



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE GRACCHO CARDOSO
SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS URBANOS

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. DA DEFINIÇÃO DA DEMANDA E NECESSIDADES:

1.1. A Administração Pública Municipal identificou a existência de demanda habitacional reprimida, especialmente entre famílias em situação de vulnerabilidade socioeconômica, caracterizando a necessidade de atuação estatal estruturada para ampliação do acesso à moradia adequada.

1.2. A insuficiência de unidades habitacionais impacta diretamente as condições de salubridade, segurança, saúde pública e inclusão social, configurando problema público relevante e alinhado às políticas habitacionais federais, estaduais e municipais.

1.3. A presente demanda decorre do planejamento das ações governamentais voltadas à redução do déficit habitacional, à promoção da dignidade da pessoa humana e ao fortalecimento da política de habitação de interesse social no Município de Graccho Cardoso/SE.

2. DA REFERÊNCIA AOS INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO DO ÓRGÃO:

2.1. A demanda encontra respaldo nos instrumentos de planejamento do Município, notadamente na Lei Orçamentária Anual (LOA) e nas diretrizes da política pública habitacional, bem como nas normas federais que regem programas de habitação de interesse social.

2.2. A iniciativa está alinhada às diretrizes do Programa Minha Casa Minha Vida – FNHIS Sub 50, conforme a Portaria MCID nº 1.416/2023, observada a legislação aplicável às contratações públicas.

3. DAS ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES:

3.1. As estimativas de quantitativos, áreas, padrões construtivos e demais parâmetros técnicos foram definidas a partir dos projetos arquitetônicos e complementares, memorial descritivo e especificações técnicas, contemplando a implantação de 20 (vinte) unidades habitacionais unifamiliares.

3.2. Os quantitativos detalhados de serviços e insumos encontram-se discriminados no instrumento de convênio firmado com o órgão conveniente.

4. DA ANÁLISE DE MERCADO E IDENTIFICAÇÃO DAS POSSÍVEIS SOLUÇÕES PARA ATENDER A DEMANDA:

4.1. Para o atendimento da demanda identificada, foram analisadas as seguintes alternativas:

a) Execução direta pelo Município – Consiste na realização da obra com meios próprios da Administração, envolvendo a utilização de servidores municipais, equipamentos, estrutura logística, gestão direta de insumos e coordenação integral das frentes de trabalho. A adoção dessa solução, entretanto, implicaria elevado risco à regularidade da execução, uma vez que o Município não dispõe de estrutura operacional instalada nem de quadro técnico especializado em quantitativo suficiente para absorver a complexidade da obra, o que poderia comprometer o atendimento aos padrões técnicos exigidos, os prazos de execução, a qualidade final do empreendimento e a segurança jurídica da Administração;

b) Execução parcial com aquisição direta de materiais – Caracteriza-se pela separação entre o fornecimento de materiais e a execução dos serviços, mediante contratações distintas, cabendo à Administração a coordenação entre fornecedores e executores. A implementação dessa alternativa acarretaria acentuada complexidade administrativa e operacional, com multiplicidade de contratos, fragmentação de responsabilidades, maior dificuldade de compatibilização técnica entre etapas e insumos, além de elevação dos riscos de atrasos, retrabalho e aumento de custos indiretos, impactando negativamente a eficiência da gestão e a qualidade global da obra;

c) Execução indireta, com contratação de empresa especializada – Define-se pela transferência da responsabilidade pela execução integral da obra a empresa especializada, devidamente capacitada para gerir mão de obra, materiais, equipamentos, logística e cronograma, conforme projetos e especificações técnicas previamente definidos. A adoção dessa solução concentra responsabilidades, reduz interfaces contratuais, assegura maior controle sobre o padrão construtivo, otimiza prazos e custos e mitiga riscos técnicos, operacionais e jurídicos, revelando-



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE GRACCHO CARDOSO
SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS URBANOS

se a alternativa mais eficiente, segura e alinhada aos princípios do planejamento, da economicidade e da eficiência previstos na Lei nº 14.133/2021.

5. DA SELEÇÃO DA MELHOR SOLUÇÃO:

5.1. A solução tecnicamente mais adequada consiste na execução indireta da obra, mediante contratação de empresa especializada em obras de engenharia, responsável pela execução integral do objeto, conforme projetos, memoriais e especificações técnicas.

5.2. Tal solução atende aos princípios da eficiência, economicidade, planejamento e segurança jurídica, previstos na Lei nº 14.133/2021.

6. DAS ESTIMATIVAS DE PREÇOS OU PREÇOS REFERENCIAIS:

6.1. O valor estimado da solução selecionada, consistente na execução indireta da obra mediante contratação de empresa especializada, decorre de orçamento elaborado a partir de pesquisa de preços baseada nas tabelas oficiais SINAPI e ORSE (julho/2025 – Sergipe), contemplando os quantitativos definidos nos projetos e memoriais técnicos, acrescido de BDI de 24,01%, resultando no valor global estimado de R\$ 2.822.897,07 (dois milhões, oitocentos e vinte e dois mil, oitocentos e noventa e sete reais e sete centavos).

6.2. O orçamento foi estruturado de forma analítica, com compatibilidade entre quantitativos, custos unitários e cronograma físico-financeiro.

7. DA VIABILIDADE TÉCNICA E ECONÔMICA:

7.1. A análise de mercado demonstra a existência de empresas aptas, técnica e economicamente, à execução da obra, com experiência comprovada em empreendimentos habitacionais de porte semelhante.

7.2. A contratação revela-se viável sob os aspectos técnico, econômico e operacional, com preços compatíveis com o mercado e parâmetros oficiais de referência.

8. DA JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO:

8.1. Não se recomenda o parcelamento da solução, por se tratar de obra de engenharia com serviços interdependentes, cuja execução integrada é essencial para garantir a funcionalidade, a qualidade e a responsabilidade técnica do empreendimento.

8.2. O parcelamento poderia comprometer o cronograma, elevar custos indiretos e fragilizar a gestão contratual, contrariando o interesse público.

9. DOS RESULTADOS PRETENDIDOS:

9.1. Com o atendimento da demanda, pretende-se:

- a) Reduzir o déficit habitacional do Município;
- b) Assegurar moradia digna a famílias em situação de vulnerabilidade;
- c) Melhorar indicadores sociais e de saúde pública;
- d) Promover inclusão social e desenvolvimento local.

10. DAS PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS À EVENTUAL CONTRATAÇÃO:

10.1. A Administração deverá designar equipe técnica para gestão e fiscalização contratual, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

10.2. Caso necessário, poderão ser adotadas medidas de capacitação técnica ou apoio especializado para acompanhamento da execução.

11. DAS CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES:

11.1. Não há necessidade de contratações interdependentes para viabilizar a solução identificada.

12. DOS ASPECTOS DE SUSTENTABILIDADE:

12.1. A solução deverá observar práticas sustentáveis, incluindo:

- a) Uso racional de recursos naturais;



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE GRACCHO CARDOSO
SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS URBANOS

- b) Gestão adequada de resíduos da construção civil;
- c) Atendimento às normas técnicas e ambientais aplicáveis;
- d) Observância às normas de acessibilidade, quando cabível.

13. DA DECLARAÇÃO DA VIABILIDADE:

13.1. Diante das análises realizadas, declara-se viável o atendimento da demanda habitacional identificada, nos termos e condições a serem definidos no Termo de Referência.

14. DA INDICAÇÃO DA MODALIDADE DE CONTRATAÇÃO:

14.1. Caso a solução venha a ser formalizada, recomenda-se a licitação na modalidade concorrência, na forma eletrônica, com critério de julgamento menor preço global, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

14.2. Não se recomenda a utilização do Sistema de Registro de Preços, por se tratar de obra com escopo definido e execução única.

Graccho Cardoso/SE, 25 de novembro de 2025.

JOSÉ PEREIRA DE MENEZES JUNIOR
Engenheiro Civil

JOSÉ CARLOS DOS SANTOS
CPF: 084.XXX.XXX-65