



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE UMBAUÍBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

ABRIL/2026





ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR



ETP - ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO



INTRODUÇÃO

O presente Estudo Técnico Preliminar tem por finalidade analisar a viabilidade técnica, econômica e social para a construção de 20 (vinte) unidades habitacionais no âmbito do Programa Habitacional do Governo Federal Minha Casa Minha Vida, no município de Umbaúba.

A iniciativa decorre da necessidade de redução do déficit habitacional local, bem como da melhoria das condições de moradia de famílias em situação de vulnerabilidade social, que atualmente residem em condições precárias ou inadequadas. O acesso à moradia digna constitui um direito social assegurado pela Constituição Federal, sendo papel do poder público promover políticas que garantam esse direito fundamental.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Nesse contexto, o município de Umbaúba, buscando atender às demandas habitacionais identificadas por meio de levantamentos sociais e cadastrais, propõe a implementação de unidades habitacionais que atendam aos padrões mínimos de habitabilidade, segurança, salubridade e infraestrutura urbana, conforme diretrizes estabelecidas pelo programa Minha Casa Minha Vida.

Este estudo preliminar visa subsidiar a tomada de decisão administrativa quanto à melhor solução técnica para a execução do empreendimento, contemplando aspectos como localização, infraestrutura disponível, custos estimados, impacto social e ambiental, além da adequação às normas urbanísticas e legais vigentes.

Dessa forma, o presente documento constitui etapa essencial para o planejamento da futura contratação, garantindo maior eficiência, economicidade e transparência na aplicação dos recursos públicos.

DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A presente demanda tem como objetivo atender à necessidade de redução do déficit habitacional no município de Umbaúba, por meio da construção de 20 (vinte) unidades habitacionais destinadas a famílias de baixa renda, em consonância com as diretrizes do programa Minha Casa Minha Vida.

O município apresenta significativa carência de moradias adequadas, identificada a partir de levantamentos realizados pela administração pública, os quais evidenciam a existência de famílias vivendo em condições precárias, tais como habitações improvisadas, estruturas insalubres, ausência de infraestrutura básica e situações de coabitação involuntária. Tais condições comprometem a dignidade humana, a saúde e a segurança dos munícipes.

Além disso, verifica-se a inexistência de oferta suficiente de habitações populares que atendam às necessidades dessa parcela da população, especialmente aquelas enquadradas nas faixas de renda contempladas pelo programa Minha Casa Minha Vida. Esse cenário reforça a necessidade de intervenção do poder público municipal em parceria com os entes federativos.

A execução do empreendimento habitacional justifica-se, ainda, pela necessidade de promover inclusão social, reduzir desigualdades e fomentar o desenvolvimento urbano ordenado, evitando a ocupação irregular de áreas inadequadas, como encostas, margens de rios ou locais sem infraestrutura urbana.

Dessa forma, a construção das unidades habitacionais se apresenta como solução

adequada e necessária para atender à demanda identificada, garantindo às famílias beneficiárias acesso à moradia digna, com condições mínimas de habitabilidade, infraestrutura e qualidade de vida.

DESCRIÇÃO DE CONTRATAÇÃO

A presente contratação tem por objeto a seleção de empresa especializada no ramo da construção civil para a execução das obras de construção de 20 (vinte) unidades habitacionais no município de Umbaúba, no âmbito do programa Minha Casa Minha Vida.

A contratação compreenderá a execução de todos os serviços, materiais, equipamentos e mão de obra necessários à completa entrega das unidades habitacionais, em conformidade com os projetos arquitetônicos, estruturais, complementares e demais documentos técnicos que integrarão o processo licitatório.

O objeto inclui, ainda, a execução de infraestrutura básica indispensável ao funcionamento das unidades, tais como sistemas de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem pluvial, energia elétrica, acessos e demais serviços correlatos, conforme definido em projeto.

A forma de contratação prevista será por meio de procedimento licitatório, preferencialmente na modalidade concorrência, sob o regime de empreitada por preço global, nos termos da Lei nº 14.133/2021, considerando a natureza do objeto e a necessidade de garantir maior controle sobre os custos totais da obra. A empresa contratada deverá comprovar capacidade técnica-operacional e profissional compatível com o porte e complexidade do empreendimento, bem como atender a todos os requisitos de habilitação jurídica, fiscal, trabalhista e econômico-financeira exigidos no edital.

O prazo de execução da obra será definido com base no cronograma físico-financeiro a ser elaborado na fase de planejamento, observando-se critérios de viabilidade técnica e disponibilidade orçamentária.

Por fim, a contratação deverá assegurar a observância das normas técnicas vigentes, padrões de qualidade, segurança do trabalho, sustentabilidade ambiental e demais exigências legais aplicáveis, garantindo a adequada execução do empreendimento e a entrega final das unidades habitacionais em plenas condições de uso.

REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação para a execução das obras de construção de 20 (vinte) unidades habitacionais no município de Umbaúba, no âmbito do programa Minha Casa Minha Vida, deverão observar os seguintes requisitos mínimos:

Requisitos Técnicos

- Execução das obras em conformidade com os projetos básicos e executivos fornecidos pela Administração;
- Atendimento às normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas, especialmente no que se refere a desempenho, segurança, acessibilidade e durabilidade das edificações;
- Utilização de materiais de construção de qualidade comprovada, devidamente certificados quando exigido;
- Garantia da estabilidade, segurança estrutural e funcionalidade das unidades habitacionais;
- Execução de infraestrutura básica (água, esgoto, drenagem, energia elétrica e acessos).

Requisitos de Sustentabilidade

- Adoção de práticas que minimizem impactos ambientais durante a execução da obra;
- Gestão adequada de resíduos da construção civil, conforme legislação vigente;
- Utilização racional de recursos naturais, como água e energia;
- Preferência por materiais e técnicas construtivas sustentáveis, quando viáveis técnica e economicamente.

Requisitos de Qualificação Técnica

- Comprovação de capacidade técnico-operacional da empresa, mediante apresentação de atestados de execução de obras similares;
- Comprovação de capacidade técnico-profissional, com a indicação de responsável(is) técnico(s) devidamente registrado(s) no conselho de classe competente;

- Demonstração de equipe técnica qualificada para execução dos serviços.

Requisitos Legais e Normativos

- Atendimento às exigências da Lei nº 14.133/2021 e demais legislações aplicáveis;
- Regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária da empresa contratada;
- Cumprimento das normas de segurança do trabalho e medicina ocupacional;
- Observância das legislações urbanísticas e ambientais vigentes.

Requisitos de Prazo e Execução

- Cumprimento do cronograma físico-financeiro estabelecido;
- Execução contínua e eficiente dos serviços, evitando paralisações injustificadas;
- Entrega das unidades habitacionais em plenas condições de uso, conforme especificações contratuais.

Requisitos de Garantia

- Prestação de garantia contratual, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021;
- Garantia mínima dos serviços executados, especialmente quanto à solidez e segurança da obra, nos termos da legislação civil;
- Responsabilidade pela correção de vícios construtivos identificados após a entrega.

LEVANTAMENTO DE MERCADO

Para a viabilização da construção de 20 unidades habitacionais, no município de Umbaúba/SE, foram avaliadas três alternativas de contratação disponíveis no mercado. A seguir, apresenta-se a descrição de cada opção, juntamente com seus pontos positivos e negativos, com vistas a subsidiar a definição da solução mais adequada à administração pública:



Opção 1: Contratação de empresa para execução da obra com fornecimento de mão de obra e materiais (empreitada por preço global)**Descrição:**

Contratação de uma empresa especializada em construção civil para a execução integral da obra, incluindo o fornecimento de toda a mão de obra, materiais, equipamentos e demais insumos necessários.

Vantagens:

- Responsabilidade centralizada, facilitando o controle e a fiscalização;
- Garantia técnica e contratual (ART e responsabilidade civil da contratada);
- Maior agilidade na execução e cumprimento de prazos;
- Redução de riscos operacionais e administrativos para o município;
- Possibilidade de competitividade em licitação e obtenção de melhor proposta técnica e financeira.

Desvantagens:

- Necessidade de elaboração prévia de projeto executivo e orçamentação detalhada;
- Requer processo licitatório mais complexo, dependendo do valor da contratação.

Conclusão:

É a **opção mais adequada**, pois garante segurança jurídica, qualidade técnica, padronização dos serviços e maior controle sobre a execução da obra.

Opção 2: Contratação individual de profissionais por meio de credenciamento ou contratação direta (caso aplicável)**Descrição:**

Contratação direta ou via credenciamento de profissionais autônomos (pedreiros, eletricitas, pintores, etc.) para execução da obra em etapas ou por demandas específicas.

Vantagens:

- Possibilidade de contratação por etapas, com menor impacto orçamentário imediato;
- Flexibilidade na execução conforme disponibilidade de recursos.

Desvantagens:

- Alta complexidade na gestão e fiscalização de múltiplos contratos;
- Falta de coordenação técnica centralizada;

- Ausência de garantias de execução integrada e dentro dos padrões exigidos;
- Risco elevado de atrasos, retrabalho ou inconsistência nos serviços prestados.

Conclusão:

Não recomendada para este tipo de obra, que exige planejamento integrado e controle técnico rigoroso.

Opção 3: Compra direta de materiais e execução com equipe própria da prefeitura**Descrição:**

Aquisição dos materiais de construção diretamente pelo município, com execução da obra por equipe própria de servidores ou mão de obra contratada separadamente.

Vantagens:

- Maior controle sobre os insumos adquiridos;
- Pode ser viável para pequenas manutenções ou reparos pontuais.

Desvantagens:

- Equipe própria geralmente não possui estrutura técnica e operacional para execução de obras de maior porte;
- Aumento da responsabilidade do município na gestão, segurança e fiscalização da obra;
- Possibilidade de paralisações por falta de materiais ou pessoal técnico especializado;
- Risco elevado de descontinuidade, má execução e atrasos.

Conclusão:

Não recomendada para obras de médio ou grande porte, como a retomada da creche, que exige atuação técnica especializada e continuidade de execução.

• Conclusão do Levantamento de Mercado

Após análise das opções disponíveis, conclui-se que a **contratação de empresa especializada, com fornecimento de mão de obra e materiais (Opção 1), na forma de empreitada por preço global**, é a alternativa que melhor atende aos princípios da legalidade, eficiência, economicidade e segurança da administração pública. Tal solução proporciona maior controle, qualidade técnica e garantia de entrega da obra no prazo e nas condições exigidas, sendo compatível com a complexidade e a finalidade do objeto.

DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na construção de 20 (vinte) unidades habitacionais unifamiliares, destinadas a famílias de baixa renda do município de Umbaúba, no âmbito do programa Minha Casa Minha Vida, contemplando não apenas as edificações, mas também toda a infraestrutura necessária ao adequado funcionamento do empreendimento.

As unidades habitacionais serão projetadas de forma padronizada, observando critérios de funcionalidade, conforto, salubridade e segurança, contendo, minimamente, os seguintes ambientes: sala, cozinha, banheiro, dois quartos e área de serviço, atendendo aos parâmetros estabelecidos pelo programa habitacional.

A solução contempla a execução completa das obras, incluindo:

- **Serviços preliminares:** limpeza do terreno, locação da obra e instalação do canteiro;
- **Infraestrutura básica:** implantação de redes de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem pluvial, energia elétrica e acessos;
- **Execução das unidades habitacionais:** fundações, estrutura, alvenaria, cobertura, instalações elétricas e hidrossanitárias, revestimentos, esquadrias e acabamentos;
- **Urbanização mínima:** calçadas, vias de acesso interno (quando aplicável) e demais elementos necessários à habitabilidade;
- **Serviços complementares:** pintura, limpeza final e entrega das unidades em condições adequadas de uso.

O método construtivo adotado será, preferencialmente, o sistema convencional em alvenaria com estrutura em concreto armado, considerando sua ampla utilização, facilidade de execução com mão de obra local e compatibilidade com as condições técnicas e econômicas do município de Umbaúba.

A execução do empreendimento será realizada por empresa especializada, a ser contratada mediante procedimento licitatório, sob regime de empreitada por preço global, conforme diretrizes da Lei nº 14.133/2021.

A solução prevê ainda a observância de requisitos de sustentabilidade, segurança do trabalho, acessibilidade e qualidade, garantindo que as unidades habitacionais atendam às normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas e demais legislações aplicáveis.

Por fim, a solução proposta visa não apenas suprir a demanda habitacional identificada, mas também promover melhoria na qualidade de vida da população

beneficiada, contribuindo para o desenvolvimento urbano ordenado e a inclusão social no município de Umbaúba.

ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A estimativa das quantidades foi elaborada com base em parâmetros usuais de projetos habitacionais de interesse social no âmbito do programa Minha Casa Minha Vida, considerando a construção de 20 (vinte) unidades habitacionais no município de Umbaúba.

Para fins de estimativa preliminar, adotou-se como referência unidades com área média aproximada de 50,00 m² por unidade, resultando em uma área total estimada de:

- **Área total construída:** 1.000,00 m²

Quantitativos Gerais da Edificação

Item	Descrição	Unidade	Quantidade Estimada
01	Unidades habitacionais	un	20
02	Área construída total	m ²	1.000,00
03	Área média por unidade	m ²	50,00

Serviços Preliminares

Item	Descrição	Unidade	Quantidade Estimada
01	Limpeza do terreno	m ²	1.500,00
02	Locação da obra	m ²	1.000,00
03	Instalação de canteiro	vb	1

Infraestrutura Básica (estimativa global)

Item	Descrição	Unidade	Quantidade Estimada
01	Rede de água	m	300,00
02	Rede de esgoto	m	300,00
03	Drenagem pluvial	m	250,00
04	Rede elétrica	m	400,00

Item	Descrição	Unidade	Quantidade Estimada
05	Pavimentação/calçadas	m ²	600,00

Estrutura e Alvenaria (estimativa global)

Item	Descrição	Unidade	Quantidade Estimada
01	Concreto (fundações + estrutura)	m ³	120,00
02	Aço CA-50/60	kg	12.000,00
03	Alvenaria de vedação	m ²	2.400,00
04	Cobertura (estrutura + telha)	m ²	1.100,00

Revestimentos e Acabamentos

Item	Descrição	Unidade	Quantidade Estimada
01	Reboco interno/externo	m ²	4.000,00
02	Piso cerâmico	m ²	1.000,00
03	Revestimento cerâmico (áreas molhadas)	m ²	800,00
04	Pintura	m ²	4.000,00

Instalações

Item	Descrição	Unidade	Quantidade Estimada
01	Instalações elétricas	un	20
02	Instalações hidrossanitárias	un	20
03	Louças e metais sanitários	un	20 conjuntos

As quantidades apresentadas são estimativas preliminares, elaboradas com base em parâmetros médios de mercado e poderão ser ajustadas posteriormente na fase de elaboração dos projetos básicos e executivos.

Ressalta-se que os quantitativos definitivos serão obtidos a partir dos projetos detalhados e planilhas orçamentárias elaboradas com base em composições de custos referenciais, como as do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil.

ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do valor da contratação foi elaborada com base em custos referenciais da construção civil, utilizando como parâmetro o Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil, amplamente adotado pela Administração Pública para obras de engenharia.

Para fins deste Estudo Técnico Preliminar, considerou-se:

- Área média por unidade habitacional: **50,00 m²**
- Quantidade de unidades: 20 unidades
- Área total estimada: 1.000,00 m²

Com base em valores médios praticados para habitação de interesse social, estima-se um custo por metro quadrado na ordem de:

- R\$ 1.800,00 a R\$ 2.200,00 por m²

Adotando-se um valor médio de referência de R\$ 2.000,00/m², obtém-se:

- Valor estimado da obra (edificações):
 $1.000,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.000,00/\text{m}^2 = \text{R\$ } 2.000.000,00$

Além disso, considera-se a necessidade de execução de infraestrutura básica e serviços complementares (redes, urbanização, canteiro, entre outros), estimados em aproximadamente 15% do valor da obra:

- Infraestrutura e serviços complementares:
 $\text{R\$ } 2.000.000,00 \times 15\% = \text{R\$ } 300.000,00$

Valor Total Estimado da Contratação

- R\$ 2.300.000,00 (dois milhões e trezentos mil reais)

O valor apresentado é estimativo e preliminar, podendo sofrer variações conforme a elaboração dos projetos básicos e executivos;

Os custos deverão ser detalhados em planilha orçamentária específica, com base nas composições atualizadas do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil e/ou outras referências oficiais;

Deverão ser considerados, na fase posterior, encargos sociais, BDI (Benefícios e Despesas Indiretas), mobilização, administração local e demais custos indiretos;

A estimativa visa subsidiar a análise de viabilidade da contratação e o planejamento orçamentário do município de Umbaúba.

JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Nos termos da Lei nº 14.133/2021, o parcelamento do objeto deve ser adotado sempre que tecnicamente viável e economicamente vantajoso, com vistas à ampliação da competitividade e à obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública.

No presente caso, que trata da construção de 20 (vinte) unidades habitacionais no município de Umbaúba, no âmbito do programa Minha Casa Minha Vida, foi analisada a possibilidade de parcelamento da contratação.

Entretanto, conclui-se que não é recomendável o parcelamento do objeto, pelos seguintes motivos:

Natureza Integrada da Solução

A execução das unidades habitacionais e da infraestrutura associada constitui um conjunto de serviços interdependentes e tecnicamente integrados, cuja divisão pode comprometer a qualidade final do empreendimento e a adequada compatibilização entre as etapas construtivas.

Risco de Prejuízo à Execução

O parcelamento poderia acarretar dificuldades na coordenação entre múltiplos contratados, aumentando o risco de atrasos, conflitos de responsabilidade, retrabalhos e falhas na execução, especialmente em serviços que exigem continuidade, como fundações, estrutura e instalações.

Economicidade e Ganho de Escala

A contratação por lote único, sob regime de empreitada por preço global, tende a proporcionar maior economicidade, em razão do ganho de escala na aquisição de materiais, mobilização de equipe e otimização de processos construtivos.

Facilidade de Gestão e Fiscalização

A contratação de uma única empresa facilita o gerenciamento contratual, a fiscalização da obra e o controle de prazos e custos por parte da Administração Pública, reduzindo a complexidade administrativa.

Prática Consolidada

Observa-se que, em empreendimentos habitacionais similares, especialmente no âmbito do programa Minha Casa Minha Vida, a execução integrada por uma única empresa é prática comum e recomendada, garantindo maior eficiência e padronização das unidades.

Diante do exposto, conclui-se que a não realização do parcelamento do objeto é a solução mais adequada sob os aspectos técnico, econômico e administrativo, devendo a contratação ser realizada de forma global, assegurando maior eficiência na execução do empreendimento no município de Umbaúba.

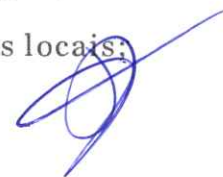
CONTRATAÇÕES CORRELATAS/ INTERDEPENDENTES

Para a adequada execução do objeto referente à construção de 20 (vinte) unidades habitacionais no município de Umbaúba, no âmbito do programa Minha Casa Minha Vida, foram analisadas as possíveis contratações correlatas e interdependentes necessárias ao pleno funcionamento do empreendimento.

Contratações Correlatas

Consideram-se contratações correlatas aquelas que, embora não integrem diretamente o escopo da obra principal, são necessárias para sua viabilização ou para o adequado funcionamento das unidades habitacionais. Destacam-se:

- **Elaboração de projetos técnicos** (arquitetônico, estrutural, elétrico, hidrossanitário, entre outros), caso não estejam previamente disponíveis;
- **Serviços de topografia e sondagem geotécnica**, essenciais para definição das condições do terreno;
- **Licenciamento ambiental**, quando aplicável, junto aos órgãos competentes;
- **Regularização fundiária e registro imobiliário** da área destinada ao empreendimento;
- **Ligação definitiva às redes públicas** de abastecimento de água, energia elétrica e esgotamento sanitário junto às concessionárias locais;



- **Aquisição de mobiliário básico**, quando previsto em políticas públicas complementares.

Contratações Interdependentes

As contratações interdependentes são aquelas cuja execução impacta diretamente a realização da obra ou depende desta para ocorrer. No presente caso, destacam-se:

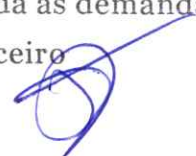
- **Execução de infraestrutura externa**, quando não incluída no escopo principal, como pavimentação de vias de acesso, iluminação pública e drenagem urbana;
- **Serviços de fiscalização e acompanhamento técnico da obra**, que podem ser realizados por equipe própria da Administração ou por contratação específica;
- **Programas sociais de seleção e acompanhamento das famílias beneficiárias**, vinculados ao programa Minha Casa Minha Vida;
- **Implantação ou ampliação de equipamentos públicos** (como unidades de saúde, educação ou assistência social), dependendo da localização do empreendimento.

Independência da Contratação Principal

Ressalta-se que a contratação da obra principal pode ser realizada de forma independente, desde que asseguradas as condições mínimas de infraestrutura e regularização da área. Contudo, a ausência ou atraso nas contratações correlatas e interdependentes pode impactar diretamente a efetividade e a funcionalidade do empreendimento.

ALINHAMENTO COM PCA

A presente contratação encontra-se alinhada com o planejamento estratégico da Administração Pública do município de Umbaúba, estando prevista no Plano de Contratações Anual (PCA), instrumento de governança que consolida as demandas de aquisições e contratações do ente público para o exercício financeiro



correspondente.

A inclusão da construção de 20 (vinte) unidades habitacionais no PCA decorre da necessidade previamente identificada pelos setores competentes da administração municipal, especialmente no que se refere à redução do déficit habitacional e à promoção de políticas públicas de interesse social, em consonância com as diretrizes do programa Minha Casa Minha Vida.

O planejamento da contratação observou os princípios da eficiência, economicidade e racionalização dos gastos públicos, conforme preconizado pela Lei nº 14.133/2021, permitindo à Administração antecipar suas necessidades e organizar adequadamente a execução orçamentária e financeira.

Destaca-se que o objeto está devidamente compatível com as ações governamentais previstas no Plano Plurianual (PPA), na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e na Lei Orçamentária Anual (LOA), garantindo suporte legal e orçamentário para sua execução.

Além disso, o alinhamento com o PCA contribui para:

- Maior previsibilidade das contratações públicas;
- Melhor gestão dos recursos financeiros;
- Redução de riscos na execução contratual;
- Fortalecimento da transparência e do controle administrativo.

Diante do exposto, verifica-se que a contratação pretendida está devidamente alinhada ao Plano de Contratações Anual do município de Umbaúba, atendendo aos instrumentos de planejamento governamental e às disposições da Lei nº 14.133/2021, mostrando-se adequada sob o ponto de vista estratégico, orçamentário e administrativo.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação para a construção de 20 (vinte) unidades habitacionais no município de Umbaúba, no âmbito do programa Minha Casa Minha Vida, tem como principal objetivo a obtenção de resultados que promovam melhorias concretas nas condições de vida da população beneficiada e no desenvolvimento urbano local.

Dentre os resultados pretendidos, destacam-se:

Redução do Déficit Habitacional

- Ampliação da oferta de moradias dignas para famílias de baixa renda;

- Diminuição do número de famílias vivendo em condições precárias ou inadequadas.

Promoção da Dignidade e Inclusão Social

- Garantia do direito fundamental à moradia;
- Melhoria das condições de saúde, segurança e bem-estar das famílias beneficiárias;
- Redução das desigualdades sociais no município.

Ordenamento do Crescimento Urbano

- Incentivo à ocupação planejada do solo urbano;
- Redução de ocupações irregulares em áreas de risco ou ambientalmente inadequadas;
- Contribuição para o desenvolvimento urbano sustentável de Umbaúba.

Eficiência na Aplicação dos Recursos Públicos

- Execução da obra dentro dos padrões de qualidade, prazo e custo estabelecidos;
- Utilização de soluções construtivas adequadas e economicamente viáveis;
- Atendimento aos princípios da administração pública previstos na Lei nº 14.133/2021.

Geração de Emprego e Renda

- Estímulo à economia local por meio da contratação de mão de obra e aquisição de insumos;
- Fortalecimento do setor da construção civil no âmbito municipal e regional.

Melhoria da Infraestrutura Urbana

- Implantação ou ampliação de redes de infraestrutura básica (água, esgoto, energia e acessos);
- Valorização urbanística da área onde será implantado o empreendimento.

Dessa forma, os resultados pretendidos com a contratação demonstram relevância social, econômica e urbanística, evidenciando que a implementação do empreendimento habitacional contribuirá significativamente para a melhoria da qualidade de vida da população do município de Umbaúba, em consonância com os objetivos do programa Minha Casa Minha Vida.

PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Para assegurar a adequada execução do objeto referente à construção de 20 (vinte) unidades habitacionais no município de Umbaúba, no âmbito do programa Minha



Casa Minha Vida, faz-se necessária a adoção de providências prévias por parte da Administração Pública, visando mitigar riscos, garantir a legalidade do processo e viabilizar a execução do empreendimento.

Regularização da Área

- Verificação da titularidade do imóvel e sua regularidade jurídica;
- Registro do terreno em nome do município ou garantia de sua disponibilidade para o empreendimento;
- Certificação de que a área está livre de impedimentos legais ou judiciais.

Estudos Técnicos Preliminares

- Levantamento topográfico da área;
- Realização de sondagem geotécnica para definição das condições do solo;
- Análise de viabilidade urbanística e compatibilidade com o plano diretor municipal.

Elaboração de Projetos

- Desenvolvimento dos projetos básicos e executivos (arquitetônico, estrutural, elétrico, hidrossanitário, entre outros);
- Compatibilização entre os projetos técnicos;
- Aprovação dos projetos junto aos órgãos competentes.

Licenciamento e Autorizações

- Obtenção de licenças ambientais, quando aplicável, junto ao órgão competente;
- Alvará de construção e demais autorizações urbanísticas;
- Viabilidade de atendimento pelas concessionárias de serviços públicos.

Planejamento Orçamentário

- Previsão dos recursos na Lei Orçamentária Anual (LOA);
- Compatibilidade com o Plano Plurianual (PPA) e Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO);
- Definição da fonte de recursos (próprios, convênios ou transferências).

Preparação do Processo Licitatório

- Elaboração do Termo de Referência ou Projeto Básico;
- Definição da modalidade de licitação e critérios de julgamento;

- Elaboração do edital e seus anexos, conforme a Lei nº 14.133/2021.

Estrutura Administrativa para Fiscalização

- Designação de equipe técnica responsável pela fiscalização e acompanhamento da obra;
- Capacitação dos servidores envolvidos, se necessário;
- Definição de rotinas de controle e medição dos serviços executados.

A adoção das providências prévias elencadas é essencial para garantir a regularidade, eficiência e sucesso da contratação, reduzindo riscos e assegurando que a execução das unidades habitacionais ocorra conforme o planejado no município de Umbaúba.

IMPACTOS AMBIENTAIS

O procedimento para contratações públicas busca sempre o melhor para o interesse público, tal conceito vai além do mero cotejo de menores preços, para analisar os benefícios do processo torna-se necessário avaliar os impactos positivos e negativos na aquisição quanto a:

- a) A observância de normas e critérios de sustentabilidade;
- b) O emprego apurado dos recursos públicos;
- c) Conservação e gestão responsável de recursos naturais;
- d) Uso de agregados reciclados, sempre que existir a oferta;
- e) Remoção apropriada dos resíduos conforme normas de Controle de Transporte de Resíduos.
- f) Observância das normas de qualidade e certificação nacionais e públicas como INMETRO e ABNT.

No art. 45, Lei nº 14.133 / 21 determina que as obras e serviços de engenharia deverão respeitar, especialmente, as normas relativas a disposição final ambientalmente adequada dos resíduos sólidos gerados pelas obras Contratadas, mitigação por condicionantes e compensação ambiental, utilização de produtos, de equipamentos e de serviços que, comprovadamente, favoreçam a redução do consumo de energia e de recursos naturais, avaliação de impacto de vizinhança, proteção do patrimônio histórico, cultural, arqueológico e imaterial, inclusive por meio da avaliação

do impacto direto ou indireto causado pelas obra Contratada.

Na mesma acepção a Resolução CONAMA nº 307 / 2002 define resíduos da construção civil como aqueles provenientes de construções, reformas, reparos e demolições de obras de construção civil, e os resultantes da preparação e da escavação de terrenos, tais como: tijolos, blocos cerâmicos, concreto em geral, solos, rochas, metais, resinas, colas, tintas, madeiras e compensados, forros, argamassa, gesso, telhas, pavimento asfáltico, vidros, plásticos, tubulações, fiação elétrica etc., comumente chamados de entulhos de obras, caliça ou metralha. Sob esse viés normativo, a contratação pretendida nesta Concorrência Eletrônica caracteriza-se com obra de engenharia e a sua execução implicará diretamente na geração de resíduos de construção civil, de modo que deverá a futura Contratada empreender esforços para minimizar a produção de resíduos, dando destinação adequada aqueles de inevitável produção, visando mitigar os possíveis danos ambientais.

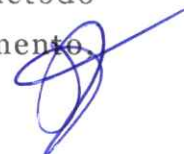
Tal entendimento consta do art.6º, inciso XXV da Lei nº 14.133 de 2021 que dispõe que deve o Termo de Referência conter o conjunto de elementos necessários e suficientes, com nível de precisão adequado para definir e dimensionar a obra, de modo que assegure o tratamento apropriado do impacto ambiental.

Diante disso, na execução da obra deverá a Contratante e a Contratada a observância das normas de proteção ambiental, cabendo a primeira fiscalização quanto ao estrito cumprimento da legislação e a segunda o respeito às leis ambientais na execução da obra.

VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Com base nas análises realizadas ao longo do presente Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação para a construção de 20 (vinte) unidades habitacionais no município de Umbaúba, no âmbito do programa Minha Casa Minha Vida, mostra-se plenamente viável sob os aspectos técnico, econômico, social e ambiental.

Do ponto de vista técnico, verifica-se que existem soluções construtivas consolidadas e empresas capacitadas no mercado para a execução do objeto, conforme evidenciado no levantamento de mercado. A adoção do método construtivo convencional atende às necessidades do empreendimento.



garantindo qualidade, durabilidade e viabilidade operacional.

Sob o aspecto econômico, a estimativa de custos elaborada com base em referências oficiais, como o Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil, demonstra que a contratação é compatível com os valores praticados no mercado, permitindo adequada previsão orçamentária e uso eficiente dos recursos públicos.

No âmbito social, a execução do empreendimento apresenta elevado impacto positivo, contribuindo diretamente para a redução do déficit habitacional, promoção da dignidade humana e melhoria da qualidade de vida da população de baixa renda do município de Umbaúba.

Quanto aos aspectos legais e administrativos, a contratação encontra-se em conformidade com as diretrizes da Lei nº 14.133/2021, devidamente alinhada ao planejamento institucional, incluindo o Plano de Contratações Anual (PCA), bem como aos instrumentos orçamentários vigentes.

Adicionalmente, foram identificadas e propostas medidas mitigadoras para os principais riscos envolvidos, bem como elencadas as providências prévias necessárias à adequada execução do contrato, reforçando a segurança e a eficiência do processo.

Diante do exposto, declara-se viável a contratação pretendida, recomendando-se o prosseguimento do processo administrativo para a realização do procedimento licitatório e posterior execução das obras, observadas as condições e requisitos estabelecidos neste Estudo Técnico Preliminar.

POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Diante de todo o exposto neste Estudo Técnico Preliminar, que analisou os aspectos técnicos, econômicos, sociais, legais e ambientais da contratação destinada à construção de 20 (vinte) unidades habitacionais no município de Umbaúba, no âmbito do programa Minha Casa Minha Vida, conclui-se que a solução proposta é adequada, necessária e viável para o atendimento da demanda identificada.

Verificou-se que:

- Há necessidade comprovada da contratação, em razão do déficit habitacional existente;



- A solução escolhida atende aos requisitos técnicos e às condições locais;
- Existe viabilidade econômica, com estimativa de custos compatível com os parâmetros de mercado, com base no Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil;
- O objeto está alinhado aos instrumentos de planejamento da Administração Pública;
- Foram identificadas e tratadas as principais condicionantes e riscos envolvidos.

Adicionalmente, a contratação proposta observa os princípios da eficiência, economicidade, planejamento e interesse público, conforme estabelecido na Lei nº 14.133/2021, garantindo segurança jurídica e administrativa ao processo.

Assim, este Estudo Técnico Preliminar manifesta-se favoravelmente à continuidade do processo, recomendando a adoção das medidas necessárias para a formalização da contratação e a execução do empreendimento habitacional no município de Umbaúba.

O presente documento cumpre sua finalidade de subsidiar a tomada de decisão administrativa, demonstrando de forma clara e fundamentada a viabilidade e a relevância da contratação pretendida.

Umbaúba/SE, 27 de 04 de 2026.



Daniela Maria de Melo Cardoso
Engenheiro (a) Civil – CREA 271303747-6

SECRETARIA MUNICIPAL
ETP - ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

