



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

ÁREA REQUISITANTE: Fundo Municipal de Social
NOME DO RESPONSÁVEL: LUCIVÂNIA DE SOUSA FEITOSA
M/D: SECRETARIA DO SOCIAL
DECRETO Nº: 075/2025
ELABORADO POR: WILLAIM SANTOS VILANOVA
CARGO: ENGENHEIRO CIVIL
CREA\BA: 051.872.692-4

CONTRATAÇÃO DE EMPRESA DO RAMO PARA OS SERVIÇOS DE ENGENHARIA NA CONSTRUÇÃO DE 20 UNIDADE HABITACIONAL DO FNHIS SUB-50, ATRAVÉS DE RECURSOS DO TERMO DE COMPROMISSO Nº 039085/2025/FNDE/CAIXA E CONTRAPARTIDA DA SECRETARIA MUNICIPAL DO SOCIAL, NA SEDE DO MUNICÍPIO DE UBAITABA/BAHIA

INTRODUÇÃO

Este Estudo Técnico Preliminar visa justificar a necessidade Contratação de obra de engenharia para construção de 20 unidades habitacionais de interesse social (UHIS), incluindo fundações, estrutura, alvenaria, cobertura, instalações hidro sanitárias e elétricas, revestimentos, esquadrias, acabamentos, drenagem e ligações domiciliares, na área de expansão dos bairros uzedas josé guilherme correa (zitão), ponto de referência a via paralelo a br 01, km 445, Município de Ubaítaba .

DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O município de Ubaítaba apresenta déficit habitacional significativo, especialmente entre famílias de baixa renda que vivem em situação de vulnerabilidade social, em moradias precárias ou em áreas de risco. Muitas dessas famílias não possuem condições financeiras de acesso à casa própria ou a imóveis adequados que garantam segurança, salubridade e dignidade.

Diante desse cenário, torna-se necessária a execução de um projeto habitacional para a construção de 20 unidades habitacionais populares, destinadas prioritariamente a famílias em situação de risco social, cadastradas junto à Secretaria Municipal de Assistência Social e ao Cadastro Único do Governo Federal.

REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

ELABORAÇÃO DE ESTUDOS GEOTECNICOS, ENSAIOS E PROJETO EXECUTIVO PARA **CONSTRUÇÃO DE 20 UNIDADE HABITACIONAL DO FNHIS SUB-50-MUNICÍPIO DE UBAITABA** deverá ser realizada conforme a solução identificada para a demanda e deverá atender, obrigatoriamente, aos requisitos mínimos estabelecidos no Termo de Referência/Edital, bem como às especificações técnicas pertinentes ao objeto. A contratação deverá considerar as condições necessárias para garantir a execução de serviços compatíveis com as exigências legais e normativas, devendo ser observados todos



os requisitos mínimos estabelecidos para a execução do projeto e a elaboração dos estudos e ensaios geotécnicos, com ênfase em segurança, viabilidade técnica e sustentabilidade.

ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A estimativa de serviços foi baseada nas especificações do projeto padrão **DE 20 UNIDADE HABITACIONAL DO FNHIS**, e contempla:

Área construída aproximada ocupada: 53,87 m²

CASAS:

- Estar/cozinha – 19,10m²
- Quarto 01- 8,40m²
- Banheiro – 4,44 m²
- Quarto- 8,40m²
- Varanda – 3,56 m²
- Lavanderia – 3,56²

A quantidade de serviços foi estimada para um período de 360 dias, considerando o cronograma de execução dos estudos e a elaboração do projeto. A base utilizada para a estimativa inclui a análise preliminar das condições do terreno necessidade de diversos furos de sondagem e outros exames geotécnicos conforme demanda do local, de forma a garantir a qualidade e a precisão dos estudos.

DESCRIÇÃO DO OBJETO	VALOR TOTAL
CONSTRUÇÃO DE 25 UNIDADES HABITACIONAIS NO MUNICÍPIO DE UBAÍTABA-BA	R\$ 2.984.043,25

LEVANTAMENTO DE MERCADO

As soluções de mercado disponíveis e que atendem aos requisitos da contratação foram pesquisadas considerando o tipo de obra e sua execução. Em grande parte dos resultados da pesquisa, a solução utilizada foi a de prestação de serviços/fornecimento de material por meio de processo licitatório para contratação de empresa especializada para realização do serviço.

ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

As estimativas apresentadas estão comprovadas por meio de planilhas inseridas inseridas no processo licitatório.

ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

As estimativas apresentadas estão comprovadas por meio de planilhas inseridas inseridas no processo licitatório.



DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na construção de uma unidade escolar padronizada, com base no projeto arquitetônico e executivo disponibilizado pelo PAC em plataforma BIM, o que assegura compatibilidade entre disciplinas, controle de quantitativos e maior confiabilidade orçamentária.

A estrutura será composta por:

Estar/cozinha, Quarto 01, Banheiro, Quarto 02, Varanda, Lavanderia e passeio.

A edificação será executada com estrutura em concreto armado, fechamentos em alvenaria, cobertura em madeira tratada e telha cerâmica e adoção de materiais duráveis e de baixa manutenção.

A solução contempla ainda:

Instalações elétricas adaptadas à tensão de 110V;

A contratação será realizada por empreitada por preço global, mediante licitação, com execução integral da obra conforme os parâmetros estabelecidos pelo projeto padrão NOVO PAC.

JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

A Licitação deverá ser do tipo menor preço, mediante empreitada por preço global, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que a natureza do objeto não justifica o parcelamento. A contratação abrange a execução integral dos serviços, incluindo estudos geotécnicos, ensaios de campo, projeto executivo e obra de contenção das encostas.

A solução proposta é uma intervenção complexa e contínua, que exige uma execução integrada, sem possibilidade de fragmentação dos serviços. O parcelamento, neste caso, não seria adequado, pois a execução das atividades depende de uma sequência lógica e de uma solução única.

Portanto, a obra será contratada de forma global, com preço fixo e fechado, sem divisão em parcelas ou etapas de licitação. Esta modalidade garante maior eficiência e coerência na execução, além de facilitar o acompanhamento e controle da obra, assegurando a qualidade e a entrega conforme os requisitos.

CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Após a análise detalhada da natureza e do escopo da obra, não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes para a viabilidade e execução da presente demanda no momento. No entanto, recomenda-se reavaliar a necessidade de eventuais contratações adicionais ou processos licitatórios subsequentes que possam ser necessários após a conclusão deste contrato, principalmente se houver a necessidade de



manutenção de longo prazo, monitoramento contínuo ou execução de etapas complementares que dependam diretamente da finalização da contenção das encostas.

Tais processos, caso identificados posteriormente, deverão ser tratados de forma a garantir a continuidade do serviço e a sustentabilidade das soluções implementadas, respeitando as normas legais e o planejamento orçamentário estabelecido.

PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO

Não se configura necessária qualquer atividade referente à adequação do ambiente dos setores demandantes para que a contratação surta seus efeitos, uma vez que já possui todas as atividades descritas e dimensionadas em orçamento.

Não há necessidade também de capacitação de servidores para fiscalização e gestão contratual, pois a equipe técnica em questão já realizou a gestão e fiscalização de outros contratos da mesma natureza.

POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Não haverá impactos ambientais.

POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

A solução apresentada considera critérios de custo-benefício, sustentabilidade, acessibilidade e eficiência construtiva, respeitando as normas técnicas vigentes e utilizando referenciais de preços oficiais, como a tabela SINAPI. Além disso, o projeto está alinhado às diretrizes de políticas públicas habitacionais de caráter federal, estadual e municipal.

Dessa forma, conclui-se que a contratação para a execução da obra mostra-se necessária, oportuna e adequada, garantindo habitações dignas e seguras para a população, em consonância com os princípios da administração pública, em especial os da eficiência, economicidade e interesse coletivo.

Ubaítaba-Ba, 08 de Maio de 2026

Willaim Santos Vilanova
Engenheiro Civil
Crea: 051.872.692-4