



CROATÁ

PREFEITURA



ANEXO IV

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR



Handwritten signature



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade nele especificada.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

2. OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

O presente ETP tem como objetivo: **CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS DE CONSTRUÇÃO DE 25 (VINTE E CINCO) UNIDADES HABITACIONAIS NO MUNICÍPIO DE CROATÁ/CE, EM CONFORMIDADE COM O TERMO DE COMPROMISSO Nº 974781/2025/MCIDADES/CAIXA.**

3. ÁREA REQUISITANTE

Prefeitura Municipal de **Croatá**, através da **Secretaria Municipal de Infraestrutura**, em atendimento ao programa *Produção de unidades habitacionais no município*, tendo como responsável o Secretário e Ordenador de Despesas o Sr. Marcelo do Nascimento Pereira.

4. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação tem por objetivo a execução de obras para a construção de 25 (vinte e cinco) unidades habitacionais no Município de Croatá, com a finalidade de reduzir o déficit habitacional e atender famílias em situação de vulnerabilidade social. A iniciativa visa garantir o direito à moradia digna e promover a melhoria da qualidade de vida da população beneficiada, em consonância com as diretrizes da Política Nacional de Habitação e do Estatuto das Cidades (Lei nº 10.257/2001).

O empreendimento contribuirá para o desenvolvimento urbano e social de Croatá, promovendo o uso adequado do solo, a ampliação da infraestrutura básica e a geração de empregos diretos e indiretos, com impacto positivo na economia local.

Sob o aspecto técnico e operacional, a contratação se faz necessária diante da inexistência de estrutura administrativa e operacional própria do Município capaz de



CROATÁ

PREFEITURA



executar diretamente obras dessa natureza e porte, sendo indispensável a contratação de empresa especializada, com capacidade técnica comprovada, corpo profissional habilitado, equipamentos adequados e experiência comprovada na execução de obras civis de construção habitacional

Dessa forma, a contratação justifica-se pela relevância social e econômica do objeto, pela necessidade de atendimento à demanda habitacional existente e pelo cumprimento das políticas públicas municipais voltadas à moradia e à inclusão social.

5. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Natureza da Contratação:

O objeto a ser contratado enquadra-se na categoria de **obra**, de natureza **não continuada**, em conformidade com o disposto na Lei Federal nº 14.133/21.

Duração do Contrato:

O prazo de vigência da contratação é de **1 (um) ano**, contados da data da sua assinatura, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133/2021. O prazo de vigência poderá ser prorrogado, mediante termo aditivo, quando o objeto não for concluído no período firmado acima, ressalvadas as providências cabíveis no caso de culpa do contratado, previstas neste instrumento.

Requisitos Qualitativos:

- A contratada deverá ser empresa especializada em serviços de engenharia destinados a execução do serviço em tela;
- Estar devidamente registrada no conselho de engenharia ou arquitetura;
- Possuir capacidade técnica adequada para a finalidade proposta;
- Ser responsável por correções dos serviços durante a sua execução, estando disponível para sanar dúvidas e possíveis inconsistências;
- A contratada deve cumprir todas as obrigações constantes no edital, seus anexos e sua proposta, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto, mantendo durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

Requisitos Técnicos da Contratação:

- Definição do local de execução dos serviços, a saber: endereço indicado no Projeto Básico anexo a esse plano;
- Definição dos serviços a serem executados, dos materiais a serem aplicados e/ou substituídos, de acordo com as determinações dos projetos, dos memoriais descritivos e das especificações técnicas, a serem atendidas pela Contratada;

[Handwritten signatures and initials]



CROATÁ

PREFEITURA



- Definição da metodologia executiva a ser adotada, de acordo com as normas técnicas vigentes e recomendações dos fabricantes;
- Definição do orçamento e do prazo de execução da obra, com detalhamento de marcos intermediários e finais das etapas, definidos no cronograma físico-financeiro;
- Certidão de registro/quitação da contratada junto ao CREA ou CAU, da qual deverá constar os nomes dos profissionais que poderão atuar como responsáveis técnicos pelos serviços a serem executados, conforme disciplina a Resolução 425/98 do CONFEA, artigo 4º, parágrafo único;
- Definição de cláusulas e condições para a execução dos serviços que possibilitem à contratada efetivar o planejamento para a execução dos serviços em conformidade com a logística e infraestrutura existentes no mercado, e, dessa forma, possibilitar a obtenção de preços mais competitivos para a contratação;
- Cumprimento, por parte da contratada, de Plano de Gerenciamento de Resíduos, garantindo o correto descarte dos resíduos segundo sua classe;
- Comprovação de aptidão técnica, consistente na apresentação de uma ou mais certidões de acervo técnico expedidas pelo CREA / CAU, em nome dos profissionais que exercerão a função de responsáveis técnicos, comprovando a execução de obra ou serviço com características similares ao objeto a ser contratado, mediante apresentação de Atestado de Capacidade **Técnico-profissional**;
- Comprovação de aptidão técnica, consistente na apresentação, por parte da contratada, de Atestado de Capacidade **Técnico-operacional**, comprovando a realização de obras ou serviços com características similares ao objeto a ser contratado, atestando a execução de serviços que envolvam parcelas de maior relevância técnica, correspondentes, no mínimo, a 50% (cinquenta por cento) dos itens exigidos no Projeto Básico, conforme detalhado no documento anexo a este processo.

Relevância dos Requisitos Estipulados:

Os requisitos solicitados são indispensáveis pois asseguram as condições necessárias para a definição do objeto e sua adequada execução, além de conferir regularidade ao andamento do procedimento de contratação, estabelecendo requisitos e conformidade jurídica para a participação no certame.

Sustentabilidade:

- Os serviços prestados pela empresa contratada deverão fundamentar-se no uso racional de recursos e equipamentos, de forma a evitar e prevenir o desperdício de insumos e material consumidos, bem como a geração de resíduos, além do desperdício de água e consumo excessivo de energia. Sempre que possível fazer uso de energia renovável.
- A contratada deverá ter pleno conhecimento e se responsabilizar pelo trabalho seguro das pessoas envolvidas no manuseio de ferramentas, equipamentos e produtos inflamáveis, conforme legislação em vigor do Ministério do Trabalho. Esta também se





CROATÁ

PREFEITURA



responsabilizará por ações e/ou omissões sobre os resíduos e rejeitos sólidos, líquidos e derivados, nos locais da obra, removendo e promovendo a devida destinação.

- Preferência para materiais, tecnologias e matérias primas de origem local.
- Utilização racional de recursos naturais como água e energia
- Geração de empregos, preferencialmente com mão de obra local.
- Maior vida útil e menor custo de manutenção do bem, da obra ou serviço.
- Uso de inovações que reduzam o impacto sobre recursos naturais.
- Origem ambientalmente regular dos recursos naturais utilizados nos bens, serviços e obras.
- Assim, os critérios de sustentabilidade estabelecidos são fundamentais para que a obra atinja seu objetivo social de forma plena, garantindo não apenas moradia digna para as famílias, mas também a realização de um empreendimento comprometido com a preservação ambiental, a inclusão social e a eficiência no uso de recursos, em consonância com os princípios da Administração Pública e as diretrizes contemporâneas de desenvolvimento sustentável.

Vistoria:

A não exigência de vistoria prévia no local da execução da obra justifica-se pelo fato de que todas as informações necessárias à perfeita compreensão do objeto já se encontram devidamente descritas e detalhadas nos documentos técnicos que integram o processo licitatório, tais como o Projeto Básico, os memoriais descritivos, os desenhos, as plantas e as especificações técnicas.

Esses documentos fornecem subsídios suficientes para que os licitantes conheçam com clareza as condições de execução, os materiais a serem aplicados, o local da intervenção e as exigências da Administração.

Além disso, a eventual obrigatoriedade de vistoria poderia restringir a competitividade do certame, na medida em que representaria um ônus adicional para empresas sediadas em outras localidades, o que afrontaria o princípio constitucional da isonomia e reduziria a amplitude da participação, contrariando o interesse público.

Ao dispensar a vistoria, mas manter a ampla disponibilização da documentação técnica e a possibilidade de esclarecimentos por meio do setor de engenharia e da comissão de licitação, garante-se que todos os interessados tenham acesso às mesmas condições de informação, de forma imparcialidade, igualdade e transparente.

Portanto, a não exigência de vistoria prévia não compromete a qualidade do certame, uma vez que a Administração já disponibiliza todos os elementos técnicos necessários à formulação das propostas, preservando, ao mesmo tempo, a isonomia entre os licitantes e a economicidade do procedimento.

Subcontratação:

Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.





CROATÁ

PREFEITURA



Garantia da contratação:

Será exigida a garantia da contratação de que tratam os arts. 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, no percentual e condições descritas nas cláusulas do contrato.

O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à garantia da contratação.

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado busca identificar as possíveis soluções técnicas e modelos de execução disponíveis para atender à necessidade de construção das unidades habitacionais, conforme as alternativas previstas no ordenamento jurídico e práticas correntes do setor da construção civil, possibilitando à Administração avaliar **economicidade, eficiência, riscos, prazos e viabilidade operacional** de cada solução.

Solução A — Contratação Integrada

Regime em que o contratado elabora projetos básico e executivo, executa toda a obra e serviços correlatos, entrega o empreendimento concluído e apto ao uso.

Vantagens

- Responsabilidade concentrada em um único contratado (projetos + obra + entrega final).
- Redução de riscos de incompatibilidades entre projeto e execução.
- Maior previsibilidade de performance e prazos.
- Ideal para empreendimentos complexos ou com elevado conteúdo tecnológico.

Desvantagens

- Maior preço final, devido ao risco transferido ao contratado.
- Menor competição: poucas empresas no mercado local possuem capacidade técnico-operacional para esse modelo.
- Adequação limitada para obras habitacionais padronizadas, cuja engenharia já é amplamente dominada pelo mercado.
- Exige anteprojeto robusto para permitir julgamento objetivo (art. 46, Lei 14.133/21).

Solução B — Contratação Semi-Integrada

Regime no qual o contratado desenvolve o projeto executivo, conforme projeto básico previamente definido, e executa integralmente a obra.

Vantagens

- Permite maior controle da Administração sobre o produto final, pois apresenta projeto básico prévio.
- Risco técnico parcialmente transferido.



CROATÁ

PREFEITURA



- Reduz incompatibilidades de projetos, pois o contratado ajusta o projeto executivo conforme sua metodologia de execução.

Desvantagens

- Preço ainda tende a ser mais elevado do que modelos convencionais.
- Exige projeto básico bem elaborado; inadequado quando a Administração ainda não dispõe de estudos preliminares completos.
- Mercado regional possui número limitado de empresas habilitadas para este regime.

Solução C — Fornecimento e Prestação de Serviço Associado

Contratação em que o contratado fornece o objeto (a obra concluída) e também opera ou mantém o empreendimento por período determinado.

Vantagens

- Garantia de manutenção e qualidade estrutural no período posterior à entrega.
- Adequado quando a Administração não dispõe de estrutura operacional para manutenção.
- Alinha incentivos para que o contratado execute obra de maior durabilidade.

Desvantagens

- Pouco aplicável a empreendimentos habitacionais destinados à entrega imediata aos beneficiários.
- Elevação significativa do custo total pela inclusão de operação e/ou manutenção.
- Mercado regional extremamente restrito para este tipo de solução.

Solução D — Execução Indireta – Empreitada por Preço Unitário

Contratação de empresa para execução da obra a partir de medições vinculadas a unidades previamente definidas (m², m³, peças, serviços).

Vantagens

- Ideal para obras com quantidades sujeitas a variações decorrentes de ajustes durante a execução.
- Maior aderência às rotinas de fiscalização de obras públicas.
- Maior transparência nas etapas de orçamento, medições e pagamentos.
- Permite ajustes sem necessidade de reequilíbrio complexo, desde que respeitados os limites legais.
- Facilita ampla competitividade, pois é o modelo mais utilizado no mercado local e regional.
- Adequado para unidades habitacionais com padrões construtivos repetitivos.

Desvantagens

- Requer projeto básico detalhado e planilha orçamentária bem construída.
- Possibilidade de maior dedicação da fiscalização para conferência de medições.

Solução E — Execução Indireta – Empreitada por Preço Global





CROATÁ

PREFEITURA



Contratação da obra por preço total e fechado.

Vantagens

- Previsibilidade do custo total.
- Redução do esforço de medição, bastando aferição do cumprimento das etapas.

Desvantagens

- Pouca flexibilidade para alterações necessárias.
- Empresas tendem a inflar o preço para cobrir riscos imprevisíveis.
- Exige projeto completo e extremamente preciso; pequenas diferenças quantitativas geram pedidos de reequilíbrio.

Solução F — Execução Indireta de Empreitada Integral

O contratado assume todas as etapas: projeto, execução, instalações e entrega final do empreendimento totalmente pronto.

Vantagens

- Total transferência de riscos à contratada.
- Minimiza retrabalhos e divergências entre projeto e execução.
- Maior eficiência em empreendimentos de grande porte ou complexidade tecnológica.

Desvantagens

- Modelo desnecessariamente robusto para a construção de unidades habitacionais padronizadas.
- Muito elevado custo global.
- Menor número de empresas habilitadas, reduzindo competitividade.
- Exige anteprojeto extremamente preciso para julgamento objetivo.

Solução G — Execução Direta pela Administração (mão de obra, materiais e projeto próprios)

Vantagens

- Maior controle da Administração sobre o processo.
- Possibilidade de reduzir custos trabalhistas ou de aquisição, em alguns casos.

Desvantagens

- Administração não dispõe de estrutura técnica, organização, pessoal, equipamentos e logística suficientes para execução simultânea de 25 unidades habitacionais.
- Elevado risco de atrasos e paralisações.
- Baixa eficiência.
- Alta responsabilidade técnica e jurídica.
- Incompatível com a rotina administrativa municipal.

Análise comparativa

A construção de **25 unidades habitacionais padronizadas** demanda solução com:



CROATÁ

PREFEITURA



- alta competitividade;
- preços unitários transparentes;
- flexibilidade para ajustes de quantidades;
- aderência ao mercado regional da Serra da Ibiapaba;
- simplicidade operacional;
- compatibilidade com projetos já existentes ou de fácil elaboração.

Os modelos integrados, semi-integrados e de empreitada integral apresentam **custos elevados, baixa competição local e complexidade desnecessária**, não justificando sua adoção.

O modelo de preço global exige completa estabilidade quantitativa e projetos extremamente detalhados, o que não garante a flexibilidade requerida para obras de habitação que podem demandar pequenos ajustes.

A execução direta é inviável para o Município.

Justificativa da Solução Mais Adequada — Solução D (Empreitada por Preço Unitário)
Após a análise das alternativas, verifica-se que a **solução mais vantajosa e adequada ao interesse público é a Solução D – Execução Indireta por Empreitada de Preço Unitário**, pelos seguintes motivos:

1. **Aderência ao mercado local:** é o regime mais utilizado por empresas de médio porte da região Norte e Ibiapaba do Ceará.
2. **Competitividade elevada:** possibilita a participação de maior número de empresas, ampliando a disputa e contribuindo para a economicidade.
3. **Flexibilidade técnica:** permite adequação das quantidades de serviços durante a execução, mantendo controle orçamentário dentro dos limites legais.
4. **Transparência e controle:** o modelo por unidades permite fiscalização clara, medições precisas e pagamentos proporcionais ao executado.
5. **Compatibilidade com obras de habitação:** o objeto apresenta serviços repetitivos e seriados, com etapas padronizadas, favorecendo o uso do regime.
6. **Viabilidade operacional para o Município:** a Administração dispõe de meios para fiscalizar as medições e acompanhar o andamento da obra.
7. **Menor risco de desequilíbrio econômico-financeiro:** como as medições são unitárias, eventuais diferenças quantitativas não comprometem o equilíbrio contratual.

Assim, considerando a natureza do objeto, a disponibilidade de empresas no mercado, os custos envolvidos, a viabilidade jurídica e técnica e o menor risco para a Administração, **a Solução D apresenta-se como a mais eficiente, econômica e segura**, atendendo plenamente aos princípios da Lei 14.133/2021 (planejamento, eficiência, economicidade, competitividade e gestão de riscos).



CROATÁ

PREFEITURA



7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução definida para atender à necessidade de construção de 25 (vinte e cinco) unidades habitacionais no Município de Croatá/CE consiste na **contratação de empresa especializada em obras civis, por meio do regime de execução indireta na modalidade de empreitada por preço unitário**, contemplando todos os serviços de engenharia necessários à execução completa das edificações, conforme projetos, memoriais, especificações técnicas e planilhas orçamentárias que compõem o planejamento da contratação.

A solução envolve a contratação de empresa devidamente habilitada e com comprovada capacidade técnica para executar integralmente as etapas previstas no projeto básico, abrangendo serviços preliminares, terraplanagem, fundações, estruturas, alvenaria, revestimentos, instalações hidrossanitárias e elétricas, esquadrias, cobertura, pavimentação, acabamento, urbanização do entorno, bem como serviços complementares indispensáveis à entrega das moradias com plenas condições de habitabilidade.

No modelo adotado, os serviços serão medidos e remunerados conforme unidades previamente definidas na planilha orçamentária, garantindo à Administração maior controle quantitativo e financeiro, possibilitando ajustes em caso de variações necessárias durante a execução, observado o limite legal de alterações contratuais. A metodologia de pagamento por unidade executada assegura maior transparência, eficiência e precisão no acompanhamento físico-financeiro da obra, além de permitir adequado alinhamento entre os serviços previstos, executados e pagos.

A empresa contratada deverá mobilizar equipamentos, materiais, insumos, ferramentas e mão de obra especializada, garantindo a observância das normas técnicas da ABNT, das diretrizes de acessibilidade, segurança e salubridade, e das exigências legais aplicáveis, incluindo responsabilidade técnica, ART e demais obrigações inerentes à execução de obras públicas. Deverá, ainda, garantir o correto gerenciamento dos resíduos da obra, o cumprimento das normas ambientais e trabalhistas, e as condições de saúde e segurança exigidas para execução do empreendimento.

A solução contempla a execução de unidades habitacionais padronizadas, concebidas com base em padrões construtivos replicáveis e adequados à realidade socioeconômica e urbanística local, possibilitando melhor aproveitamento dos recursos públicos, otimização dos insumos e padronização da fiscalização. O modelo por preço unitário permite que pequenas variações de quantitativos, decorrentes de

condições do terreno, ajustes técnicos ou adequações normativas, sejam absorvidas sem comprometer o equilíbrio econômico-financeiro do contrato.

A contratação será formalizada mediante procedimento licitatório que garanta ampla competitividade entre empresas aptas a executar obras deste porte, permitindo que o Município obtenha proposta vantajosa, tanto sob o ponto de vista econômico quanto técnico. O controle da execução será realizado por equipe técnica da Administração, com medições periódicas e emissão de relatórios que assegurem o cumprimento dos prazos, qualidade dos serviços e observância das especificações do projeto.

Dessa forma, a solução proposta assegura que a construção das 25 unidades habitacionais seja executada com economicidade, segurança, eficiência e qualidade, atendendo plenamente ao interesse público, à legislação vigente e às necessidades habitacionais da população beneficiária do Município de Croatá/CE.

8. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

As quantidades de serviços, materiais, insumos e elementos construtivos necessárias à execução da construção das 25 (vinte e cinco) unidades habitacionais foram definidas com base nos **projetos técnico-executivos, memoriais descritivos, memoriais de cálculo, estudos preliminares, levantamentos topográficos, caderno de encargos e planilhas orçamentárias** que compõem o planejamento técnico da contratação. Tais documentos foram elaborados seguindo as normas vigentes da ABNT, as diretrizes de acessibilidade, segurança, eficiência energética e sustentabilidade, além das recomendações técnicas aplicáveis à construção de habitações de interesse social.

A definição das quantidades resultou da análise detalhada dos elementos de engenharia exigidos para a implantação completa de cada unidade habitacional, considerando-se a metragem das edificações, o padrão tipológico definido pelo Município, os materiais especificados e as tecnologias construtivas adequadas à realidade local. Cada quantitativo foi dimensionado de forma individual por unidade, sendo posteriormente multiplicado pelo número total de unidades previstas no empreendimento, permitindo precisão no cálculo total dos serviços a serem executados.

Foram adotados como referência **critérios técnicos consolidados**, tais como coeficientes de consumo, produtividade de mão de obra, espessuras de revestimentos, volumes de concreto e argamassa, seções estruturais, quantitativos de alvenaria, esquadrias, elementos de cobertura, instalações hidráulicas e elétricas, acabamentos e demais componentes construtivos, garantindo que as quantidades estimadas reflitam fielmente as necessidades reais do projeto. Além disso, foram incorporadas



CROATÁ

PREFEITURA



quantidades compatíveis com as condições específicas do terreno, clima e metodologia de execução.

A adoção de quantidades fundamentadas em projetos completos e memoriais técnicos assegura que o orçamento seja representativo e suficiente para a execução integral da obra, evitando superestimativas que poderiam gerar preços excessivos ou subestimativas que comprometeriam o andamento da construção. Também garante a adequação do planejamento às etapas sequenciais da obra, proporcionando segurança técnica, previsibilidade financeira e maior confiabilidade no processo licitatório.

Destaca-se que as quantidades definidas atendem ao princípio da eficiência e ao rigor do planejamento prévio exigido pela Lei Federal nº 14.133/2021, permitindo que a contratação seja realizada com base em parâmetros objetivos e avaliação precisa dos serviços necessários. Assim, as quantidades adotadas são justificadas por sua aderência estrita ao projeto básico, refletindo as demandas reais da obra e assegurando equilíbrio entre qualidade, custo e viabilidade operacional.

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do valor para a execução da construção das 25 (vinte e cinco) unidades habitacionais, foi realizada com base em fontes oficiais de referência de preços governamentais, assegurando confiabilidade, precisão e aderência à realidade do mercado da construção civil.

Para tanto, foram consideradas como referências: o SINAPI 2025/06 - com desoneração, que fornece os custos médios de materiais, mão-de-obra e serviços de engenharia.

A utilização dessa fonte oficial permite à Administração Pública fundamentar tecnicamente o valor estimado da contratação, garantindo transparência, economicidade e segurança jurídica.

Além disso, assegura que o planejamento orçamentário seja condizente com os custos reais de mercado, evitando sub ou superestimativas e permitindo que os recursos destinados à obra sejam aplicados de forma eficiente e responsável, em benefício das famílias croataenses.

O valor final estimado reflete, de forma precisa, a realidade do mercado da construção civil para obras de natureza habitacional, assegurando **economicidade, viabilidade financeira e aderência plena ao Termo de Compromisso.**

Consolidação do Orçamento Estimado:





CROATÁ

PREFEITURA



ITEM	ESPECIFICAÇÃO	CATSER	UND	QTD	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL	TIPO DE PARTICIPAÇÃO
1	CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS DE CONSTRUÇÃO DE 25 (VINTE E CINCO) UNIDADES HABITACIONAIS NO MUNICÍPIO DE CROATÁ/CE, EM CONFORMIDADE COM O TERMO DE COMPROMISSO Nº 974781/2025/MCIDADES/CAIXA.	1619	SER	01	R\$ 3.191.452,16	R\$ 3.191.452,16	AMPLA PARTICIPAÇÃO

10. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

A presente contratação **não será parcelada**, tendo em vista que o objeto — construção de 25 unidades habitacionais — constitui um **conjunto integrado, técnico e funcionalmente indivisível**, cuja execução requer coordenação contínua e uniforme entre etapas, materiais, equipamentos e equipe técnica.

O parcelamento acarretaria riscos significativos, tais como:

- incompatibilidades técnicas entre fornecedores distintos;
- descontinuidade dos serviços por divergências na entrega de materiais;
- aumento do risco de retrabalhos e atrasos;
- fragilidade no controle e fiscalização administrativa;
- violação aos padrões construtivos exigidos pelo Ministério das Cidades/CAIXA.

Ademais, o modelo de financiamento e acompanhamento técnico da CAIXA exige **padronização integral**, rastreabilidade e uniformidade construtiva, condições incompatíveis com parcelamento.

A adoção de **empreitada por preço global**, executada por uma única empresa, garante:

- padronização e desempenho técnico das unidades;
- simplificação da gestão e redução do risco administrativo;
- cumprimento rigoroso do cronograma físico-financeiro;
- maior economicidade e eficiência do gasto público.

Portanto, manter a contratação de forma **única e integrada** é a opção que melhor atende aos princípios da eficiência, economicidade, segurança jurídica e planejamento, previstos na Lei 14.133/2021.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

[Handwritten signatures and initials in blue ink]



CROATÁ

PREFEITURA



Não há contratações correlatas ou interdependentes necessárias para a execução da presente obra. A construção das unidades habitacionais constitui objeto **autônomo e completo**, cuja execução técnico-operacional será integralmente conduzida pela empresa contratada em regime de empreitada global.

A obra não depende de serviços simultâneos prestados por outros fornecedores, tampouco exige contratação complementar para viabilizar sua execução. Todos os serviços, materiais, equipamentos e insumos necessários já estão **plenamente especificados** nos documentos técnicos anexos, eliminando a necessidade de interação com contratos externos.

Essa autonomia reforça:

- previsibilidade administrativa;
- mitigação de riscos operacionais;
- controle direto da execução;
- conformidade com o Termo de Compromisso nº 974781/2025;
- entrega eficiente e contínua do empreendimento.

12. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

O objeto desta solução consta na listagem do Plano de Contratação Anual (PCA) vigente. Assim, resta demonstrado o alinhamento entre a contratação e o planejamento desta administração.

13. RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação do objeto além de atender as demandas conforme sustentadas nas motivações demonstradas no DFD irá contemplar os seguintes resultados:

- Ampliação do acesso à moradia digna, contribuindo para a redução do déficit habitacional no município e garantindo melhores condições de vida às famílias contempladas.
- Promoção da inclusão social, assegurando habitações adequadas e seguras a famílias em situação de vulnerabilidade socioeconômica.
- Fomento ao desenvolvimento urbano planejado, com a implantação de unidades habitacionais que atendam às normas técnicas de segurança, acessibilidade e sustentabilidade.
- Estímulo à economia local, por meio da geração de empregos diretos e indiretos durante a execução das obras, impactando positivamente os setores ligados à construção civil.



CROATÁ

PREFEITURA



- Cumprimento das políticas públicas habitacionais, em consonância com as diretrizes municipais, estaduais e federais voltadas ao enfrentamento da desigualdade social.
- Valorização das áreas contempladas, com melhoria da infraestrutura urbana e da qualidade de vida da população beneficiada.

14. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS NO AMBIENTE

- Após a contratação da empresa especializada para a construção das construções de 25 unidades habitacionais, deverão ser adotadas uma série de providências para garantir a execução eficiente, segura e em conformidade com os objetivos do contrato.
 - Realização de levantamento prévio da área destinada à construção, assegurando-se que o terreno esteja livre de obstáculos físicos, jurídicos e ambientais.
 - Adoção de medidas de limpeza, nivelamento e preparação do solo, com atenção às condições de drenagem e ao manejo de resíduos, evitando acúmulo de materiais e impactos indesejados.
 - Implantação de canteiro de obras organizado, sinalizado e equipado com instalações provisórias adequadas (água, energia, sanitários), em conformidade com as normas de saúde, segurança e meio ambiente.
 - Garantia de acessos temporários seguros para transporte de materiais e circulação de trabalhadores, minimizando riscos à comunidade do entorno.
 - Cumprimento das normas ambientais e urbanísticas vigentes, observando licenças, autorizações e condicionantes eventualmente estabelecidas pelos órgãos competentes.
- Administração deverá acompanhar e fiscalizar a execução da obra, por meio de equipe técnica própria ou designada, garantindo que todas as etapas sejam cumpridas de acordo com o projeto, o cronograma físico-financeiro e as normas técnicas, ambientais e de acessibilidade.
- Além disso, a contratada deverá providenciar, previamente ao início das obras, todas as licenças, autorizações e alvarás necessários, incluindo o licenciamento ambiental, quando exigido, assegurando a regularidade legal e a conformidade da execução com as normas urbanísticas e ambientais aplicáveis.

15. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A execução da obra de construção de 25 (vinte e cinco) unidades habitacionais no Município de Croatá/CE, embora de natureza social e voltada à melhoria das condições de moradia da população, poderá ocasionar impactos ambientais diretos e indiretos, principalmente durante as fases de implantação e execução dos serviços.

Esses impactos, em sua maioria, são de pequena ou média magnitude e passíveis de controle e mitigação mediante a adoção de práticas de gestão ambiental e



CROATÁ

PREFEITURA



cumprimento da legislação vigente, notadamente a Lei nº 6.938/1981 (Política Nacional do Meio Ambiente), a Resolução CONAMA nº 001/1986, Lei 528/2021 (Coordenadoria do Agronegócio e Meio Ambiente de Croatá/COAMA), e as normas de licenciamento ambiental aplicáveis ao porte da obra.

Os principais impactos ambientais potenciais são descritos a seguir:

1. Fase de Implantação e Execução

Durante a etapa de construção, poderão ocorrer:

- **Supressão de vegetação rasteira ou capoeira** no local destinado às unidades, especialmente se houver necessidade de nivelamento do terreno;
- **Geração de resíduos sólidos da construção civil (RCC)**, como sobras de concreto, blocos, madeira, plásticos, embalagens e restos de argamassa;
- **Emissão de poeira e particulados (material particulado)** devido ao tráfego de veículos e movimentação de solo;
- **Risco de contaminação do solo e da água** por descarte inadequado de resíduos, combustíveis ou óleos lubrificantes;
- **Emissão de ruídos e vibrações** provenientes de maquinários, que podem causar incômodo à vizinhança;
- **Consumo de água e energia elétrica**, com possível sobrecarga em períodos de maior demanda;
- **Geração de efluentes sanitários e águas servidas** no canteiro de obras, caso não haja manejo adequado;
- **Compactação do solo e alteração da drenagem natural**, decorrente do tráfego e da movimentação de equipamentos.

2. Fase de Operação e Uso das Unidades

Após a conclusão e ocupação das moradias, os impactos esperados são de **baixa intensidade**, podendo incluir:

- **Aumento da demanda por serviços públicos urbanos**, como coleta de lixo, abastecimento de água e esgotamento sanitário;
- **Geração de resíduos domiciliares**, exigindo planejamento municipal para coleta regular;
- **Possível alteração do microclima local**, devido à urbanização da área e redução de áreas permeáveis;
- **Aumento do escoamento superficial de águas pluviais**, caso não haja sistema adequado de drenagem.

3. Medidas Mitigadoras e de Controle Ambiental

Para minimizar e controlar os impactos identificados, deverão ser adotadas as seguintes medidas preventivas e corretivas:

[Handwritten signatures and initials in blue ink]





CROATÁ

PREFEITURA



- **Destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil**, em conformidade com a **Resolução CONAMA nº 307/2002**, priorizando reutilização, reciclagem e destinação a áreas licenciadas;
- **Instalação de bacias de contenção e caixas de sedimentação** para evitar o carreamento de sedimentos;
- **Controle de poeira** por meio de umidificação periódica das vias internas e do canteiro;
- **Manutenção preventiva de máquinas e equipamentos** para evitar vazamentos de óleo e emissões excessivas;
- **Adoção de práticas de uso racional da água e energia elétrica** no canteiro de obras;
- **Implantação de sistema de drenagem pluvial e áreas permeáveis** nas unidades habitacionais;
- **Recomposição vegetal das áreas externas** e arborização compatível com o entorno;
- **Treinamento dos trabalhadores** quanto à gestão adequada de resíduos, segurança ambiental e uso consciente dos recursos naturais;
- **Monitoramento e fiscalização ambiental municipal**, acompanhando o cumprimento das exigências técnicas e legais.

Considerando a escala da obra e as medidas de mitigação previstas, os impactos ambientais associados à execução das 25 unidades habitacionais são locais, temporários e controláveis, não comprometendo a integridade ambiental da área nem inviabilizando o empreendimento.

Além disso, o projeto possui relevante caráter social, contribuindo para a redução do déficit habitacional e para a melhoria da qualidade de vida da população beneficiada, o que representa um impacto ambiental positivo e permanente sob a ótica social e urbana.

Assim, a obra é ambientalmente viável, desde que observadas as medidas mitigadoras e as exigências dos órgãos competentes, em especial quanto à gestão de resíduos, controle de poluição e recuperação das áreas impactadas.

16. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Com base nos elementos anteriores do presente documento de Estudos Preliminares realizado, **DECLARO** que:

☒ **É VIÁVEL** a contratação proposta pela unidade requisitante.

☐ **NÃO É VIÁVEL** a contratação proposta pela unidade requisitante.





CROATÁ

PREFEITURA

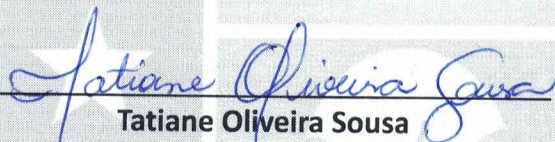


O Responsável pelo Planejamento identificado abaixo chegou à conclusão acima em razão do(s) seguinte(s) motivo(s): Os estudos preliminares evidenciaram que a contratação da solução descrita no item "DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO" se mostra tecnicamente possível e fundamentadamente necessária. Diante do exposto, declara-se ser viável a contratação pretendida.

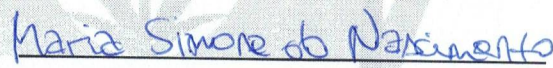
17. LOCAL E DATA:

Croatá/CE., 30 de setembro de 2025.

18. RESPONSÁVEIS:


Tatiane Oliveira Sousa
Membro Equipe de Planejamento


Maria Dienifer do Nascimento Silva
Membro Equipe de Planejamento


Maria Simone do Nascimento
Membro Equipe de Planejamento

Croatá Fiber Best Women Town
03/05/1988

