



ANEXO II - ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

OBJETO: Contratação de empresa especializada para execução da obra de engenharia para construção de 25 unidades habitacionais pelo Programa Minha Casa Minha Vida - MCMV FNHIS Sub 25UBS no município de Baianópolis/BA, Aprovado através do TERMO DE CONVÊNIO 970723/MCIDADES/CAIXA.

1. DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO – JUSTIFICATIVA

- a) O Programa Minha Casa Minha Vida - MCMV FNHIS Sub 25 abrange repasse de recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS, para apoiar municípios, estados e o Distrito Federal no desenvolvimento de ações voltadas às linhas de atendimento de produção ou aquisição de unidades habitacionais, regulares e dotadas de serviços públicos, em localidades urbanas de municípios com população inferior ou igual a cinquenta mil habitantes, e destinadas a famílias cuja renda bruta familiar mensal esteja enquadrada na Faixa Urbano 1. Em caso de emergência ou situação de calamidade pública, a renda familiar bruta exigida corresponde à Faixa Urbano 2, conforme estabelecido na Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023.
- b) O programa mínimo é composto de: varanda + sala + 1 dormitório casal + 1 dormitório para duas pessoas + cozinha + área de serviço + banheiro
- c) Área mínima da casa = 44,15m² + varanda
- d) As demais especificações técnicas mínimas de projeto constam do Anexo II da Portaria MCID nº 1.416, de 6 de novembro de 2023.

1.1. Regulamentação do Minha Casa, Minha Vida FNHIS Sub 25:

- a) Portaria MCid nº 1416, de 6 de novembro de 2023 - Regulamenta a linha de atendimento voltada à provisão subsidiada de unidades habitacionais em área urbanas, com recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS, integrante do Minha Casa, Minha Vida, em municípios com população até cinquenta mil habitantes - MCMV FNHIS Sub 25.
- b) Portaria MCid nº 673, de 11 de julho de 2024 - Dispõe sobre as regras, os requisitos e a meta física para o processo de seleção de propostas destinadas à provisão subsidiada de unidades habitacionais em área urbanas, com recurso discricionário do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS Minha Casa, Minha Vida, em municípios com população até cinquenta mil habitantes, FNHIS Sub 25.
- c) Portaria MCid nº 1.310, de 19 de novembro de 2024 - Divulga as propostas selecionadas para contratação com recursos discricionários do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS, no âmbito do Minha Casa, Minha Vida, objeto do processo seletivo instituído pela Portaria MCID nº 673, de 11 de julho de 2024.

2. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

2.1. Requisitos necessários ao atendimento da necessidade:

- a) Documento de Formalização da Demanda específico;
- b) Realização de Estudo Técnico Preliminar da contratação;
- c) Mapa e matriz de Riscos;



- d) Elaboração do Termo de Referência;
- e) Concordância e/ou aprovação do Termo de Referência;
- f) Indicação de Recursos Orçamentários;
- g) Elaboração de minuta do edital (em conformidade com normativos e/ou padrões vigentes, se e onde cabível);
- h) Análise jurídica (com possíveis correções/complementações);
- i) Definição do agente de contratação;
- j) Elaboração e divulgação do Edital;
- k) Condução do certame licitatório em fase externa;
- l) Publicação dos atos no sítio eletrônico;
- m) Adjudicação e Homologação do certame;
- n) Encaminhamento para contrato;
- o) Fiscalização concomitante com execução dos serviços.

2.2. Os serviços são de natureza de escopo "não continuado", por se tratar de um serviço sem que haja uma demanda de caráter permanente da Administração (inciso XVII, do art. 6º da Lei nº 14.133/2021).

2.3. Para correta execução da necessidade administrativa devem ser observados os seguintes requisitos:

- a) Os projetos Básico e Executivo, bem como a execução da obra, deverão ser aderentes ao anteprojeto, dos memoriais descritivos e das especificações técnicas;
- b) A metodologia a ser adotada, deverá estar em conformidade com as normas técnicas vigentes;
- c) A estimativa do orçamento e do prazo de execução dos serviços, estão delineados na Portaria MCid nº 1416, de 6 de novembro de 2023 que serviu como base para caracterizar os serviços de engenharia pretendidos, possibilitando a elaboração dos custos, em conformidade com as especificações do Termo de Referência.
- a) Para a criação do orçamento básico de referência, adotou-se o SINAPI como a principal fonte de informações, dada a sua especialização em obras de edificações. Para materiais específicos quando não encontrados nas tabelas SINAPI e ORSE foram utilizadas outras de tabelas de referência, sempre indicado no orçamento com a data-base corrigida para fevereiro de 2025
- b) Os projetos mínimos a serem elaborados abrangem: arquitetônico, elétrica, estrutural, fundações, hidrossanitários, urbanização das áreas externas e internas.
- c) Deverão ser cumpridas as boas práticas de sustentabilidade ambiental.

2.4. As obrigações da Contratada e do Contratante estão previstas no Termo de Referência e na Minuta do Contrato. Todos os serviços circunscritos à necessidade administrativa devem seguir fielmente as Normas Técnicas vigentes e Especificações dos Serviços da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, devidamente atualizadas.

3. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES E DO VALOR DA CONTRATAÇÃO



- 3.1. A Portaria MCid nº 1416, de 6 de novembro de 2023, serviu como base para caracterizar os serviços de engenharia pretendidos, possibilitando a elaboração dos custos, em conformidade com as especificações do Termo de Referência.
- 3.2. Para a criação do orçamento básico de referência, adotou-se o SINAPI como a principal fonte de informações, dada a sua especialização em obras de edificações. Para materiais específicos quando não encontrados nas tabelas SINAPI e ORSE foram utilizadas outras de tabelas de referência, sempre indicado no orçamento com a data-base corrigida para fevereiro de 2025. A solução está estimada em R\$ 3.250.000,00 (Três milhões e duzentos e cinquenta mil reais).

ESPECIFICAÇÃO	QTD	VALOR TOTAL
Contratação de empresa especializada para execução da obra de engenharia para construção de 25 unidades habitacionais pelo Programa Minha Casa Minha Vida - MCMV FNHIS Sub 25UBS no município de Baianópolis/BA, Aprovado através do TERMO DE CONVÊNIO 970723/MCIDADES/CAIXA.	25	R\$ 3.250.000,00

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

- 4.1. Foi realizado o levantamento de mercado visando buscar a melhor solução para o problema existente, sendo estudados processos de contratações semelhantes feitas por este e outros órgãos, por meio de consultas a outros editais, com a finalidade de identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendessem às necessidades da Administração.
- 4.2. Solução 1: Execução pelo próprio ente. Uma das soluções de mercado seria a própria execução pelo ente municipal, todavia esta acarretaria morosidade e ineficiência da política pública; somando a isso o Município não detém em seu quadro profissionais em quantitativo e qualificação técnica necessários para execução do objeto pretendido. Além do que não é uma prática comum na seara pública.
- 4.3. Solução 2: Contratação de empresa via licitação na modalidade Concorrência Eletrônica, no modo de disputa "fechado", por técnica e preço. A realização de um processo licitatório é uma solução já experienciada por este órgão em contratações anteriores, bem como foram realizadas consultas de outros órgãos públicos.
- 4.4. Ao observar as soluções postas, ponderando-se os encargos de cada uma delas, assim como os preceitos legais implícitos em cada uma das opções, entende-se como formato mais adequado o apresentado pela solução 2.
- 4.5. Para a escolha da modalidade apropriada, na fase de planejamento, considerou-se a aplicação da combinação dos parâmetros de licitação na modalidade Concorrência Eletrônica.



5. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO

- 5.1. Não há viabilidade técnica na divisão dos serviços, interdependentes majoritariamente, visto que o atraso em uma etapa executiva implica em atraso nas demais etapas, ocasionando aumento de custo e comprometimento dos marcos intermediários e da entrega dos serviços.
- 5.2. A adoção de lote único para a execução dos serviços proporcionará ganho de escala, especialmente no que tange ao emprego de recursos humanos, dando celeridade processual e facilitando o atendimento às recomendações de segurança, além de que o valor de mobilização e desmobilização para um trecho segmentado tornaria os serviços mais onerosos. Ademais, lidar com um único prestador diminui o custo administrativo de gerenciamento de todo o processo de contratação.
- 5.3. Então, pelas razões expostas, a contratação não será parcelada, por não ser vantajoso para a administração e por representar possível prejuízo ao conjunto do objeto a ser contratado.

6. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

- 6.1. Entrega de unidades habitacionais com padrão mínimo de qualidade - Construção e entrega de 25 unidades habitacionais com área mínima de 44,15m² cada, atendendo às normas da ABNT e aos padrões definidos pelo MCMV, com infraestrutura básica concluída.
- 6.2. Redução do déficit habitacional local - Contribuir para a redução do déficit habitacional do município, beneficiando prioritariamente famílias de baixa renda cadastradas em programas sociais e aprovadas pela Caixa Econômica Federal.
- 6.3. Promoção da inclusão social - Garantir o acesso à moradia digna, com foco em famílias em situação de vulnerabilidade, promovendo inclusão, segurança habitacional e desenvolvimento social.
- 6.4. Integração com infraestrutura urbana - As unidades habitacionais deverão ser entregues com plena integração à malha urbana, com vias de acesso pavimentadas, drenagem adequada, acesso ao transporte público e proximidade de escolas, postos de saúde e equipamentos sociais.
- 6.5. Sustentabilidade e eficiência na construção - Utilização de técnicas e materiais sustentáveis, com gestão de resíduos, redução de desperdícios e eficiência energética nos sistemas implantados, conforme diretrizes ambientais do programa.
- 6.6. Entrega no prazo e com controle de custos - Conclusão da obra no prazo máximo estipulado será de 06 (seis) meses.

7. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

- 7.1. A Prefeitura Municipal de Baianópolis/BA tomará as seguintes providências previamente à celebração do contrato:
 - a) Definição dos servidores que farão parte da equipe de fiscalização e gestão contratual;
 - b) Definição de planos de trabalho com vistas à boa execução contratual;



- c) Acompanhamento rigoroso das ações previstas no Anteprojeto apresentado para a realização das adequações e melhorias no objeto a ser contratado.

8. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

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

9. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

- 9.1. A presente contratação gera impactos ambientais relativizados em função da área ser antropizada.
- 9.2. Tendo em vista a natureza do objeto que se pretende contratar, é necessário que o Fornecedor, no âmbito de suas atividades, atenda aos critérios e políticas de sustentabilidade ambiental, sem prejuízo da observância das boas práticas e das normas pertinentes.
- 9.3. A Contratada deverá executar os serviços respeitando os critérios de sustentabilidade ambiental, visando atender a legislação vigente.

10. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

- 10.1. Os estudos preliminares evidenciaram que a contratação da solução descrita se mostra possível tecnicamente e fundamentadamente necessária.
- 10.2. Diante do exposto, declara-se ser viável a contratação pretendida.

Baianópolis/BA, 08 de outubro de 2025.

WILLAIM VILANOVA
CREA: 051.872.692-4
ENGENHEIRO CIVIL Designado