



**ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTINÁPOLIS**

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 021/2026

1. OBJETIVO DO PRESENTE DOCUMENTO

O Estudo Técnico Preliminar – ETP tem por finalidade caracterizar e fundamentar a viabilidade da **CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA EXECUÇÃO DE CONSTRUÇÃO DE 20 (VINTE) UNIDADES HABITACIONAIS NO MUNÍCIPIO DE CRISTINÁPOLIS/SE – PROGRAMA: MCMV FNHIS - TERMO DE COMPROMISSO MCIDADES 990471/2025 - OPERAÇÃO 1103237-22**. O estudo apresenta as análises relativas à identificação da necessidade, aos requisitos técnicos, operacionais, ambientais e de sustentabilidade, às alternativas avaliadas e à solução adotada, de modo a subsidiar a elaboração do anteprojeto, do Termo de Referência e do Projeto Básico.

O empreendimento será implantado na Estrada do Taquari, zona rural do município, visando à redução do déficit habitacional, à promoção da moradia digna, à melhoria das condições de habitabilidade, segurança e salubridade das famílias em situação de vulnerabilidade social e ao fortalecimento da política habitacional municipal, em consonância com o interesse público.

2. INFORMAÇÕES GERAIS

2.1. IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO

DAMANDANTE: SECRETARIA M. DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO.

OBJETO: CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA EXECUÇÃO DE CONSTRUÇÃO DE 20 (VINTE) UNIDADES HABITACIONAIS NO MUNÍCIPIO DE CRISTINÁPOLIS/SE – PROGRAMA: MCMV FNHIS - TERMO DE COMPROMISSO MCIDADES 990471/2025 - OPERAÇÃO 1103237-22.

2.2. RESPONSÁVEL PELO PLANEJAMENTO

JOSÉ EDUARDO MACEDO CARVALHO - Engenheiro Civil – CREA/SE 2720613770SE.

3. IDENTIFICAÇÃO DA DEMANDA

O presente Estudo Técnico Preliminar – ETP tem por finalidade caracterizar, analisar e demonstrar a viabilidade técnica, administrativa, econômica e ambiental da contratação de empresa especializada para execução de construção de 20 (vinte) unidades habitacionais no município de Cristinápolis/se – Programa: MCMV FNHIS - Termo de Compromisso MCIDADES 990471/2025 - operação 1103237-22.

A demanda encontra-se formalizada no Documento de Formalização da Demanda – DFD, elaborado pela Administração Municipal, e decorre da necessidade de enfrentamento do déficit habitacional local, bem como da promoção do acesso à moradia digna para famílias em situação de vulnerabilidade socioeconômica.



**ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTINÁPOLIS**

4. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O Município de Cristinápolis/SE apresenta Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) de 0,577 (IBGE/2021), classificado como baixo, além de possuir elevado percentual de famílias inscritas no Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal (CadÚnico), o que evidencia significativa demanda reprimida por habitação de interesse social.

A ausência de moradias adequadas impacta diretamente as condições de saúde, segurança e qualidade de vida da população, impondo à Administração Pública a adoção de políticas públicas estruturantes voltadas à redução das desigualdades sociais. Nesse contexto, a construção de 20 unidades habitacionais configura-se como solução necessária, adequada e proporcional ao interesse público, alinhada às diretrizes do Programa Minha Casa, Minha Vida e à política habitacional municipal.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO PRETENDIDA

A solução consiste na execução de obra de engenharia para a construção de 20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social, incluindo o fornecimento integral de materiais, equipamentos, mão de obra, encargos sociais e trabalhistas, conforme projetos arquitetônicos e complementares, memoriais descritivos, especificações técnicas, normas da ABNT e demais legislações aplicáveis.

O empreendimento será implantado na Estrada do Taquari, zona rural do Município de Cristinápolis/SE, em área total de 8.466,35 m².

6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

6.1. REQUISITOS GERAIS

A contratação deverá observar, no mínimo, os seguintes requisitos:

- I. Atendimento às diretrizes do Programa Minha Casa, Minha Vida e do FNHIS Sub 50;
- II. Observância às normas técnicas da ABNT aplicáveis às edificações habitacionais;
- III. Cumprimento da legislação urbanística, ambiental, trabalhista, previdenciária e de segurança do trabalho;
- IV. Execução da obra conforme projetos aprovados, cronograma físico-financeiro e padrões de qualidade estabelecidos;
- V. Adoção de soluções construtivas que assegurem durabilidade, segurança estrutural, conforto térmico e salubridade.

6.2. ESPECIFICAÇÃO DOS SERVIÇOS



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTINÁPOLIS

Os serviços em questão são classificados como obras públicas, dada a natureza das atividades, que são privativas de profissionais e empresas do ramo da construção civil. A intervenção no meio ambiente requer uma abordagem cuidadosa e padronizada para garantir a qualidade e a conformidade com as normativas vigentes. Seus padrões de definição devem ser expostos em detalhes, utilizando-se de especificações pré-definidas em diversos documentos comumente utilizados nesse tipo de serviço, tais como PLANILHAS ORÇAMENTÁRIAS, PROJETOS BÁSICOS, PROJETOS EXECUTIVOS entre outros relacionado a construção civil. Os serviços objeto deste ETP, devem ser executados conforme estabelecidos nos documentos apensados ao presente documento, que foram confeccionados pelo departamento de engenharia municipal, mantendo a padronização e especificações definidas em MEMORIAL DESCRITO e demais planilhas e projetos que compõem o presente ETP.

6.3. DOCUMENTAÇÃO TÉCNICA

Os padrões de definição para a execução desses serviços são detalhados nos documentos fornecidos pelo departamento de engenharia municipal. Esses documentos incluem, mas não se limitam a:

- I. Planilhas Orçamentárias: Detalhamento dos custos envolvidos, abrangendo materiais, mão de obra, equipamentos e demais despesas relacionadas ao projeto.
- II. Projetos Básicos e Executivos: Descrição técnica detalhada do projeto, abrangendo desde a concepção até a execução, incluindo desenhos, especificações técnicas e demais elementos necessários para a compreensão integral do escopo.
- III. Memorial Descritivo: Documento que descreve pormenorizadamente o escopo do projeto, incluindo justificativas técnicas, metodologias construtivas, materiais a serem utilizados e outras informações relevantes.

6.4. REGIME DE EXECUÇÃO E COMPROMISSOS CONTRATUAIS

Por se tratar de obra com regime de execução assim denominada EMPREITADA POR PREÇO UNITÁRIO, contudo é julgada por menor preço global, isso implica na responsabilidade da contratada pela execução completa do objeto licitado por um preço fixo, conforme estabelecido no contrato administrativo resultante do processo licitatório.

O presente processo gerará contrato administrativo sem a utilização do sistema de registro de preços, provocando compromisso entre a Administração e a futura contratada de execução, observados os limites de acréscimos ou supressões estabelecidos por lei 14.133/2021, e pagamento dos serviços devidamente executados e conforme resultado na disputa do futuro procedimento licitatório.

O contrato administrativo gerado por este processo representa um compromisso formal entre a Administração e a empresa contratada. Este compromisso abrange tanto a execução integral dos serviços quanto o pagamento total do objeto licitado, conforme os resultados obtidos no procedimento licitatório.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTINÁPOLIS

Anexos Apensados ao Documento:

- I. Projeto Executivo e Arquitetônico
- II. Planilha Orçamentária
- III. Planilha de Encargos (Mensalista e Horista)
- IV. Planilha de BDI (Benefícios e Despesas Indiretas)
- V. Cronograma Físico Financeiro
- VI. Memorial Descritivo

A observância rigorosa desses documentos e requisitos garantirá a eficácia e a transparência no processo licitatório, resultando na execução bem-sucedida da obra pública em questão.

Fundamentação: Descrição dos requisitos necessários e suficientes à escolha da solução. (Inciso III do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021 e Art. 7º, inciso II da IN 40/2020, assim como inciso III do art. 35 do Decreto Estadual nº 1.525 de 23/11/2022).

Os licitantes devem atender aos critérios de sustentabilidade ambiental estabelecidos. Essa consideração visa promover práticas construtivas que minimizem o impacto ambiental e contribuam para o desenvolvimento sustentável.

Cumprimento, por parte da contratada, de Plano de Gerenciamento de Resíduos, garantindo o correto descarte dos resíduos segundo sua classe.

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.

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.

Implementação de soluções que garantam a acessibilidade universal, promovendo a inclusão social e atendendo às normas de acessibilidade.

Promoção da participação da comunidade local no processo, visando incorporar suas necessidades e expectativas, promovendo uma abordagem socialmente sustentável. Estímulo à contratação de mão de obra local, promovendo o desenvolvimento econômico da região.

A contratada deve cumprir os prazos de execução da obra, com detalhamento de marcos intermediários e finais das etapas, definidos no cronograma físico-financeiro da obra.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTINÁPOLIS

Os serviços serão prestados por empresa especializada no ramo, devidamente regulamentada e autorizada pelos órgãos competentes, em conformidade com a legislação vigente e padrões de sustentabilidade exigidos nesse instrumento e no futuro termo de referência.

Para a presente contratação será elaborado Projeto Básico com os elementos necessários e suficientes, com nível de precisão adequado para definir e dimensionar a obra, que assegure a viabilidade técnica e o adequado tratamento do impacto ambiental do empreendimento, de modo a possibilitar a avaliação do custo da obra e a definição dos métodos e do prazo de execução. Assim como, a conformidade com a legislação ambiental e urbanística vigente, assegurando a legalidade e a responsabilidade ambiental durante todas as fases do projeto.

A definição dos serviços a serem executados, dos materiais a serem aplicados e/ou substituídos, devem estar de acordo com as determinações dos projetos, dos memoriais descritivos e das especificações técnicas, a serem atendidas pela Contratada, como também, a definição da metodologia executiva a ser adotada, de acordo com as normas técnicas vigentes e recomendações dos fabricantes.

6.5. ITENS DE MAIOR RELEVÂNCIA

Deve ser comprovado a aptidão técnica, consistente na apresentação de uma ou mais certidões de acervo técnico expedidas pelo CREA / CAU, em nome dos profissionais que exercerão a função de responsáveis técnicos, comprovando a execução de obra ou serviço com características similares ao objeto a ser contratado, mediante apresentação de Atestado de Capacidade Técnico-profissional.

O domínio da técnica para execução dos itens de maior relevância é fundamental para a boa execução do objeto proposto.

Considerando itens de maior relevância para análise técnica da capacidade das empresas e dos profissionais. Para fins de verificação da qualificação técnica, a Administração poderá exigir dos licitantes a apresentação de atestados (CAT com registro de atestado) de desempenho anterior que demonstrem sua capacidade técnica e documentos que comprovem a regularidade dos serviços a serem prestados. Visando preservar a competitividade do certame, todavia, tal exigência somente será válida relativamente às parcelas de maior relevância e valor significativo do objeto:

- I. Apresentar CAT com registro de atestado do Profissional responsável e Acervo Técnico da empresa, referente a execução de obra de mesma equivalência ou similar e que contenham os serviços apresentados na Planilha Orçamentaria, sendo considerado no mínimo 50% de área executada referente aos itens de maior relevância;
- II. Apresentação, por parte da contratada (Pessoa Jurídica), Atestados de Capacidade Técnico-operacional, por meio de Certidão de Acervo Operacional (CAO),



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTINÁPOLIS

comprovando a realização de obras ou serviços com características similares ao objeto a ser contratado;

- III. Certidão de registro/quitação da contratada junto ao CREA / CAU, da qual deverá constar os nomes dos profissionais que poderão atuar como responsáveis técnicos pelos serviços a serem executados.

7. BENEFÍCIOS PARA A COMUNIDADE LOCAL:

- I. Redução do déficit habitacional no município, assegurando o acesso à moradia digna para famílias em situação de vulnerabilidade social.
- II. Melhoria das condições de saúde pública, em razão da substituição de moradias precárias por unidades habitacionais com infraestrutura adequada.
- III. Promoção da inclusão social e da cidadania, garantindo segurança, privacidade e condições mínimas de habitabilidade às famílias beneficiadas.
- IV. Ordenamento e regularização da ocupação do solo urbano, contribuindo para o planejamento territorial e o desenvolvimento urbano sustentável.
- V. Valorização urbana das áreas contempladas, com impactos positivos no entorno e na qualidade dos espaços urbanos.
- VI. Estímulo à economia local, com geração de emprego e renda durante a execução das obras e movimentação do comércio local.
- VII. Redução da pressão sobre áreas irregulares e de risco, minimizando impactos ambientais e sociais.
- VIII. Visa criar um ambiente mais acolhedor para a pessoas e famílias.
- IX. A intervenção contempla aspectos de inclusão e acessibilidade, garantindo que os espaços estejam adaptados para atender dentro da realidade as necessidades, promovendo um ambiente mais inclusivo.

8. DAS ESPECIFICAÇÕES E LEVANTAMENTO QUANTITATIVO

As especificações expostas nas PLANILHAS e demais anexos do presente ETP, são derivadas de levantamentos de quantitativo realizados pelo setor de engenharia municipal na Sede da Prefeitura, baseando-se nas reais necessidades estruturais para a construção das unidades habitacionais. Durante a análise geral, foi feito o levantamento das especificações dos serviços a serem executados, bem como, de todo o material, equipamento e mão de obra que deverá ser utilizado para o alcance do objeto a ser licitado. Tais especificações são recolhidas em sistemas de computadores e bancos de dados da Construção Civil que dão base a elaboração de todo o



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTINÁPOLIS

levantamento quantitativo exposto nos autos do processo. A tabela de preços foi elaborada conforme os serviços dispostos na tabela SINAPI que em conjunto com o sistema utilizado nesse município, à saber, ORSE – SISTEMA DE ORÇAMENTO DO ESTADO DE SERGIPE, estabelece os custos da obra de interesse municipal. A lista total de serviços e materiais a serem utilizados na construção ora estudada, vem da análise pormenorizado dos PROJETOS aprovados pela Administração visando as melhorias de interesse público a serem alcançadas. Toda a documentação que comprova o levantamento quantitativo, de especificação e de preço encontram-se em anexo. Os itens da obra foram levantados e expostos na PLANILHAS ORÇAMENTÁRIA em anexo. Esse controle rigoroso assegura a transparência e a conformidade com as normativas governamentais.

Fundamentação: Estimativa das quantidades a serem contratadas, acompanhada das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, considerando a interdependência com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala (inciso IV do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 7º, inciso V da IN 40/2020).

A demanda prevista será resultado do programa de necessidades estabelecido, levantamento detalhado dos serviços e as quantidades dos mesmos, elaboração dos projetos técnicos detalhados, somados aos memoriais descritivos e/ou memorial de especificações de serviços, elaborados por equipe técnica devidamente capacitada, que resultará no orçamento completo da obra a ser executada, inclusive com valor final de referência da contratação.

A estimativa de custos foi elaborada com base em composições de preços unitários constantes em sistemas oficiais de referência, considerando quantitativos previstos em projeto, custos indiretos, encargos sociais e benefícios e despesas indiretas (BDI), resultando em valor compatível com o mercado.

A quantidade de materiais de construção foi estimada considerando os projetos elaborados pela equipe técnica da Secretaria de Infraestrutura e Urbanismo do município de Cristinápolis, que indicam as especificações técnicas e as necessidades de cada etapa da obra. As memórias de cálculo detalhadas, baseadas em normativas técnicas e históricos de obras similares, respaldam as quantidades propostas.

A estimativa da mão de obra especializada considerou o cronograma de execução, as características específicas de cada projeto e a necessidade de profissionais com habilidades específicas. As memórias de cálculo incluem a análise de tempos e produtividade, respaldando as quantidades necessárias.

A necessidade de equipamentos e maquinário foi avaliada com base nas características das obras, considerando a otimização dos processos. As memórias de cálculo contemplam a capacidade operacional, os prazos de utilização e a interdependência com outras contratações para possibilitar economia de escala.

A estimativa de consumíveis e outros insumos foi elaborada com base na experiência de obras anteriores e na análise detalhada dos projetos. As memórias de cálculo incluem a relação de itens necessários, considerando o perfil de consumo e a provável utilização ao longo das obras.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTINÁPOLIS

9. VÍSTORIA AO LOCAL

Será facultado às empresas interessadas ou a seus representantes legais, devidamente identificados, realizar vistorias nos locais de execução dos serviços. Embora não seja obrigatória a visita ao local da obra, é fortemente recomendável que a CONTRATADA realize a vistoria antes de apresentar sua proposta de preços. Adverte-se que não serão aceitas quaisquer alegações posteriores por desconhecimento das condições existentes no local.

A vistoria poderá ser conduzida por arquitetos e/ou engenheiros civis devidamente registrados no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA e/ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU. Estes profissionais devem ser autorizados pela empresa licitante para esse fim e serão acompanhados por servidor designado pela SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO.

Após a vistoria, as empresas devem emitir uma DECLARAÇÃO DE VISTORIA, conforme modelo em anexo ao edital. Nessa declaração, a empresa atesta ter vistoriado o local de execução dos serviços para identificar as características especiais e as possíveis dificuldades na execução dos trabalhos. Ao emitir a declaração, a empresa reconhece como certo o prévio e total conhecimento das condições dos locais pertinentes à execução dos serviços.

O agendamento da vistoria deverá ser efetuado previamente pela SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO, a fim de garantir a organização e o acompanhamento adequado durante o processo de vistoria.

O prazo para a realização da vistoria terá início no dia útil seguinte à publicação do Edital e se estenderá até o dia útil anterior à data prevista para a abertura da licitação. Essa janela de tempo proporciona às empresas um período adequado para conduzir a vistoria de maneira detalhada e embasar suas propostas com um conhecimento abrangente das condições dos locais de execução dos serviços.

Essa abordagem visa garantir que as empresas licitantes estejam plenamente informadas sobre as condições do local, promovendo maior transparência e equalização na elaboração das propostas.

10. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Fundamentação: Levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar. (Inciso V do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021).

A escolha pela construção das unidades habitacionais, se deu pelo fato de se tratar de um recurso que o município foi contemplado por meio de um convênio destinado para construção de unidades habitacionais, não dando detrimento de alternativas como reformas ou ampliações de estruturas existentes.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTINÁPOLIS

Analisando as possíveis soluções, é importante considerar o orçamento disponível, a urgência na resolução do problema, os impactos nas atividades desempenhadas e a sustentabilidade a longo prazo.

Os serviços objeto do presente Estudo mantem-se dentro dos padrões comuns da construção civil o que amplia ainda mais o número de possíveis prestadores de serviços que ofereçam suas propostas perfeitamente aceitáveis para julgamento e análise.

Para efeito do presente ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR, inicialmente, se verificou que no tocante ao objeto em questão a melhor solução para a contratação é a execução indireta na forma de concorrência, restando apenas um levantamento financeiro de seu real custo para posterior análise da autoridade superior.

A escolha da modalidade “**Concorrência**” se justifica pela ampla publicidade na contratação da empresa que irá executar os serviços previstos, mas também pela possibilidade de atestar previamente que as empresas interessadas em participar do certame possuem os requisitos mínimo de qualificação exigidos para execução do objeto a ser licitado, contido na Lei nº 14.133 de 1º de abril de 2021.

A Concorrência caracteriza-se como modalidade de licitação, sendo definida no art.28, inciso II, pela Lei n.14.133/2021, como adequada para contratação de bens e serviços especiais e de obras e serviços comuns de engenharia. Na concorrência a disputa de preços acontece entre quaisquer interessados, desde que comprovem preencher os requisitos de qualificação nos termos exigidos pelo edital.

Para a escolha da modalidade apropriada, na fase de planejamento, deve-se considerar a aplicação do pregão sempre que o objeto possuir padrões de desempenho e qualidade que possam ser objetivamente definidos pelo edital, sendo que não se aplicará o pregão às contratações de serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual e de obras e serviços de engenharia, desde que estes não se qualifiquem como comuns. Neste sentido é o entendimento do TCU, conforme se verifica do Informativo de Licitação e Contratos n.227/2015, no qual a Corte entendeu que a modalidade pregão não é aplicável à contratação de construção de unidades habitacionais, uma vez que se trata de serviços comum de engenharia.

A contratação em tela busca a execução da construção de 20 unidades habitacionais no município de Cristinápolis. Como se verifica o objeto da presente contratação caracteriza-se como Construção de obra de engenharia e arquitetura, de modo que a modalidade adequada para o processamento da Concorrência é por meio da sua forma eletrônica, uma vez que o art.17, §2º da Lei n.14.133/2021 dispõe que as licitações serão realizadas, preferencialmente, sob a forma eletrônica.

Nos termos do art. 6º, inciso XXXVIII, da Lei nº 14.133/21, a concorrência enquanto modalidade de Concorrência Eletrônica para contratação de bens e serviços especiais e de obras e serviços comuns e especiais de engenharia, poderá ter como critério de julgamento os seguintes: Essa abordagem inclui: menor preço, melhor técnica ou conteúdo artístico, técnica e preço, maior retorno econômico, e maior desconto.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTINÁPOLIS

Diante das possibilidades apresentadas pelo regramento de licitações, considerando todo o ciclo de vida do contrato e a seleção da proposta apta a gerar o resultado de contratação mais vantajoso para a Administração Pública, o critério de julgamento a ser adotado será o de menor preço. A escolha do tipo “Menor Preço” se justifica por ser esse o tipo mais vantajoso à Administração Pública, aumentando a competição entre as empresas participantes do certame, possibilitando assim, que a proposta vencedora seja realmente aquela de menor preço dentro das especificações constantes no edital, gerando com isso, economia aos cofres públicos.

Dessa forma, a **CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA** foi a modalidade selecionada como a única aceitável, tendo em vista tratar-se de modalidade específica para obras pública de regime de execução assim denominada **EMPREITADA POR PREÇO UNITÁRIO**. Por serem os serviços classificados como obra de construção, os padrões de qualidade e especificações encontram-se definidos nos anexos que comporão o Edital, tais como aqueles expostos nos REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (item 6 do presente ETP).

A Pesquisa de Preços para estimativa do valor global máximo, bem como, o valor unitário de cada serviços exposto, a ser aceito na licitação tem por base um a TABELA DE PREÇOS exposta no ORSE – SISTEMA DE ORÇAMENTO DO ESTADO DE SERGIPE que possui dados de preços derivados do SINAPI, assim como as tabelas de preço do próprio SINAPI, atendendo rigorosamente o disposto no §2º, do art. 23, da Lei Federal 14.133, de 01 de abril de 2021, que dispõe sobre as formas a serem utilizadas para composição dos preços máximos a serem praticados na contratação de obras pelo PODER PÚBLICO.

Nesse entendimento e com vista a obtenção dos preços que condigam com a realidade do ÂMBITO DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA, todo o levantamento técnico, mercadológico e financeiro dos itens que compõem a obra de interesse público, se alcançou as definições a serem expostas em processo para a **CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA EXECUÇÃO DE CONSTRUÇÃO DE 20 (VINTE) UNIDADES HABITACIONAIS NO MUNICÍPIO DE CRISTINÁPOLIS/SE – PROGRAMA: MCMV FNHIS - TERMO DE COMPROMISSO MCIDADES 990471/2025 - OPERAÇÃO 1103237-22.**

Por fim, havendo o levantamento de custo totalmente realizado e, verificando-se estar esse levantamento financeiro dentro do VALOR previsto no DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA que deu origem ao presente estudo, se conclui ser a solução mais viável para o problema exposto em DFD a qual se caracteriza pela prestação de serviços na execução de obra referente a **CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA EXECUÇÃO DE CONSTRUÇÃO DE 20 (VINTE) UNIDADES HABITACIONAIS NO MUNICÍPIO DE CRISTINÁPOLIS/SE – PROGRAMA: MCMV FNHIS - TERMO DE COMPROMISSO MCIDADES 990471/2025 - OPERAÇÃO 1103237-22**, utilizando a modalidade **CONCORRÊNCIA**, com o critério de julgamento **MENOR PREÇO**.

11. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

A solução encontrada como mais viável para o interesse público envolvido no presente processo, fora a **CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA EXECUÇÃO DE CONSTRUÇÃO DE 20 (VINTE) UNIDADES HABITACIONAIS NO**



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTINÁPOLIS

MUNÍCIPIO DE CRISTINÁPOLIS/SE – PROGRAMA: MCMV FNHIS - TERMO DE COMPROMISSO MCIDADES 990471/2025 - OPERAÇÃO 1103237-22, se contratando por meio de processo licitatório na modalidade **CONCORRÊNCIA**, com prazo de execução de **12 meses**, conforme consta no CRONOGRAMA FÍSICO FINANCEIRO em anexo. A vigência contratual, para efeito de possíveis dificuldades no cumprimento do prazo de execução, bem como, cumprimento das obrigações financeiras a ele atribuídos, deverá ser de no máximo **24 meses**, podendo ser prorrogado por igual período.

12. DOS SERVIÇOS A SEREM LICITADOS EM PROCESSO

LOTE	DESCRIÇÃO DO PRODUTO	UNID	QUT	UNITÁRIO	TOTAL
1	CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA EXECUÇÃO DE CONSTRUÇÃO DE 20 (VINTE) UNIDADES HABITACIONAIS NO MUNÍCIPIO DE CRISTINÁPOLIS/SE – PROGRAMA: MCMV FNHIS - TERMO DE COMPROMISSO MCIDADES 990471/2025 - OPERAÇÃO 1103237-22, CONFORME PLANILHA ORÇAMENTÁRIA E DEMAIS DOCUMENTOS EM ANEXO.	OBRA	1	R\$ 3.007.626,15 (três milhões, sete mil, seiscentos e vinte e seis reais e quinze centavos).	R\$ 3.007.626,15 (três milhões, sete mil, seiscentos e vinte e seis reais e quinze centavos).

13. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O custo estimado da contratação é de **R\$ 3.007.626,15 (três milhões, sete mil, seiscentos e vinte e seis reais e quinze centavos)**.

Considerando os termos do art. 23, §2º da Lei Federal 14.133, de 01 de abril de 2021, foi utilizado, como método para obtenção do preço estimado por item e global, as tabelas de preços da construção civil disponíveis no ORSE – SISTEMA DE ORÇAMENTO DO ESTADO DE SERGIPE.

Fundamentação: Estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a administração optar



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTINÁPOLIS

por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação (inciso VI do § 1º da Lei 14.133/21 e art. 7º, inciso VI da IN 40/2020).

13.1. MEMÓRIAS DE CÁLCULO E JUSTIFICATIVAS:

13.1.1. Preços Unitários Referenciais:

Os preços unitários referenciais foram determinados com base nas tabelas descritas anteriormente, considerando preços praticados em contratações similares. Esses valores foram ajustados para refletir as características específicas dos projetos em questão.

13.1.2. Memórias de Cálculo Detalhadas:

As memórias de cálculo detalhadas incluem os fundamentos para os preços unitários, levando em conta a composição de custos de materiais, mão de obra, equipamentos, consumíveis e demais insumos necessários para a execução das obras.

13.1.3. Base de preço utilizadas:

Na falta de composição nas bases de referência SINAPI e ORSE, deve-se apresentar a composição unitária do serviço, contendo as justificativas técnicas para as composições adotadas, com elementos suficientes que permitam o controle da motivação dos atos que fundamentaram os valores adotados (por exemplo, memória de cálculo dos coeficientes de utilização de insumos), bem como a identificação do responsável pela elaboração.

O Tribunal de Contas da União recomenda adotar a composição de outros sistemas referenciais de preços, desde que mantidos os coeficientes de consumo para cada serviço, utilizando-se o custo dos insumos obtidos no SINAPI ou **SEDOP**. Nos casos em que este não contemple os serviços em análise, exige-se que se busque informações em outras fontes de preços para análise do orçamento de obra pública. Os custos de execução, apresentados em planilha orçamentária, serão elaborados por equipe técnica devidamente capacitada, que resultará no orçamento completo da obra a ser executada, inclusive com valor final de referência da contratação, que deverá compor a documentação do Projeto Básico, Projeto Executivo e Termo de Referência.

Com base nas análises e cálculos realizados, a estimativa preliminar do valor da contratação para a execução de obra referente a Construção das 20 unidades habitacionais no município de Cristinápolis, o custo estimado da contratação é de R\$ 3.007.626,15 (três milhões, sete mil, seiscentos e vinte e seis reais e quinze centavos).

Considerando os termos do art. 23, §2º da Lei Federal 14.133, de 01 de abril de 2021, foi utilizado, como método para obtenção do preço estimado por item e global, as tabelas de preços da construção civil disponíveis no ORSE – SISTEMA DE ORÇAMENTO DO ESTADO DE SERGIPE, e SINAPI, conforme Planilha Orçamentária elaborada com base nas tabelas SINAPI/SE 05/2025 e ORSE/SE 05/2025.

14. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

O parcelamento da solução não é recomendável, do ponto de vista da eficiência técnica, considerando que o gerenciamento da obra permanecerá sobre a gestão de um único contratado, resultando num maior nível de controle da execução dos serviços por parte da administração, concentrando a responsabilidade da obra e a garantia dos resultados numa única pessoa jurídica.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTINÁPOLIS

Para execução de obras de construção de imóveis, não há viabilidade técnica na divisão dos serviços, que em sua grande maioria são interdependentes, visto que o atraso em uma etapa construtiva implica em atraso nas demais etapas, ocasionando aumento de custo e comprometimento dos marcos intermediários e da entrega da obra. Entende-se também que não há viabilidade econômica, uma vez que a tendência é que o custo seja reduzido para obras maiores em função da diluição dos custos administrativos e lucro. A divisão gera perda de escala, não amplia a competitividade e não melhora o aproveitamento do mercado, pois os serviços são executados por empresas de mesmo ramo de atividade, além de indicar o fracionamento do objeto. Dessa forma, não se aplica o parcelamento.

15. CONTRATAÇÕES CORRELATAS

Não se faz necessária a realização de contratações correlatas e/ou interdependentes para a contratação pretendida.

16. ALINHAMENTO COM O PCA

Essa contratação está prevista no Plano Anual de Contratações (PCA/2026) da PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTINÁPOLIS.

17. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A presente contratação está alinhada com a busca pela redução de impactos ambientais, destacando a responsabilidade ambiental da futura contratada. Essa responsabilidade implica que todo o material e equipamento fornecido durante a execução da obra deverá considerar a composição, características ou componentes sustentáveis. Esta abordagem está em consonância com a Instrução Normativa SLTI/MP nº 01, de 19 de janeiro de 2010, Capítulo III, artigo 5.º, I, II, III e § 1º.

Além disso, a Contratada deve aderir e respeitar integralmente as Normas Brasileiras (NBR) publicadas pela ABNT referentes a resíduos sólidos. O cumprimento dessas normas garantirá uma gestão adequada dos resíduos gerados durante a execução da obra, promovendo a sustentabilidade e a minimização do impacto ambiental.

18. MAPEAMENTO DE RISCO

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



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTINÁPOLIS

RISCO	PROBABILIDADE DE OCORRÊNCIA	IMPACTO	AÇÃO PREVENTIVA	AÇÃO DE CONTINGÊNCIA
Questionamentos excessivos na licitação	Baixa	Baixo	Definir as regras gerais da contratação de forma clara no Edital e em seus anexos	Republicação do Edital com correção dos itens alvos de impugnação.
Licitação deserta ou com lote deserto	Baixa	Médio	Definição de exigências técnicas compatíveis com o objeto a ser licitado	Republicação do Edital observando requisitos que poderiam ter provocado a desistência de possíveis empresas interessadas.
Contratada se recusar a assinar o contrato.	Baixa	Alto	Definir punição no edital para empresa adjudicada que não assinar o contrato dentro do prazo estipulado	Adjudicar novo fornecedor ou promover nova contratação; providenciar solicitação de apuração de responsabilidade.
Incapacidade da empresa vencedora em executar o contrato.	Baixa	Alto	- Exigir documentação comprovatória que a licitante já prestou serviços semelhante ao contratado, ao menos 50% dos itens de maior relevância. - Exigir o nível máximo de garantia contratual permitido em lei com vistas a assegurar o compromisso da empresa na prestação de serviços adequada.	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 promover nova contratação.
Falta de Capacidade financeira da empresa para prestar os serviços	Médio	Alto	Habilitação financeira preconizado na Lei nº 14.133/21.	Adjudicar novo fornecedor ou promover nova contratação aplicação de sanções



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTINÁPOLIS

Falência da empresa vencedora	Baixa	Alto	- Exigir requisitos habilitatórios relativos à qualificação econômica – financeira. - Exigir garantia contratual, conforme Lei 14.133/21.	Adjudicar novo fornecedor ou promover nova contratação.
Fornecimento de materiais e equipamentos sem qualidade	Médio	Alto	Exigência de prova gráfica e controle prévio à utilização dos produtos.	Devolução dos materiais de baixa qualidade e aplicação de sanções.

19. BENEFÍCIOS A SEREM ALCANÇADOS COM A CONTRATAÇÃO

O projeto tem como finalidade atender às necessidades da secretaria de assistência social para atendimento de pessoas e famílias em situação de risco.

Os detalhes acerca da necessidade foram minuciosamente identificados e considerados na elaboração do projeto. As demandas da assistência foram identificadas e avaliadas durante a elaboração do projeto básico, dessa forma, justifica a contratação, visando disponibilizar espaços adequados para atender às necessidades específicas de cada indivíduos.

Com a construção das 20 unidades habitacionais, espera-se a redução do déficit habitacional no município e melhoria das condições de saúde pública. Os materiais empregados na construção serão escolhidos de forma a otimizar os custos e garantir a durabilidade das instalações.

20. PROVIDÊNCIAS A SEREM TOMADAS

Após a realização desse Estudo Preliminar, o TERMO DE REFERÊNCIA será elaborado e caso aprovado pela Administração será realizada Licitação através de CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA para contratação dos serviços propostos.

A licitação estando homologada, poderá ser feita a contratação para a prestação de serviços aqui proferidas. A Ordem de Serviço, será emitida posteriormente a assinatura do contrato, dando ciência a empresa contratada do prazo para início das obras.

21. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Trata-se de ação comum de engenharia, nos termos da Lei nº 14.133/2021, cujo objeto consiste na CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA EXECUÇÃO DE CONSTRUÇÃO DE 20 (VINTE) UNIDADES HABITACIONAIS NO MUNÍCIPIO DE CRISTINÁPOLIS/SE – PROGRAMA: MCMV FNHIS - TERMO DE COMPROMISSO MCIDADES 990471/2025 - OPERAÇÃO 1103237-22, caracterizada por serviços



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTINÓPOLIS

padronizáveis quanto a métodos construtivos, desempenho e qualidade, conforme projetos, especificações técnicas e normas vigentes.

A contratação apresenta viabilidade técnica e elevada probabilidade de êxito, considerando experiências anteriores com obras de natureza similar, bem como o adequado planejamento consignado neste Estudo Técnico Preliminar. Ressalta-se que o Município não dispõe, em seu quadro permanente de servidores, de profissionais habilitados em quantitativo suficiente para a execução direta da obra, tornando necessária a contratação de empresa especializada em construção civil.

Dessa forma, visando atender à política habitacional de interesse social e promover o acesso à moradia digna às famílias em situação de vulnerabilidade socioeconômica, em consonância com os princípios institucionais da Secretaria Municipal de Assistência Social de Cristinópolis/SE e com as diretrizes do Programa Minha Casa, Minha Vida, mostra-se plenamente viável a contratação de empresa especializada para execução da obra de construção das 20 unidades habitacionais, conforme condições e especificações estabelecidas neste ETP, por meio de Concorrência Eletrônica. O responsável pelo planejamento declara viável esta contratação. A Prestação de Serviços se mostrou viável a partir da análise do presente Estudo Técnico Preliminar e de acordo com os termos pretendidos, como já vem sendo realizada pelo PODER EXECUTIVO MUNICIPAL.

Cristinópolis (SE), 24 de fevereiro de 2026

RESPONSÁVEL PELO PLANEJAMENTO
JOSÉ EDUARDO MACEDO CARVALHO