção completa das unidades habitacionais, incluindo fundações, alvenarias, coberturas, revestimentos, instalações elétricas e hidráulicas, em conformidade com os padrões de qualidade estabelecidos no Projeto Básico.

Além disso, compreende a implantação da infraestrutura complementar, como redes de água e esgoto, drenagem pluvial, pavimentação, calçadas, espaços de circulação e áreas verdes, assegurando a habitabilidade e a funcionalidade do conjunto. A solução também contempla práticas construtivas que atendam aos padrões de sustentabilidade ambiental e às normas de acessibilidade, garantindo segurança, conforto e eficiência energética.

A contratação de uma empresa com experiência comprovada em obras similares assegura maior facilidade de implementação, com gerenciamento técnico-profissional desde o planejamento até a entrega final. Esse modelo reduz riscos de atrasos, desperdícios e retrabalhos, ao mesmo tempo em que garante o cumprimento do cronograma físico-financeiro previsto. A fiscalização contínua por equipe técnica da Administração contribuirá para a qualidade e a integridade da execução.

O gerenciamento técnico e operacional será realizado com supervisão contínua das etapas da obra, assegurando conformidade com o cronograma físico-financeiro, a planilha orçamentária e os parâmetros técnicos definidos, bem como a execução dentro dos prazos contratualmente estabelecidos. A qualidade dos serviços deverá ser garantida, com responsabilidade técnica pelo cumprimento das normas técnicas e legais, incluindo a responsabilização por eventuais vícios ou defeitos dentro do prazo de garantia legal.

A escolha desta solução fundamenta-se na capacidade técnica do mercado, na robustez do Projeto Básico, na possibilidade de obtenção de proposta economicamente vantajosa e na adequação às exigências legais e ao interesse público. Dessa forma, assegura-se que o objeto seja concluído de forma eficiente, sustentável e alinhada às necessidades da população beneficiária.



QUANTITATIVOS E VALORES

ESPECIFICAÇÕES E ESTIMATIVA DA CONTRATAÇÃO

Contratação de empresa especializada para construção de 50 unidades habitacionais de interesse social - HIS - PADRÃO POPULAR, no município de Santa Quitéria/Ce.

Item	Descrição	Unidade	Quant.	R\$ Unid.	R\$ total
1	Contratação de empresa especializada para construção de 50 unidades habitacionais de interesse social - HIS - PADRÃO POPULAR, no município de Santa Quitéria/Ce.	serviço	1,00	R\$ 6.331.363,50	R\$ 6.331.363,50
Valor Total					R\$ 6.331.363,50

Os serviços e respectivos quantitativos foram estimados com base no orçamento, conforme planilha orçamentária anexa, elaborada a partir dos sistemas SEINFRA 28.1, o SINAPI (tabela 2024/12) e o ORSE 2024/12, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021

O valor total estimado para a execução das obras e serviços é de **R\$ 6.331.363,50 (seis milhões e trezentos e trinta e um mil trezentos e sessenta e três reais e cinquenta centavos)**, conforme demonstrado no orçamento detalhado no Projeto Básico em anexo.

Neste montante estão incluídos todos os custos necessários à execução da obra e dos serviços, compreendendo impostos, taxas, tributos, encargos sociais e trabalhistas, seguros e quaisquer outros encargos que, direta ou indiretamente, decorram da execução do objeto deste Estudo Técnico Preliminar.



PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação para a construção de 50 unidades habitacionais de interesse social (HIS) – padrão popular, no município de Santa Quitéria – CE não será parcelada, considerando a natureza única e integrada da obra. A execução envolve etapas interdependentes, desde a preparação do terreno até a construção completa das unidades e a implantação das infraestruturas complementares, demandando uma abordagem unificada e coordenada.

O parcelamento poderia comprometer a continuidade e a integração dos serviços, dificultando a gestão entre os diversos subsistemas, gerando atrasos e impactando negativamente a qualidade e o prazo de entrega do empreendimento. Obras com serviços inter-relacionados exigem planejamento sequencial, de forma que qualquer atraso em uma etapa compromete as demais, aumentando riscos de custos adicionais e descumprimento do cronograma.

Do ponto de vista da eficiência técnica e administrativa, a contratação integral é mais vantajosa, pois concentra a responsabilidade em um único executor, facilitando o controle, o acompanhamento físico-financeiro e a fiscalização por parte da Administração. Essa abordagem permite maior uniformidade na execução, melhor gestão de recursos e maior garantia de cumprimento dos prazos e metas estabelecidos.

Além disso, conforme o art. 23, §1º, da Lei nº 14.133/2021, o fracionamento da contratação só é admissível quando se revelar técnica e economicamente mais vantajoso, o que não se aplica ao presente caso.

A unificação da contratação contribui diretamente para o atendimento do interesse público, garantindo a conclusão das unidades habitacionais dentro do prazo previsto, com qualidade e funcionalidade. Dessa forma, maximiza-se os benefícios sociais, promovendo inclusão, melhoria das condições habitacionais e qualidade de vida para a população beneficiária.



RESULTADOS PRETENDIDOS

O presente Estudo Técnico Preliminar tem como objetivo estabelecer os resultados esperados com a execução da construção de 50 unidades habitacionais de interesse social (HIS) – padrão popular, no município de Santa Quitéria – CE, garantindo que a contratação atenda às necessidades da Administração Pública e aos interesses da população beneficiária.

Os resultados pretendidos incluem:

- Entrega das unidades habitacionais concluídas, com todas as obras civis, instalações elétricas e hidráulicas, acabamento e infraestrutura complementar, em conformidade com o Projeto Básico e o futuro Termo de Referência.
- Adequação às normas de acessibilidade e sustentabilidade, assegurando segurança, conforto e eficiência energética nas unidades e áreas comuns.
- Cumprimento do cronograma físico-financeiro, garantindo a execução das etapas da obra dentro do prazo previsto, evitando atrasos e retrabalhos.
- Eficiência na aplicação de recursos públicos, com gestão adequada dos insumos, equipamentos e mão de obra, respeitando os princípios da economicidade e da legalidade.
- Qualidade e durabilidade da obra, assegurando a conformidade técnica e a responsabilidade por eventuais vícios ou defeitos durante o período de garantia legal.
- Benefícios sociais e comunitários, incluindo a melhoria das condições habitacionais das famílias beneficiadas, promoção da inclusão social, fortalecimento da segurança, do bem-estar e da qualidade de vida da população, além de contribuir para a redução de déficit habitacional no município.

- Impactos econômicos positivos, por meio da geração de empregos diretos e indiretos durante a execução da obra, movimentação do setor de construção civil local e estímulo ao desenvolvimento urbano planejado.
- Contribuição para o planejamento urbano e integração social, ao garantir que o empreendimento esteja inserido em infraestrutura adequada e em conformidade com políticas públicas habitacionais.

Dessa forma, a execução da obra de forma integral, coordenada e profissional objetiva não apenas entregar as unidades habitacionais, mas também gerar impactos positivos duradouros para a comunidade e o município, garantindo o atendimento ao interesse público, a satisfação das necessidades habitacionais e a entrega de um empreendimento funcional, seguro, sustentável e socialmente benéfico.



PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Para assegurar a execução eficiente, segura e legal da construção de 50 unidades habitacionais de interesse social (HIS) – padrão popular, no município de Santa Quitéria – CE, deverão ser adotadas as seguintes providências:

- Revisão do cronograma de execução dos serviços, adequando-o às etapas do Projeto Básico já existente, com definição de prazos claros para cada fase da obra.
- Elaboração do Termo de Referência, em conformidade com o art. 6º, inciso XXIII, da Lei nº 14.133/2021, contendo todos os elementos técnicos, administrativos e financeiros necessários à contratação.
- Preparação e publicação do edital de licitação, garantindo transparência, ampla competitividade e conformidade com a legislação vigente, com a finalidade de selecionar a empresa que apresente a proposta mais vantajosa para a Administração.
- Elaboração e formalização do contrato, contemplando cláusulas obrigatórias, garantias, prazos, responsabilidades da empresa contratada e mecanismos de fiscalização e controle, assegurando a execução adequada do objeto.
- Capacitação dos servidores responsáveis pela fiscalização e gestão do contrato, promovendo eficiência no gerenciamento dos recursos técnicos e financeiros envolvidos.
- Definição de critérios de recebimento e aceitação dos serviços, incluindo protocolos de testes e ensaios técnicos para todos os componentes da obra, garantindo conformidade com o Projeto Básico e as normas técnicas.
- Implementação de supervisão técnica contínua durante a execução da obra, assegurando o cumprimento das especificações, padrões de qualidade e diretrizes de sustentabilidade ambiental e social.
- Monitoramento e gestão de riscos, com identificação de possíveis contingências e definição de ações preventivas e corretivas para atrasos, falhas técnicas ou desvios de custos.
- Controle rigoroso da execução financeira e aplicação dos recursos públicos, evitando desperdícios e assegurando a economicidade do empreendimento.

- Registro documental e prestação de contas detalhada de todas as etapas do processo, garantindo rastreabilidade, transparência e conformidade com os princípios da Administração Pública.
- Observância dos preceitos dos artigos 7º e 18º da Lei nº 14.133/2021, garantindo qualificação, segregação de funções e integridade dos agentes públicos envolvidos no processo licitatório e na execução do contrato.

A adoção dessas providências permitirá que a obra seja conduzida de forma coordenada, garantindo a qualidade, segurança, sustentabilidade e cumprimento do prazo previsto, atendendo plenamente ao interesse público e às necessidades da população beneficiária.



CONTRATAÇÕES CORRELATAS

Na análise da necessidade de contratações correlatas e/ou interdependentes para a solução escolhida, que é a construção de 50 unidades habitacionais de interesse social (HIS) – padrão popular, no município de Santa Quitéria – CE, verificou-se que não há demandas adicionais que precisem ser atendidas antes da realização desta contratação.

A solução proposta constitui a única medida necessária para atender ao problema identificado, cujo objetivo é promover a inclusão social e melhorar a qualidade de vida das famílias beneficiadas.

Em relação à fiscalização da obra, o município dispõe de corpo técnico qualificado e suficiente para realizar a supervisão e acompanhamento contínuo da execução, garantindo conformidade com o Projeto Básico, normas técnicas, padrões de qualidade e diretrizes de sustentabilidade, sem a necessidade de contratação de serviços externos para este fim.

Dessa forma, a execução do empreendimento poderá ocorrer de forma integrada, eficiente e segura, assegurando que os objetivos sociais, técnicos e administrativos da contratação sejam plenamente atendidos.



IMPACTOS AMBIENTAIS

A execução da construção de 50 unidades habitacionais de interesse social (HIS) – padrão popular, em Santa Quitéria – CE poderá gerar impactos ambientais típicos de obras de construção civil, como alteração do solo, geração de resíduos, consumo de recursos e emissões temporárias de poeira e ruído.

A obra será realizada em conformidade com a legislação ambiental vigente e incorporará medidas de sustentabilidade e eficiência no uso de recursos, de forma a minimizar impactos e garantir a preservação do meio ambiente local.

A adoção dessas medidas assegura que a execução do empreendimento seja sustentável, segura e compatível com o interesse público, sem comprometer a qualidade de vida da população ou o equilíbrio ambiental da região.



CONCLUSÃO

As análises iniciais demonstraram que a contratação da solução aqui referida é viável e tecnicamente indispensável. Portanto, com base no que foi apresentado, podemos DECLARAR que a contratação em questão é **PLENAMENTE VIÁVEL**.

Santa Quitéria - CE, 19 de janeiro de 2026

Teoseta Erik Dias Paiva
Responsável Pelo Setor de Planejamento