



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INTRODUÇÃO

O presente Estudo Técnico Preliminar – ETP é elaborado em conformidade com o art. 18 da Lei nº 14.133/2021, com as orientações do Tribunal de Contas do Estado do Ceará – TCE/CE e com as normas operacionais da Caixa Econômica Federal, tendo por finalidade demonstrar a necessidade, a viabilidade técnica e a adequação da contratação pretendida pela Administração Pública Municipal.

2. IDENTIFICAÇÃO DA DEMANDA E DO ÓRGÃO DEMANDANTE

A demanda origina-se da **Secretaria Municipal de Assistência Social, Direitos Humanos, Mulheres e Segurança Alimentar e Nutricional**, por meio do **Fundo Municipal da Habitação de Interesse Social**, visando à execução do objeto **CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS NO MUNICÍPIO DE GUARAMIRANGA/CE**, conforme **Termo de Compromisso nº 974787/2025 – MCIDADES/CAIXA** e Projeto Básico aprovado.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O Município de Guaramiranga/CE enfrenta déficit habitacional, sobretudo no atendimento a famílias em situação de vulnerabilidade social. A contratação é necessária para viabilizar a implementação de política pública habitacional, garantindo o direito constitucional à moradia digna (art. 6º da CF/88) e promovendo inclusão social, segurança e melhoria das condições de vida da população beneficiária.

4. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação encontra respaldo:

- na **Lei nº 14.133/2021**, especialmente nos arts. 18, 28 e 46;
- no **Termo de Compromisso nº 974787/2025 – MCIDADES/CAIXA**;
- nas normas e manuais técnicos da **CAIXA Econômica Federal**;
- nas orientações e entendimentos consolidados do **TCE/CE**, quanto ao planejamento prévio, à escolha adequada da modalidade e à mitigação de riscos.



5. ANÁLISE DAS SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO

Após análise técnica, constatou-se que a solução mais adequada é a **contratação de empresa especializada em obras de engenharia**, capaz de executar integralmente o objeto conforme Projeto Básico, normas técnicas e exigências da CAIXA. A execução direta pela Administração mostrou-se inviável em razão da ausência de estrutura operacional e técnica compatível.

6. DEFINIÇÃO DA SOLUÇÃO A SER CONTRATADA

A solução definida consiste na execução indireta da obra, mediante contratação de empresa de engenharia, responsável pelo fornecimento de mão de obra, materiais, equipamentos e demais insumos necessários à perfeita execução das unidades habitacionais.

7. JUSTIFICATIVA DA MODALIDADE E FORMA DE CONTRATAÇÃO

Considerando a natureza do objeto, o valor estimado da contratação e a complexidade técnica da obra, o certame deverá ocorrer na modalidade **CONCORRÊNCIA**, na **forma ELETRÔNICA**, nos termos do art. 28, inciso II, e art. 46 da Lei nº 14.133/2021, assegurando ampla competitividade, transparência e seleção da proposta mais vantajosa.

8. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O edital deverá exigir, além da Planilha Orçamentária detalhada:

- **Cronograma Físico-Financeiro** compatível com o Projeto Básico;
- indicação expressa do **percentual de BDI** e da **fonte oficial de preços utilizada**;
- **PLE – Planilha de Levantamento de Eventos**, contendo eventograma, quantitativos por evento e PLE-cronograma, apresentada **obrigatoriamente junto com a proposta**, conforme padrão da **GIGOV/CAIXA**.

9. ESTIMATIVA DE CUSTOS

A estimativa de custos da contratação foi elaborada com base no **Projeto Básico e na Planilha Orçamentária** aprovados, utilizando sistemas oficiais de custos, preferencialmente o **SINAPI**, em conformidade com as orientações da CAIXA Econômica Federal.

O valor global estimado da obra é de **R\$ 3.520.727,13 (três milhões, quinhentos e vinte mil, setecentos e vinte e sete reais e treze centavos)**, correspondente à construção das unidades habitacionais previstas no Termo de Compromisso nº 974787/2025 – MCIDADES/CAIXA.

10. RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a contratação, espera-se:

- redução do déficit habitacional;
- melhoria da qualidade de vida das famílias beneficiadas;
- correta aplicação dos recursos públicos;
- cumprimento integral do Termo de Compromisso firmado com a União.

11. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Diante das análises realizadas, conclui-se pela **viabilidade técnica, econômica e jurídica** da contratação pretendida.

MAPA DE RISCOS

Nº	RISCO IDENTIFICADO	CAUSA PROVÁVEL	PROBABILIDADE	IMPACTO	NÍVEL DO RISCO	MEDIDAS DE MITIGAÇÃO	RESPONSÁVEL
1	Planejamento inadequado da obra	Incompatibilidade entre orçamento, cronograma e PLE	Média	Alto	Alto	Exigência de planilha orçamentária detalhada, cronograma físico-financeiro e PLE apresentados juntamente com a proposta, com análise prévia conforme checklist GIGOV/CAIXA	Comissão de Licitação / Fiscal do Contrato
2	Proposta inexequível	Subestimação de custos, BDI incompatível ou fonte de preços inadequada	Média	Alto	Alto	Análise rigorosa da exequibilidade da proposta, com verificação de BDI, fontes oficiais (SINAPI) e compatibilidade entre orçamento, cronograma e PLE	Comissão de Licitação
3	Atraso na execução da obra	Falhas operacionais da contratada ou	Média	Alto	Alto	Acompanhamento sistemático da execução,	Fiscal do Contrato

		gestão inadequada do cronograma				fiscalização contínua e aplicação de penalidades contratuais quando cabível	
4	Não conformidade técnica da execução	Descumprimento do Projeto Básico ou das normas técnicas	Baixa	Alto	Médio	Fiscalização técnica permanente, exigência de responsável técnico habilitado e aprovação prévia de etapas críticas	Fiscal do Contrato / Engenheiro Responsável
5	Suspensão ou glosa de recursos federais	Inconsistências documentais ou medições incompatíveis com a PLE	Baixa	Alto	Médio	Vinculação das medições à PLE e aprovação conferência documental antes do envio à CAIXA	Fiscal do Contrato / Setor Técnico
6	Aumento de custos durante a execução	Alterações indevidas de escopo ou falhas de projeto	Baixa	Médio	Médio	Controle rigoroso de alterações contratuais, observância ao Projeto Básico e aprovação prévia pela CAIXA	Gestor do Contrato
7	Paralisação da obra	Problemas financeiros da contratada	Baixa	Alto	Médio	Exigência de qualificação econômico-financeira e acompanhamento da execução físico-financeira	Comissão de Licitação / Gestor do Contrato
8	Descumprimento do Termo de Compromisso	Não atendimento às exigências do MCIDADES/CAIXA	Baixa	Alto	Médio	Observância integral às normas da CAIXA, Termo de Compromisso e manuais técnicos aplicáveis	Gestor do Contrato

Classificação do risco: realizada com base na combinação entre probabilidade e impacto, conforme boas práticas de gestão de riscos recomendadas pelos órgãos de controle, especialmente o Tribunal de Contas do Estado do Ceará – TCE/CE.

GUARAMIRANGA/CE, 14 DE JANEIRO DE 2026.

CPF	Nome	Função	Matrícula
052.005.133-59	Kelvin da Silva Barrozo:	Presidente	--
071.204.963-01	Emilly de sousa Moreira:	Apoio	--
040.975.243-64	Francisca Silvaneide Lima Lopes:	Apoio	--