# ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

ETP (art. 18, inciso I e § 1º, da Lei nº 14.133/2021)

**OBJETO:** Contratação de empresa especializada em engenharia para execução da obra de construção de 40 (quarenta) unidades habitacionais unifamiliares de caráter social para pessoas em situação de vulnerabilidade social, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV FNHIS Sub-50), no Residencial Pedro Tenório Raposo (Etapa 02), às margens da BR-104, Bairro Cidade Alta, Município de Murici/AL, com recursos do Termo de Compromisso nº 1102.838-66/2025 (Novo PAC Seleções nº 56000004575/2025), firmado com a União por intermédio do Ministério das Cidades e operacionalizado pela Caixa Econômica Federal.

| Informação | Dado |
|---|---|
| Processo Administrativo | [nº 00131019000226/2026] |
| Modalidade | Concorrência, na forma eletrônica, nº [03/2026] |
| Critério de julgamento | Menor preço global |
| Regime de execução | Empreitada por preço unitário |
| Modo de disputa | Aberto |
| Valor estimado | R$ 5.405.078,41 (data-base SINAPI-AL e ORSE-SE 09/2025, BDI 25,15%) |
| Fonte dos recursos | Termo de Compromisso nº 1102.838-66/2025 (Ministério das Cidades/CAIXA), Meta 1: R$ 5.460.000,00, sem contrapartida |
| Programa | Minha Casa, Minha Vida, FNHIS Sub-50 (Portarias MCID nº 1.416/2023 e nº 483/2025) |
| Prazo de execução | 12 (doze) meses, contados da Ordem de Serviço |
| Base legal | Lei nº 14.133/2021; Decreto nº 7.983/2013; Portaria Conjunta MGI/MF/CGU nº 33/2023 e alterações; Portarias MCID nº 1.416/2023 e nº 483/2025. |

# SUMÁRIO

1. Descrição da necessidade · 2. Previsão no PCA · 3. Requisitos da contratação · 4. Estimativa das quantidades · 5. Levantamento de mercado e alternativas · 6. Estimativa do valor · 7. Descrição da solução como um todo · 8. Parcelamento · 9. Resultados pretendidos · 10. Providências prévias · 11. Contratações correlatas · 12. Impactos ambientais · 13. Posicionamento conclusivo

## 1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE (ART. 18, § 1º, I)

O Município de Murici integra a região da Zona da Mata alagoana e apresenta déficit habitacional relevante entre famílias de baixa renda, agravado por ocupações às margens de rios e encostas. O Residencial Pedro Tenório Raposo foi parcelado para atender essa demanda: a Etapa 01 contempla 160 unidades e a Etapa 02, objeto deste estudo, 40 lotes com área entre 160,00 m² e 180,00 m², conforme planta geral georreferenciada (prancha ARQ-02).

A União, por intermédio da Caixa Econômica Federal, firmou com o Município, por intermédio do Ministério das Cidades, o Termo de Compromisso nº 1102.838-66/2025 (proposta nº 038778/2025; Novo PAC Seleções nº 56000004575/2025), Programa MCMV FNHIS Sub-50, com valor global de R$ 5.600.000,00, sem contrapartida, dos quais R$ 5.460.000,00 para a Meta 1 (40 unidades) e R$ 140.000,00 para a Meta 2 (Trabalho Técnico Social), com vigência de 28/04/2026 a 27/04/2029. O interesse público está em transformar o recurso em moradia dentro da vigência do repasse e com padrão técnico aceito pela mandatária.

## 2. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL (ART. 18, § 1º, II)

A contratação está prevista no PCA de 2026.

## 3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (ART. 18, § 1º, III)

### 3.1. Natureza do objeto

Trata-se de **obra comum de engenharia** (art. 6º, inciso XII e alínea "a" do inciso XXI, da Lei nº 14.133/2021): edificação térrea, de padrão popular, com projeto completo, métodos construtivos convencionais e especificações usuais de mercado. A modalidade cabível é a **concorrência** (art. 28, II, e art. 29, parágrafo único, que veda o pregão para obras), na **forma eletrônica** (art. 17, § 2º), exigida também pela Portaria Conjunta MGI/MF/CGU nº 33/2023 para recursos de transferências voluntárias da União.

### 3.2. Requisitos técnicos

- Execução conforme projetos arquitetônico, estrutural, elétrico e hidrossanitário, memorial descritivo e normas da ABNT, em especial NBR 6118, NBR 6122, NBR 15575 (desempenho de edificações habitacionais), NBR 5410, NBR 5626, NBR 8160, NBR 7229 e NBR 13969.
- Concreto estrutural com fck mínimo de 20 MPa, conforme projeto estrutural.
- Responsável técnico com registro no CREA ou CAU e Anotação de Responsabilidade Técnica de execução.

- Observância das normas de segurança do trabalho (NR-18 e NR-35).
- Placa de obra no padrão do Governo Federal e da CAIXA.
- Adoção do projeto de referência da CAIXA Kit FNHIS Sub-50, adaptado às condições locais, conforme declaração do Município de 05/02/2026.
- Duas unidades adaptadas para pessoas com deficiência (3% de 40, art. 32, I, da Lei nº 13.146/2015), conforme declaração de conformidade em acessibilidade.

### 3.3. Requisitos de habilitação técnica

Serão exigidos registro da empresa no conselho profissional, atestados de capacidade técnico-operacional e técnico-profissional limitados às **parcelas de maior relevância** (itens com valor igual ou superior a 4% do total, art. 67, § 1º) e quantitativos mínimos de até 50% (art. 67, § 2º):

| Parcela de maior relevância | Valor no orçamento (R$) | % do total | Quantitativo exigido (50%) |
|---|---|---|---|
| Estrutura em concreto armado (fundações e superestrutura) | 1.279.475,73 | 23,67% | 117,60 m³ de concreto |
| Alvenaria de vedação em blocos cerâmicos | 382.295,40 | 7,07% | 1.730,00 m² |
| Estrutura de madeira para cobertura em telha cerâmica | 244.927,47 | 4,53% | 1.469,80 m² |

### 3.4. Sustentabilidade

Destinação de resíduos conforme Resolução CONAMA nº 307/2002 e plano municipal de gestão de resíduos da construção civil; uso de madeira de origem legal comprovada por DOF; luminárias e lâmpadas LED, já especificadas no orçamento.

## 4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES (ART. 18, § 1º, IV)

As quantidades derivam dos projetos executivos e estão consolidadas na planilha orçamentária assinada. Por unidade habitacional:

| Ambiente | Área (m²) | Observação |
|---|---|---|
| Estar/Cozinha | 19,10 | Bancada com cuba |
| Dormitório 01 | 8,40 | |
| Dormitório 02 | 8,40 | |
| Banheiro | 4,44 | Laje para caixa d'água de 500 L |
| Varanda | 3,56 | |
| Lavanderia | 3,56 | Tanque com coluna |
| **Total por unidade** | **47,46** | Total de 40 unidades: 1.898,40 m² |

## 5. LEVANTAMENTO DE MERCADO E ANÁLISE DE ALTERNATIVAS (ART. 18, § 1º, V)

| Alternativa | Vantagens | Desvantagens |
|---|---|---|
| A. Execução direta pelo Município | Dispensa lucro da empresa | Sem equipe, equipamentos ou estrutura de canteiro; incompatível com o prazo do repasse |
| B. Licitação da obra completa em lote único (escolhida) | Responsabilidade técnica única, economia de escala, canteiro único, medição simples para a CAIXA | Exige empresa de porte médio |
| C. Divisão em lotes de 10 ou 20 casas | Amplia o número de licitantes | Mais de uma empresa no mesmo canteiro, conflito de responsabilidade, aumento de custos indiretos e risco de unidades inacabadas |
| D. Sistemas construtivos industrializados | Rapidez | Projeto aprovado pela CAIXA é convencional; mudança exigiria reprogramação do repasse |

Conclui-se pela alternativa B, mantido o projeto aprovado no âmbito do Termo de Compromisso.

## 6. ESTIMATIVA DO VALOR (ART. 18, § 1º, VI, E ART. 23, § 2º)

O valor estimado foi obtido com base no Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI), Alagoas, data-base 09/2025, desonerado, complementado pelo ORSE-SE 09/2025 e por composições próprias, conforme o art. 23, § 2º, I, da Lei nº 14.133/2021 e o Decreto nº 7.983/2013.

| Item | Etapa | Valor (R$) | Peso |
|---|---|---|---|
| 1 | Serviços preliminares | 40.399,98 | 0,75% |
| 2 | Administração da obra | 257.384,68 | 4,76% |
| 3 | Fundações e contenções | 773.951,99 | 14,32% |
| 4 | Superestrutura | 505.523,74 | 9,35% |
| 5 | Paredes e painéis | 898.357,46 | 16,62% |
| 6 | Cobertura e proteções | 643.523,76 | 11,91% |
| 7 | Revestimentos | 718.489,34 | 13,29% |
| 8 | Pavimentações | 508.902,92 | 9,42% |
| 9 | Instalações elétricas | 426.794,20 | 7,90% |
| 10 | Instalações hidráulicas | 131.887,58 | 2,44% |
| 11 | Instalações sanitárias | 384.440,58 | 7,11% |
| 12 | Aparelhos, metais e bancadas | 94.202,46 | 1,74% |
| 13 | Complementações | 21.219,72 | 0,39% |
| | **Total geral (custo direto R$ 4.318.873,30 + BDI R$ 1.086.205,11)** | **5.405.078,41** | **100%** |

O BDI de 25,15% (com desoneração) foi composto pela fórmula do Acórdão TCU nº 2.622/2013-Plenário: AC 4,00%; SG 0,80%; R 0,97%; DF 0,59%; L 6,16%; PIS/COFINS 3,65%; ISS 2,50% (5% sobre base de 50%); CPRB 3,60%. Os encargos sociais adotados são de 91,67% (horista) e 52,05% (mensalista). O custo médio resulta em R$ 135.126,96 por unidade, ou R$ 2.847,18 por m², abaixo do valor de R$ 136.500,00 por unidade previsto no plano de trabalho (folga de R$ 54.921,59 na Meta 1).

Os insumos SINAPI de origem "AS" (preço atribuído de São Paulo) foram mantidos com base na declaração do responsável técnico de 05/02/2026, segundo a qual refletem a realidade local.

> **Atenção:** os percentuais de CPRB e de INSS patronal refletem a transição da Lei nº 14.973/2024 para o exercício de 2025. Antes da publicação, o responsável técnico deve atualizar BDI, encargos e data-base, conforme a Nota Técnica de Saneamento.

# 7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO (ART. 18, § 1º, VII)

Contratação, por concorrência eletrônica, de empresa de engenharia para executar as 40 unidades habitacionais em **empreitada por preço unitário** (art. 6º, XXVIII, e art. 46, I), regime informado ao Ministério das Cidades na Declaração de Planejamento de Licitações de 05/02/2026, com medições mensais dos quantitativos efetivamente executados, organizadas segundo o cronograma físico-financeiro e a Planilha de Levantamento de Eventos (PLE) aceita pela CAIXA. Critério de julgamento: **menor preço global**, modo de disputa **aberto**.

Prazo de execução de 12 meses e vigência contratual de 24 meses, para comportar a emissão da AIO, as medições finais, o recebimento definitivo e eventuais paralisações por liberação de recursos.

## 7.1. Escolhas de modelagem e respectiva justificativa

- **Consórcio:** admitido, com até 3 consorciadas e acréscimo de 10% nos requisitos econômico-financeiros (art. 15, § 1º), para ampliar a competitividade sem prejuízo da responsabilidade solidária.
- **Subcontratação:** admitida até 30% do valor, vedada para as parcelas de maior relevância técnica (art. 122).
- **Visita técnica:** facultativa, substituível por declaração de pleno conhecimento (art. 63, §§ 2º e 3º).
- **Garantia de proposta:** não exigida, para não restringir a participação.
- **Garantia contratual:** 5% do valor do contrato (art. 96 e art. 98).
- **Benefícios da LC nº 123/2006:** não aplicáveis, porque o valor estimado excede a receita bruta máxima da EPP (art. 4º, § 1º, II, da Lei nº 14.133/2021).
- **Matriz de riscos:** adotada, embora facultativa para o porte do contrato (art. 22, § 3º), por haver risco relevante na liberação de recursos federais.
- **Orçamento:** público, por exigência do controle da CAIXA sobre o resultado do processo licitatório.
- **Licenciamento ambiental:** atribuído à contratada (art. 25, § 5º, I), conforme a Declaração de Manifestação Ambiental, Aprovações e Viabilidades de 05/02/2026. O custo deve constar de item próprio da planilha.

## 8. JUSTIFICATIVA PARA O NÃO PARCELAMENTO (ART. 18, § 1º, VIII, E ART. 40, V, "B")

As unidades formam um único conjunto habitacional, com mesmo projeto, canteiro, fornecimento de insumos e cronograma. A divisão em lotes elevaria custos indiretos (administração local, barracões, equipamentos) e criaria sobreposição de responsabilidades técnicas no mesmo terreno, com risco de unidades concluídas ao lado de outras paralisadas. O lote único é técnica e economicamente mais vantajoso, sem prejuízo da competitividade, já que o valor é compatível com empresas regionais de médio porte.

## 9. RESULTADOS PRETENDIDOS (ART. 18, § 1º, IX)

- Entrega de 40 moradias habitáveis, com instalações em funcionamento e habite-se.
- Atendimento de cerca de 160 pessoas, considerando média de 4 moradores por domicílio.
- Cumprimento integral do objeto pactuado com a União, sem devolução de recursos.
- Geração de empregos locais durante a execução.

## 10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS (ART. 18, § 1º, X)

- Saneamento das inconsistências apontadas na Nota Técnica, inclusive inclusão de item para licenciamento e programas ambientais e para as unidades adaptadas.
- Regularização dominial: o terreno (matrícula nº 5.177) pertence ao Estado de Alagoas por desapropriação de 17/07/2025; o Município declarou a posse em 05/02/2026 e deve formalizar doação ou cessão até o fim da execução.
- Novo Atestado de Viabilidade Técnica da BRK Ambiental (o de 11/12/2023 venceu em 12/2024) e declaração de coleta de resíduos sólidos; a viabilidade de energia da Equatorial foi emitida em 06/02/2026.
- Aprovações do Corpo de Bombeiros e da Vigilância Sanitária, ou certidões de dispensa.
- Reprogramação do cronograma de desembolso no Transferegov, cujas parcelas previstas para 2026 não se realizaram.
- Designação do fiscal técnico (engenheiro), do fiscal administrativo e do gestor do contrato.
- Reserva de recursos próprios para eventual reajuste que exceda a Meta 1.
- Cadastro do processo licitatório na plataforma Transferegov.

## 11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES (ART. 18, § 1º, XI)

A Etapa 01 do residencial (160 unidades) é executada em contrato próprio. A funcionalidade das 40 unidades depende de infraestrutura externa não incluída no orçamento: (a) extensão de cerca de 540 m de rede de água DN 75 mm a partir da adutora da BR-104, com reservação condominial, nos termos do atestado da BRK Ambiental; (b) rede de baixa tensão e transformação, já que a Equatorial atende o local em média tensão (13,8 kV).

A Meta 2 do Termo de Compromisso (Trabalho Técnico Social, R$ 140.000,00) será objeto de contratação própria.

## 12. IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS (ART. 18, § 1º, XII)

Supressão de vegetação e movimentação de terra restritas aos lotes; controle de sedimentos; destinação adequada dos resíduos; proteção da faixa de servidão da rede elétrica (área verde de afastamento indicada na ARQ-02); esgotamento por tanque séptico e sumidouro dimensionados para 5 contribuintes, conforme NBR 7229 e NBR 13969, condicionado ao teste de percolação do solo. O empreendimento possui Licença Prévia do IMA/AL nº 2026.05021745257.EXP.LP, válida até 05/02/2028, com condicionantes de proteção da APP de 30 m e da APA de Murici (Lei Estadual nº 5.907/1997).

## 13. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO (ART. 18, § 1º, XIII)

A equipe de planejamento conclui que a contratação é **necessária, viável e adequada**, desde que saneadas, antes da publicação, as inconsistências técnicas registradas na Nota Técnica. A solução proposta atende ao interesse público e às regras do Termo de Compromisso.

Murici/AL, 13 de Outubro de 2026.

_____

**Sávio Gabriel Damasceno Ferro**
Engenheiro Civil, CREA nº 021692401-4, Responsável Técnico

_____

**EDUARDO RODRIGUES CALHEIROS**
Secretário(a) Municipal