



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

### 1. IDENTIFICAÇÃO DA DEMANDA

Objeto:

Construção de unidade educacional – Creche Proinfância Tipo 2 (padrão FNDE), no Município de Coronel João Sá/BA.

Demandante:

Prefeitura Municipal de Coronel João Sá – Secretaria Municipal de Educação.

Finalidade:

Ampliação da rede de educação infantil, com atendimento a crianças em idade de creche, em conformidade com políticas públicas educacionais.

Referência técnica:

Projetos padronizados FNDE adotados integralmente.

### 2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A demanda decorre de déficit de vagas na educação infantil, agravado por:

- ✓ Crescimento populacional local;
- ✓ Insuficiência de unidades educacionais existentes;
- ✓ Necessidade de atendimento à legislação educacional (LDB e Plano Nacional de Educação).

A ausência da intervenção implica:

- ✓ Manutenção do déficit educacional;
- ✓ Impactos sociais diretos (evasão precoce, desigualdade);
- ✓ Descumprimento de diretrizes federais.

### 3. LEVANTAMENTO DE SOLUÇÕES

#### 3.1 Alternativas analisadas

Alternativa	Descrição	Viabilidade
A1	Construção com projeto próprio	Baixa (alto risco técnico e tempo de projeto)
A2	Ampliação de unidades existentes	Limitada (restrições físicas e funcionais)
A3	Adoção do projeto padrão	Alta (padronização, custo previsível e



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL JOÃO SÁ  
ESTADO DA BAHIA  
CNPJ: 14.215.818/0001-36

Alternativa	Descrição	Viabilidade
	FNDE	validação técnica)

### 3.2 Solução escolhida

Alternativa A3 – Projeto padrão FNDE Tipo 2

Justificativa:

- ✓ Redução de risco de incompatibilidade de projetos;
- ✓ Orçamento referenciado em bases oficiais (SINAPI);
- ✓ Rapidez na implantação;
- ✓ Padronização operacional.

### 4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA

A solução compreende a execução completa da edificação, incluindo:

#### 4.1 Sistemas construtivos

- ✓ Fundação profunda (estacas escavadas);
- ✓ Estrutura em concreto armado (fck 30 MPa);
- ✓ Vedação em alvenaria cerâmica;
- ✓ Cobertura metálica termoisolante;
- ✓ Instalações prediais completas (hidrossanitárias, elétricas, SPDA, incêndio).

#### 4.2 Etapas principais

- ✓ Serviços preliminares;
- ✓ Terraplenagem e fundações;
- ✓ Superestrutura;
- ✓ Vedações e cobertura;
- ✓ Instalações;
- ✓ Acabamentos;
- ✓ Serviços finais.

### 5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

As quantidades foram extraídas da planilha orçamentária oficial FNDE/SINAPI, destacando-se:

- ✓ Área construída compatível com padrão Tipo 2;
- ✓ Volumes significativos de concreto estrutural;
- ✓ Sistemas completos de instalações prediais;
- ✓ Elementos de acabamento de padrão institucional.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL JOÃO SÁ  
ESTADO DA BAHIA  
CNPJ: 14.215.818/0001-36

Base documental: planilha orçamentária detalhada.

## 6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Valor global estimado:

R\$ 4.299.444,86

Parâmetros:

- ✓ Base SINAPI (01/2026 – sem desoneração);
- ✓ BDI: 25%;
- ✓ Encargos sociais incorporados.

Análise crítica:

- ✓ Custo coerente com tipologia;
- ✓ Forte impacto da administração local (indicador de risco de gestão);
- ✓ Sensível à variação de insumos (aço e cimento).

## 7. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO

Não parcelamento da obra.

Justificativa técnica:

- ✓ Alta interdependência entre etapas construtivas;
- ✓ Risco elevado de incompatibilidades técnicas;
- ✓ Complexidade de coordenação de múltiplos contratos;
- ✓ Impacto negativo no prazo e custo global.

## 8. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E INTERDEPENDENTES

- ✓ Licenciamento ambiental (quando aplicável);
- ✓ Ligação de concessionárias (água, energia);
- ✓ Fiscalização de obra;
- ✓ Serviços de sondagem (se ainda não executados).

## 9. RESULTADOS PRETENDIDOS

- ✓ Atendimento integral da demanda por vagas em creche;
- ✓ Redução do déficit educacional local;
- ✓ Melhoria dos indicadores sociais;
- ✓ Conformidade com políticas públicas federais.

## 10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS À CONTRATAÇÃO

- ✓ Validação do terreno (topografia e geotecnia);
- ✓ Licenciamento e regularização fundiária;
- ✓ Disponibilização de projetos executivos completos;



- ✓ Estruturação da equipe de fiscalização;
- ✓ Definição do modelo de contratação.

## 11. IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS

### Impactos identificados

- ✓ Supressão vegetal;
- ✓ Geração de resíduos da construção;
- ✓ Emissão de particulados.

### Medidas mitigadoras

- ✓ Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC);
- ✓ Controle de poeira e ruído;
- ✓ Destinação ambientalmente adequada dos resíduos;
- ✓ Uso racional de recursos naturais.

## 12. ANÁLISE DE VIABILIDADE

### A solução apresenta:

- ✓ Viabilidade técnica: alta (projeto padronizado FNDE);
- ✓ Viabilidade econômica: compatível com mercado;
- ✓ Viabilidade operacional: executável com recursos regionais.

Conclusão: Viável e recomendada.

## 13. MATRIZ DE RISCOS (CONFORME LEI 14.133/2021)

### 13.1 Estrutura da matriz

Risco Causa Consequência Probabilidade Impacto Responsável Mitigação

### 13.2 Matriz de riscos detalhada

#### Riscos técnicos

Risco	Causa	Consequência	Prob.	Impacto	Responsável	Mitigação
Inconsistência geotécnica	Ausência/erro de sondagem	Redimensionamento de fundações	Média	Alto	Contratante	Exigir sondagem prévia obrigatória
Incompatibilidade	Falha de	Retrabalho	Baixa	Médio	Contratada	Revisão



Risco	Causa	Consequência	Prob.	Impacto	Responsável	Mitigação
de projeto	adaptação local					executiva antes da obra

#### Riscos financeiros

Risco	Causa	Consequência	Prob.	Impacto	Responsável	Mitigação
Aumento de insumos	Mercado (aço/cimento)	Desequilíbrio contratual	Alta	Alto	Compartilhado	Cláusula de reequilíbrio
Subestimativa de custos	Orçamento base inadequado	Aditivos	Média	Alto	Contratante	Revisão crítica do orçamento

#### Riscos operacionais

Risco	Causa	Consequência	Prob.	Impacto	Responsável	Mitigação
Atraso no cronograma	Baixa produtividade	Prorrogação de prazo	Alta	Alto	Contratada	Planejamento executivo rigoroso
Falha na gestão	Administração ineficiente	Aumento de custo e prazo	Média	Alto	Contratada	Controle técnico intensivo

#### Riscos externos

Risco	Causa	Consequência	Prob.	Impacto	Responsável	Mitigação
Condições climáticas	Chuvas intensas	Paralisação de serviços	Média	Médio	Contratada	Planejamento sazonal
Atraso de repasses	Fluxo financeiro público	Interrupção da obra	Média	Alto	Contratante	Planejamento financeiro



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL JOÃO SÁ  
ESTADO DA BAHIA  
CNPJ: 14.215.818/0001-36

#### 14. ANÁLISE FINAL

O ETP atende integralmente às exigências da Lei 14.133/2021 e demonstra consistência técnica da solução.

Ponto crítico (que normalmente é ignorado):

O maior risco não está no projeto — está na execução.

Se você não estruturar:

- ✓ fiscalização técnica ativa,
- ✓ controle físico-financeiro rigoroso,
- ✓ e gestão contratual disciplinada,

o projeto padrão FNDE vira apenas uma referência — não uma garantia de resultado.

Coronel João Sá – BA, 22 de abril de 2026.

---

Antonio Carlos dos Santos

Eng. Civil Crea-BA 051892214-6 Matrícula Municipal N° 4980

Secretaria Municipal de Obras, Serviços Públicos, Infraestrutura, Desenvolvimento  
Urbano e Transportes.



## **TERMO DE REFERÊNCIA – TR**

### **1. IDENTIFICAÇÃO DO OBJETO**

Objeto:

Contratação de empresa especializada para execução das obras de Construção de Creche Proinfância Tipo 2 – padrão FNDE, no Município de Coronel João Sá/BA, compreendendo fornecimento de materiais, mão de obra, equipamentos e serviços necessários à completa execução do empreendimento.

### **2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO**

A presente contratação fundamenta-se:

- ✓ No Estudo Técnico Preliminar (ETP);
- ✓ Nos projetos padronizados FNDE adotados integralmente;
- ✓ Na planilha orçamentária baseada em SINAPI (01/2026);
- ✓ No cronograma físico-financeiro da obra;
- ✓ Nos dispositivos da Lei nº 14.133/2021.

### **3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO**

A solução compreende a execução integral da edificação, incluindo:

#### **3.1 Serviços contemplados**

- ✓ Serviços preliminares e canteiro de obras;
- ✓ Terraplenagem e fundações;
- ✓ Estrutura em concreto armado (fck 30 MPa);
- ✓ Vedações verticais;
- ✓ Cobertura metálica termoisolante;
- ✓ Instalações prediais completas:
  - ❖ Hidrossanitárias;
  - ❖ Elétricas;
  - ❖ SPDA;
  - ❖ Combate a incêndio;
- ✓ Revestimentos, pisos e acabamentos;
- ✓ Serviços finais e entrega da obra.

### **4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

#### **4.1 Requisitos técnicos**

- ✓ Execução conforme projetos FNDE;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL JOÃO SÁ  
ESTADO DA BAHIA  
CNPJ: 14.215.818/0001-36

- ✓ Atendimento às normas da ABNT (NBR 6118, NBR 15575, NBR 5410, entre outras);
- ✓ Utilização de materiais certificados;
- ✓ Controle tecnológico obrigatório (concreto, solo, etc.).

#### 4.2 Requisitos legais

- ✓ Registro da empresa no CREA/CAU;
- ✓ Responsável técnico habilitado;
- ✓ ART de execução;
- ✓ Atendimento às normas de segurança do trabalho (NR-18, NR-35, NR-10).

#### 4.3 Sustentabilidade

- ✓ Implantação de PGRCC;
- ✓ Uso racional de recursos;
- ✓ Destinação adequada de resíduos.

### 5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

#### 5.1 Regime de execução

Empreitada por preço global.

#### 5.2 Forma de execução

Execução contínua conforme cronograma físico-financeiro aprovado.

#### 5.3 Prazo de execução

- ✓ 720 dias (24 meses)

#### 5.4 Local de execução

Município de Coronel João Sá/BA.

### 6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

#### 6.1 Fiscalização

- ✓ Fiscal técnico da obra;
- ✓ Fiscal administrativo;
- ✓ Registro diário de obra (RDO);
- ✓ Medições mensais.

#### 6.2 Controle

- ✓ Acompanhamento físico-financeiro;
- ✓ Verificação de conformidade técnica;
- ✓ Controle de qualidade dos serviços.

#### 6.3 Penalidades





PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL JOÃO SÁ  
ESTADO DA BAHIA  
CNPJ: 14.215.818/0001-36

- ✓ Multa por atraso;
- ✓ Glosa de serviços não conformes;
- ✓ Rescisão contratual em caso de descumprimento grave.

## 7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

### 7.1 Medição

- ✓ Baseada em serviços efetivamente executados;
- ✓ Conformidade com planilha orçamentária;
- ✓ Atesto da fiscalização.

### 7.2 Pagamento

- ✓ Mensal, conforme medições aprovadas;
- ✓ Vinculado ao cronograma físico-financeiro;
- ✓ Retenção conforme legislação vigente.

## 8. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

### 8.1 Modalidade

Concorrência (Lei 14.133/2021).

### 8.2 Critério de julgamento

Menor preço global, desde que atendidos os requisitos técnicos.

### 8.3 Habilitação técnica

Exigências mínimas:

- ✓ Atestado(s) de capacidade técnica:
  - ❖ Execução de obra similar (edificação);
  - ❖ Estrutura em concreto armado;
- ✓ Registro no CREA/CAU;
- ✓ Acervo técnico compatível.

### 8.4 Qualificação econômico-financeira

- ✓ Balanço patrimonial;
- ✓ Índices de liquidez;
- ✓ Garantia contratual (até 5%).

## 9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Valor estimado:

R\$ 4.299.444,86

Composição:

- ✓ Base SINAPI (01/2026);



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL JOÃO SÁ  
ESTADO DA BAHIA  
CNPJ: 14.215.818/0001-36

- ✓ BDI: 25%;
- ✓ Encargos não desonerados.

#### 10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

A contratação está compatível com:

- ✓ Plano Plurianual (PPA);
- ✓ Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO);
- ✓ Lei Orçamentária Anual (LOA).

#### 11. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

- ✓ Executar a obra conforme projetos;
- ✓ Garantir qualidade e durabilidade;
- ✓ Cumprir normas de segurança;
- ✓ Fornecer materiais e equipamentos;
- ✓ Manter equipe técnica qualificada;
- ✓ Responsabilizar-se por encargos trabalhistas e previdenciários.

#### 12. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

- ✓ Disponibilizar projetos e documentos;
- ✓ Designar fiscalização;
- ✓ Efetuar pagamentos conforme medições;
- ✓ Garantir condições de acesso ao local.

#### 13. GARANTIA DA OBRA

- ✓ Garantia mínima de 5 anos para elementos estruturais;
- ✓ Correção de vícios construtivos sem ônus adicional.

#### 14. MATRIZ DE RISCOS CONTRATUAL

##### 14.1 Diretriz

Distribuição objetiva de riscos entre as partes, conforme Lei 14.133/2021.

##### 14.2 Matriz resumida

Risco	Responsável	Tratamento
Variação de insumos	Compartilhado	Reequilíbrio econômico
Erro de projeto	Contratante	Revisão prévia
Falha de execução	Contratada	Correção obrigatória
Atraso de cronograma	Contratada	Penalidades



Risco	Responsável	Tratamento
Condições climáticas	Contratada	Planejamento
Interferência geotécnica	Contratante	Sondagem prévia

#### 15. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO DO OBJETO

- ✓ Atendimento integral ao projeto;
- ✓ Conformidade com normas técnicas;
- ✓ Funcionamento pleno das instalações;
- ✓ Emissão de termo de recebimento provisório e definitivo.

#### 16. DISPOSIÇÕES FINAIS (ANÁLISE CRÍTICA)

O presente Termo de Referência apresenta conformidade formal com os requisitos estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021, contemplando os elementos técnicos, econômicos e operacionais necessários à adequada instrução do processo licitatório. A solução adotada, baseada em projeto padronizado do FNDE, reduz incertezas de concepção, promove uniformidade construtiva e assegura previsibilidade de custos e métodos executivos.

Contudo, sob análise técnica crítica, ressalta-se que a consistência documental não se traduz, de forma automática, em desempenho satisfatório na fase de execução. O principal vetor de risco do empreendimento não está relacionado ao projeto ou ao orçamento, mas sim à capacidade de gestão, fiscalização e controle contratual ao longo da obra.

Observa-se que a efetividade do empreendimento está diretamente condicionada à atuação rigorosa da fiscalização, que deverá garantir aderência estrita aos projetos, especificações técnicas e normas aplicáveis. A ausência de controle técnico contínuo tende a resultar em desvios de qualidade, execução inadequada de serviços e, conseqüentemente, comprometimento da durabilidade e desempenho da edificação.

Adicionalmente, o prazo contratual estimado em 720 dias, embora compatível com a tipologia da obra, apresenta elevada sensibilidade a falhas de planejamento executivo, desorganização de frentes de serviço e baixa produtividade. A inexistência de um planejamento detalhado de curto prazo (nível tático-operacional) pode resultar em atrasos cumulativos, impactando diretamente o cronograma físico-financeiro.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL JOÃO SÁ  
ESTADO DA BAHIA  
CNPJ: 14.215.818/0001-36

No aspecto econômico, destaca-se a necessidade de controle ativo sobre custos e medições. A condução passiva da gestão financeira, sem análise crítica das composições, produtividade e evolução física, tende a gerar pleitos de reequilíbrio e aditivos contratuais, com potencial impacto significativo no valor final da obra.

Outro ponto relevante refere-se à etapa pré-executiva, especialmente quanto à validação das condições geotécnicas do terreno. A utilização de projeto padronizado não elimina a necessidade de verificação das condições locais, sendo imprescindível a realização e validação de sondagens para evitar redimensionamentos de fundações durante a execução.

Diante do exposto, conclui-se que o sucesso da contratação não dependerá exclusivamente da qualidade dos documentos técnicos produzidos, mas, fundamentalmente, da estruturação de um sistema de gestão de obra eficiente, com fiscalização técnica atuante, planejamento executivo consistente e controle físico-financeiro rigoroso. A não observância desses fatores representa risco elevado de comprometimento dos resultados pretendidos, tanto em prazo quanto em custo e qualidade final do empreendimento.

Coronel João Sá – BA, 22 de abril de 2026.

---

Antonio Carlos dos Santos

Eng. Civil Crea-BA 051892214-6 Matrícula Municipal N° 4980

Secretaria Municipal de Obras, Serviços Públicos, Infraestrutura, Desenvolvimento  
Urbano e Transportes.



## ANÁLISE DE RISCOS DO EMPREENDIMENTO

A presente análise de riscos tem por objetivo identificar, qualificar e avaliar os principais fatores que podem comprometer o desempenho do empreendimento, considerando aspectos técnicos, operacionais, financeiros e institucionais associados à execução da obra de construção da Creche Proinfância Tipo 2.

A abordagem adotada considera a probabilidade de ocorrência dos eventos e o impacto potencial sobre prazo, custo e qualidade, permitindo direcionar ações preventivas e corretivas.

### 1. PREMISSAS DA ANÁLISE

- ✓ Obra pública com financiamento condicionado a fluxo orçamentário;
- ✓ Projeto padronizado FNDE, com adaptação local;
- ✓ Execução em regime de empreitada por preço global;
- ✓ Prazo contratual de 720 dias;
- ✓ Base orçamentária SINAPI (01/2026).

### 2. IDENTIFICAÇÃO E AVALIAÇÃO DOS RISCOS

#### 2.1 Riscos Técnicos

Os riscos técnicos estão relacionados à concepção, adaptação e execução dos sistemas construtivos.

O principal ponto crítico reside na dependência de projeto padronizado, que, embora validado, não considera integralmente as condições específicas do terreno. A ausência ou insuficiência de investigação geotécnica pode resultar em necessidade de redimensionamento de fundações, implicando aumento de custo e atraso.

Outro fator relevante é a possibilidade de incompatibilidades entre disciplinas de projeto, especialmente na interface entre estrutura e instalações, o que pode gerar retrabalhos durante a execução.

Adicionalmente, falhas no controle tecnológico (concreto, compactação de solo) representam risco direto à durabilidade e desempenho da edificação.

Síntese:

- ✓ Probabilidade: Média
- ✓ Impacto: Alto

#### 2.2 Riscos Operacionais

Os riscos operacionais estão associados à execução da obra e à capacidade da contratada.



Destaca-se a baixa produtividade da mão de obra, comum em obras públicas com gestão inadequada, impactando diretamente o cumprimento do cronograma. A fragmentação das frentes de serviço e a ausência de planejamento executivo detalhado ampliam esse risco. Outro fator crítico é a gestão ineficiente do canteiro de obras, incluindo logística de materiais, controle de equipamentos e coordenação de equipes, podendo gerar atrasos sistêmicos.

A dependência de condições climáticas também deve ser considerada, especialmente em fases como terraplenagem, fundações e cobertura.

Síntese:

- ✓ Probabilidade: Alta
- ✓ Impacto: Alto

### 2.3 Riscos Financeiros

Os riscos financeiros apresentam alta relevância no contexto atual.

A variação de preços de insumos, principalmente aço e cimento, pode comprometer o equilíbrio econômico-financeiro do contrato. Mesmo com previsão legal de reequilíbrio, há impacto direto na execução e no fluxo da obra.

Outro ponto crítico é a subestimativa de custos indiretos, especialmente relacionados à administração local, que já apresenta peso significativo no orçamento. Se mal gerida, tende a gerar aditivos.

Há ainda o risco de atrasos nos repasses financeiros, típico em obras públicas, podendo levar à paralisação ou redução de ritmo da obra.

Síntese:

- ✓ Probabilidade: Alta
- ✓ Impacto: Alto

### 2.4 Riscos de Gestão e Fiscalização

Este é o eixo mais sensível do empreendimento.

A fragilidade da fiscalização é o principal fator de degradação da qualidade da obra. Sem controle técnico rigoroso, a execução tende a se desviar das especificações, resultando em patologias construtivas e perda de desempenho.

Outro risco recorrente é a gestão contratual passiva, onde medições são aprovadas sem validação técnica adequada, favorecendo pagamentos indevidos e distorções financeiras.

A ausência de indicadores de desempenho e de acompanhamento físico-financeiro sistemático amplia significativamente o risco de perda de controle da obra.



Síntese:

- ✓ Probabilidade: Média
- ✓ Impacto: Muito Alto

## 2.5 Riscos Externos

Os riscos externos são aqueles fora do controle direto das partes.

Incluem:

- ✓ Condições climáticas adversas;
- ✓ Interferências não previstas (redes existentes, restrições locais);
- ✓ Mudanças institucionais ou administrativas;
- ✓ Atrasos burocráticos em licenças e autorizações.

Embora menos controláveis, esses riscos podem ser mitigados por planejamento prévio e gestão proativa.

Síntese:

- ✓ Probabilidade: Média
- ✓ Impacto: Médio

## 3. ANÁLISE CONSOLIDADA DOS RISCOS

A avaliação global indica que os maiores riscos do empreendimento não estão na engenharia do projeto, mas sim na execução e gestão.

Os três vetores críticos são:

1. Gestão da obra (falha de planejamento e controle);
2. Controle financeiro (risco de aditivos e desequilíbrio);
3. Fiscalização técnica (qualidade da execução).

Se esses três elementos não forem tratados com rigor, o risco de:

- ✓ Atraso significativo;
- ✓ Aumento de custo;
- ✓ Entrega com qualidade inferior;

é elevado.

## 4. DIRETRIZES PARA MITIGAÇÃO

Para reduzir os riscos identificados, recomenda-se:

- ✓ Exigir sondagem geotécnica validada antes do início da obra;
- ✓ Implementar planejamento executivo detalhado (curto prazo);
- ✓ Estabelecer rotina de controle físico-financeiro mensal;



- ✓ Adotar fiscalização técnica ativa, com registros formais;
- ✓ Validar medições com base em evidências de campo;
- ✓ Monitorar produtividade e desempenho da contratada;
- ✓ Prever cláusulas claras de reequilíbrio econômico.

## 5. CONCLUSÃO TÉCNICA

A análise de riscos realizada evidência que o empreendimento apresenta viabilidade técnica, econômica e operacional, estando fundamentado em solução padronizada amplamente validada pelo FNDE, com orçamento referenciado em base oficial (SINAPI) e cronograma compatível com a complexidade da obra.

Entretanto, sob perspectiva técnica rigorosa, conclui-se que o desempenho efetivo do empreendimento não está condicionado prioritariamente à qualidade do projeto ou à consistência dos documentos que o instruem, mas sim à capacidade de gestão e controle durante a fase de execução.

O modelo adotado — empreitada por preço global com base em projeto padronizado — tende a criar uma falsa percepção de previsibilidade total. Na prática, essa previsibilidade é limitada, especialmente diante das variáveis locais (condições geotécnicas, produtividade da mão de obra, logística e gestão de canteiro), que não são plenamente capturadas nos documentos de planejamento.

Dessa forma, o risco predominante do empreendimento desloca-se do campo técnico-projetual para o campo gerencial. A ausência de planejamento executivo detalhado, aliada à fiscalização insuficiente ou meramente formal, pode resultar em desvios progressivos de prazo, custo e qualidade, muitas vezes irreversíveis em estágios avançados da obra.

Adicionalmente, observa-se que o equilíbrio econômico-financeiro do contrato encontra-se sensível a variações de mercado, sobretudo em insumos estratégicos, bem como à eficiência da administração local da obra. A condução passiva desses fatores tende a gerar pleitos de reequilíbrio e necessidade de aditivos contratuais.

Portanto, a viabilidade do empreendimento está diretamente condicionada à implementação de um sistema robusto de gestão, baseado em:

- ✓ Planejamento executivo em nível tático-operacional (curto e médio prazo);
- ✓ Fiscalização técnica contínua e qualificada, com verificação efetiva de conformidade;
- ✓ Controle físico-financeiro rigoroso, com validação técnica das medições;
- ✓ Monitoramento de produtividade e desempenho da contratada;





PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL JOÃO SÁ  
ESTADO DA BAHIA  
CNPJ: 14.215.818/0001-36

- ✓ Gestão proativa de riscos, com atuação preventiva e não apenas corretiva.

Conclui-se, assim, que o empreendimento é plenamente exequível, desde que tratado como um processo dinâmico de controle e tomada de decisão contínua. A simples observância dos documentos técnicos não é suficiente para garantir o resultado pretendido, sendo indispensável uma atuação gerencial estruturada, disciplinada e tecnicamente orientada ao longo de toda a execução.

Coronel João Sá – BA, 22 de abril de 2026.

---

Antonio Carlos dos Santos

Eng. Civil Crea-BA 051892214-6 Matrícula Municipal N° 4980

Secretaria Municipal de Obras, Serviços Públicos, Infraestrutura, Desenvolvimento  
Urbano e Transportes.