



MUNICÍPIO DE ITABAIANINHA
ESTADO DE SERGIPE
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTES E SERVIÇOS PÚBLICOS

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

MARÇO/2026





1. INTRODUÇÃO

O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem por finalidade apresentar a análise técnica inicial voltada à identificação da necessidade de contratação de solução que viabilize o apoio à execução de atividades de interesse público no âmbito da Administração Municipal de Itabaianinha/SE.

O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem como objetivo fundamentar tecnicamente a contratação dos serviços construção de 40 unidades habitacionais de interesse social no município de Itabaianinha/se no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida com recursos do FNHIS.

Este estudo é desenvolvido em conformidade com a Lei nº 14.133/2021 e busca evidenciar a necessidade da contratação, sua viabilidade técnica, operacional e financeira, bem como fornecer subsídios robustos para a elaboração do Termo de Referência ou Projeto Básico.

2. DA DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O município de Itabaianinha/ apresenta Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) de 0,556 segundo censo do IBGE/2022, este percentual é considerando baixo, além de possui um número significativo de famílias cadastradas para Programas Sociais do Governo Federal (CadÚnico), o que evidencia significativa demanda reprimida por habitação de interesse social.

A proposta de construção de 40 unidades habitacionais no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida justifica-se pela necessidade urgente de redução do déficit habitacional existente no município, especialmente entre famílias de baixa renda que vivem em condições precárias, áreas de risco ou em situação de coabitação involuntária.

O acesso à moradia digna é um direito social garantido pela Constituição Federal e constitui elemento essencial para a promoção da dignidade humana, da inclusão social e da melhoria da qualidade de vida da população. Nesse contexto, o empreendimento proposto visa atender famílias enquadradas nas faixas de renda estabelecidas pelo programa, que atualmente não possuem condições financeiras de acesso ao mercado formal de habitação.

Além do impacto social direto, a construção das 40 casas contribuirá significativamente para o desenvolvimento urbano ordenado, reduzindo a ocupação irregular do solo e promovendo a integração das famílias beneficiadas à malha urbana, com acesso à infraestrutura básica, como saneamento, energia elétrica, abastecimento de água, transporte público e equipamentos sociais.



O projeto também apresenta relevância econômica, uma vez que estimulará a geração de empregos diretos e indiretos durante a fase de construção, movimentando a economia local e fortalecendo o setor da construção civil.

Dessa forma, a implementação do empreendimento habitacional proposto alinha-se aos objetivos do Programa Minha Casa, Minha Vida e às políticas públicas de habitação, representando uma ação estratégica para a redução das desigualdades sociais, promoção do bem-estar coletivo e fortalecimento do desenvolvimento sustentável do município.

2.1 DO ENQUADRAMENTO DO OBJETO COM BEM DE LUXO

Os serviços desta contratação têm natureza de obras, podendo ser contratada inclusive por escopo, considerando prazo final a ser estabelecido pela secretaria demandante e sua equipe técnica. Entretanto, não há o que se falar em serviços de alta complexidade, considerando sua forma já padronizada de execução, revelando-se comum de acordo com o disposto no art. 20 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, para estabelecer o enquadramento dos bens de consumo adquiridos para suprir as demandas das estruturas da administração pública federal nas categorias de qualidade comum e de luxo.

2.2 UNIDADE REQUISITANTE

SECRETARIAS DEMANDANTES:	RESPONSÁVEL:
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS	KELLE DA FONSECA SANTOS

3. DA DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

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

- Atendimento às diretrizes do Programa Minha Casa, Minha Vida e do FNHIS;
- Observância às normas técnicas da ABNT aplicáveis às edificações habitacionais;
- Cumprimento da legislação urbanística, ambiental, trabalhista, previdenciária e de segurança do trabalho;
- Execução da obra conforme projetos aprovados, cronograma físico-financeiro e padrões de qualidade estabelecidos;
- Adoção de soluções construtivas que assegurem durabilidade, segurança estrutural, conforto térmico e salubridade.
- Adoção de critérios de sustentabilidade (Eficiência energética, Gestão eficiente de água; Escolha de Materiais sustentáveis; Gestão de resíduos da Construção civil, Conforto Ambiental e qualidade do ar interno; Atendimento às normas de acessibilidade (NBR 9050), garantindo inclusão de pessoas com deficiência etc.)
- Atendimento às normas técnicas da ABNT, especialmente NBR 9050 (acessibilidade), NBR 5410 (instalações elétricas), NBR 5626 (instalações prediais de água fria), NBR 8160 (instalações prediais de esgoto), entre outras aplicáveis;
- Apresentação de ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) para todas as etapas da obra;
- Garantia mínima da Obra, conforme prevê o artigo 618 do Código Civil.



Esses critérios devem ser integrados ao projeto executivo e observados durante todas as fases da obra, durante o planejamento, a execução e operação para garantir um ambiente saudável, seguro, economicamente viável e alinhado com as metas de desenvolvimento sustentável.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO E ANÁLISE DE CUSTO

O levantamento de mercado, consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar (Art. 9º, III, da **Instrução Normativa SEGES 58/2022**).

Assim, analisando as alternativas possíveis para execução da execução do objeto, poderá a administração pública, entre outras opções abaixo, realizar:

1ª Solução – Execução direta pela Administração Pública (obras por administração direta).

2ª Solução – Contratação de empresa especializada para execução completa da obra, incluindo materiais, mão de obra, equipamentos e insumos, com base no projeto.

A Solução 01 possibilita que a Prefeitura Municipal de Itabaianinha/SE execute diretamente a obra, abrangendo todas as etapas, desde os estudos técnicos preliminares de preparação do solo até a entrega final do empreendimento concluído. Embora essa alternativa se apresente operacionalmente viável, torna-se imprescindível a realização de uma análise técnica e econômica detalhada, de modo a avaliar a sua adequação e a vantajosidade em relação às demais soluções possíveis.

Sob a ótica técnica, destaca-se, inicialmente, a insuficiência de recursos humanos disponíveis no atual quadro de servidores que compõem a estrutura administrativa do Município. Dessa forma, faz-se necessário, de maneira concomitante, o levantamento detalhado das quantidades de materiais, insumos e da mão de obra especializada indispensáveis à execução da obra, considerando o elevado número de unidades habitacionais a serem construídas no âmbito do programa social Minha Casa, Minha Vida, financiado pelo Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS.

VANTAGENS	DESVANTAGENS
Permite à Prefeitura Municipal de Itabaianinha/SE controle direto sobre todas as etapas da obra, desde o planejamento técnico até a entrega final.	Insuficiência de recursos humanos qualificados no quadro atual de servidores, especialmente para atender à complexidade e à escala da obra.
Possibilita maior autonomia administrativa na tomada de decisões e na adequação do cronograma às necessidades do Município.	Necessidade de realizar contratações adicionais ou remanejamentos de pessoal, o que pode gerar impactos orçamentários e administrativos.
Pode gerar economia financeira com a eliminação de custos indiretos relacionados à contratação de empresa terceirizada, desde que haja estrutura adequada.	Exigência de levantamento detalhado de materiais, insumos e equipamentos, aumentando a carga de planejamento e gestão.
Favorece o acompanhamento contínuo e imediato da execução, facilitando correções técnicas ao longo do processo.	Maior risco de atrasos na execução, em razão da limitação de mão de obra e da ausência de estrutura técnica robusta.
Contribui para o fortalecimento da capacidade técnica institucional do Município a médio e longo prazo.	Aumento da responsabilidade administrativa e técnica do Município sobre eventuais falhas, retrabalhos ou não conformidades. Possível dificuldade de atendimento simultâneo a outras demandas da Secretaria de Obras, comprometendo a rotina administrativa.

Do ponto de vista **técnico**, destaca-se a insuficiência de recursos humanos para compor uma estrutura de mão de obra adequada à execução da obra em sua totalidade, o que pode comprometer o cumprimento dos prazos, a continuidade dos serviços e a qualidade final do empreendimento. Soma-se a isso a limitação da capacidade de gestão, fiscalização e controle técnico, bem como o risco de sobrecarga das equipes



existentes e a possibilidade de retrabalhos decorrentes da ausência de especialização em determinadas etapas construtivas.

Sob o aspecto **econômico**, a solução demanda elevado aporte inicial de recursos, especialmente para aquisição de materiais, equipamentos e contratação de mão de obra, revelando-se onerosa para o Município. Ademais, há riscos de aumento do custo final da obra em razão de atrasos, custos indiretos, desperdícios e baixa previsibilidade orçamentária, podendo impactar negativamente o equilíbrio fiscal municipal.

Na **solução 02**, a administração pública, por meio de processo licitatório, realiza a terceirização de todo o serviço, incluindo mão de obra, equipamentos e insumos com base no projeto.

VANTAGENS	DESVANTAGENS
Apresenta padronização do projeto;	Menor flexibilidade para ajustes durante a execução, já que alterações no projeto ou no quantitativo de serviços tendem a gerar aditivos contratuais, impactando prazos e valores.
Maior previsibilidade orçamentária;	
Otimização da gestão contratual.	Dependência integral da contratada , concentrando na empresa a responsabilidade por materiais, mão de obra e equipamentos, o que pode dificultar intervenções imediatas do Município em caso de falhas ou atrasos.
Controle efetivo da execução contratual.	Necessidade de fiscalização especializada e contínua , demandando equipe técnica capacitada para acompanhamento da execução, medições e verificação da conformidade com o projeto.
Acompanhamento técnico por parte da administração, proporcionando eficiência e economia.	

Essa alternativa garante a padronização da infraestrutura, assegura transparência, facilita a fiscalização, e permite um controle orçamentário mais eficiente, com menor risco de aditivos ou paralisações.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução adotada consiste na contratação de empresa especializada para execução integral da obra de construção de 50 (cinquenta) unidades habitacionais, do Programa Minha Casa, Minha Vida - Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), conforme projeto arquitetônico e especificações técnicas padronizadas pela mandatária, Caixa Econômica Federal.

1. A edificação seguirá rigorosamente o Projeto Padrão da mandatária Caixa Econômica Federal, que prevê ambientes funcionais, conforto térmico, ventilação natural e infraestrutura essencial, em conformidade com as diretrizes do Programa Minha Casa, Minha Vida, que prevê:
2. Dormitórios, sala, cozinha e banheiro em conformidade com o padrão mínimo estabelecido pela mandatária;
3. Ambientes ventilados e iluminados naturalmente, garantindo conforto térmico e eficiência energética;
4. Infraestrutura completa de instalações elétricas, hidrossanitárias e de esgotamento sanitário;
5. Revestimentos e acabamentos adequados à durabilidade e manutenção simplificada;
6. Acessibilidade e mobilidade em todos os ambientes, conforme as normas da ABNT;
7. Áreas externas com drenagem e pavimentação adequadas;



MUNICIPIO DE ITABAIANINHA
ESTADO DE SERGIPE
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTES E SERVIÇOS PÚBLICOS

8. Execução de calçadas e ligações domiciliares às redes de infraestrutura urbana;
9. Atendimento a todas as exigências legais de segurança, habitabilidade e sustentabilidade.

A empresa contratada será responsável por toda a execução da obra, incluindo:

1. Mobilização e montagem do canteiro;
2. Execução dos serviços preliminares, fundações, estrutura, alvenaria, cobertura, instalações, acabamentos e urbanização do entorno;
3. Fornecimento e instalação de todos os materiais e equipamentos previstos no projeto;
4. Entrega da obra pronta para uso, com devido habite-se e auto de conclusão.

Benefícios da Solução:

1. Padronização conforme diretrizes nacionais da Caixa Econômica Federal/FNHIS;
2. Segurança jurídica e técnica, com base em projeto consolidado e validado pela mandatária;
3. Eficiência na execução, com menor fragmentação contratual;
4. Transparência e isonomia, favorecendo a competitividade do certame;
5. Adequação às reais necessidades habitacionais do município, com foco na redução do déficit de moradias e na promoção da inclusão social.

A adoção dessa solução se alinha com os princípios da administração pública, eficiência, economicidade, legalidade e interesse público, além de atender aos objetivos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) e às metas de redução do déficit habitacional, proporcionando moradias dignas e seguras às famílias de baixa renda.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

Com base nas projeções de demanda e na análise das necessidades da secretaria demandante. A estimativa foi elaborada a partir dos seguintes parâmetros:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE DE FORNECIMENTO
31489	CONSTRUÇÃO DE CASAS HABITACIONAIS PADRÃO MINHA CASA MINHA VIDA - FNHIS	SV

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A contratação será realizada com base em orçamento previamente estimado por meio de levantamento de mercado, com referência nas tabelas de preços da construção civil SINAPI (Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil) e ORSE (Sistema de Orçamento de Obras Públicas do Estado de Sergipe).

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE DE FORNECIMENTO	VALOR ESTIMADO
------	-----------	-------------------------	----------------

31489	CONSTRUÇÃO DE CASAS HABITACIONAIS PADRÃO MINHA CASA MINHA VIDA - FNHIS	SV	R\$5.135.534,08
-------	--	----	-----------------

8. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

O não parcelamento da solução de contratação mostra-se mais adequado sob o ponto de vista da eficiência técnica, pois contribui para a manutenção da qualidade na execução do objeto. Isso ocorre porque o gerenciamento e a compatibilização do andamento dos serviços permanecem sob a responsabilidade de um único administrador durante toda a execução.

Além disso, essa abordagem proporciona maior controle por parte da Administração quanto à execução dos serviços, ao cumprimento do cronograma e à observância dos prazos, concentrando a responsabilidade contratual em um único ente e garantindo melhores resultados.

9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/ INTERDEPENDENTES

Após uma cuidadosa análise do objeto a ser contratado, constatou-se que não se verifica contratações correlatas nem interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda.

10. ALINHAMENTO COM PCA

A necessidade desta contratação encontra-se respaldada no Plano de Contratações Anual – PCA 2026 desta secretaria.

11. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a presente contratação, pretende-se obter os seguintes resultados:

1. Redução do déficit habitacional;
2. Melhoria na qualidade de vida da população beneficiada;
3. Fortalecimento das Políticas Públicas de Habitação;
4. Geração de Emprego e Renda na Economia Local;
5. Padronização e Qualidade Técnica Garantida;
6. Maior Eficiência na Gestão da Obra;
7. Desenvolvimento Urbano e Ordenamento Territorial.

12. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Concluído o presente Estudo Técnico Preliminar, será elaborada a minuta do Termo de Referência, documento que, uma vez aprovado pela Administração, servirá de base para a deflagração do procedimento licitatório.

Antes da formalização contratual, a Administração adotará as seguintes providências:

Designação dos servidores responsáveis pela fiscalização e gestão do contrato, nos termos da **Instrução Normativa SEGES/ME nº 5/2017** e demais normativas aplicáveis;

Capacitação técnica da equipe designada, com foco no objeto da contratação, seus aspectos técnicos e operacionais, de modo a garantir o acompanhamento eficiente e o fiel cumprimento contratual;

Acompanhamento sistemático do cronograma físico-financeiro da obra, com base nos projetos executivos e memoriais descritivos, assegurando a execução conforme os parâmetros de qualidade, prazos e custos previstos.



Após a conclusão do processo licitatório e assinatura do contrato, será emitida a Ordem de Serviço, por meio da qual a empresa contratada será formalmente notificada do prazo para mobilização e início das obras, em conformidade com o planejamento estabelecido.

Essas providências visam garantir a adequada execução contratual, a observância às normas legais e a eficiência na aplicação dos recursos públicos.

13. IMPACTOS AMBIENTAIS

A construção de 40 (quarenta) unidades habitacionais do Programa Minha Casa, Minha Vida, conforme projeto estabelecido pelo Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), pode gerar impactos ambientais diretos e indiretos, especialmente durante a fase de implantação. A seguir, são listados alguns possíveis impactos ambientais associados à execução e uso das unidades, bem como as medidas preventivas e mitigadoras que deverão ser observadas:

Fase de Implantação (Obras de Construção):

1. Geração de resíduos sólidos da construção civil (entulhos, embalagens, restos de materiais);
2. Emissão de poeira e material particulado, principalmente durante atividades de terraplenagem e movimentação de solo;
3. Riscos de contaminação do solo e das águas pluviais, por descarte inadequado de materiais, combustíveis e resíduos;
4. Poluição sonora, proveniente de máquinas e equipamentos utilizados na obra;
5. Compactação do solo e supressão de vegetação existente (se houver);
6. Interferência no tráfego local e riscos à segurança de pedestres, caso não sejam adotadas medidas de sinalização e contenção adequadas.

Medidas mitigadoras recomendadas:

1. Implantação de plano de gerenciamento de resíduos da construção civil (PGRCC);
2. Adoção de barreiras de contenção de poeira e umidificação do solo;
3. Armazenamento e destinação correta de resíduos perigosos, como óleos e tintas;
4. Uso de equipamentos com manutenção em dia, para redução de emissões e ruídos; Isolamento e sinalização da área de obras, garantindo segurança da comunidade;

Fase de Operação (Funcionamento das Unidades Habitacionais):

1. Geração contínua de resíduos sólidos urbanos (resíduos orgânicos, recicláveis e rejeitos);
2. Consumo de água e energia elétrica, com possibilidade de desperdício;
3. Risco de descarte inadequado de efluentes sanitários, caso não haja ligação à rede pública ou sistema adequado de tratamento.

Medidas mitigadoras e de controle:

1. Implantação de programa de coleta seletiva de resíduos e ações de educação ambiental com moradores;
2. Adoção de práticas de consumo consciente de água e energia, com instalação de dispositivos economizadores (torneiras com arejador, lâmpadas LED, etc.);
3. Conexão à rede pública de esgotamento sanitário, ou, na ausência desta, implantação de sistema individual composto por fossa séptica e sumidouro, dimensionado conforme as normas da ABNT (NBR 13969), assegurando a disposição adequada dos efluentes domésticos.

Os impactos ambientais identificados são controláveis e mitigáveis, desde que observadas as normas ambientais vigentes e boas práticas de engenharia e operação. Recomenda-se que a empresa contratada siga as diretrizes da Resolução **CONAMA nº 307/2002 (gestão de resíduos da construção civil)**, bem como as normas técnicas aplicáveis da **ABNT** e legislações municipais pertinentes.

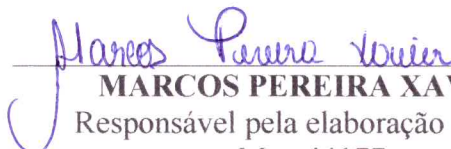


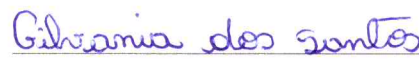
A adoção de um compromisso ambiental integrado ao planejamento da obra e à rotina escolar contribuirá para a sustentabilidade do empreendimento e para a formação de uma consciência ambiental desde a infância.

14. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Considerando que o município já possui experiência nesse tipo de contratação, após realizada a análise das necessidades apontadas pela Secretaria Municipal de Obras, transportes e serviços públicos, bem como apontada a melhor solução, conclui-se que a contratação de uma empresa para executar os serviços, é a opção mais **VIÁVEL**.

Itabaianinha (SE), 16 de março 2026.


MARCOS PEREIRA XAVIER
Responsável pela elaboração do ETP
Mat. 44177


GILVANIA DOS SANTOS
Integrante Responsável pela elaboração do ETP
Mat. 44767



MUNICIPIO DE ITABAIANINHA
ESTADO DE SERGIPE
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTES E SERVIÇOS PÚBLICOS

