



CROATÁ

PREFEITURA



ANEXO IV ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR





CROATÁ

PREFEITURA

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 20 (VINTE) UNIDADES HABITACIONAIS NO MUNICÍPIO DE CROATÁ/CE, EM CONFORMIDADE COM O TERMO DE COMPROMISSO Nº 986946/2025/MCIDADES/CAIXA.**

3. ÁREA REQUISITANTE

Prefeitura Municipal de **Croatá**, através da **Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social**, em atendimento ao programa *construção e melhorias de unidades habitacionais*, tendo como responsável a Secretária e Ordenadora de Despesas o Sra. Ana Carolina de Araujo Bernardo.

4. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação tem por objetivo a execução de obras para a construção de 20 (vinte) 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).



CROATÁ

PREFEITURA

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 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.



CROATÁ

PREFEITURA

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;
- 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**;

Relevância dos Requisitos Estipulados:

Os requisitos estabelecidos são essenciais, uma vez que garantem as condições necessárias para a correta delimitação do objeto e sua execução adequada, além de assegurar a regularidade do trâmite do procedimento de contratação, fixando critérios 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



CROATÁ

PREFEITURA

inflamáveis, conforme legislação em vigor do Ministério do Trabalho. Esta também se 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.

- Prioridade à utilização de insumos, tecnologias e matérias-primas provenientes do mercado local.
- Emprego consciente e eficiente de recursos naturais, como água e energia.
- Estímulo à criação de postos de trabalho, com preferência pela contratação de mão de obra local.
- Ampliação da durabilidade e redução dos custos de conservação do bem, da obra ou do serviço.
- Adoção de soluções inovadoras que minimizem os impactos sobre os recursos naturais.

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.

Garantia da contratação:

Não haverá exigência da garantia da contratação.

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO



CROATÁ

PREFEITURA

Para atender a demanda objeto desta contratação buscou-se outros tipos de solução disponíveis no mercado, que seriam:

Solução A – Execução direta pela Administração Municipal

Consiste na realização das obras diretamente pela Administração Pública, utilizando equipe própria de engenharia, servidores municipais e mão de obra local, bem como a aquisição direta de materiais, insumos e equipamentos necessários à execução das unidades habitacionais.

Vantagens:

- Possibilidade de aproveitamento da mão de obra local vinculada ao município;
- Maior controle direto sobre as atividades executadas.

Desvantagens:

- Necessidade de estrutura técnica, operacional e administrativa robusta, incluindo equipe de engenharia permanente, almoxarifado, gestão de suprimentos e fiscalização contínua;
- Risco elevado de atrasos na execução em razão da limitação de recursos humanos e técnicos;
- Dificuldade de atendimento simultâneo a outras demandas essenciais da Administração;
- Maior exposição a falhas técnicas e operacionais, com impacto direto no cumprimento do cronograma e na qualidade final da obra.

Análise:

A execução direta pela Administração não se mostra adequada, uma vez que o Município não dispõe de estrutura técnica e operacional suficiente para absorver a totalidade das atividades necessárias à construção das unidades habitacionais, o que pode comprometer a eficiência, a qualidade da execução e o cumprimento dos prazos estabelecidos no Termo de Compromisso.

Solução B – Contratação por empreitada parcial

Consiste na contratação de empresa para execução das obras, ficando a Administração responsável pela aquisição dos materiais, insumos e parte dos equipamentos, enquanto a empresa contratada executaria apenas a mão de obra e os serviços construtivos.

Vantagens:

- Maior controle direto da Administração sobre a aquisição dos materiais;
- Possibilidade de economia pontual na compra direta de insumos.

Desvantagens:

- Fragmentação do processo construtivo, com divisão de responsabilidades entre Administração e contratada;



CROATÁ

PREFEITURA

- Dificuldade de gestão e controle da qualidade dos materiais e da execução;
- Risco de incompatibilidade entre materiais fornecidos e técnicas construtivas adotadas;
- Potencial aumento de custos indiretos e retrabalho;
- Maior complexidade administrativa e operacional para o Município.

Análise:

A empreitada parcial não se revela a solução mais eficiente, pois a divisão das responsabilidades pode comprometer a padronização, a qualidade da obra e o controle do cronograma, além de gerar riscos adicionais à Administração quanto à coordenação dos insumos e à responsabilização por eventuais falhas.

Solução C – Contratação de empresa especializada em construção civil (empreitada Global) – Concorrência Eletrônica

Consiste na realização de processo licitatório na modalidade Concorrência, em sua forma eletrônica, visando à contratação de empresa especializada em construção civil, responsável de forma integral pelo fornecimento de materiais, mão de obra, equipamentos e pela execução completa das 20 (vinte) unidades habitacionais, nos termos do art. 28, inciso II, da Lei nº 14.133/2021.

Vantagens:

- Centralização da responsabilidade técnica e operacional em uma única contratada;
- Maior eficiência na execução, com padronização construtiva e controle de qualidade;
- Redução de riscos de atrasos e falhas na execução;
- Melhor planejamento e cumprimento dos prazos pactuados;
- Maior segurança jurídica para a Administração;
- Ampla competitividade, permitindo a participação de empresas qualificadas em âmbito regional e nacional;
- Transparência, rastreabilidade e isonomia asseguradas pelo processamento eletrônico do certame.

Desvantagens:

- Processo licitatório mais formal e detalhado;
- Necessidade de elaboração minuciosa do Termo de Referência e do Estudo Técnico Preliminar.

Análise:

A Concorrência Eletrônica mostra-se a solução mais adequada e juridicamente compatível para a contratação pretendida, considerando a complexidade do objeto, a necessidade de padronização das unidades habitacionais, a exigência de responsabilidade técnica integral e o volume significativo de recursos envolvidos. Trata-se de contratação que não se caracteriza como serviço comum, exigindo



qualificação técnica específica e capacidade operacional comprovada, o que afasta modalidades mais simplificadas.

Conclusão do Levantamento de Mercado

Diante da análise das soluções disponíveis, conclui-se que a Solução C – Contratação de empresa especializada em construção civil, por meio de Concorrência Eletrônica, é a alternativa que melhor atende ao interesse público, assegurando eficiência, qualidade técnica, segurança jurídica e cumprimento integral das obrigações previstas no Termo de Compromisso nº 986946/2025/MCIDADES/CAIXA.

Ressalta-se, ainda, que não há restrição de mercado, havendo quantidade suficiente de empresas aptas a participar do certame, o que garante a ampla competitividade e a obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública.

Assim, a Administração opta pela Concorrência Eletrônica, nos termos do art. 28, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, como modalidade mais adequada para a presente contratação.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução escolhida é a contratação de empresa especializada em construção civil para execução integral dos serviços de construção de 20 (vinte) unidades habitacionais no Município de Croatá/CE, em conformidade com o Termo de Compromisso nº 986946/2025/MCIDADES/CAIXA, pelo prazo de 1 (um) ano, de modo a assegurar que a contratação produza os resultados pretendidos pela Administração, garantindo a entrega completa do objeto com qualidade técnica, padronização construtiva, cumprimento dos prazos estabelecidos, eficiência na aplicação dos recursos públicos e plena conformidade com as normas legais e técnicas aplicáveis.

8. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

Para esta contratação os quantitativos de materiais e mão de obra foram definidos através de um conjunto de projetos técnico-executivos a partir de seus respectivos memoriais descritivos e planilhas orçamentárias anexo a esse Termo de Referência.

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A composição de preços unitários para estimativas de custos deve ser obtida com base no Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (Sinapi). Entretanto, no caso de contratação de obras que não envolvam recursos da União, a estimativa do custo global do empreendimento deve ser obtido pelo sistema de





CROATÁ

PREFEITURA

referência de custos da tabela da Seinfra/Ce. Nos serviços em questão utilizou-se da tabela da SINAPI-2025/06 COM DESONERAÇÃO E PRÓPRIA, para compor os custos unitários da estimativa de custos.

Consolidação do Orçamento Estimado:

ITEM	DESCRIÇÃO	CAT SER	UND	QTD	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL	TIPO DE PARTICIPAÇÃO
1	CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS DE CONSTRUÇÃO DE 20 (VINTE) UNIDADES HABITACIONAIS NO MUNICÍPIO DE CROATÁ/CE, EM CONFORMIDADE COM O TERMO DE COMPROMISSO Nº 986946/2025/MCIDADES/CAIXA.	1619	SERVIÇO	01	R\$ 2.582.289,85	R\$ 2.582.289,85	AMPLA PARTICIPAÇÃO

10. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Não se verifica a necessidade de parcelamento da solução em razão do objeto se caracterizar como serviço de item único.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Para esta solução não há contratações que guardam relação/afinidade/dependência com o objeto da contratação pretendida, sejam elas já realizadas ou contratações futuras.

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:



CROATÁ

PREFEITURA

- Garantir a construção e entrega de 20 (vinte) unidades habitacionais em conformidade com os projetos, memoriais descritivos, especificações técnicas e normas vigentes, assegurando qualidade, segurança e funcionalidade das edificações;
- Assegurar o cumprimento dos prazos estabelecidos no cronograma físico-financeiro, evitando atrasos que possam comprometer o objeto pactuado e a aplicação dos recursos públicos;
- Promover a padronização construtiva das unidades habitacionais, assegurando uniformidade, durabilidade e adequação às finalidades sociais do empreendimento;
- Garantir a observância das normas técnicas, legais, ambientais e de acessibilidade aplicáveis, especialmente aquelas relacionadas à construção civil, à segurança do trabalho e à sustentabilidade;
- Assegurar a responsabilidade técnica integral da empresa contratada pela execução da obra, incluindo o fornecimento de materiais, mão de obra, equipamentos e gestão dos serviços;
- Proporcionar eficiência na execução do objeto, com adequado controle de qualidade dos serviços e dos materiais empregados;
- Contribuir para a melhoria das condições de moradia da população beneficiada, atendendo à política habitacional e às diretrizes estabelecidas pelo Ministério das Cidades;
- Assegurar a correta aplicação dos recursos vinculados ao Termo de Compromisso nº 986946/2025/MCIDADES/CAIXA, com transparência, economicidade e conformidade com a legislação vigente;
- Minimizar riscos técnicos, operacionais e jurídicos para a Administração, garantindo segurança institucional durante todas as etapas da execução contratual;
- Possibilitar o acompanhamento e a fiscalização efetiva da obra pela Administração Municipal, com base em critérios técnicos previamente definidos.

14. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS NO AMBIENTE

Para a execução do objeto referente à contratação de empresa especializada para execução dos serviços de construção de 20 (vinte) unidades habitacionais no Município de Croatá/CE, não se identifica a necessidade de adoção de providências específicas ou intervenções estruturais prévias por parte da Administração antes da celebração do



CROATÁ

PREFEITURA

contrato, tendo em vista que o ambiente e as condições existentes mostram-se compatíveis com a natureza dos serviços a serem executados.

Ressalta-se que eventuais adequações pontuais que se fizerem necessárias durante a execução contratual, relacionadas à logística, ao acesso às áreas de intervenção ou ao apoio à fiscalização, poderão ser adotadas de forma ordinária pela Administração, sem comprometer o regular andamento da contratação, não configurando, portanto, condição prévia para a formalização do ajuste.

15. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Considerando a natureza do objeto, que consiste na contratação de empresa especializada para execução dos serviços de construção de 20 (vinte) unidades habitacionais no Município de Croatá/CE, verifica-se que os impactos ambientais decorrentes da execução são pontuais, controláveis e de baixa significância, inerentes às atividades típicas da construção civil.

De modo geral, não se identificam impactos ambientais relevantes, desde que a empresa contratada observe rigorosamente a legislação ambiental vigente, bem como os critérios e a política de sustentabilidade já definidos neste Estudo Técnico Preliminar (ETP). Entre os possíveis impactos de menor intensidade, destacam-se a geração de resíduos da construção civil, o consumo de água e energia e a emissão temporária de ruídos e poeira durante a execução das obras.

Tais impactos podem ser mitigados mediante a adoção de boas práticas construtivas, como o correto gerenciamento e destinação dos resíduos, o uso racional de recursos naturais, o controle de emissões e o cumprimento das normas ambientais e de segurança do trabalho, não comprometendo o meio ambiente nem a sustentabilidade do empreendimento.

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.

O Responsável pelo Planejamento identificado abaixo chegou à conclusão acima em razão do(s) seguinte(s) motivo(s): Os estudos preliminares evidenciaram que a



CROATÁ

PREFEITURA

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., 19 de janeiro de 2026.

18. RESPONSÁVEIS:

Maria Janaina da Silva Paula

Maria Janaina da Silva Paula
Membro Equipe de Planejamento

Tatiane Oliveira Sousa

Tatiane Oliveira Sousa
Membro Equipe de Planejamento

Maria Simone do Nascimento

Maria Simone do Nascimento
Membro Equipe de Planejamento

[Handwritten signature]