



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR E ANÁLISE DE RISCOS

### 1 - OBJETIVO

1.1 - O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento para a contratação de empresa para execução de serviços de engenharia relativos à construção de 20 (vinte) unidades habitacionais em área urbana do Município de Itacuruba/PE, Termo de Compromisso n.º 987199/2025/MCIDADES/CAIXA OPERAÇÃO Nº 1105287-93/2025. MCMV FNHIS - Programa Minha Casa, Minha Vida.

### 2 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

21 - A contratação visa suprir o déficit habitacional identificado no Município, atendendo famílias de baixa renda que se encontram em situação de vulnerabilidade social ou ônus excessivo de aluguel.

22 - Trata-se de execução de convênio federal, portanto, eventual inércia na contratação acarretará a perda do repasse financeiro e prejuízo ao erário municipal por descumprimento de prazos junto à Caixa Econômica Federal.

23 - A construção de novas unidades habitacionais é direito fundamental previsto no art. 5º da Constituição Federal de 1988 e instrumento de dignidade humana em concordância com art. 1º, inciso III da CRFB.

### 3 - REQUISITOS DE CONTRATAÇÃO

3.1 - As obras e serviços de engenharia devem ser executados de acordo com as condições e especificações técnicas descritas no memorial descritivo e projetos anexos a este documento.

3.2 - Os licitantes deverão apresentar os documentos de habilitação obrigatórios, conforme o Capítulo VI da Lei Federal 14.133/2021, bem como os documentos específicos a serem detalhados no Projeto Básico.

3.3 - As obras e serviços de engenharia devem ser executados conforme cronograma físico-financeiro previamente estabelecido.

3.4 - As obras e serviços de engenharia devem ser executados, de segunda-feira a sexta-feira, em horário a ser definido pela gestão contratual.

3.5 - As obras e serviços de engenharia deverão ser fiscalizados por responsável(is) designado(s) pela Autoridade Competente, para verificação de conformidade.

3.6 - Demais requisitos estarão dispostos no Projeto Básico e Edital.

### 5 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES E DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

5.0 - A quantidade de 20 unidades habitacionais é definida pelo plano de trabalho



aprovado pelo Ministério das Cidades.

**5.1** - O valor global estimado é de **R\$ 3.105.179,12 (Três milhões, cento e cinco mil cento e setenta e nove reais e doze centavos)**, calculado com base na Planilha Orçamentária Referencial (anexa), sendo **R\$ 305.179,12 (trezentos e cinco mil cento e setenta e nove reais e doze centavos)** o valor da contrapartida do Município.

**5.2** - O valor estimado, acrescido do percentual de Benefícios e Despesas Indiretas (BDI) de referência e dos Encargos Sociais (ES) cabíveis, foi definido conforme as diretrizes do § 2º do art. 23 da Lei nº 14.133/2021, sob responsabilidade técnica do engenheiro José Carlos Matos Júnior (CREA/CAU: 160141972-4).

## **6 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

**6.1** - Trata-se da contratação de empresa especializada para execução de obras e serviços de engenharia relativos à construção de 20 (vinte) unidades habitacionais em área urbana do Município de Itacuruba/PE.

**6.2** - A contratação do objeto ora pretendido deverá ser realizada mediante licitação, na modalidade **CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA**, tipo **MENOR PREÇO, EMPREITADA POR PREÇO GLOBAL**, através de **EXECUÇÃO INDIRETA**, nos termos da Lei nº 14.133/2021. O prazo de vigência será de **10 (dez) meses**, contados da assinatura do contrato ou outro instrumento equivalente, prorrogável na forma do art. 107 da Lei nº 14.133/2021.

**6.3** - A solução compreende a execução global da obra (mão de obra e materiais), desde a mobilização do canteiro, terraplenagem, fundações, alvenaria de vedação, cobertura em trama de madeira e telha cerâmica, até as instalações elétricas/hidráulicas e pintura final.

**6.4** - A execução será medida mensalmente por meio de Boletim de Medição (BM), condicionado à aprovação da fiscalização municipal e supervisão dos órgãos federais competentes.

## **7 - JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO**

**7.1** - O objeto não será parcelado. A execução por uma única empresa (Lote Único) garante a unidade técnica da obra, a padronização construtiva, a gestão centralizada do canteiro de obras e evita conflitos de responsabilidade técnica em áreas comuns de infraestrutura.

## **8.0 - CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES**

**8.1** - Não existem contratações correlatas e/ou interdependentes ao objeto desta contratação que venham a interferir no seu planejamento.

## **9 - RESULTADOS PRETENDIDOS**

**9.1** - Entrega das 20 (vinte) unidades habitacionais prontas para moradia em 10 meses.

**9.2** - Eficiência no gasto público através da utilização de preços de mercado.



9.3 - Melhoria do Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) local.

## **10.0- PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO**

10.1 - Indicação de servidores ou empregados para a fiscalização contratual, juntamente com a elaboração de documentos técnicos adequados e o estabelecimento de controles eficazes, são medidas essenciais para garantir a eficiência e a transparência na contratação pública, em conformidade com a legislação vigente.

## **11 - IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS**

11.1 - Além dos critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto, devem ser atendidos os requisitos do Guia Nacional de Contratações Sustentáveis.

11.2 - Os serviços prestados pela empresa contratada deverão fundamentar-se no uso racional de recursos e equipamentos, de forma a evitar e prevenir o desperdício de insumos e material consumidos, bem como a geração de resíduos, além do desperdício de água e consumo excessivo de energia. Sempre que possível fazer uso de energia renovável.

11.3 - A contratada deverá ter pleno conhecimento e se responsabilizar pelo trabalho seguro das pessoas envolvidas no manuseio de ferramentas, equipamentos e produtos inflamáveis, conforme legislação em vigor do Ministério do Trabalho. Esta também se responsabilizará por ações e/ou omissões sobre os resíduos e rejeitos sólidos, líquidos e derivados, nos locais da obra, removendo e promovendo a devida destinação.

## **12 - PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL**

12.1 - A contratação de empresa especializada para execução de obras e serviços de engenharia relativos à construção de 20 (vinte) unidades habitacionais em área urbana de Itacuruba/PE está devidamente prevista no Orçamento do MUNICÍPIO.

## **13. ANÁLISE DE RISCOS**

13.1. A análise de riscos permite identificar, avaliar e gerenciar ameaças que possam comprometer o sucesso da contratação e a eficácia da gestão contratual. Para cada risco mapeado, definem-se a probabilidade de ocorrência e a severidade dos danos potenciais. Além disso, estabelecem-se as respectivas ações preventivas e planos de contingência, com a devida atribuição de responsabilidades para cada medida proposta.

13.2 - Após a identificação e classificação inicial, deve-se proceder com as análises qualitativa e quantitativa. Esta última consiste em mensurar os riscos com base na relação entre probabilidade e impacto. O resultado dessa classificação determinará o nível de criticidade do risco, servindo como diretriz para as ações de mitigação durante as etapas de planejamento e execução do contrato.

13.3 - A tabela a seguir consolida a síntese dos riscos de planejamento e gestão de serviços identificados, fornecendo uma visão clara das vulnerabilidades mapeadas neste documento.



Risco	Probabilidade	Impacto
1 - Estimativa de preço em desacordo com os preços praticados no mercado.	Baixa	Alto
2 - Prestação de serviço sem qualidade.	Média	Alto
3 - Incapacidade de empresa vencedora em executar o contrato.	Baixa	Alto
4 - Falta de clareza quanto aos serviços a serem executados.	Média	Alto
5 - Licitação deserta ou fracassada.	Baixa	Alto

13.4 - O gerenciamento de riscos e as medidas mitigadoras devem acompanhar todas as etapas do processo de contratação, visando assegurar o alcance dos objetivos pretendidos, conforme detalhado abaixo:

<b>Risco 1</b>	<b>Estimativa de preço em desacordo com os preços praticados no mercado</b>
Probabilidade	Baixa
Impacto	Alto
Dano	Disputa de preço deserta
Ação Preventiva	Realizar adequada estimativa de valores, através da pesquisa de preços na tabela SINAPI, SICRO ou outra que venha ser substituída e cotações com fornecedores locais.
Ação de Contingência	Realizar a conferência de eventuais inconsistências no orçamento; caso a conformidade dos valores seja ratificada e a licitação resulte deserta, deverá ser avaliada a viabilidade da contratação direta por dispensa de licitação.
<b>Risco 2</b>	<b>Prestação de serviço sem qualidade</b>
Probabilidade	Média
Impacto	Alto
Dano	Prejuízos financeiros e risco à qualidade do serviço.
Ação Preventiva	Exigência de atestados de qualificação técnica de serviço semelhante.
Ação de Contingência	Refazer os serviços de baixa qualidade e aplicação de sanções.
<b>Risco 3</b>	<b>Incapacidade de empresa vencedora em executar o contrato</b>
Probabilidade	Baixa
Impacto	Alto
Dano	Comprometimento do cronograma de execução e atraso na entrega do objeto contratual.
Ação Preventiva	Estabelecimento de sanções rigorosas e definição clara de indicadores de desempenho compatíveis com a complexidade do serviço.
Ação de Contingência	Intensificação da fiscalização contratual com aplicação imediata de sanções. Em caso de reiteração ou falha crítica, proceder com a rescisão unilateral e convocação do remanescente ou abertura de novo processo licitatório.
<b>Risco 4</b>	<b>Falta de clareza quanto aos serviços a serem executados</b>



Probabilidade	Média
Impacto	Alto
Dano	Comprometimento da qualidade do serviço entregue, divergências na execução contratual e risco de aditivos desnecessários.
Ação Preventiva	Elaborar Termo de Referência com descrição técnica precisa, clara e objetiva, alinhada aos padrões de mercado e às necessidades da Administração.
Ação de Contingência	Responder a pedidos de esclarecimento e impugnações com celeridade, retificando o edital e republicando-o, caso sejam identificadas inconsistências que comprometam a formulação das propostas.
<b>Risco 5</b>	<b>Licitação deserta ou fracassada</b>
Probabilidade	Baixa
Impacto	Alto
Dano	Atraso no cronograma de contratação e necessidade de republicação do edital.
Ação Preventiva	Revisar as cláusulas de qualificação técnica e financeira, eliminando exigências excessivas ou "cláusulas restritivas" que não sejam estritamente necessárias à segurança da execução. O objetivo é ampliar o universo de competidores sem comprometer a segurança jurídica da Administração.
Ação de Contingência	Reavaliar as exigências de habilitação e os preços estimados; proceder com a republicação do certame ou, persistindo o cenário, avaliar a contratação direta por dispensa (art. 75, inciso III, da Lei 14.133/21).


#### 14 - VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

14.1 - Estão anexas a este documento as devidas Anotações de Responsabilidade Técnica (ART) referentes aos projetos e orçamento.

14.2 - Com base nas informações levantadas no presente Estudo Técnico Preliminar, verifica ser viável, do ponto de vista técnico e econômico a contratação de empresa especializada para execução de obras e serviços de engenharia relativos à construção de 20 (vinte) unidades habitacionais em área urbana do Município de Itacuruba/PE.

Itacuruba/PE, 12 de fevereiro de 2026.

José Alexandre de Souza Neto  
Secretário de Infraestrutura

  
José Alexandre de Souza Neto  
CPF 03760000

**Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura**