



APENDICE DO TERMO DE REFERÊNCIA
ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INTRODUÇÃO

As contratações governamentais produzem significativos impactos nas atividades econômicas, tendo em vista o volume de recursos envolvidos, os quais, em grande parte, são instrumentos de realização de políticas públicas.

Neste sentido, um planejamento bem elaborado propicia contratações potencialmente mais eficientes, posto que a realização de estudos previamente delineados conduz ao conhecimento de novas modelagens/metodologias ofertadas pelo mercado, resultando na melhor qualidade do gasto e em uma gestão eficiente dos recursos públicos.

O presente documento apresenta os estudos técnicos preliminares que visam assegurar a viabilidade (técnica e econômica) da contratação pretendida e o levantamento dos elementos essenciais que servirão para compor Termo de Referência com base nas informações preliminares constantes do Projeto Básico desenvolvido previamente pelo Setor de Engenharia.

Este Estudo também, tem como objetivo munir a administração de elementos suficientes para a realização do processo licitatório, objetivando a contratação de empresa especializada e com expertise neste tipo de serviço. Neste contexto, devem ser observados uma série de atos normativos que deverão ser obedecidos no procedimento licitatório:

Visto a complexidade dos processos que envolvem contratações públicas, faz-se necessária a estrita observância do arcabouço normativo vigente destacado a seguir:

- Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, Lei de Licitações e Contratos Administrativos;
- Normas da ABNT e das legislações pertinentes para execução de todos os serviços aplicáveis na execução da obra, inclusive no que tange a qualidade dos materiais;
- Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, alterada pela Lei Complementar Federal nº 147, de 14 de agosto de 2014;

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para a contratação de empresa para a execução de obras e serviços comuns de engenharia para a construção de 20 unidades habitacionais, no âmbito do Programa FNHIS-SUB 50, conforme termo de compromisso Nº 987315/2025/MCIDADES/CAIXA, com construção na sede do Município de Varzedo-BA. Processo Administrativo 012/2026.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) foi retomado por meio da Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023, convertida na Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, com a adoção de novas diretrizes e práticas. Nessa nova versão, o MCMV busca avançar especialmente quanto à melhor localização dos empreendimentos habitacionais, assegurando a proximidade ao comércio, a equipamentos públicos e o acesso ao transporte público. A criação e a reformulação de programas habitacionais pelo Governo Federal têm como objetivo a redução do déficit habitacional no país, por meio de mecanismos de incentivo à produção e à aquisição de novas unidades habitacionais que garantam o acesso à moradia digna às famílias de baixa renda. Além disso, o Programa contempla novas formas de atendimento voltadas à ampliação da oferta habitacional, seja pela produção de novas unidades, pela requalificação de imóveis para fins residenciais, pelo financiamento da aquisição de unidades usadas ou pelo tratamento do estoque existente, por intermédio de linhas de atendimento destinadas à promoção da melhoria habitacional. Nesse contexto, a contratação pretendida por este Município visa promover políticas públicas de desenvolvimento urbano e ordenamento do território, com a melhoria da infraestrutura e da urbanização da cidade, aliadas a uma gestão ambiental e social sustentável. A contratação de empresa para a execução de obras e serviços comuns de engenharia, destinados à construção de 20 (vinte) unidades habitacionais na sede do Município de Varzedo/BA, no âmbito do Programa FNHIS-SUB 50, justifica-se pela necessidade de atendimento à política pública de habitação de interesse social, voltada à redução do déficit habitacional e à promoção da dignidade da população em situação de vulnerabilidade social identificada no Município. A demanda decorre da carência habitacional existente no Município, que atinge famílias em situação de vulnerabilidade econômica e social, exigindo a implantação de moradias adequadas, seguras e em conformidade com as normas técnicas vigentes. As unidades habitacionais previstas têm por finalidade reduzir o déficit habitacional, promover a inclusão social e garantir condições dignas de moradia às famílias selecionadas conforme critérios estabelecidos pelas normativas federais e municipais. Para o cumprimento do objeto pactuado com o Ministério das Cidades e a Caixa Econômica Federal, torna-se imprescindível a realização de procedimento licitatório que assegure a contratação da proposta mais vantajosa para a Administração Pública, em observância às diretrizes legais, especialmente à Lei nº 14.133/2021, bem como às exigências técnicas e documentais previstas no respectivo Termo de Compromisso. Ressalta-se que a execução das obras demanda conhecimento técnico especializado, mão de obra qualificada, equipamentos adequados e



rigorosa observância às normas técnicas de engenharia, à legislação vigente e às diretrizes estabelecidas pelo Programa FNHIS-SUB 50, tornando indispensável a contratação de empresa legalmente habilitada e com capacidade técnica devidamente comprovada. Ademais, a contratação possibilitará o fiel cumprimento do cronograma físico-financeiro pactuado, a correta aplicação dos recursos públicos e a entrega das unidades habitacionais dentro dos padrões de qualidade exigidos pelos órgãos financiadores e de controle, assegurando eficiência, economicidade e transparência à Administração Pública. Dessa forma, a contratação mostra-se necessária, oportuna e de relevante interesse público, constituindo medida indispensável para a efetivação das políticas habitacionais e para a melhoria das condições de vida da população do Município de Varzedo/BA

Fundamentação: Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público. (inciso I do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021).

3. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A contratação do objeto deste ETP, encontra amparo no Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentário, e na Lei Orçamentária Anual, portanto, demonstrando o alinhamento entre a contratação e o planejamento do Município.

Fundamentação: Demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração; (inciso II do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21)

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

As obras e serviços comuns serão prestados por empresa do seguimento de engenharia, 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.

Quanto à Classificação do Objeto e Forma de Contratação

A Concorrência terá por fundamento legal o regramento disposto na Lei n. 14.133/2021, e está prevista no art.2º, inciso VI. Ainda segundo a referida Lei temos o seguinte:

Art. 6º Para os fins desta Lei, consideram-se:

XXI - serviço de engenharia: toda atividade ou conjunto de atividades destinadas a obter determinada utilidade, intelectual ou material, de interesse para a Administração e que, não enquadradas no conceito de obra a que se refere o inciso XII do **caput** deste artigo, são estabelecidas, por força de lei, como privativas das profissões de arquiteto e engenheiro ou de técnicos especializados, que compreendem:

a) serviço comum de engenharia: todo serviço de engenharia que tem por objeto ações, objetivamente padronizáveis em termos de desempenho e qualidade, de manutenção, de adequação e de adaptação de bens móveis e imóveis, com preservação das características originais dos bens;

b) serviço especial de engenharia: aquele que, por sua alta heterogeneidade ou complexidade, não pode se enquadrar na definição constante da alínea "a" deste inciso;

Como se trata de um modelo conhecido de obra, com amplo conhecimento dos seus projetos e da sua execução, logo, é considerado serviço comum de engenharia. Assim, a contratação mostra-se viável na modalidade de licitatório de Concorrência Eletrônica e julgamento por Menor Preço. Alcançando-se os dois objetivos primordiais de qualquer licitação, quais sejam: a seleção da proposta mais vantajosa e a garantia do princípio da isonomia, nos termos dos [artigos 6º, inciso XXXVIII, 17, § 2º, e 34, todos da Lei Federal nº 14.133/2021](#).

A Licitante deverá garantir a exequibilidade dos preços propostos, conforme determinará o projeto básico e Edital da Concorrência para a contratação.

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

A execução das obras e dos serviços comuns de engenharia não gera vínculo empregatício entre os empregados da Contratada e a Administração, vedando-se qualquer relação entre estes que caracterize pessoalidade e subordinação direta.

Quanto ao Prazo de Vigência da Contratação

Para a execução de obras, trata-se de contrato(s) por escopo, com prazos de vigência e execução previamente estabelecidos, em razão do cronograma físico-financeiro definido no projeto executivo, posto que deve ser compatível com o projeto e, ainda, comportar os prazos de recebimento provisório e definitivo, 30 e 60 dias sucessivos à conclusão de cada etapa da(s) obra(s).

O objeto a ser licitado, pelas suas características e com base nas justificativas acima mencionadas, se dará por meio de licitação, na modalidade concorrência, em sua forma eletrônica, e o contrato que vier a ser firmado terá o prazo de vigência do contrato de 12 (doze) meses, com o prazo de execução estabelecido em 05 meses conforme cronograma estabelecido no Projeto Básico, cujo início será contado a partir da data de sua assinatura.



Quanto à Qualificação da Contratada

Será necessário que a contratada para a execução das obras e serviços deve ser empresa especializada e do ramo da construção civil, com comprovada capacidade econômica, técnico-operacional (para a gestão da mão de obra exigida) e técnico-profissional, comprovadas por: atestado de categoria técnica em obra semelhante de mesma complexidade; e indicação de responsável técnico pela obra, comprovando sua qualificação técnico-profissional para o desempenho dessa função.

Será exigida apresentação de capacidade técnica e operacional comprovada dos seguintes serviços e suas quantidades mínimas, respectivamente:

DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	UND	QUANT.
ALVENARIA DE VEDAÇÃO DE BLOCOS CERÂMICOS FURADOS NA HORIZONTAL DE 9X19X19 CM (ESPESSURA 9 CM) E ARGAMASSA DE ASSENTAMENTO COM PREPARO EM BETONEIRA. AF_12/2021	M2	865,00
TRAMA DE MADEIRA COMPOSTA POR RIPAS, CAIBROS E TERÇAS PARA TELHADOS DE ATÉ 2 ÁGUAS PARA TELHA CERÂMICA CAPA-CANAL, INCLUSO TRANSPORTE VERTICAL. AF_07/2019	M2	360,00

Quanto à Mão de Obra Empregada

Posto que obrigatoriamente precedida de um projeto básico e de projetos executivos, toda obra demanda, inicialmente, a participação de engenheiros e/ou arquitetos habilitados para a elaboração dessas peças técnicas, as quais, salvo diante de demandas de complexidade técnica inusual, são elaboradas pelo próprio órgão público que está promovendo a licitação, através do seu corpo técnico, que também poderão participar da licitação e da execução da obra, desde que na qualidade de consultor técnico e/ou em funções de fiscalização, a serviço da Administração Contratante.

Já a execução da obra, propriamente dita, exigirá profissionais capacitados para o emprego das técnicas de construção civil e o adequado manejo dos equipamentos e materiais e especificados nas peças técnicas elaboradas, das quais constarão indicações sobre os tipos mais adequados de equipamentos e materiais a serem utilizados nos diferentes processos e etapas da construção, quais os produtos são os mais recomendados e os procedimentos necessários para que a construção aconteça de forma segura, tanto para o trabalhador que está erguendo a obra, quanto para usuário de seu produto final.

Quanto aos Materiais Necessários

Além dos equipamentos, maquinário e ferramentas necessários à execução das obras e dos serviços, a contratada deverá fornecer todos os materiais previstos no projeto Básico que comporão a licitação para a contratação, observando a descrição desses e os critérios qualitativos e quantitativos detalhados pela equipe técnica na planilha orçamentária, nas memórias de cálculos e no memorial descritivo de cada etapa do projeto. A contratada se responsabilizará também pela gestão dos insumos, não se admitindo atraso na execução dos serviços por alegada ausência de materiais.

Inclusão de práticas de sustentabilidade no que couber para o empreendimento:

As obras e serviços executados 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.

- Preferência para materiais, tecnologias e matérias primas de origem local.
- Utilização racional de recursos naturais como água e energia
- Geração de empregos, preferencialmente com mão de obra local.
- Maior vida útil e menor custo de manutenção do bem, da obra ou serviço;
- Uso de inovações que reduzam o impacto sobre recursos naturais;
- Origem ambientalmente regular dos recursos naturais utilizados nos bens, serviços e obras;

Quadro identificando as soluções de mercado (produtos, fornecedores, fabricantes, etc), que atendem aos requisitos especificados

Por não haver qualquer critério de exclusividade ou especificidade que distancie as atividades pretendidas do senso comum, e devido à grande quantidade de empresas prestadoras de serviços comuns de engenharia no mercado, não se achou necessário apresentar quadro identificador. A diversidade de fornecedores no ramo permite uma ampla competição neste certame.

Dos requisitos legais:

As normas regulamentares que darão sustentação a contratação será a seguinte:

Normas da ABNT e das legislações pertinentes para execução de todos os serviços aplicáveis na execução da obra, inclusive no que tange a qualidade dos materiais; Lei nº 5.194, de 24 de dezembro 1966, que regula o exercício das profissões de Engenharia e dá outras providências;

4.4. [Lei nº 12.378/2010](#) regula o exercício da Arquitetura e cria o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU/BR) e das Unidades da Federação (CAU/UF);



4.5. [Lei nº 6.496, de 07 de dezembro de 1977](#), que institui a “Anotação de Responsabilidade Técnica” na prestação de serviços de Engenharia, autoriza a criação, pelo Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura;

4.6. [Resolução CONAMA nº 307, de 05 de julho de 2002](#), que estabelece diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil.

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).

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Foram realizadas consultas pela Internet, de possíveis contratações com objetos similares feitas por outros órgãos e entidades da Administração Pública, com objetivo de identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendam às necessidades da administração, identificando-se alguns processos similares.

Alternativas possíveis: Considerando que contratação se trata de execução de obras e serviços comuns de engenharia, e que a administração pública não dispõe de equipamentos e mão de obra qualificada para tal atividade, entende-se que a melhor solução para a obra a ser realizada é a modalidade de licitação “Concorrência Eletrônica”.

Justificativa da escolha: A escolha da modalidade “Concorrência na forma Eletrônica” é justificada pela ampla publicidade na contratação da empresa que irá executar os serviços previstos, também pela possibilidade de atestar previamente que as empresas interessadas em participar do certame possuem os requisitos mínimos de qualificação exigidos para a execução do objeto a ser licitado, contido na [Lei Federal nº 14.133 de 1º de abril de 2021](#).

No caso da contratação em tela, tendo em vista a natureza do objeto, pois há no mercado nacional diversas empresas de engenharia para realização de obras e serviços por preço unitário, o que possibilita ampla concorrência e vantagens à administração pública, propiciando transparência e legalidade para requerida contratação.

Assim, foi elaborado pelo departamento de engenharia responsável pelo planejamento da obra e dos serviços, planilha orçamentária acompanhada de sua memória de cálculo onde foram discriminados os valores unitários estimados de todos os materiais e serviços que serão aplicados na contratação, projeto básico e plantas.

A Concorrência Eletrônica caracteriza-se como modalidade de licitação, sendo definida no [art. 28, inciso II, pela Lei nº 14.133/2021](#), como adequada para a contratação de bens e serviços especiais e de obras e serviços comuns e especiais de engenharia, conforme o [art. 6º, inciso XXXVIII, da Lei Federal nº 14.133/2021](#). Na Concorrência eletrônica a disputa de preços acontece entre quaisquer interessados, desde que comprovem preencher os requisitos de qualificação nos termos exigidos pelo edital.

Vale ressaltar que a referência da planilha orçamentária baseada nas tabelas Sinapi, conforme Decreto Federal nº 7.983, de 08 de abril de 2013 e publicação “Orientações para elaboração de planilhas orçamentárias públicas – TCU”.

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).

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução abrangente para a contratação de empresa para a execução de obras e serviços comuns de engenharia para a construção de 20 unidades habitacionais, no âmbito do Programa FNHIS-SUB 50, conforme termo de compromisso Nº 987315/2025/MCIDADES/CAIXA, com construção na sede do Município de Varzedo-BA, representa um marco significativo para amenizar o déficit de habitação do Município de Varzedo.

O orçamento preliminar foi elaborado a partir dos projetos arquitetônicos, estruturais e complementares, o que permitiu identificar de forma precisa os quantitativos de materiais, serviços e mão de obra necessários para a construção das 20 unidades habitacionais. Esses quantitativos foram confrontados com os valores unitários constantes no SINAPI vigente, assegurando aderência aos preços praticados no mercado da construção civil e conformidade com os requisitos de engenharia.

A análise demonstrou que os valores obtidos pelo SINAPI são compatíveis com a média regional, garantindo que o orçamento estimado reflete adequadamente o custo real de execução da obra. Além disso, a utilização dessa metodologia confere maior transparência, padronização e segurança técnica ao processo orçamentário, conforme orientações da Caixa Econômica Federal para empreendimentos financiados no âmbito do Novo PAC.

Com base no cruzamento das quantidades previstas nos projetos e dos custos unitários fornecidos pelo SINAPI, chegou-se ao valor estimado global, que servirá como referência para o processo licitatório e para a definição da proposta mais vantajosa, demonstrando a existência de parâmetros de mercado adequados e atualizados para execução das unidades habitacionais.

Da modalidade de licitação “CONCORRÊNCIA”



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.

A nova lei de licitações em seu art.29, determina que a concorrência e o pregão seguem o rito procedimental comum, ou seja, possuem as fases: preparatória, de divulgação de edital de licitação, de apresentação de propostas e lances, quando for o caso, de julgamento, de habilitação, recursal e de homologação.

O Instituto Brasileiro de Auditoria de Obras Públicas – IBRAOP, na orientação técnica OT-IBR 002/2009 define obra como:

Obra de engenharia: é a ação de construir, reformar, fabricar, recuperar ou ampliar um bem, na qual seja necessária a utilização de conhecimentos técnicos específicos envolvendo a participação de profissionais habilitados conforme disposto na Lei Federal n.5.194/66.

Construir: consiste no ato de executar ou edificar uma obra nova.

Como se verifica o objeto da presente contratação caracteriza-se como obra de engenharia e arquitetura, pois a sua execução acarretará alteração significativa do espaço, de modo que a modalidade adequada para o processamento será a Concorrência, na 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.

Do critério de julgamento “MENOR PREÇO”

Nos termos do art. 6º, inciso XXXVIII, da Lei nº 14.133/21, a concorrência enquanto modalidade 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:

- a) menor preço;
- b) melhor técnica ou conteúdo artístico;
- c) técnica e preço;
- d) maior retorno econômico;
- e) maior desconto;

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, dentro das especificações constantes no edital, gerando com isso, economia aos cofres públicos.

Do Regime “EMPREITADA POR PREÇO GLOBAL”,

No caso em tela identificou-se que a solução para o regime de execução, será a contratação da empresa, sob regime de empreitada por preço global, para a realização de toda a obra, não se eximindo a contratada da responsabilidade pela seleção, treinamento e gerenciamento da mão de obra aplicada, inclusive quanto ao emprego das normas de Saúde e Segurança do Trabalho, visando à prevenção de acidentes, dimensionada e alocada em número e carga-horária suficiente para o desenvolvimento do trabalho conforme cronograma.

Fundamentação: Descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso. (inciso VII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 7º, inciso IV da IN 40/2020).

7. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

A estimativa de preços da contratação será compatível com os quantitativos levantados no projeto básico e com os preços do SINAPI - Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil, que é a tabela utilizada nos orçamentos de obras em geral, de acordo com o último boletim de referência publicado, mantida pela Caixa Econômica Federal e pelo IBGE, que informa os custos e índices da Construção Civil no Brasil. Os custos de execução, apresentados em planilha orçamentária, foram elaborados por equipe técnica devidamente capacitada, que será o orçamento completo da obra a ser executada, inclusive com valor final de referência para o Processo de contratação, que deverá compor a documentação do Projeto Básico e Termo de Referência.

Os recursos financeiros para a execução do objeto deste Estudo Técnico Preliminar são aqueles contantes do Termo de Compromisso, fixado em R\$ 2.800.000,00 (dois milhões e oitocentos mil reais) serão alocados de acordo com o cronograma de desembolso constante no Plano de Trabalho.



O valor total para a contratação conforme planilha orçamentária constante do Projeto Básico anexo ao presente é de R\$2.785.405,80, os valores unitários estão definidos na mesma planilha orçamentária.

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 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).

8. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Nos termos do art. 47, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021, as licitações devem observar o princípio do parcelamento do objeto, sempre que tecnicamente viável e economicamente vantajoso para a Administração. Na aplicação desse princípio, o § 1º do mesmo art. 47 estabelece que devem ser considerados, entre outros aspectos, a responsabilidade técnica, os custos administrativos decorrentes da celebração e gestão de múltiplos contratos, bem como as vantagens decorrentes da redução de custos proporcionada pela divisão do objeto em itens, além do dever de ampliar a competitividade e evitar a concentração de mercado.

No caso em análise, a avaliação acerca da viabilidade do parcelamento é obrigatória no âmbito do Estudo Técnico Preliminar, conforme disposto no art. 18, § 2º, da referida lei. Para tanto, deve-se examinar a possibilidade de divisão do objeto em itens, grupos ou etapas, sempre que tal segmentação contribua para a eficiência e a economicidade da contratação, princípios consagrados no art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

A análise da possibilidade de parcelamento considera se o objeto comporta divisão nos termos do § 2º do art. 40, tendo como referência as informações e diretrizes constantes do processo administrativo. Nesse contexto, verifica-se que o mercado dispõe de fornecedores especializados aptos a atender partes distintas do objeto, o que, em tese, poderia ampliar a competitividade do certame, conforme preconiza o art. 11 da legislação vigente. Ademais, a fragmentação da contratação poderia ampliar a participação de fornecedores locais e gerar ganhos logísticos, em consonância com as demandas dos setores envolvidos e com as avaliações técnicas realizadas.

Não obstante a viabilidade teórica do parcelamento, a execução integral do objeto mostra-se mais vantajosa para a Administração, conforme autoriza o art. 40, § 3º, da Lei nº 14.133/2021. Tal conclusão fundamenta-se, sobretudo, na obtenção de economia de escala, na maior eficiência da gestão contratual e na preservação da funcionalidade de um sistema único e integrado. Soma-se a isso a necessidade de padronização e a centralização da responsabilidade técnica em um único fornecedor, fatores relevantes especialmente quando a fragmentação possa comprometer a execução harmônica do objeto, ainda que não envolva serviços técnicos ou de engenharia.

Quanto aos impactos na gestão e fiscalização contratual, a decisão demanda análise criteriosa dos reflexos administrativos e das responsabilidades envolvidas. Enquanto a execução integral de um único grupo favorece a simplificação da gestão, a centralização da responsabilidade técnica e a mitigação de riscos, o parcelamento, embora permita acompanhamento mais detalhado das entregas, implicaria maior complexidade administrativa e aumento dos custos de fiscalização. Assim, a capacidade institucional do Município e os princípios da eficiência e do interesse público, previstos no art. 5º, constituem elementos determinantes na definição da forma de execução mais adequada.

Diante dos aspectos analisados, recomenda-se a execução integral da contratação como a alternativa mais vantajosa para a Administração Municipal, com a formação de um único grupo. Tal recomendação encontra respaldo nos resultados pretendidos, priorizando a economicidade, a eficiência e o interesse público, em consonância com os arts. 5º, 11 e 40 da Lei nº 14.133/2021.

Assim, pelas razões expostas, justifica-se a contratação em grupo único, sem o parcelamento do objeto, por não se revelar vantajosa para a Administração Pública e por representar potencial prejuízo à execução integrada e ao resultado final do objeto a ser contratado.

Fundamentação: Justificativas para o parcelamento ou não da solução. (inciso VIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 7º, inciso VII da IN 40/2020).

9. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES E DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor de orçamento estimado é R\$2.785.405,80 (dois milhões, setecentos e oitenta e cinco mil, quatrocentos e cinco reais e oitenta centavos), conforme planilha abaixo e as planilhas orçamentárias anexadas ao processo.

Item	ESPECIFICAÇÃO	QUANT.	VALOR TOTAL
01	contratação de empresa para a execução de obras e serviços comuns de engenharia para a construção de 20 unidades habitacionais, no âmbito do Programa FNHIS-SUB 50, conforme termo de compromisso Nº 987315/2025/MCIDADES/CAIXA, com construção na sede do Município de Varzedo-BA. CATSER - 4545	01	R\$2.785.405,80

Os Valores estimados estão compatíveis com os quantitativos levantados dos projetos de arquitetura e engenharia e os custos do SINAPI - Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil conforme aplicabilidade do Decreto NQ 7.983/2013.



10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Pretende-se, com a contratação do objeto deste Estudo Técnico Preliminar para a construção de unidades habitacionais tem como finalidade principal a redução do déficit habitacional existente no Município de Varzedo, promovendo dignidade, segurança e bem-estar às famílias em situação de vulnerabilidade social. Espera-se, com a execução do projeto, ofertar moradias adequadas, dotadas de infraestrutura básica, acessibilidade e conforto mínimo necessário, conforme os padrões definidos pelo Ministério das Cidades e demais normativas aplicáveis.

Do ponto de vista social, o resultado pretendido é a promoção da inclusão social por meio da moradia digna, contribuindo para a melhoria da qualidade de vida da população beneficiada. A disponibilização de unidades habitacionais visa diminuir os índices de ocupações irregulares e reduzir riscos decorrentes de áreas de invasão ou de risco geológico, como enchentes e deslizamentos.

Sob a ótica urbana e ambiental, espera-se garantir que as novas moradias estejam inseridas em áreas urbanizadas ou com potencial de urbanização controlada, respeitando as exigências legais de parcelamento do solo, preservação ambiental e mobilidade urbana. A implantação será acompanhada de infraestrutura de saneamento, energia, drenagem, iluminação e vias de acesso, promovendo desenvolvimento ordenado e sustentável. Em termos econômicos, o projeto pretende gerar impactos positivos com a movimentação do setor da construção civil, promovendo emprego e renda direta e indiretamente. Também se espera que o investimento público resulte em menor demanda por políticas de assistência habitacional emergencial no médio e longo prazo, resultando em economia de recursos públicos.

Dessa forma, a contratação visa assegurar a efetiva implementação do objeto pactuado no Termo de Compromisso nº 987315/2025/MCIDADES/CAIXA, promovendo benefícios sociais duradouros e contribuindo para a melhoria da qualidade de vida da população do Município de Varzedo/BA.

Por fim, espera-se que a implantação das unidades habitacionais sirva como modelo replicável para futuras iniciativas de habitação de interesse social no Município. A partir deste projeto, será possível avaliar indicadores de desempenho, qualidade da obra, impacto comunitário e custo-benefício da intervenção, consolidando práticas eficientes para a gestão pública habitacional.

Fundamentação: Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis; (inciso IX do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21)

11. MAPA DE RISCO

O mapa de risco da contratação será retratado no tópico abaixo, por meio do documento elaborado para a identificação dos principais riscos que permeiam o procedimento de Concorrência Eletrônica, contendo as ações de controle, prevenção e mitigação de impactos, materializando-se no mapa de risco da contratação.

Fase – Planejamento

RISCO	DESCRIÇÃO DO IMPACTO	AÇÃO PREVENTIVA RESPONSÁVEL	AÇÃO DE CONTINGÊNCIA RESPONSÁVEL
1- Incorreta identificação da demanda	Instrução processual inadequada	Identificar corretamente os setores responsáveis. Verificar corretamente a demanda. Envolver os setores na instrução inicial do processo, solicitando ratificação ou retificação dos objetos.	Quando detectado o erro quanto a real necessidade da demanda, parar o processo no estágio em que se encontrar e proceder com a retificação dos artefatos técnicos.
2- Falta de designação ou designação incorreta de responsáveis	Falta de análise dos instrumentos processuais. Falta de verificação da necessidade a ser atendida. Falta de dimensionamento correto do objeto a ser licitado.	Identificar corretamente os setores responsáveis, que devem participar de forma intensiva da instrução processual.	Análise prévia do objeto a ser licitado, direcionando para as equipes corretas.
3- Estudos preliminares incorretos.	Instrução processual inadequada. Falha no atendimento das necessidades da área demandante.	Identificar corretamente os setores responsáveis. Solicitar indicação de responsáveis técnicos e demandantes. As indicações deverão ser compostas por servidores com conhecimento técnico do objeto, de legislação pertinente ao objeto e dos procedimentos da contratação.	Análise prévia do objeto a ser licitado, direcionando para as equipes responsáveis acompanharem a instrução processual.
4- Estimativa inadequada de quantitativo do objeto a ser licitado.	Falha no atendimento das necessidades da área demandante do serviço. Impossibilidade de aditivo contratual (acréscimo ou supressão).	Adequado levantamento das reais necessidades da área demandante do serviço. Envolver setores responsáveis na instrução inicial do processo, solicitando ratificação ou retificação dos objetos.	Análise de possibilidade de aditivo contratual, levando em consideração a porcentagem estabelecida para acréscimos ou supressões do objeto em questão.
5- Fracasso da licitação	Atrasos da execução do objeto com aumento da depreciação do imóvel e indisposição dos ambientes de trabalho. Comprometimento do desenvolvimento das atividades futuras.	Realizar o adequado levantamento das necessidades de execução com preços compatíveis e atualizados ao valor de mercado. Envolver setores responsáveis na instrução inicial do processo, solicitando ratificação ou retificação dos objetos.	Formar grupo de trabalho com conhecimento técnico e com experiência, com conhecimento das condições necessárias em editais



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE VARZEDO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

6- Impugnação do edital	Atraso na contratação da empresa e consequente dificuldades para o setor demandante	Elaborar o edital corretamente. Atentar as normas e legislações vigentes ao elaborar o edital. Compatibilizar informações com o Termo de Referência.	Treinamento da equipe de apoio
-------------------------	---	--	--------------------------------

Fase – Gestão contratual e execução do objeto contratado

RISCO	DESCRIÇÃO DO IMPACTO	AÇÃO PREVENTIVA RESPONSÁVEL	AÇÃO DE CONTIGÊNCIA RESPONSÁVEL
1- Execução do objeto contratual em desacordo com o Contrato	Falha no atendimento das necessidades da SINFRA. Solução diversa da proposta nos instrumentos convocatórios.	Fiscalização mensal a ser realizada pela CONTRATANTE. Determinação clara do objeto contratual. Capacitar a equipe de fiscalização do contrato para identificar fraudes com maior facilidade.	Durante a vigência do contrato, instauração de procedimento de inadimplência contratual, com vistas à aplicação de penalidades contratuais.
2- Atrasos na execução do contrato ou baixa produtividade	Aumento do custo e demora na entrega da obra. Descontinuidade dos serviços.	Fiscalização mensal, trimestral ou semestral a ser realizada pela CONTRATANTE.	Durante a vigência do contrato, instauração de procedimento de inadimplência contratual, com vistas à aplicação das penalidades contratuais.
3- Períodos de chuva fora da previsibilidade local	Aumento de custos e atraso no cronograma por caso fortuito ou força maior.	NÃO HÁ.	Caberá a CONTRATANTE análise das circunstâncias e ações possíveis.
4- Contratação de empresa sem capacidade de executar o contrato	Dificuldades na execução contratual, com o não cumprimento adequado do objeto.	Realizar análise criteriosa da qualificação técnica e econômico-financeira da empresa.	Avaliar adequadamente a empresa.
5- Execução do objeto em desacordo com o contrato	Não atendimento da demanda do órgão.	Realização de gestão e fiscalização adequada.	Capacitação da equipe de fiscalização.
6- Falta de pagamento à contratada	Insatisfação da contratada. Descumprimento contratual.	Realizar a análise prévia do orçamento. Realizar gerenciamento e controle do orçamento destinado ao contrato.	Verificar periodicamente o desempenho financeiro do contrato e capacidade de desembolso do órgão

Os fatores de risco elencados acima que se caracterizarem como risco do empreendimento, correram por conta do Contratado até o momento de entrega da obra, devendo estar previstos no Benefícios e Despesas Indiretas (BDI), em item único e próprio, visto que o BDI é o elemento orçamentário destinado a cobrir as despesas não diretamente relacionadas à execução do objeto Contratado, como a cobertura de riscos eventuais do empreiteiro.

No caso de atrasos na execução do contrato caso fique constatado culpa exclusiva do CONTRATADO deve ser providenciada a dedução dos serviços previstos no cronograma físico-financeiro e, se for o caso providenciar o devido ressarcimento. Ademais, visando prevenir a ocorrência de atrasos deverá constar dos demais artefatos da contratação prazos para verificação de eventuais atrasos no período a ser definidos em 12 meses, levando em consideração a vigência contratual.

O cronograma físico-financeiro deverá estar atualizado com a execução contratual, de modo que seja possível visualizar o acompanhamento da programação feita para a obra, em caso de atrasos significativos deverá ser providenciado termo aditivo para atualizá-lo.

12. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Para a formalização do contrato decorrente do procedimento licitatório destinado à contratação de empresa para a execução de obras e serviços comuns de engenharia, visando à construção de 20 (vinte) unidades habitacionais na sede do Município de Varzedo/BA, no âmbito do Programa FNHIS-SUB 50, conforme Termo de Compromisso nº 987315/2025/MCIDADES/CAIXA, deverão ser adotadas, previamente, as seguintes providências:

I – Elaboração e aprovação do Estudo Técnico Preliminar (ETP), contendo a definição da necessidade da contratação, a análise das alternativas disponíveis, a justificativa da solução adotada e a avaliação dos riscos envolvidos;

II – Elaboração e aprovação do Termo de Referência ou Projeto Básico, contemplando a descrição detalhada do objeto, os quantitativos, os projetos técnicos, as especificações construtivas, os critérios de medição e pagamento, o cronograma físico-financeiro e as obrigações da contratada;

III – Disponibilização e validação dos projetos de engenharia, incluindo projetos arquitetônico, estrutural, hidrossanitário, elétrico e demais projetos complementares, devidamente compatibilizados, aprovados pelos órgãos competentes e em conformidade com as normas técnicas vigentes;

IV – Aprovação orçamentária e comprovação da disponibilidade de recursos, com a devida previsão orçamentária e financeira, em consonância com o Termo de Compromisso firmado com o Ministério das Cidades e a Caixa Econômica Federal;

V – Definição do regime de execução e do critério de julgamento, observando a natureza do objeto e as disposições da Lei nº 14.133/2021, bem como as diretrizes do Programa FNHIS-SUB 50;



- VI – Elaboração do edital de licitação e seus anexos, incluindo minuta do contrato, planilhas orçamentárias, cronograma físico-financeiro, projetos, memoriais descritivos e demais documentos técnicos exigidos;
- VII – Análise jurídica prévia, com emissão de parecer jurídico quanto à legalidade do procedimento licitatório, nos termos do art. 53 da Lei nº 14.133/2021;
- VIII – Designação formal do gestor e do fiscal do contrato, com a definição clara de suas atribuições, responsabilidades e competências técnicas;
- IX – Verificação da regularidade da empresa vencedora, incluindo a comprovação da habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista, qualificação técnica e econômico-financeira, conforme exigido no edital;
- X – Exigência e conferência das garantias contratuais, quando previstas, bem como do seguro-garantia, se aplicável, nos termos da legislação vigente;
- XI – Registro e validação das informações nos sistemas oficiais, especialmente no SISMOB e demais sistemas exigidos pelo Ministério das Cidades e pela Caixa Econômica Federal;
- XII – Publicação dos atos oficiais, garantindo a transparência e a publicidade do procedimento, conforme os princípios da Administração Pública.

O cumprimento dessas providências é condição indispensável para a celebração do contrato, assegurando a legalidade, a regularidade, a eficiência e a adequada execução do objeto pactuado, bem como a correta aplicação dos recursos públicos vinculados ao Programa FNHIS-SUB 50.

Fundamentação: Providências a serem adotadas pela administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual ou adequação do ambiente da organização; (inciso X do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 7º, inciso XI da IN 40/2020).

13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Inicialmente, não existem em andamento contratações correlatas ou interdependentes que venham a interferir ou merecer maiores cuidados no planejamento da futura contratação.

Fundamentação: Contratações correlatas e/ou interdependentes. (inciso XI do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 7º, inciso VIII da IN 40/2020).

14. IMPACTOS AMBIENTAIS

Os possíveis impactos ambientais resultantes das obras e dos serviços comuns de engenharia para pavimentação asfáltica em análise serão minimizados através da adoção, como parte das obrigações da contratada, dos critérios de sustentabilidade ambiental prescritos no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis da Câmara Nacional de Sustentabilidade – CNS DECOR/CGU/AGU, que afeta ao tema sustentabilidade na contratação de obras e serviços.

Neste contexto, impactos ambientais são as alterações no ambiente causadas pelas ações humanas. Os impactos ambientais podem ser considerados positivos e negativos. Os impactos negativos ocorrem quando as alterações causadas geram risco ao ser humano ou para os recursos naturais encontrados no espaço. Por outro lado, os impactos são considerados positivos quando as alterações resultam em melhorias ao meio ambiente. 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 ampliação 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 consecução da obra.

Fundamentação: Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável. (inciso XII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21)

15. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação mostra-se plenamente viável sob os aspectos técnico, operacional, orçamentário e legal, atendendo às condições necessárias para sua execução no âmbito do Termo de Compromisso nº 987315/2025/MCIDADES/CAIXA.

Sob o aspecto técnico, o Município já dispõe de todos os projetos arquitetônicos, estruturais e complementares devidamente aprovados, bem como dos estudos preliminares, levantamentos topográficos, ensaios e demais documentos indispensáveis à completa caracterização do objeto. As especificações técnicas adotadas observam as diretrizes da Caixa Econômica Federal e as normas técnicas vigentes, assegurando clareza, precisão e adequado dimensionamento da obra.

No que se refere ao aspecto operacional, o local destinado à implantação das 20 (vinte) unidades habitacionais encontra-se regularizado e apresenta condições adequadas para a mobilização e execução dos serviços. Ademais, as equipes municipais responsáveis pela gestão, fiscalização e acompanhamento do contrato já se encontram formalmente designadas e capacitadas, garantindo o adequado monitoramento das etapas da obra e o atendimento às exigências de registro, controle e acompanhamento no sistema Transferegov.br.

A viabilidade financeira também está devidamente assegurada, uma vez que o valor estimado da contratação foi definido com base nos quantitativos constantes dos projetos e nos parâmetros da Tabela SINAPI vigente, resultando no montante de R\$ 2.785.405,80 (dois milhões, setecentos e oitenta e cinco mil, quatrocentos e cinco reais e oitenta centavos), compatível com o valor disponibilizado no Termo de Compromisso firmado. Assim, o empreendimento conta com fonte de recursos garantida, bem como com previsão orçamentária e financeira suficiente para sua execução integral.

Sob o ponto de vista legal e procedimental, a contratação observa integralmente as disposições da Lei nº 14.133/2021, bem como as normas federais aplicáveis ao Novo PAC e às transferências de recursos operadas por intermédio da Caixa Econômica Federal. Ressalta-se que todas as etapas preparatórias foram devidamente cumpridas, permitindo a deflagração do procedimento licitatório com o aval jurídico.

Dessa forma, conclui-se que a contratação é **viável**, oportuna e adequada, apresentando plenas condições para execução imediata, em alinhamento às políticas habitacionais, ao planejamento municipal e aos compromissos assumidos com o Governo Federal, assegurando a construção das 20 (vinte) unidades habitacionais e a entrega de resultados efetivos à população beneficiária.

Fundamentação: Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina. (inciso XIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21)

Varzedo, 23 de janeiro de 2026.

VICTOR ANTONIO NASCIMENTO DA SILVA
Engenheiro Civil
CREA: 66145/BA

CRISPINIANA COSTA SANTOS SILVA
SEC. DE ASSISTÊNCIA SOCIAL