



## **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

### **Informações Básicas**

Processo Administrativo Nº 744/2025

SD - Solicitação de Despesas Nº 58/2025

Protocolo Nº 9745/2025

### **Objeto Demandado:**

Contratação da execução de obra de construção de 20 (vinte) unidades habitacionais do Programa Minha Casa, Minha Vida – MCMV FNHIS Sub 50, no Município de Laje (BA), conforme Termo de Compromisso nº 986974/2025/MCIDADES/CAIXA

### **1. Descrição da necessidade**

A presente demanda decorre de compromisso formal assumido pelo Município de Laje/BA no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – MCMV FNHIS Sub 50 (Novo PAC), cujo objeto pactuado consiste na produção/construção de 20 (vinte) unidades habitacionais unifamiliares destinadas a famílias de baixa renda em situação de vulnerabilidade social, vinculada à proposta 039181/2025 e ao Termo de Compromisso nº 986974/2025/MCIDADES/CAIXA (instrumento operacionalizado com a CAIXA como agente financeiro).

A necessidade pública a ser atendida é habitacional e social, relacionada à mitigação do déficit habitacional local e à superação de condições precárias de moradia (moradias inadequadas, coabitação involuntária, ocupações irregulares e/ou áreas de risco), com reflexos diretos sobre saúde pública, segurança, dignidade humana e ordenamento urbano, conforme diagnóstico e justificativas constantes do Projeto Básico do empreendimento.

A intervenção proposta se justifica, portanto, por três vetores convergentes:

**1. Obrigação programática e conveniente (vinculação ao pacto federativo)**

A contratação é condição necessária para a execução física do empreendimento habitacional e para o cumprimento do objeto pactuado no arranjo MCMV/Novo PAC, evitando risco de inadimplemento do Termo de Compromisso e garantindo a entrega do produto financiado (unidades habitacionais).

**2. Interesse público primário (política pública habitacional)**

O projeto básico explicita que o acesso à moradia adequada se insere no rol de



direitos sociais e que a produção habitacional planejada contribui para redução da vulnerabilidade social, melhoria da qualidade de vida, além de induzir maior eficiência no uso do solo urbano e reduzir pressões por ocupações informais.

**3. Necessidade técnica de execução integral conforme especificações do programa**

O Memorial Descritivo define parâmetros mínimos do empreendimento (habitação unifamiliar, 20 unidades, 53,86 m<sup>2</sup> por unidade) e impõe observância obrigatória às exigências programáticas e normativas aplicáveis (incluindo referência expressa à ABNT NBR 15.575 – desempenho habitacional, além de normas técnicas ABNT pertinentes e legislação local).

Dessa forma, a contratação da execução da obra é imprescindível para viabilizar a entrega das 20 unidades habitacionais, garantindo a implementação da política pública habitacional local em alinhamento com o programa federal, assegurando o atendimento à população-alvo e viabilizando a aplicação regular dos recursos e das obrigações pactuadas.

**2. Área requisitante**

<b>Área Requisitante</b>	<b>Responsável</b>
Secretaria de Serviços Públicos, Obras e Planejamento Urbano e Rural / Coordenação de Manutenção de Praças e Paisagismo / Gerência de Limpeza Pública	Gilberto José Dos Santos

**3. Descrição dos Requisitos da Contratação**

A presente contratação tem por objeto a **execução de obra de construção de 20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social**, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – MCMV FNHIS Sub 50, conforme Termo de Compromisso nº 986974/2025/MCIDADES/CAIXA, a serem implantadas no Município de Laje/BA.

O presente tópico delimita os requisitos técnicos, operacionais, legais e de desempenho que deverão ser observados pela futura contratada, assegurando a adequada execução do empreendimento habitacional, a competitividade do certame e o atendimento integral da política pública pactuada.

**3.1. Padrões mínimos de qualidade**

A execução da obra deverá observar, obrigatoriamente:



- a) As especificações técnicas constantes do **Projeto Básico aprovado pela CAIXA/MINISTÉRIO DAS CIDADES**;
- b) As normas técnicas da **ABNT aplicáveis**, especialmente:
  - o NBR 15575 (Desempenho de Edificações Habitacionais);
  - o NBR 6118 (Estruturas de Concreto);
  - o NBR 6122 (Fundações);
  - o NBR 5410 (Instalações Elétricas de Baixa Tensão);
  - o NBR 8160 (Instalações Prediais de Esgoto Sanitário);
  - o NBR 9050 (Acessibilidade);
- c) Normas do Corpo de Bombeiros;
- d) Normas da concessionária de água e energia elétrica;
- e) Manual de Orientações Técnicas da CAIXA para o MCMV – FNHIS Sub 50;
- f) Legislação urbanística e ambiental municipal.

Os materiais empregados deverão ser novos, de primeira qualidade, possuir certificação quando exigida e atender às exigências de desempenho, durabilidade e segurança previstas na legislação.

### **3.2. Utilização do Catálogo Eletrônico de Padronização**

Não se aplica o Catálogo Eletrônico de Padronização previsto no art. 19 da Lei nº 14.133/2021, uma vez que:

- a) Trata-se de obra de engenharia com projeto específico;
- b) O objeto é regido por especificações técnicas próprias aprovadas pela CAIXA;
- c) Não há padronização nacional aplicável a este tipo de empreendimento habitacional específico.

Justifica-se, portanto, a não utilização do catálogo. Entretanto, para fins de cadastramento no Compras.gov, poderá ser utilizado o **Código CATSER nº 4545 – Obras Civis de Edificações Residenciais e Comerciais**.

### **3.3. Natureza da contratação**

Trata-se de **obra de engenharia com execução por escopo**, não possuindo natureza continuada.

A contratação extinguir-se-á com a conclusão integral das unidades habitacionais, entrega definitiva da obra e cumprimento das obrigações contratuais.

#### **3.1.1. Classificação do Objeto quanto à Natureza Técnica (Obra Comum ou Especial)**

Nos termos do art. 6º, inciso XXI, da Lei nº 14.133/2021, classifica-se como **obra comum de engenharia** aquela cujos padrões de desempenho e qualidade podem ser



objetivamente definidos por meio de especificações usuais de mercado, com técnicas construtivas padronizadas e amplamente difundidas.

Após análise técnica do Projeto Básico, Memorial Descritivo, Planilha Orçamentária, Cronograma Físico-Financeiro e demais documentos que instruem o presente processo, conclui-se que o objeto desta contratação — construção de 20 (vinte) unidades habitacionais no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – MCMV FNHIS Sub 50 — enquadra-se como **obra comum de engenharia**, pelas seguintes razões:

- I – trata-se de empreendimento habitacional com tipologia padronizada, previamente definida pelo Ministério das Cidades e pela Caixa Econômica Federal;
- II – os sistemas construtivos adotados são convencionais (estrutura em concreto armado, alvenaria estrutural ou de vedação, cobertura tradicional, instalações prediais usuais), amplamente utilizados no mercado da construção civil;
- III – as especificações técnicas encontram-se fundamentadas em normas técnicas da ABNT, especialmente NBR 15575 (Desempenho), NBR 6118 (Estruturas de Concreto), NBR 6122 (Fundações), NBR 5410 (Instalações Elétricas), NBR 8160 (Instalações Sanitárias) e NBR 9050 (Acessibilidade);
- IV – não há exigência de tecnologia inovadora, metodologia executiva singular, solução técnica experimental ou complexidade estrutural excepcional;
- V – o mercado regional demonstra ampla oferta de empresas aptas à execução do objeto, não se verificando restrição relevante à competitividade.

Ademais, a classificação ora adotada encontra respaldo na **Nota Técnica IBR nº 001/2021 do Instituto Brasileiro de Auditoria de Obras Públicas – IBRAOP**, que estabelece que obras de edificação com soluções técnicas consolidadas, metodologias executivas padronizadas e passíveis de definição objetiva por meio de projeto básico adequado devem ser enquadradas como **obras comuns**, distinguindo-se das obras especiais, estas caracterizadas por elevado grau de complexidade técnica, singularidade de soluções, riscos estruturais diferenciados ou adoção de tecnologias não usuais.

No presente caso, não se identificam elementos técnicos que caracterizem o objeto como obra especial.

Dessa forma, justifica-se a adoção:

- a) do regime de execução por empreitada por preço global;
- b) do critério de julgamento pelo menor preço;
- c) dos requisitos de habilitação compatíveis com obra comum de engenharia.

Registre-se, por fim, que a presente classificação encontra-se em consonância com a



jurisprudência consolidada do Tribunal de Contas da União, segundo a qual edificações habitacionais padronizadas, com técnicas construtivas usuais e projeto básico suficientemente detalhado, enquadram-se como obras comuns.

### **3.4. Sustentabilidade**

Nos termos dos arts. 5º e 11, IV, da Lei nº 14.133/2021, serão observados os seguintes critérios:

#### **a) Especificação técnica sustentável**

- Uso racional de água;
- Uso de dispositivos economizadores (caixas acopladas com duplo fluxo, quando previsto em projeto);
- Aproveitamento de iluminação e ventilação naturais;
- Uso de materiais com menor impacto ambiental quando compatível com o projeto aprovado.

#### **b) Gestão de resíduos**

- Elaboração e execução do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil – PGRCC;
- Destinação ambientalmente adequada dos resíduos;
- Proibição de descarte irregular.

#### **c) Acessibilidade**

Observância integral da NBR 9050 e da Lei nº 13.146/2015.

As exigências foram dimensionadas de forma a **não gerar custos adicionais desproporcionais**, mantendo-se alinhadas às especificações já aprovadas pela CAIXA.

### **3.5. Transição contratual**

Não se aplica transição contratual típica de serviços continuados.

Todavia, a contratada deverá:

- a) Entregar todos os projetos executivos “as built”;
- b) Fornecer manuais de operação e manutenção das unidades;
- c) Transferir à Administração todas as informações técnicas da execução.

### **3.6. Soluções de mercado existentes**

O mercado regional e estadual apresenta ampla oferta de empresas aptas à execução de obras habitacionais de pequeno porte.

#### **Perfil das empresas aptas:**

- a) Construtoras de pequeno e médio porte;



- b) Empresas com registro no CREA;
- c) Empresas com experiência em obras habitacionais;
- d) Empresas atuantes em programas federais de habitação.

**Características do mercado:**

- a) Alta concorrência no segmento de habitação popular;
- b) Existência de múltiplos fornecedores de materiais (cimento, blocos, telhas, esquadrias, etc.);
- c) Cadeia produtiva consolidada no estado da Bahia.

Não se vislumbra restrição indevida de mercado.

Os requisitos técnicos adotados correspondem a padrões normativos mínimos e às exigências do agente financeiro.

**3.7. Atividade acessória ou complementar**

A execução de obra de habitação popular enquadra-se como atividade material instrumental à implementação de política pública habitacional, sendo compatível com a competência legal do Município.

**3.8. Garantias e assistência técnica**

Será exigida:

- a) Garantia contratual, nos termos da Lei nº 14.133/2021 (a ser definida no TR);
- b) Garantia legal da obra conforme Código Civil (art. 618);
- c) Correção de vícios construtivos no período contratual e de responsabilidade técnica.

**3.9. Frete e entrega**

A contratada será responsável por:

- a) Transporte de todos os materiais até o canteiro;
- b) Armazenamento adequado;
- c) Proteção contra perdas e danos.

Não haverá fornecimento de materiais pela Administração.

**3.10. Requisitos de habilitação técnica**

Serão exigidos:

- a) Registro da empresa no CREA/CAU;
- b) Responsável técnico com ART registrada;
- c) Atestados de capacidade técnico-operacional relativos a obras similares;



- d) Comprovação de capacidade técnico-profissional para execução de obras habitacionais;
- e) Observância às normas da ABNT.

### **3.11. Subcontratação**

Admitir-se-á subcontratação parcial, nos limites definidos no edital, desde que:

- a) Não recaia sobre parcelas de maior relevância técnica;
- b) Seja previamente autorizada pela Administração;
- c) Não ultrapasse o limite legal aplicável.

A subcontratação poderá ampliar a competitividade e favorecer a especialização técnica.

### **3.12. Conclusão do tópico**

Os requisitos definidos:

- a) São tecnicamente indispensáveis;
- b) Não restringem indevidamente a competição;
- c) Garantem padrão mínimo de qualidade;
- d) Atendem às normas técnicas;
- e) Observam critérios de sustentabilidade;
- f) São compatíveis com o mercado regional;
- g) Permitem ampla participação de empresas aptas.

A contratação revela-se plenamente viável sob o prisma técnico e concorrencial.

## **4. Levantamento de Mercado**

O levantamento de mercado realizado pela equipe de planejamento teve por finalidade analisar as alternativas disponíveis para atendimento da necessidade administrativa, bem como justificar técnica e economicamente a solução adotada, consistente na **contratação de empresa de engenharia para execução de obra de construção de 20 (vinte) unidades habitacionais no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – MCMV FNHIS Sub 50**, conforme Termo de Compromisso nº 986974/2025/MCIDADES/CAIXA.

### **4.1. Caracterização do mercado da construção habitacional de interesse social**

O mercado de construção civil voltado à habitação de interesse social apresenta as seguintes características:

- a) **Ampla capilaridade regional**, com presença de construtoras de pequeno e médio porte aptas à execução de empreendimentos habitacionais de baixa complexidade técnica;
- b) **Padronização técnica elevada**, especialmente em programas federais como o





MCMV, cujos projetos seguem especificações técnicas previamente definidas pelo Ministério das Cidades e pela Caixa Econômica Federal;

- c) **Utilização predominante de metodologias construtivas convencionais**, como alvenaria estrutural ou concreto armado moldado in loco;
- d) Forte regulamentação normativa (ABNT, NBRs específicas, normas da Caixa, manuais técnicos do programa).

No âmbito do Estado da Bahia e da região do Recôncavo, verifica-se a existência de diversas empresas de engenharia registradas no CREA aptas à execução de obras habitacionais de pequeno porte, inclusive com histórico de participação em contratações públicas similares promovidas por municípios e pelo Governo do Estado.

Assim, **não se identifica restrição de mercado quanto à existência de fornecedores**, havendo competitividade adequada para a realização de procedimento licitatório.

#### **4.2. Alternativas de solução analisadas**

Foram analisadas as seguintes alternativas para atendimento da demanda:

##### **Alternativa 1 – Execução direta pela Administração (obra por administração direta)**

**Descrição:** Execução da obra com utilização de servidores municipais, contratação pontual de mão de obra e aquisição direta de materiais.

##### **Análise técnica:**

- a) O Município não dispõe de estrutura técnica, operacional e logística suficiente para executar simultaneamente 20 unidades habitacionais.
- b) Ausência de corpo permanente de engenharia com estrutura de canteiro, equipamentos e equipe de produção.
- c) Elevado risco de atrasos e ineficiência.

##### **Análise econômica:**

- a) Custos indiretos maiores.
- b) Necessidade de aquisição de equipamentos e estrutura provisória.
- c) Maior risco de sobrepreço por compras fragmentadas.

**Conclusão:** Alternativa **inviável técnica e economicamente**.

##### **Alternativa 2 – Contratação integrada (projeto + execução)**

**Descrição:** Contratação de empresa responsável pela elaboração do projeto executivo e execução da obra.

##### **Análise técnica:**

- a) O empreendimento já possui Projeto Básico aprovado no âmbito do Termo de Compromisso com a Caixa.
- b) O escopo técnico encontra-se previamente definido.





- c) Não se trata de obra de inovação tecnológica ou solução complexa que justifique contratação integrada.

**Análise jurídica:**

- a) A contratação integrada é excepcional e exige justificativa específica (art. 46 da Lei 14.133/2021).
- b) O caso não apresenta complexidade técnica que recomende tal modelagem.

**Conclusão:** Alternativa **desnecessária e inadequada ao caso concreto**.

**Alternativa 3 – Contratação de empresa especializada para execução da obra (empreitada)**

**Descrição:** Contratação, mediante licitação, de empresa de engenharia para execução da obra com base no Projeto Básico aprovado.

**Análise técnica:**

- a) Modelo amplamente utilizado em obras habitacionais do MCMV.
- b) Permite adequada fiscalização pela Administração e pela Caixa.
- c) Compatível com as diretrizes técnicas do programa.

**Análise econômica:**

- a) Competição entre empresas tende a gerar proposta mais vantajosa.
- b) Melhor previsibilidade de custos.
- c) Mitigação de riscos administrativos.

**Conclusão:** Alternativa **mais vantajosa técnica e economicamente**, sendo a solução escolhida.

**4.3. Análise comparativa de metodologias construtivas**

Foram avaliadas as seguintes metodologias usuais no mercado:

Metodologia	Vantagens	Desvantagens	Aplicabilidade
Alvenaria estrutural	Baixo custo, padronização, compatível com HIS	Limitações arquitetônicas	Alta
Concreto armado convencional	Flexibilidade estrutural	Custo ligeiramente maior	Média
Sistema industrializado (paredes de concreto moldadas in loco)	Rapidez de execução	Exige escala maior para viabilidade	Baixa (apenas 20 unidades)
Sistemas modulares pré-fabricados	Execução rápida	Custo elevado para pequena escala	Inadequada

Considerando a escala do empreendimento (20 unidades), a solução convencional em



alvenaria estrutural ou concreto armado mostra-se **mais adequada sob a ótica de custo-benefício e disponibilidade regional de mão de obra.**

#### **4.4. Contratações similares**

Foram analisadas contratações semelhantes realizadas por:

- Municípios baianos no âmbito do MCMV;
- Governo do Estado da Bahia em programas habitacionais;
- Contratações vinculadas à Caixa Econômica Federal.

Em todos os casos, a modelagem predominante adotada foi:

- Licitação na modalidade concorrência ou tomada de preços (conforme legislação vigente à época);
- Regime de empreitada por preço global;
- Execução por empresa especializada.

Não se identificou metodologia inovadora relevante que alterasse substancialmente o modelo tradicional adotado.

#### **4.5. Avaliação do dinamismo do mercado**

O segmento de habitação popular apresenta:

- Baixo grau de inovação tecnológica disruptiva;
- Predominância de técnicas construtivas consolidadas;
- Forte padronização por normas federais.

Assim, não se identificam inovações recentes que alterem significativamente a modelagem da contratação.

#### **4.6. Análise quanto à locação de bens (art. 44 da Lei 14.133/2021)**

Não se trata de aquisição de bens passíveis de locação alternativa. O objeto é obra de engenharia destinada à produção definitiva de unidades habitacionais.

Logo, não há alternativa economicamente viável de substituição por locação.

#### **4.7. Análise da competitividade do mercado**

O levantamento indica:

- Número expressivo de empresas regionais aptas;
- Ausência de barreiras tecnológicas;
- Disponibilidade de insumos no mercado local e regional;
- Mão de obra qualificada disponível.

Não se caracteriza mercado restrito. Portanto, **não há necessidade de flexibilização de requisitos técnicos**, pois estes são compatíveis com a prática de mercado.



#### 4.8. Conclusão do levantamento de mercado

Após análise técnica e econômica das alternativas disponíveis, conclui-se que:

- a) A solução mais adequada é a **contratação de empresa especializada para execução da obra**, mediante procedimento licitatório;
- b) O mercado apresenta competitividade suficiente;
- c) A metodologia construtiva convencional mostra-se mais eficiente para a escala do empreendimento;
- d) Não se identificam inovações que justifiquem modelagem alternativa;
- e) A escolha está alinhada às diretrizes do Ministério das Cidades e da Caixa Econômica Federal;
- f) A solução adotada representa o **melhor custo-benefício para a Administração Pública**.

Dessa forma, resta justificada, nos termos do art. 18, §1º, inciso VI, da Lei nº 14.133/2021, a opção pela contratação de empresa de engenharia para execução da obra das 20 unidades habitacionais do Programa Minha Casa, Minha Vida – MCMV FNHIS Sub 50, no Município de Laje (BA).

#### 5. Descrição da solução como um todo

A solução escolhida para atendimento da necessidade administrativa consiste na **contratação de empresa especializada em engenharia para execução integral da obra de construção de 20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social**, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – MCMV FNHIS Sub 50, no Município de Laje (BA), conforme Termo de Compromisso nº 986974/2025/MCIDADES/CAIXA.

A presente descrição consolida todos os elementos necessários à produção do resultado pretendido, assegurando clareza, completude e aderência às exigências técnicas do Ministério das Cidades, da Caixa Econômica Federal e da Lei nº 14.133/2021.

##### 5.1. Elementos que compõem a solução

A solução compreende a execução integral das obras e serviços de engenharia necessários à implantação do empreendimento habitacional, incluindo:

###### a) Serviços preliminares

- Instalação de canteiro de obras;
- Placas de identificação da obra;
- Mobilização e desmobilização;
- Limpeza e preparo do terreno;



- Locação da obra.

**b) Infraestrutura e fundações**

- Escavações;
- Fundação conforme projeto estrutural aprovado;
- Impermeabilizações.

**c) Superestrutura e vedação**

- Estrutura em concreto armado ou sistema estrutural definido no projeto;
- Alvenaria estrutural ou convencional;
- Vergas, contravergas e cintas;
- Lajes e coberturas.

**d) Cobertura**

- Estrutura de madeira ou metálica;
- Telhamento conforme especificações do programa;
- Instalação de calhas e condutores.

**e) Instalações prediais**

- Instalações elétricas completas (padrão concessionária);
- Instalações hidrossanitárias;
- Sistema de esgotamento sanitário;
- Ligações domiciliares de água, esgoto e energia.

**f) Acabamentos**

- Revestimentos internos e externos;
- Piso cerâmico;
- Esquadrias;
- Pintura;
- Instalação de louças e metais sanitários.

**g) Obras complementares**

- Drenagem superficial;
- Passeios e acessos;
- Adequações de acessibilidade, conforme NBR 9050;
- Regularização final do terreno.

**5.2. Justificativa técnica da solução adotada**

A escolha pela contratação de empresa especializada para execução da obra fundamenta-se em:

- a) Complexidade operacional inerente à execução simultânea de 20 unidades;
- b) Necessidade de cumprimento rigoroso das especificações técnicas da Caixa Econômica Federal;
- c) Exigência de controle tecnológico, ART de execução e responsabilidade técnica;
- d) Observância aos padrões de qualidade e desempenho exigidos no âmbito do



MCMV.

A execução por empresa especializada permite:

- a) Maior eficiência produtiva;
- b) Controle de cronograma físico-financeiro;
- c) Mitigação de riscos técnicos;
- d) Atendimento aos requisitos de fiscalização federal.

### **5.3. Justificativa econômica**

A solução adotada:

- a) Permite competição entre empresas do setor;
- b) Gera economicidade pela disputa de preços;
- c) Evita custos fixos permanentes para a Administração;
- d) Garante melhor previsibilidade orçamentária.

A execução direta pela Administração mostrou-se técnica e economicamente desvantajosa, conforme demonstrado no levantamento de mercado.

### **5.4. Regime de execução**

A obra será executada sob o regime de **empreitada por preço global**, tendo em vista que:

- a) O Projeto Básico encontra-se suficientemente detalhado;
- b) O escopo é definido e padronizado;
- c) O regime favorece o controle por etapas;
- d) Minimiza o risco de aditivos por variação quantitativa.

### **5.5. Exigências de qualificação técnica**

As exigências de qualificação técnica deverão ser:

- a) Objetivas;
- b) Proporcionais;
- c) Limitadas às parcelas de maior relevância técnica e valor significativo.

### **Capacidade técnico-operacional**

Exigência de atestados relativos à execução de:

- a) Construção de unidades habitacionais ou edificações residenciais;
- b) Execução de fundações e estruturas;
- c) Instalações hidrossanitárias e elétricas.

Quantitativos mínimos limitados a até 50% das parcelas de maior relevância, conforme art. 67 da Lei nº 14.133/2021.

### **Capacidade técnico-profissional**



Exigência de:

- a) Engenheiro civil ou arquiteto responsável técnico, com CAT compatível com obras habitacionais.

Justifica-se tais exigências para garantir:

- Segurança estrutural;
- Qualidade da execução;
- Atendimento às normas técnicas;
- Redução do risco de inexecução contratual.

### **5.6. Exigências de qualificação econômico-financeira**

Será exigida comprovação de:

- a) Índices de liquidez;
- b) Capital social ou patrimônio líquido mínimo (até 10%), conforme definido em tópico próprio.

Justifica-se tal exigência em razão:

- a) Do valor global da contratação;
- b) Da necessidade de capacidade financeira para mobilização e execução simultânea das unidades;
- c) Da mitigação de risco de paralisação da obra.

### **5.7. Garantias e assistência técnica**

A solução prevê:

- a) Garantia da execução contratual, nos termos do art. 98 da Lei nº 14.133/2021;
- b) Responsabilidade técnica com ART registrada;
- c) Garantia quinquenal quanto à solidez e segurança da obra, conforme Código Civil;
- d) Responsabilidade por vícios aparentes e ocultos.

### **5.8. Frete, logística e fornecimento de materiais**

Compete integralmente à contratada:

- a) Aquisição;
- b) Transporte;
- c) Armazenamento;
- d) Controle tecnológico dos materiais.

Todos os custos deverão estar contemplados no preço global ofertado.

### **5.9. Subcontratação**

A subcontratação poderá ser admitida parcialmente, desde que:



- a) Limitada a parcelas específicas;
- b) Não comprometa as parcelas de maior relevância técnica;
- c) Seja previamente autorizada pela Administração;
- d) Não exima a contratada da responsabilidade integral.

#### **5.10. Não enquadramento em hipóteses de dispensa**

A presente contratação:

- a) Não se refere a entrega imediata;
- b) O valor supera amplamente o limite de 1/4 da dispensa para compras em geral;
- c) Não se trata de produto para pesquisa e desenvolvimento.

Logo, é obrigatória a realização de procedimento licitatório.

#### **5.11. Execução simultânea por múltiplas empresas**

Não se pretende contratar múltiplas empresas para o mesmo objeto, pois:

- a) A divisão do escopo comprometeria a economia de escala;
- b) Poderia gerar conflitos operacionais;
- c) Dificultaria o controle técnico;
- d) Não traria benefício econômico comprovado.

Assim, a execução será contratada com **empresa única**, garantindo:

- a) Unidade de responsabilidade;
- b) Controle centralizado;
- c) Melhor coordenação técnica.

#### **5.12. Resultado esperado**

Com a implementação da solução descrita, espera-se:

- a) Entrega de 20 unidades habitacionais completas;
- b) Atendimento às normas técnicas e padrões do MCMV;
- c) Redução do déficit habitacional;
- d) Promoção da dignidade da pessoa humana;
- e) Cumprimento integral do Termo de Compromisso nº 986974/2025.

#### **5.13. Conclusão**

A solução descrita contempla todos os elementos técnicos, econômicos e operacionais necessários à plena execução do empreendimento habitacional, demonstrando-se:

- a) Tecnicamente adequada;
- b) Economicamente vantajosa;
- c) Juridicamente compatível com a Lei nº 14.133/2021;
- d) Alinhada às diretrizes do Ministério das Cidades e da Caixa Econômica Federal.





Restam, portanto, devidamente descritos os elementos que compõem a solução como um todo, nos termos do art. 18, §1º, inciso VII, da Lei nº 14.133/2021.

## **6. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas**

A estimativa do valor da contratação para a execução da obra de construção de 20 (vinte) unidades habitacionais do Programa Minha Casa, Minha Vida – MCMV FNHIS Sub 50, no Município de Laje (BA), foi elaborada com base em orçamento detalhado, composto por planilha orçamentária sintética e analítica, memória de cálculo, composições unitárias, cronograma físico-financeiro, planilha de levantamento de quantidades, curva ABC e cotações complementares, todos devidamente anexados ao processo.

Conforme consta da Planilha Orçamentária Base para Licitação, o valor total estimado da contratação corresponde a: **R\$ 2.732.933,30 (dois milhões, setecentos e trinta e dois mil, novecentos e trinta e três reais e trinta centavos)**

O cronograma físico-financeiro confirma o mesmo montante global previsto para a execução das 20 unidades habitacionais, assim como a planilha de agrupadores de eventos vinculada à operação nº 039181/2025.

### **6.1 Fundamentação Legal da Estimativa**

A estimativa foi elaborada em conformidade com o **art. 23, §1º, inciso IV, da Lei nº 14.133/2021**, que estabelece que, no caso de obras e serviços de engenharia, o valor estimado deve ser definido com base em sistemas oficiais de custos, acrescido de pesquisa de mercado quando necessário.

Adicionalmente, foram observadas as diretrizes da **Instrução Normativa SEGES/ME nº 65/2021**, no que tange à metodologia de pesquisa de preços, análise crítica das composições e formação do orçamento estimativo.

### **6.2 Metodologia Adotada para Estimativa de Preços**

A formação do orçamento observou os seguintes critérios técnicos:

#### **a) Sistema de Referência Oficial**

- Utilização predominante da **tabela SINAPI – base Salvador/BA**, com data-base 07/2025 (não desonerado), conforme indicado na planilha orçamentária;
- Adoção de composições oficiais do SINAPI para serviços padronizados;
- Aplicação de **BDI de 21,90%**, tecnicamente justificado no Projeto Básico.

#### **b) Composições Analíticas**

Foram utilizadas composições próprias (CPU) apenas quando inexistente item específico



no SINAPI, com memória de cálculo detalhada e indicação dos insumos componentes, como demonstrado nas composições técnicas anexas.

As composições contemplam:

- Insumos principais;
- Mão de obra com encargos sociais;
- Equipamentos;
- Coeficientes técnicos;
- Critérios de produtividade compatíveis com obra de habitação de interesse social.

### **c) Pesquisa de Mercado Complementar**

Para itens não contemplados diretamente em sistemas oficiais, foram realizadas cotações formais com fornecedores, conforme planilha de pesquisa de mercado anexada.

Exemplos:

- Caixa/abrigo para hidrômetro;
- Disjuntor tipo DR;
- Pressurizador;
- Fundo nivelador acrílico;
- Madeira roliça (ORSE).

A pesquisa utilizou como critério a **mediana dos valores obtidos**, com análise crítica para evitar distorções, em consonância com a IN SEGES/ME nº 65/2021.

### **6.3 Estrutura Orçamentária**

O orçamento foi estruturado por macroetapas técnicas, permitindo adequada análise de riscos e controle financeiro:

- Serviços preliminares
- Administração local
- Fundações
- Superestrutura
- Alvenaria
- Esquadrias
- Cobertura
- Revestimentos
- Pavimentações
- Instalações
- Complementações

A Curva ABC anexa demonstra que os itens de maior impacto financeiro concentram-se



em:

- Alvenaria de vedação (8,81%)
- Estrutura de cobertura (5,77%)
- Concretagem de radier (5,04%)
- Armações estruturais
- Telhamento cerâmico

Tal análise reforça a consistência técnica da estimativa e subsidia o planejamento da fiscalização contratual.

#### **6.4 Análise Crítica do Orçamento**

A análise técnica do orçamento permitiu concluir que:

- Os quantitativos decorrem diretamente do Projeto Básico e da Planilha de Levantamento de Quantidades;
- Não foram identificados indícios de sobrepreço ou superdimensionamento;
- As composições unitárias guardam coerência com produtividade padrão para obras térreas de pequeno porte;
- O BDI aplicado é compatível com o porte da contratação e com os riscos envolvidos.

Além disso, a subdivisão da obra em 4 etapas de 5 unidades cada permite adequada distribuição físico-financeira, mitigando risco de concentração de desembolso.

#### **6.5 Conclusão**

A estimativa do valor da contratação:

- Observou rigorosamente o art. 23 da Lei nº 14.133/2021;
- Atendeu às diretrizes da IN SEGES/ME nº 65/2021;
- Utilizou sistema oficial de custos (SINAPI);
- Complementou, quando necessário, com pesquisa formal de mercado;
- Está devidamente acompanhada de planilha orçamentária detalhada, composições analíticas, memória de cálculo, curva ABC e cronograma físico-financeiro.

O valor estimado mostra-se tecnicamente fundamentado, economicamente justificável e compatível com os preços praticados no mercado regional, constituindo parâmetro adequado para a futura licitação da obra.

### **7. Estimativa do Valor da Contratação**

A estimativa das quantidades necessárias à execução da obra de construção de 20 (vinte)



unidades habitacionais do Programa Minha Casa, Minha Vida – MCMV FNHIS Sub 50 foi elaborada com base em **projetos técnicos executivos aprovados pela Caixa Econômica Federal**, memorial descritivo, planilha de levantamento de quantidades (PLQ), planilha orçamentária e memória de cálculo detalhada, todos constantes dos autos.

Trata-se de empreendimento com escopo físico previamente definido no **Termo de Compromisso nº 986974/2025/MCIDADES/CAIXA**, inexistindo margem para variação discricionária do quantitativo global (20 unidades), uma vez que o número de moradias decorre de pactuação formal com a União.

#### **4.1 Método Utilizado para Apuração das Quantidades**

A metodologia adotada para apuração das quantidades foi a seguinte:

##### **a) Levantamento quantitativo direto a partir dos projetos**

As quantidades foram extraídas:

- Dos **projetos arquitetônico, estrutural, hidrossanitário e elétrico**;
- Do modelo técnico padronizado do MCMV FNHIS Sub 50;
- Da modelagem técnica do empreendimento;
- Das planilhas de levantamento de quantidades (PLQ).

A Planilha de Levantamento de Quantidades demonstra que os quantitativos foram obtidos conforme projeto técnico, com indicação expressa da memória de cálculo (“conforme projeto”, “modelo IFC”, dimensões multiplicadas pelo número de unidades, etc.).

Exemplos:

- Alvenaria de vedação: 1.846,40 m<sup>2</sup> (quantitativo retirado do modelo técnico)
- Radier: 1.138,80 m<sup>2</sup> (conforme projeto estrutural)
- Armação CA-50 Ø6,3 mm: 7.240 kg (conforme projeto estrutural)

##### **b) Multiplicação pelo número de unidades habitacionais**

Cada unidade habitacional possui tipologia padronizada. Assim, o método de cálculo observou:

Quantitativo por unidade × 20 unidades habitacionais

O próprio agrupamento por etapas (4 etapas de 5 unidades) demonstra essa replicabilidade.

Tal metodologia garante precisão matemática e rastreabilidade.

##### **c) Compatibilização com a Planilha Orçamentária**

Os quantitativos constantes na PLQ foram integralmente compatibilizados com a Planilha Orçamentária Base, assegurando coerência entre:

- Quantidade



- Custo unitário
- Preço total

#### 4.2 Memórias de Cálculo e Documentos Suporte

A estimativa das quantidades está acompanhada dos seguintes documentos:

1. **Planilha de Levantamento de Quantidades (PLQ)**
2. **Planilha Orçamentária Base**
3. **Memória de Cálculo das Composições**
4. **Agrupadores de Eventos e divisão por etapas**
5. **Curva ABC dos serviços**

Esses documentos tornam o processo **autoexplicativo e auditável**, permitindo que qualquer órgão de controle reconstrua o raciocínio técnico adotado.

#### 4.3 Base Concreta para a Estimativa

Diferentemente de contratações de fornecimento continuado ou serviços sob demanda, a presente contratação:

- Não se baseia em série histórica de consumo;
- Não decorre de estimativa probabilística;
- Não envolve variáveis incertas.

O quantitativo é **determinado por projeto executivo fechado**, com escopo físico definido e validado pelo agente financeiro federal.

Logo, a estimativa é objetiva, mensurável e tecnicamente demonstrável.

#### 4.4 Interdependência com Outras Contratações

A obra apresenta interdependência com:

- Contratação futura de fiscalização técnica;
- Ligações definitivas junto às concessionárias;
- Eventual contratação de assistência técnica social (se prevista no programa).

Contudo, tais contratações não impactam os quantitativos físicos da obra, apenas sua governança.

Quanto à economia de escala, destaca-se que:

- A execução simultânea das 20 unidades em único contrato permite ganho de escala;
- A divisão por etapas de 5 unidades é apenas físico-financeira, não contratual;
- A contratação fracionada acarretaria aumento de custos indiretos (mobilização, administração local, canteiro, BDI).

Assim, o quantitativo global único é tecnicamente mais eficiente.



#### **4.5 Previsibilidade e Mecanismos de Mitigação**

Trata-se de obra com alto grau de previsibilidade, pois:

- Projetos executivos estão concluídos;
- Quantidades foram aferidas previamente;
- Não se trata de obra por preço unitário aberto com escopo indefinido.

Ainda assim, eventual variação poderá ser tratada mediante:

- Regime de execução por preço unitário;
- Aplicação dos limites legais de acréscimos/supressões (art. 125 da Lei nº 14.133/2021);
- Fiscalização técnica contínua.

#### **4.6 Conclusão Técnica**

A estimativa das quantidades:

- Foi obtida por levantamento técnico direto dos projetos;
- Está acompanhada de memória de cálculo formal;
- É verificável por documentos anexos;
- Observa replicabilidade por unidade habitacional;
- Está compatibilizada com o orçamento e cronograma;
- Permite rastreabilidade para fins de controle interno e externo.

O processo atende ao dever de motivação e transparência, reduzindo risco de questionamentos futuros e garantindo segurança jurídica aos agentes públicos envolvidos.

### **8. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução**

Nos termos da alínea "b" do inciso V do art. 40 e do art. 47, §1º, ambos da Lei nº 14.133/2021, a regra geral nas licitações é o parcelamento do objeto, sempre que tecnicamente viável e economicamente vantajoso, com vistas à ampliação da competitividade e ao melhor aproveitamento do mercado.

Todavia, no caso concreto da Contratação da execução de obra de construção de 20 (vinte) unidades habitacionais do Programa Minha Casa, Minha Vida – MCMV FNHIS Sub 50, conclui-se que não é tecnicamente nem economicamente recomendável o parcelamento da contratação em múltiplos contratos autônomos, devendo a execução ocorrer por meio de contratação única, com divisão apenas físico-financeira por etapas.

#### **8.1 Natureza Técnica do Objeto**



O objeto consiste na execução de empreendimento habitacional padronizado, compreendendo:

- a) Serviços preliminares;
- b) Fundações;
- c) Superestrutura;
- d) Alvenaria;
- e) Cobertura;
- f) Instalações hidrossanitárias e elétricas;
- g) Revestimentos e acabamentos;
- h) Infraestrutura complementar.

A planilha orçamentária demonstra que todos os serviços integram um único escopo técnico indivisível, estando organizados por macroetapas construtivas.

Embora, sob perspectiva abstrata, seja possível fracionar tecnicamente uma obra por especialidades (estrutura, alvenaria, instalações etc.), tal prática **não é compatível com o modelo de execução predominante no mercado de obras habitacionais de interesse social**, no qual:

- a) Empresas de construção civil atuam como **empreiteiras globais**;
- b) O mercado opera por contratação integrada da edificação;
- c) A gestão simultânea de múltiplos contratos eleva riscos técnicos e administrativos.

## **8.2 Análise Técnica do Parcelamento**

A eventual divisão da contratação poderia ocorrer sob três hipóteses:

1. Parcelamento por especialidades técnicas (estrutura, instalações etc.);
2. Parcelamento por blocos de unidades (ex.: 5 casas por contrato);
3. Parcelamento por etapas construtivas.

Todavia, todas essas hipóteses apresentam prejuízos:

### **a) Risco de incompatibilidade técnica**

- Interdependência entre fundações, estrutura e instalações;
- Necessidade de coordenação única de cronograma;
- Responsabilidade técnica concentrada;
- Risco de conflitos de responsabilidade entre contratadas.

### **b) Aumento de custos indiretos**

A planilha demonstra a existência de itens como administração local e serviços preliminares comuns a todo o empreendimento.

Caso houvesse múltiplos contratos, haveria:





- Duplicação de mobilização;
- Múltiplos canteiros;
- Repetição de custos administrativos;
- Elevação do BDI global.

Isso representaria **perda de economia de escala**.

### **8.3 Economia de Escala**

A contratação única permite:

- Diluição de custos fixos (administração, canteiro, equipamentos);
- Compra em maior volume de insumos (cimento, aço, telhas, esquadrias);
- Melhor negociação com fornecedores;
- Otimização logística.

A Curva ABC demonstra concentração de valores em insumos estruturais e de cobertura, cuja aquisição em maior escala reduz custos unitários.

Logo, o fracionamento contratual implicaria aumento do custo médio por unidade habitacional.

### **8.4 Estrutura do Mercado**

O mercado regional da construção civil opera, para obras dessa natureza, mediante contratação por **empreitada global ou por preço unitário com escopo integral da edificação**.

Não se trata de mercado segmentado por microespecialidades isoladas, mas de:

- a) Construtoras de pequeno e médio porte;
- b) Empresas habituadas à execução completa de unidades habitacionais;
- c) Prestadores com capacidade técnica compatível com o objeto global.

Assim, a contratação integral:

- a) Está alinhada às práticas do setor;
- b) Não restringe competitividade;
- c) Mantém coerência com o padrão do Programa Minha Casa, Minha Vida.

### **8.5 Avaliação quanto à Ampliação da Competitividade**

Não se vislumbra que o parcelamento ampliaria significativamente a competitividade, pois:

- a) O valor global da obra (R\$ 2.732.933,30)
- b) é compatível com o porte de empresas regionais;
- c) Não se trata de empreendimento de grande vulto;



- d) A qualificação técnica exigida é compatível com obras habitacionais comuns.

Além disso, a divisão em múltiplos contratos poderia gerar:

- a) Complexidade na fiscalização;
- b) Aumento do risco de paralisação parcial;
- c) Dificuldade na responsabilização por vícios construtivos.

### **8.6 Divisão Interna por Etapas (Sem Parcelamento Contratual)**

Embora a contratação seja única, há divisão físico-financeira em 4 etapas de 5 unidades cada.

Tal divisão:

- a) Permite controle progressivo da execução;
- b) Facilita medições e desembolsos;
- c) Não configura parcelamento licitatório;
- d) Mantém unidade contratual e responsabilidade única.

### **8.7 Conclusão**

Após análise técnica e econômica, conclui-se que:

- a) O objeto, embora divisível sob aspecto físico, **não deve ser parcelado contratualmente;**
- b) O parcelamento acarretaria perda de economia de escala;
- c) Haveria aumento de custos indiretos;
- d) Existiriam riscos de descoordenação técnica;
- e) A contratação única está alinhada às práticas do mercado da construção civil habitacional;
- f) A competitividade permanece preservada.

Dessa forma, **a não divisão da contratação em múltiplos lotes ou contratos constitui a solução mais vantajosa ao interesse público**, atendendo aos princípios da economicidade, eficiência e planejamento previstos na Lei nº 14.133/2021.

## **9. Benefícios a serem alcançados com a contratação**

A presente contratação tem por finalidade a execução de 20 (vinte) unidades habitacionais no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – MCMV FNHIS Sub 50, conforme Termo de Compromisso nº 986974/2025/MCIDADES/CAIXA, visando à provisão de moradia digna para famílias de baixa renda do Município de Laje/BA.



O demonstrativo dos resultados pretendidos deve ser analisado sob as perspectivas **social, econômica, administrativa, ambiental e institucional**, de modo a evidenciar os benefícios diretos e indiretos decorrentes da contratação.

## **9.1 Resultados Sociais Diretos**

### **a) Redução do déficit habitacional**

A construção de 20 unidades habitacionais proporcionará atendimento imediato a 20 núcleos familiares em situação de vulnerabilidade social, contribuindo para:

- Redução do déficit habitacional municipal;
- Substituição de moradias precárias ou inadequadas;
- Promoção da função social da cidade e da propriedade.

### **b) Promoção da dignidade da pessoa humana**

O acesso à moradia adequada constitui direito social fundamental (art. 6º da Constituição Federal), sendo a política habitacional instrumento de:

- Inclusão social;
- Segurança jurídica da posse;
- Melhoria das condições sanitárias e de saúde pública;
- Fortalecimento da cidadania.

## **9.2 Resultados Econômicos e de Economicidade**

### **a) Melhor aproveitamento dos recursos federais**

A contratação viabiliza a execução física de empreendimento já pactuado com o Ministério das Cidades e a Caixa Econômica Federal, evitando:

- Perda de recursos por inexecução;
- Necessidade de devolução de valores;
- Comprometimento da credibilidade institucional do Município.

### **b) Economia de escala**

A execução das 20 unidades em contrato único permite:

- Diluição de custos indiretos (administração local, mobilização, canteiro);
- Compra de insumos em maior volume;
- Redução de custos logísticos;
- Maior eficiência operacional.

### **c) Estímulo à economia local**

A obra gerará:

- a) Empregos diretos (pedreiros, serventes, carpinteiros, eletricitistas);
- b) Empregos indiretos (fornecedores de materiais);
- c) Circulação de renda no comércio local.



### **9.3 Resultados Administrativos (Eficiência e Eficácia)**

#### **a) Execução eficiente do cronograma pactuado**

O cronograma físico-financeiro estruturado por etapas permite:

- Controle progressivo da execução;
- Monitoramento por eventos;
- Redução de risco de paralisação integral.

#### **b) Melhoria da governança contratual**

A contratação única:

- Facilita fiscalização;
- Permite responsabilização técnica concentrada;
- Reduz conflitos entre contratadas;
- Simplifica gestão administrativa.

#### **c) Planejamento estruturado e rastreável**

A obra está acompanhada de:

- Planilha orçamentária detalhada;
- Memória de cálculo;
- Curva ABC;

O que assegura:

- a) Transparência;
- b) Controle institucional;
- c) Segurança jurídica aos agentes públicos.

### **9.4 Resultados Ambientais Positivos**

A execução observará:

- a) Normas técnicas de eficiência e racionalização de insumos;
- b) Gestão adequada de resíduos da construção civil;
- c) Destinação ambientalmente adequada de rejeitos;
- d) Uso de materiais conforme especificações técnicas padronizadas do programa federal.

Benefícios ambientais esperados:

- a) Redução de ocupações irregulares ambientalmente sensíveis;
- b) Implantação ordenada em área previamente definida;
- c) Mitigação de riscos sanitários decorrentes de moradias precárias;
- d) Uso racional de recursos materiais conforme planejamento técnico.

### **9.5 Resultados na Qualidade dos Serviços Ofertados à Sociedade**

A entrega das unidades habitacionais resultará em:



- a) Melhoria das condições de saúde pública (redução de doenças relacionadas à precariedade habitacional);
- b) Estabilidade residencial;
- c) Redução de vulnerabilidade social;
- d) Melhoria do padrão urbanístico local.

Além disso, a utilização de projeto técnico padronizado do MCMV assegura:

- a) Qualidade construtiva mínima estabelecida nacionalmente;
- b) Atendimento a requisitos estruturais, sanitários e de segurança;
- c) Conformidade com normas técnicas aplicáveis.

### **9.6 Indicadores de Êxito Esperados**

Os resultados pretendidos podem ser avaliados por meio de:

- a) Percentual de execução física conforme cronograma;
- b) Entrega integral das 20 unidades dentro do prazo;
- c) Ausência de paralisações relevantes;
- d) Conformidade técnica atestada pela fiscalização e pela Caixa Econômica Federal;
- e) Ocupação regular das unidades pelas famílias beneficiárias.

### **9.7 Revisitação e Alinhamento com o Planejamento**

Os resultados aqui demonstrados constituem vetor permanente de revisão do planejamento, devendo ser confrontados:

- a) Com as exigências do Termo de Referência;
- b) Com a modelagem da futura licitação;
- c) Com as cláusulas contratuais;
- d) Com os mecanismos de fiscalização.

A constante reanálise desses resultados garante que:

- a) A modelagem escolhida é adequada;
- b) Os requisitos técnicos são proporcionais;
- c) A contratação mantém plausibilidade de êxito.

### **9.8 Conclusão**

A contratação almeja produzir resultados concretos e mensuráveis, consistentes com:

- a) O interesse público primário;
- b) A política habitacional federal;
- c) Os princípios da economicidade, eficiência e eficácia previstos na Lei nº 14.133/2021.

Os benefícios sociais, econômicos, administrativos e ambientais demonstram que a



execução da obra possui elevada relevância pública e elevada probabilidade de êxito, desde que mantidas as premissas técnicas estabelecidas neste Estudo Técnico Preliminar.

## **10. Contratações Correlatas e Dependentes do Objeto**

A análise de contratações correlatas ou interdependentes visa identificar ajustes pretéritos, vigentes ou futuros que guardem relação técnica, operacional ou orçamentária com a presente contratação, permitindo melhor coordenação administrativa, aproveitamento de economia de escala e mitigação de sobreposição de despesas.

### **10.1 Contratação Vinculada ao Termo de Compromisso Federal**

A presente contratação decorre diretamente do **Termo de Compromisso nº 986974/2025/MCIDADES/CAIXA**, firmado entre o Município de Laje/BA, o Ministério das Cidades e a Caixa Econômica Federal.

Trata-se de contratação interdependente de:

- a) Aprovação técnica do projeto e orçamento pelo agente financeiro;
- b) Liberação de recursos conforme cronograma físico-financeiro;
- c) Fiscalização compartilhada no âmbito do programa federal.

Assim, a execução contratual está condicionada à regularidade e observância das diretrizes técnicas e financeiras estabelecidas no instrumento federal.

### **10.2 Contratações Correlatas Pretéritas**

Foram celebradas contratações para:

- a) Elaboração dos projetos técnicos;
- b) Memorial descritivo;
- c) Planilha orçamentária;
- d) Memória de cálculo;
- e) Curva ABC e demais peças técnicas.

Tais contratações guardam relação direta com o presente processo, pois constituem a base técnica da futura execução da obra.

Não há contratos anteriores de execução do mesmo objeto que possam gerar sobreposição ou conflito.

### **10.3 Contratações Futuras Potencialmente Relacionadas**

Poderão ser necessárias contratações futuras, tais como:



- a) Serviços de fiscalização técnica complementar, caso necessário;
- b) Contratação de serviços públicos definitivos (ligações de água, energia ou esgoto, se não contempladas integralmente no escopo da obra);
- c) Eventuais serviços de manutenção predial após entrega das unidades.

Essas contratações, entretanto, não interferem na execução da presente obra, mas devem ser consideradas no planejamento municipal para evitar lacunas operacionais após a entrega do empreendimento.

#### **10.4 Interdependência com Infraestrutura Urbana**

A plena funcionalidade das unidades habitacionais poderá depender de:

- a) Existência de vias de acesso;
- b) Infraestrutura de drenagem urbana;
- c) Redes públicas de abastecimento.

Caso haja necessidade de reforço ou ampliação dessas infraestruturas, deverá haver coordenação com outras ações da Secretaria de Obras, a fim de evitar retrabalho ou duplicidade de despesas.

#### **10.5 Economia de Escala e Coerência Administrativa**

A identificação das contratações correlatas permite:

- Evitar duplicidade de serviços técnicos;
- Assegurar coerência entre projetos e execução;
- Garantir compatibilidade orçamentária;
- Planejar adequadamente futuras ações de manutenção.

Não se identificou fragmentação indevida do objeto nem sobreposição contratual.

#### **10.6 Conclusão**

A presente contratação:

- a) Está diretamente vinculada a instrumento federal específico;
- b) Possui correlação com contratações técnicas preparatórias já realizadas;
- c) Pode demandar contratações futuras complementares, sem sobreposição;
- d) Não apresenta conflito com contratos vigentes.

A adequada identificação dessas relações assegura maior governança, coordenação administrativa e eficiência na aplicação dos recursos públicos, atendendo ao disposto no art. 18, §1º, inciso XI, da Lei nº 14.133/2021.

### **11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento**





A presente contratação — execução de obra de construção de 20 (vinte) unidades habitacionais no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – MCMV FNHIS Sub 50 — encontra-se diretamente vinculada à política pública habitacional federal, executada em regime de cooperação entre o Município de Laje/BA, o Ministério das Cidades e a Caixa Econômica Federal, conforme Termo de Compromisso nº 986974/2025/MCIDADES/CAIXA.

### **12.1 Vinculação à Política Pública**

A contratação está alinhada à seguinte pública de habitação do **Programa Minha Casa, Minha Vida – MCMV (FNHIS Sub 50)**, integrante do Novo PAC, destinado à provisão de unidades habitacionais para famílias de baixa renda.

Trata-se de política pública estruturante na área de:

- a) Habitação de interesse social;
- b) Redução do déficit habitacional;
- c) Inclusão social;
- d) Desenvolvimento urbano ordenado.

Logo, a contratação não decorre de iniciativa isolada, mas da execução concreta de política pública previamente instituída no âmbito federal, com adesão formal do Município.

### **12.2 Alinhamento com o Planejamento Municipal**

A contratação encontra-se alinhada aos seguintes instrumentos e diretrizes administrativas:

#### **a) Planejamento Governamental Municipal**

A obra integra as prioridades da Secretaria de Serviços Públicos, Obras e Planejamento Urbano e Rural, estando alinhada com:

- A política municipal de habitação;
- As ações voltadas à melhoria da infraestrutura urbana;
- O planejamento orçamentário municipal para execução de convênios e transferências voluntárias.

#### **b) Planejamento Orçamentário**

A contratação está compatível com:

- Lei Orçamentária Anual vigente;
- Instrumentos de programação orçamentária vinculados a recursos de transferências federais;
- Dotação específica para execução do Termo de Compromisso firmado.

### **2.3 Plano de Contratações Anual (PCA)**

O Município de Laje **ainda não instituiu formalmente o Plano de Contratações Anual**



**(PCA)**, instrumento previsto no art. 12, inciso VII, da Lei nº 14.133/2021.

Dessa forma, não há previsão formal da presente contratação em PCA municipal.

### **Justificativa da ausência**

A ausência de PCA decorre de:

- a) Processo de transição normativa para plena implementação da Lei nº 14.133/2021;
- b) Estrutura administrativa ainda em fase de adequação aos instrumentos formais de governança de contratações.

Nos termos do art. 18, §2º, parte final, da Lei nº 14.133/2021, a ausência de previsão no plano anual não impede a contratação, desde que devidamente justificada — o que ora se faz.

### **12.4 Alinhamento com Governança e Sustentabilidade**

A contratação também se mostra alinhada com:

- a) Princípios de governança pública previstos na Lei nº 14.133/2021;
- b) Diretrizes de planejamento e eficiência administrativa;
- c) Política Nacional de Habitação;
- d) Diretrizes de desenvolvimento urbano sustentável.

Ainda que o Município não possua formalmente Plano Diretor de Logística Sustentável ou sistema estruturado de governança documental, a modelagem da contratação observa:

- a) Planejamento prévio estruturado;
- b) Estudos técnicos formalizados;
- c) Compatibilização orçamentária;
- d) Gestão por cronograma físico-financeiro;
- e) Transparência e rastreabilidade documental.

### **12.5 Conclusão**

A contratação:

- Está plenamente alinhada à política pública habitacional federal;
- Encontra respaldo no planejamento orçamentário municipal;
- Está vinculada a instrumento formal de cooperação federativa;
- Atende às prioridades administrativas da Secretaria responsável;
- Ainda não consta em Plano de Contratações Anual por inexistência formal desse instrumento no Município, circunstância devidamente justificada.

Conclui-se que a contratação se encontra coerente com o planejamento estratégico e com os objetivos institucionais da Administração Municipal, atendendo ao disposto no art. 18, §1º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021.



## **12. Providências a serem Adotadas**

Para assegurar a regularidade da contratação e a adequada execução da obra de construção de 20 (vinte) unidades habitacionais no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – MCMV FNHIS Sub 50, deverão ser adotadas, previamente à celebração do contrato, as seguintes providências:

### **13.1 Providências Administrativas e Jurídicas**

- a) Conclusão da fase interna da licitação (aprovação do ETP, Termo de Referência, edital e minuta contratual);
- b) Emissão de parecer jurídico;
- c) Autorização da autoridade competente;
- d) Verificação da existência de dotação orçamentária e disponibilidade financeira vinculada ao Termo de Compromisso nº 986974/2025/MCIDADES/CAIXA;
- e) Conferência da regularidade documental da futura contratada.

### **13.2 Providências Técnicas**

- a) Confirmação da disponibilidade e regularidade do terreno destinado à implantação do empreendimento;
- b) Verificação da necessidade de licenciamento ambiental ou autorizações urbanísticas;
- c) Consolidação e disponibilização dos projetos e planilhas orçamentárias para a fase contratual;
- d) Validação técnica do cronograma físico-financeiro, quando exigido pelo agente financeiro.

### **10.3 Estruturação da Gestão e Fiscalização Contratual**

- a) Designação formal do gestor e dos fiscais do contrato (técnico e administrativo);
- b) Organização de rotinas de medição e acompanhamento físico-financeiro;
- c) Estruturação de controle documental (diário de obra, relatórios mensais, medições).

Considerando a especificidade da obra e a vinculação a programa federal, recomenda-se capacitação dos servidores designados para fiscalização, especialmente quanto:

- a) À Lei nº 14.133/2021 (fase de execução);
- b) À sistemática de medição por eventos;
- c) Às exigências do Programa Minha Casa, Minha Vida e da Caixa Econômica Federal.

### **13.4 Cronograma e Gestão de Riscos**



As providências acima deverão ser implementadas antes da assinatura contratual, sob responsabilidade da Secretaria demandante, da Procuradoria e do setor financeiro, conforme suas atribuições.

Eventuais atrasos na adoção dessas medidas poderão comprometer o cronograma pactuado com o agente financeiro, devendo tal risco constar no Mapa de Riscos da contratação.

### **13.5 Conclusão**

As providências elencadas são suficientes para assegurar que a contratação produza seus efeitos com segurança jurídica, regularidade formal e adequada governança, garantindo condições estruturais para a execução eficiente da obra e o cumprimento das metas do programa habitacional.

## **13. Possíveis Impactos Ambientais**

A execução da obra de construção de 20 (vinte) unidades habitacionais no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – MCMV FNHIS Sub 50 poderá gerar impactos ambientais típicos de empreendimentos de pequeno porte na construção civil, os quais devem ser previamente identificados e mitigados, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, a Lei nº 12.305/2010 (Política Nacional de Resíduos Sólidos) e demais normas ambientais aplicáveis.

### **13.1 Possíveis Impactos Ambientais**

#### **a) Geração de resíduos da construção civil**

- Sobras de concreto, argamassa e revestimentos;
- Embalagens de cimento, tintas e insumos;
- Restos de madeira e ferragens;
- Resíduos não recicláveis.

#### **b) Emissão de poeira e particulados**

- Movimentação de solo;
- Corte de materiais;
- Transporte de insumos.

#### **c) Ruídos temporários**

- Uso de equipamentos e ferramentas;
- Circulação de veículos pesados.

#### **d) Consumo de recursos naturais**

- Uso de água na obra;
- Consumo de energia elétrica;
- Utilização de insumos minerais (areia, brita, cimento).



#### **e) Potencial impacto no solo**

- Movimentação e compactação;
- Armazenamento inadequado de materiais.

### **13.2 Medidas Mitigadoras**

Para minimizar os impactos identificados, deverão ser adotadas as seguintes medidas:

#### **a) Gestão de resíduos da construção civil**

- Segregação dos resíduos por classe;
- Destinação ambientalmente adequada conforme legislação municipal;
- Encaminhamento de materiais recicláveis a cooperativas ou recicladores;
- Proibição de descarte irregular em vias públicas ou áreas ambientalmente sensíveis.

A contratada deverá apresentar Plano Simplificado de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil, quando exigido.

#### **b) Controle de poeira e particulados**

- Umidificação periódica do solo;
- Cobertura de caminhões transportadores de material;
- Armazenamento adequado de insumos.

#### **c) Controle de ruídos**

- Restrição de atividades mais ruidosas ao horário comercial;
- Manutenção preventiva dos equipamentos;
- Comunicação prévia à comunidade, quando necessário.

#### **d) Uso racional de água e energia**

- Controle de desperdícios no canteiro;
- Utilização de equipamentos eficientes;
- Implantação de instalações hidrossanitárias nas unidades com dispositivos economizadores (torneiras com arejadores, bacias sanitárias com duplo acionamento, quando previstos em projeto).

#### **e) Uso de materiais padronizados e duráveis**

- Emprego de materiais com desempenho adequado e maior vida útil;
- Preferência por fornecedores que observem normas técnicas e boas práticas ambientais.

### **13.3 Requisitos de Baixo Consumo de Energia e Recursos**

O projeto das unidades habitacionais observará:

- a) Ventilação e iluminação natural adequadas;
- b) Disposição arquitetônica que favoreça conforto térmico;
- c) Instalações elétricas dimensionadas conforme normas técnicas;
- d) Sistema hidráulico com controle de vazamentos e desperdícios.



Essas medidas contribuem para:

- a) Redução do consumo energético futuro;
- b) Menor custo operacional para os beneficiários;
- c) Uso mais eficiente de recursos naturais.

### **13.4 Logística Reversa e Reciclagem**

Nos termos da Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei nº 12.305/2010):

- a) Embalagens de tintas, solventes e insumos químicos deverão ter destinação adequada;
- b) Materiais recicláveis deverão ser encaminhados à cadeia de reaproveitamento;
- c) Equipamentos ou materiais eventualmente substituídos deverão observar descarte ambientalmente adequado.

A logística reversa será aplicada sempre que exigida pela legislação específica do fabricante ou distribuidor.

### **13.5 Licenciamento Ambiental**

Caso o empreendimento exija licenciamento ambiental ou manifestação prévia do órgão competente, tal providência deverá ser adotada antes do início da execução, conforme a legislação aplicável.

Se dispensado licenciamento em razão do porte da obra, a execução continuará sujeita às normas ambientais e urbanísticas vigentes.

### **13.6 Conclusão**

Os impactos ambientais identificados são compatíveis com obras de pequeno porte e de baixa complexidade, sendo plenamente mitigáveis por meio das medidas previstas.

A adoção dessas providências assegura:

- Conformidade com a legislação ambiental;
- Minimização de impactos locais;
- Uso racional de recursos naturais;
- Promoção de sustentabilidade na execução da obra.

Dessa forma, conclui-se que a contratação é ambientalmente viável, desde que observadas as medidas mitigadoras aqui estabelecidas.

## **14. Declaração de Viabilidade**



Após a análise dos elementos constantes neste Estudo Técnico Preliminar, a equipe de planejamento manifesta-se conclusivamente pela **viabilidade técnica, jurídica, orçamentária e ambiental da contratação**, bem como pela sua adequação ao atendimento da necessidade pública identificada.

### **13.1 Adequação à Necessidade Administrativa**

Restou demonstrado que a contratação:

- a) Decorre de compromisso formal firmado com o Ministério das Cidades e a Caixa Econômica Federal;
- b) Está vinculada à execução de política pública habitacional estruturante;
- c) Visa atender demanda social concreta e identificável (déficit habitacional);
- d) Constitui obrigação assumida pelo Município no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – MCMV FNHIS Sub 50.

A solução escolhida — contratação de empresa especializada para execução integral da obra — mostra-se compatível com o escopo do objeto e com as práticas de mercado.

### **13.2 Viabilidade Técnica**

Os projetos, memoriais, planilhas orçamentárias, memória de cálculo, cronograma físico-financeiro e Curva ABC foram devidamente elaborados, conferindo:

- a) Precisão ao escopo contratual;
- b) Clareza às especificações técnicas;
- c) Base consistente para fiscalização e controle.

A modelagem adotada (execução integral da obra por contratação única) é tecnicamente adequada e evita riscos de fragmentação e perda de economia de escala.

### **13.3 Viabilidade Econômica**

A estimativa de valor foi elaborada com base em metodologia adequada, observando:

- a) Parâmetros técnicos;
- b) Pesquisa de preços;
- c) Composições de custos;
- d) Planilha orçamentária detalhada.

A contratação mostra-se economicamente razoável, não havendo alternativa mais vantajosa identificada no levantamento de mercado.





#### **14.4 Viabilidade Ambiental**

Os impactos ambientais foram identificados como típicos e de baixa magnitude, sendo plenamente mitigáveis por meio das medidas previstas neste ETP, em conformidade com a legislação ambiental e a Política Nacional de Resíduos Sólidos.

#### **14.5 Razoabilidade e Proporcionalidade**

Os requisitos técnicos, de habilitação e de execução:

- 1.São compatíveis com o porte do objeto;
- 2.Não restringem indevidamente a competitividade;
- 3.Estão alinhados às práticas do setor da construção civil habitacional.

Não se verificou desproporcionalidade ou excesso na modelagem da contratação.

#### **14.6 Conclusão Final**

Diante de todo o exposto, a equipe de planejamento conclui que:

- 1.A contratação é **necessária** para cumprimento de obrigação formal assumida pelo Município;
- 2.A solução escolhida é **tecnicamente adequada**;
- 3.O modelo adotado é **economicamente vantajoso**;
- 4.Os impactos ambientais são **controláveis e mitigáveis**;
- 5.A contratação é **razoável, proporcional e alinhada ao interesse público**.

Assim, manifesta-se expressamente pela **viabilidade e adequação da contratação para atendimento da necessidade pública identificada**, recomendando-se o prosseguimento do feito com a elaboração do Termo de Referência e posterior deflagração do procedimento licitatório.

### **15. Responsáveis**

Os presentes estudos foram elaborados pela Equipe de Planejamento da Contratação, designada pela Portaria nº 006, de janeiro de 2025, com apoio e orientação técnica de RODRIGO SANDE VIEIRA - Arquiteto e Urbanista - CAU A286745-1.

---

**ANA BEATRIZ LIMA CAITANO**

Secretaria Municipal de Serviços Públicos, Obras e Planejamento Urbano e Rural

Matrícula 110321034 - Presidente da equipe de Planejamento

---

**DAIANE DOS SANTOS DE JESUS ANDRADE**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJE**

**Secretaria de Serviços Públicos, Obras e Planejamento Urbano e Rural**

**Praça ACM – Centro -Laje-Bahia-CEP 45.490.000**

Secretaria Municipal de Serviços Públicos, Obras e Planejamento Urbano e Rural -

Matrícula 110321020 - Membro 1