



PREFEITURA MUNICIPAL
SALITRE
O POVO É QUEM FAZ

PRAÇA SÃO FRANCISCO, SN
CEP: 63155-000, SALITRE/CEARÁ
CNPJ: 12.464.491/0001-00
FONE: (88) 3537-1200
WWW.SALITRE.CE.GOV.BR



ANEXO I - ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

1. PROBLEMA A SER RESOLVIDO

O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem o objetivo de estabelecer os requisitos a serem atendidos com a finalidade de viabilizar técnica e adequadamente os procedimentos necessários com vistas solucionar o problema: O Município de Salitre enfrenta um déficit habitacional que afeta famílias em situação de vulnerabilidade socioeconômica, especialmente no perímetro urbano, onde se verificam condições precárias de moradia, adensamento inadequado, insegurança estrutural das edificações existentes e ausência de condições mínimas de salubridade. Tal realidade impacta diretamente a dignidade da pessoa humana, a saúde pública, a segurança das famílias e o ordenamento urbano, constituindo problema relevante sob a ótica do interesse público.

Nesse contexto, a Administração Municipal necessita viabilizar a provisão habitacional destinada à população de baixa renda, de modo a reduzir o déficit existente, promover inclusão social e assegurar o acesso a moradia digna, conforme diretrizes das políticas públicas federais e municipais de habitação de interesse social. A iniciativa encontra amparo no Termo de Compromisso nº 987110/2025/MCIDADES/CAIXA, que tem por finalidade a provisão habitacional no Município de Salitre, alinhando-se às ações do Governo Federal no âmbito do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, bem como às obrigações assumidas pelo município de Salitre perante a União.

Este documento apresenta os Estudos Técnicos Preliminares, onde será avaliada a contratação pretendida, demonstrando os elementos e as informações essenciais que servirão para embasar a elaboração do Termo de Referência, quando for considerada viável, de modo a melhor atender aos interesses e as necessidades da Administração, representada pela sua estrutura organizacional.

2. ÁREA REQUISITANTE.

Área Requisitante	Responsável
Fundo Geral	Manoel Filho Ribeiro

3. LEGISLAÇÃO.

A presente contratação será regida pela Lei Federal nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações), demais atualizações aplicáveis ao caso, bem como o Decreto Municipal nº 240101 de 24 janeiro de 2023.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O município de Salitre através da Secretaria de Obras enfrenta a necessidade de intervir de forma estruturada e planejada para mitigar o déficit habitacional existente na sede do município, problema de elevada relevância sob a perspectiva do interesse público. Parte significativa da população local encontra-se em situação de vulnerabilidade socioeconômica, residindo em moradias precárias, com inadequações construtivas, insuficiência de infraestrutura básica e condições limitadas de salubridade, conforto e



segurança. Esse cenário impacta negativamente a dignidade da pessoa humana, a saúde pública, a segurança das famílias e o adequado ordenamento urbano, demandando atuação efetiva do Poder Público.

A ausência de unidades habitacionais adequadas compromete a efetividade das políticas públicas municipais e amplia desigualdades sociais, além de potencializar riscos ambientais e urbanos. Diante disso, torna-se imprescindível a adoção de medidas que possibilitem a ampliação do acesso à moradia digna, especialmente para famílias de baixa renda, em consonância com o direito social à moradia previsto na Constituição Federal e com as diretrizes da política nacional de habitação de interesse social. A atuação da Administração Municipal, por intermédio da Secretaria de Obras, deve ocorrer de forma integrada, observando critérios técnicos, legais e sociais, com vistas à promoção do desenvolvimento urbano sustentável e à melhoria da qualidade de vida da população.

Nesse contexto, a necessidade da contratação decorre da obrigação administrativa de viabilizar a execução do empreendimento habitacional pactuado no âmbito do Termo de Compromisso nº 987110/2025/MCIDADES/CAIXA, firmado com a finalidade de prover moradia no Município de Salitre, sob a coordenação do Ministério das Cidades e acompanhamento da Caixa Econômica Federal. O Projeto Básico previamente elaborado e aprovado estabelece as diretrizes técnicas e os parâmetros necessários para a implantação do empreendimento na sede municipal, assegurando que a iniciativa esteja alinhada às normas técnicas aplicáveis, às exigências de desempenho das edificações, às condições de segurança, salubridade, acessibilidade e sustentabilidade ambiental.

A execução do empreendimento habitacional revela-se essencial para o cumprimento das metas pactuadas, a adequada aplicação dos recursos públicos vinculados e o atendimento às condicionantes legais e administrativas estabelecidas pelos órgãos repassadores e fiscalizadores. Além de atender a uma demanda social concreta, a iniciativa contribui para a organização do espaço urbano, a redução de ocupações irregulares e a prevenção de situações de risco, fortalecendo a função social da cidade e promovendo maior integração social das famílias beneficiárias.

Ressalta-se, ainda, que a implementação do empreendimento, nos termos definidos no Projeto Básico, permitirá à Administração Municipal assegurar padrão construtivo compatível com as exigências atuais, evitando soluções improvisadas ou paliativas que, a médio e longo prazo, possam gerar custos adicionais de manutenção ou comprometer a durabilidade das edificações. A contratação, portanto, não se limita à entrega de unidades habitacionais, mas constitui instrumento de política pública voltado à promoção da inclusão social, ao fortalecimento da infraestrutura urbana e à concretização de direitos fundamentais.

Dessa forma, a contratação necessária para a execução da construção das unidades habitacionais na sede do Município de Salitre justifica-se plenamente pela relevância social do objeto, pela necessidade de enfrentamento de um problema público estrutural, pelo cumprimento das obrigações assumidas no Termo de Compromisso nº 987110/2025/MCIDADES/CAIXA e pela responsabilidade institucional da Secretaria de Obras em promover ações que atendam ao interesse público primário, em estrita



observância aos princípios da legalidade, eficiência, planejamento, economicidade e ao disposto na Lei nº 14.133/2021.

4 – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A presente contratação **não** possui previsão no PCA/2025 — Plano de Contratações Anual. Com base no Decreto nº 10.947, de 25 de janeiro de 2022, que regulamenta o Plano de Contratações Anual (PCA) e o Decreto nº 240101, de 24 de janeiro de 2023, que regulamenta o Plano de Contratações Anual (PCA) no âmbito do Município de Salitre, ressaltamos que o referido Decreto prevê a possibilidade de revisão ou alteração do PCA por meio da inclusão, exclusão ou redimensionamento de itens, visando sua adequação à proposta orçamentária do órgão.

5 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1. Entende-se que o momento da classificação da obra ou serviço de engenharia como comum ou especial deve ocorrer durante o planejamento da contratação, ocasião em que será juntada a adequada motivação, materializada nos estudos técnicos preliminares. (Nota Técnica IBR 001/2021, pág. 18 – IBRAOP)

Art. 6º Para os fins desta Lei, consideram-se:

XXI - serviço de engenharia: toda atividade ou conjunto de atividades destinadas a obter determinada utilidade, intelectual ou material, de interesse para a Administração e que, não enquadradas no conceito de obra a que se refere o inciso XII do **caput** deste artigo, são estabelecidas, por força de lei, como privativas das profissões de arquiteto e engenheiro ou de técnicos especializados, que compreendem:

a) **serviço comum de engenharia: todo serviço de engenharia que tem por objeto ações, objetivamente padronizáveis em termos de desempenho e qualidade, de manutenção, de adequação e de adaptação de bens móveis e imóveis, com preservação das características originais dos bens;**

b) serviço especial de engenharia: aquele que, por sua alta heterogeneidade ou complexidade, não pode se enquadrar na definição constante da alínea “a” deste inciso;

Segundo Marçal Justen Filho, “bem ou serviço comum é aquele que se apresenta sob identidade e características padronizadas e que se encontra disponível, a qualquer tempo, num mercado próprio” (Pregão – Comentários à Legislação do Pregão Comum e Eletrônico. Editora Dialética, São Paulo, 2005, pág. 30).

No entendimento do TCU, “a complexidade do objeto pretendido não é o fator decisivo para inseri-lo, ou não, no conceito de bem comum, mas, sim, o domínio do mercado sobre o objeto licitado. Assim, caso o objeto apresente características padronizadas (de desempenho e de qualidade) e o mercado domine as técnicas de sua realização, esse deverá ser classificado como bem ou serviço comum e ser utilizada de forma cogente a modalidade do pregão eletrônico” (Acórdão nº 2.806/2014 – 1ª Câmara).



Trata-se de **serviço comum de engenharia**, a ser contratado mediante licitação, na modalidade **concorrência**, em sua forma eletrônica, tendo em vista se tratar de método padronizado de serviço, cuja execução não enseja maior complexidade. Portanto, enquadra-se na definição de serviço comum de engenharia, nos termos do art. 6º, inciso XXI, alínea 'a', da Lei Federal nº 14.133/2021. Os serviços a serem contratados enquadram-se nos pressupostos da Lei 14.133/21, não se constituindo em quaisquer das atividades, previstas na lei que vedam sua aplicação.

a) Da Execução dos Serviços:

a.1) A execução dos serviços objeto da futura contratação deverá ser realizada, em regra, diretamente pela contratada, por intermédio de equipe técnica de profissionais com formações técnicas adequadas e experiências anteriores na execução de serviços técnicos semelhantes, observadas rigorosamente as especificações, prazos e condições contidas nos projetos técnicos (e documentos de especificações), como também todas demais condições e encargos de contratação fixadas no texto base do Projeto Básico e Executivo, conforme o caso, as normas técnicas da ABNT (NBR 12212, NBR 12244 e outras) e em conformidade com as legislações Federais e Estaduais.

a.2) Também deverá fazer parte integrante do escopo das obrigações da futura contratação o fornecimento dos equipamentos e materiais especificados nos projetos técnicos, memorial descritivo e caderno de encargos; o escopo contratual deverá ser composto da obrigação de fornecimento de todo o ferramental e demais equipamentos de infraestrutura para execução dos serviços, como também de equipamentos de segurança do trabalho, fardamentos, alimentação e encargos da mão de obra, nos termos da legislação.

a.3) A responsabilidade pela qualidade das obras, materiais e serviços executados ou fornecidos é da empresa contratada para esta finalidade, inclusive a promoção de readaptações, sempre que detectadas impropriedades que possam comprometer a consecução do objeto pactuado.

a.4) Deverá realizar a aquisição de produtos manufaturados nacionais e serviços nacionais para setores específicos definidos em ato do Poder Executivo Federal, quando aplicável, observadas as disposições do art. 3º-A da Lei nº 11.578, de 26 de novembro de 2007, e do Decreto nº 11.889, de 22 de janeiro de 2024.

b) Dos Profissionais a serem utilizados na execução:

b.1) A equipe técnica a ser utilizada na execução dos serviços objeto da futura contratação deverá ser composta, no mínimo, pelos seguintes profissionais, cujas capacidades deverão ser comprovadas pelos meios e no momento indicados, conforme tabela abaixo:

ITEM	PROFISSIONAL	REQUISITO TÉCNICO	MEIO DA COMPROVAÇÃO
1	Engenheiro Civil e/ou Arquiteto ou outro devidamente reconhecido pela entidade competente.	Profissional com curso de formação superior em Engenharia Civil ou Arquitetura, e comprovada experiência.	- Acervo Técnico junto ao Conselho Profissional; - Comprovação de Registro perante o Conselho Profissional;



		- Comprovação de Vínculo com a empresa licitante ou declaração de compromisso futuro.
--	--	---

c) Dos Requisitos de Qualificação Técnica para seleção da futura contratada:

c.1) Deverão ser fixados requisitos técnicos de qualificação técnica para fins de seleção do futuro contratado, como também para contratação da equipe profissional de execução dos serviços, objetivando garantir a qualidade mínima necessária na execução do contrato.

c.2) Capacidade técnico-profissional:

- Deverá ser exigida indicação de profissional de nível superior ou equivalente, devidamente registrado no conselho profissional competente, para responder tecnicamente pela execução dos serviços;
- A capacidade do profissional deverá ser comprovada por meio de certidão de acervo técnico, inclusive relativo as parcelas de maior relevância, conforme segue:

- a) ALVENARIA DE VEDAÇÃO DE BLOCOS CERÂMICOS FURADOS NA HORIZONTAL DE 9X19X19 CM (ESPESSURA 9 CM) E ARGAMASSA DE ASSENTAMENTO COM PREPARO EM BETONEIRA;
- b) TRAMA DE MADEIRA COMPOSTA POR RIPAS, CAIBROS E TERÇAS PARA TELHADOS DE ATÉ 2 ÁGUAS PARA TELHA CERÂMICA CAPA-CANAL, INCLUSO TRANSPORTE VERTICAL;
- c) FABRICAÇÃO E INSTALAÇÃO DE TESOURA INTEIRA EM MADEIRA NÃO APARELHADA, VÃO DE 6 M, PARA TELHA CERÂMICA OU DE CONCRETO, INCLUSO IÇAMENTO.

- Comprovação de que tal profissional tenha algum tipo de vínculo profissional com a empresa a ser contratada ou declaração de compromisso futuro.

c.3) Capacidade técnico-operacional:

- A futura contratada deverá comprovar seu registro no conselho profissional competente, como também sua regularidade de situação;
- A capacidade técnica operacional, deverá ser comprovada por meio de certidão de acervo técnico, inclusive relativo as parcelas de maior relevância, conforme segue:

ITEM	SERVIÇO	UND.	QTD. EM PROJETO	PERCENTUAL EXIGIDO	QTD. EXIGIDA
a)	ALVENARIA DE VEDAÇÃO DE BLOCOS CERÂMICOS FURADOS NA HORIZONTAL DE 9X19X19 CM (ESPESSURA 9 CM) E ARGAMASSA DE ASSENTAMENTO COM PREPARO EM BETONEIRA;	M2	1.730,00	50 %	865,00
b)	TRAMA DE MADEIRA COMPOSTA POR RIPAS, CAIBROS E TERÇAS PARA TELHADOS DE ATÉ 2 ÁGUAS PARA TELHA CERÂMICA CAPA-CANAL, INCLUSO TRANSPORTE VERTICAL;	M2	1.469,80	50 %	734,90
c)	FABRICAÇÃO E INSTALAÇÃO DE TESOURA INTEIRA EM MADEIRA NÃO APARELHADA, VÃO DE 6 M, PARA TELHA CERÂMICA OU DE CONCRETO, INCLUSO IÇAMENTO.	UN	80,00	50 %	40,00



- Deverão ser fixados parâmetros objetivos para aferir a compatibilidade entre os serviços indicados nos atestados de capacidade técnica e aqueles previstos no objeto da futura contratação.

c.4) Demais declarações:

- Apresentar declaração expressa ou fornecer declaração emitida pela empresa vencedora da licitação, atestando que esta não possui em seu quadro societário servidor público da ativa, ou empregado de empresa pública ou de sociedade de economia mista, sendo de sua inteira responsabilidade a fiscalização dessa obrigação;

d) Requisitos Legais:

- d.1) Registro ativo no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo - CAU;
- d.2) Atendimento as normas brasileiras (ABNT) aplicáveis a execução;
- d.3) Cumprimento da legislação trabalhista e tributária vigente;
- d.4) Estar em dia com as obrigações fiscais, sociais e trabalhistas.

e) Requisitos Sustentabilidade:

- e.1) A proposta deverá prever o uso de materiais e práticas coeficientes, com o mínimo de impacto ambiental, contemplando o uso de materiais reciclados sempre que possível;
- e.2) Devem ser incluídas medidas para a gestão adequada de resíduos gerados na obra, bem como planos para minimizar emissões poluentes e ruídos durante a execução dos serviços;
- e.3) 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 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;
- e.4) A contratada deverá efetuar o recolhimento e o descarte adequado dos materiais utilizados/trocados durante a prestação do serviço objeto da contratação, bem como de seus resíduos e embalagens, nos termos da Lei nº 12.305/2010.

5.2. Garantia da Proposta:

5.2.1. Será exigido o recolhimento referente a 1% (um por cento) do estimado para contratação a título de garantia de proposta, no momento do cadastramento da proposta, recolhida em nome da Prefeitura Municipal de Salitre, devendo ser encaminhada no ato do cadastramento da proposta eletrônico, em campo próprio do sistema, na forma prevista no edital, podendo a empresa optar pela modalidade prevista no art. 96 da lei 14.133/21.

5.3. VISTORIA:

5.3.1. É facultado e recomendável a realização de vistoria nos locais onde serão executados os serviços, ocasião em que serão sanadas as dúvidas porventura existentes, não cabendo nenhuma alegação posterior por desconhecimento das condições locais;

5.3.2. A não realização da visita não admitirá à CONTRATADA qualquer futura alegação de óbice, dificuldade ou custo não previsto para execução do objeto ou obrigação decorrente desta contratação;



5.3.3. A vistoria deverá ser agendada com o setor de engenharia/ Secretaria Municipal de Obras e Serviços Municipais, através do e-mail: **secobras@salitre.ce.gov.br**;

5.3.4. Independente da opção pela realização ou não da vistoria, o licitante deverá apresentar declaração formal, assinada pelo representante legal, sob as penas da lei, de que tem pleno conhecimento das condições e peculiaridades inerentes à natureza dos trabalhos, assumindo total responsabilidade por esse fato e informando que não o utilizará para quaisquer questionamentos futuros, conforme modelo abaixo:

Modelo de Declaração de Conhecimento das Condições Inerentes à Natureza do Serviço

A empresa _____, inscrita no CNPJ sob o nº _____, por intermédio de seu representante legal ou preposto, o(a) Sr(a).

_____, portador da identidade nº _____, DECLARA, sob as penas da lei, para todos os fins, estar familiarizado com a natureza e vulto dos serviços especificados, bem como com as técnicas necessárias ao perfeito desenvolvimento da execução do objeto. Declara ainda que tem pleno conhecimento das condições e peculiaridades inerentes à natureza dos trabalhos, assumindo total responsabilidade por esse fato e informando que não o utilizará para quaisquer questionamentos futuros.

XXXXXXXX - CE, (dia) de (mês) de (ano)

(Nome completo do responsável ou preposto)

Assinatura

5.4. DA SUBCONTRATAÇÃO:

5.4.1. É permitida a subcontratação PARCIAL do objeto deste Contrato, desde que expressamente autorizada pelo Município de Salitre. Sendo aceitas subcontratações de terceiros para a execução do contrato original, estando a Contratada autorizada a subcontratar **até o limite de 30% (trinta por cento)** do objeto do contrato, desde que se trate de subcontratação de microempresa ou empresa de pequeno porte, conforme art. 48, inciso II, LC 123/2006.

5.4.2. Contudo, em qualquer situação, a CONTRATADA é a única e integral responsável pela execução global do contrato.

5.4.3. Em hipótese nenhuma, haverá relacionamento contratual ou legal da CONTRATANTE com os subcontratados.

5.4.4. A CONTRATANTE reserva-se o direito de vetar a utilização de subcontratações por razões técnicas ou administrativas, visando unicamente o perfeito cumprimento do contrato.

5.4.5. Caso haja a subcontratação, obriga-se a CONTRATADA a celebrar Contrato com inteira obediência às condições previstas no Edital/Contrato e sob a sua inteira e exclusiva responsabilidade, reservando-se ainda ao Município, o direito de, a qualquer tempo, dar por terminado o subcontrato, sem que caibam aos subcontratados motivos para reclamar indenização ou prejuízos.



5.4.6. É VEDADA A SUBCONTRATAÇÃO COM OUTRAS LICITANTES PARTICIPANTES DESTE PROCESSO LICITATÓRIO, BEM COMO A SUBCONTRATAÇÃO TOTAL DO OBJETO.

5.5.DA GARANTIA DA CONTRATAÇÃO:

5.5.1. Por ocasião da assinatura do contrato, dentro do prazo previsto, a licitante vencedora prestará garantia de execução do objeto contratual, no **percentual de 5%** (cinco por cento) do valor a ser pactuado, podendo a mesma optar por uma das modalidades previstas no art. 96, §1º, da Lei nº 14.133/2021.

5.6. DA GARANTIA DA OBRA

5.6.1. O objeto do presente edital tem garantia de 05 anos, consoante dispõe o art. 618 do Novo Código Civil Brasileiro, quanto a vícios ocultos ou defeitos da coisa, ficando a Contratada responsável por todos os encargos decorrentes, sem prejuízo das demais ações e procedimentos cabíveis.

5.7. DA VEDAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO DE EMPRESAS NA FORMA DE CONSÓRCIO

Em primeiro lugar, trata-se de objeto de complexidade técnica moderada e com escopo bem definido, cuja execução pode ser plenamente realizada por uma única empresa com capacidade operacional compatível com as exigências do edital, não se configurando como contratação de grande vulto, de alta complexidade técnica ou que requeira a reunião de expertises distintas para sua execução.

Ademais, a eventual participação de consórcios pode acarretar dificuldades operacionais e gerenciais para a Administração, tanto na fase de julgamento quanto durante a execução contratual. A necessidade de controle de obrigações compartilhadas, de definição de responsabilidades entre consorciadas, e de eventual substituição de empresas durante a vigência contratual aumenta o risco de atrasos, conflitos e entraves administrativos.

Além disso, ao vedar a formação de consórcios, preserva-se o princípio da isonomia, assegurando que todas as empresas participantes estejam submetidas às mesmas condições de habilitação e execução contratual, evitando desequilíbrios competitivos que poderiam favorecer grandes grupos empresariais em detrimento de empresas locais ou regionais que atuam de forma independente no ramo da construção e manutenção de vias vicinais.

Portanto, a vedação à participação de empresas reunidas em consórcio visa garantir maior eficiência, controle e segurança jurídica na contratação, sendo medida plenamente justificada diante das características do objeto, da capacidade do mercado fornecedor e da necessidade de pronta resposta às demandas da coletividade.

Ressalte-se que é poder discricionário da Administração permitir ou não a participação de consórcios em licitações públicas, porém, a não aceitação deverá ser motivada, pois em regra a vedação restringiria a competitividade, tudo conforme a jurisprudência do TCU – Tribunal de Contas da União.



Fica ao juízo discricionário da Administração Pública a decisão, devidamente motivada, quanto à possibilidade de participação ou não em licitações de empresas em consórcio.

Acórdão 1165/2012-Plenário | Relator: RAIMUNDO CARREIRO

A Administração pode optar por permitir ou não a participação de consórcios em licitações públicas, devendo a decisão ser motivada, o que é especialmente importante se a opção for vedar a participação, que, em regra, restringe a competitividade do certame.

Acórdão 2447/2014-Plenário | Relator: AROLDO CEDRAZ

6 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

As quantidades dar-se-á de acordo com levantamentos dos quantitativos no memorial descrito previsto no Projeto Básico, conforma anexados a este Estudo Técnico, conforme itens abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO	QTDE
1	CONSTRUÇÃO DE 20 UNIDADES HABITACIONAIS, COM LOCALIZAÇÃO NA SEDE DO MUNICÍPIO DE SALITRE/CE.	1

As quantidades estimadas para os materiais, equipamentos e mão de obra necessários para a execução da obra foram cuidadosamente calculadas com base no orçamento da obra elaborada.

Dessa maneira, os quantitativos estimados para a contratação pretendida têm como parâmetro a execução do objeto contratual, conforme planilha orçamentária e suas respectivas memórias de cálculo, previsto no Projeto Básico. Levou-se em conta as diretrizes e especificações das necessidades serviço, bem como as melhores práticas da engenharia civil. Dessa forma, buscou-se garantir que todas as etapas da obra sejam planejadas de maneira eficiente e que os recursos necessários estejam devidamente dimensionados para atender às exigências da obra.

7– LEVANTAMENTO DE MERCADO

O objetivo deste levantamento é identificar e analisar as alternativas disponíveis para auxiliar na escolha da contratação, conforme a Lei 14.133/21, além de justificar a escolha da solução mais adequada.

Em análise ao mercado, identificamos **03 soluções** que podem suprir a necessidade, através de consulta a sitio de domínio público base no site de transparências dos municípios do Estado do Ceará disponível em: <https://municipios-transparencia.tce.ce.gov.br/index.php/localizar>, bem como no Portal do PNCP, disponível em: https://pncp.gov.br/app/editais?q=&status=recebendo_proposta&pagina=1, no qual



verificamos objeto semelhantes e compatíveis com o objeto, vejamos:

PROCESSO	OBJETO	MUNICÍPIO	LINK
003-2025SEINFRA/2025	CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA CONSTRUÇÃO DE CASAS POPULARES, COM RECURSOS DA AÇÃO ORÇAMENTÁRIA APOIO À PROVISÃO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL DO FUNDO NACIONAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (FNHIS SUB50), INTEGRANTE DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA, NA SEDE DO MUNICÍPIO DE MOMBAÇA-CE, SOB RESPONSABILIDADE DA SECRETARIA DE OBRAS E INFRAESTRUTURA DO MUNICÍPIO DE MOMBA/CE.	MOMBAÇA	https://municipios-licitacoes.tce.ce.gov.br/index.php/licitacao/detalhes/proc/256432/licit/180937
2024120901	CONSTRUÇÃO DE 22 CASAS POPULARES DE 02 (DOIS) QUARTOS PARA MELHORIAS HABITACIONAIS PARA CONTROLE DA DOENÇAS DE CHAGAS.	ARNEIROZ	https://municipios-licitacoes.tce.ce.gov.br/index.php/licitacao/detalhes/proc/242141/licit/173999
PMH-210825-CE01/2025	CONTRATAÇÃO DE EMPRESA PARA A EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS DE CONSTRUÇÃO DE 35 CASAS UNIFAMILIARES TERREAS COM ÁREA CONSTRUÍDA DE 56,18M2 NO MUNICÍPIO DE HIDROLÂNDIA-CE	HIDROLÂNDIA	https://municipios-licitacoes.tce.ce.gov.br/index.php/licitacao/detalhes/proc/255836/licit/180702

ALTERNATIVAS DE SOLUÇÕES:

SOLUÇÃO	DESCRIÇÃO	VANTAGENS	DESVANTAGENS
1. Execução direta pelo Município	A execução direta consiste na realização do empreendimento com	– Maior controle direto da Administração sobre a execução das	– Elevada exigência de capacidade técnica, administrativa e operacional permanente;



	predominância de meios próprios da Administração Pública, cabendo ao Município a condução integral das atividades necessárias à implantação das unidades, incluindo planejamento operacional, gestão de insumos, coordenação da mão de obra e controle da execução. Nessa solução, a Administração assume papel central na organização e no acompanhamento das etapas construtivas, utilizando estrutura administrativa, técnica e operacional própria, com eventual apoio pontual de contratações acessórias.	atividades, decisões operacionais e ajustes pontuais; – Possibilidade de utilização de mão de obra e recursos próprios, quando disponíveis; – Redução da dependência de terceiros para a tomada de decisões cotidianas.	– Maior risco de ineficiência na gestão de prazos, custos e qualidade; – Necessidade de múltiplas contratações acessórias e fragmentadas; – Potencial aumento de riscos de atrasos e de não conformidade com as exigências do agente financiador; – Dificuldade de responsabilização objetiva em caso de falhas executivas.
2. Contratação indireta por meio de processo licitatório para execução com base em Projeto Básico definido	A contratação indireta caracteriza-se pela seleção, mediante processo licitatório, de empresa especializada responsável pela execução integral do empreendimento, observadas as especificações técnicas, normas aplicáveis e diretrizes previamente estabelecidas. Nessa solução, o Município mantém a titularidade do planejamento, da gestão contratual e da fiscalização, enquanto o particular assume a responsabilidade pela execução conforme os parâmetros definidos, assegurando padronização, controle de qualidade e cumprimento dos prazos e condições pactuadas.	– Compatibilidade com a existência de Projeto Básico previamente elaborado e aprovado; – Ampliação da competitividade no certame, permitindo a participação de empresas especializadas no mercado; – Transferência ao contratado da responsabilidade pela execução conforme os projetos e especificações; – Maior previsibilidade de custos, prazos e padrões de qualidade; – Alinhamento com práticas consolidadas do mercado da construção habitacional de	– Necessidade de rigor na elaboração do edital, contratos e mecanismos de fiscalização; – Dependência da capacidade técnica e econômico-financeira da empresa contratada; – Possibilidade de ajustes contratuais durante a execução, sujeitos aos limites legais; – Exigência de atuação contínua da Administração na gestão e fiscalização do contrato.



		interesse social; – Facilidade de fiscalização e controle, uma vez que os parâmetros técnicos estão previamente definidos.	
3. Parceria com entidade do terceiro setor ou organização especializada em habitação social	Essa solução envolve a atuação conjunta do Município com entidades sem fins lucrativos ou organizações especializadas na área de habitação de interesse social, por meio de instrumentos jurídicos específicos previstos em lei. A entidade parceira passa a desempenhar papel relevante na implementação do empreendimento, podendo contribuir com experiência social, articulação comunitária e execução de atividades relacionadas à provisão habitacional, sob acompanhamento e controle da Administração Pública.	– Aproveitamento de expertise social e comunitária específica; – Possível maior aproximação com o público beneficiário; – Experiência prévia de algumas entidades em projetos de habitação de interesse social.	– Limitações quanto à capacidade técnica e operacional para execução de empreendimentos dessa natureza; – Maior complexidade jurídica na formalização e no controle da parceria; – Riscos quanto à compatibilidade com as exigências do Projeto Básico e do Termo de Compromisso; – Necessidade de mecanismos robustos de fiscalização e prestação de contas.
4. Aquisição de unidades habitacionais prontas ou em fase final de execução	A aquisição de unidades prontas consiste na obtenção, pelo Município, de imóveis residenciais já construídos ou em estágio avançado de execução, disponibilizados por particulares no mercado imobiliário. Nessa solução, a Administração limita sua atuação à seleção e aquisição das unidades que atendam aos requisitos técnicos, urbanísticos e legais definidos, reduzindo a participação direta nas etapas construtivas e concentrando-se na verificação da conformidade do produto final.	– Potencial redução do tempo necessário para disponibilização das unidades; – Menor exposição da Administração aos riscos inerentes à fase de execução.	– Oferta limitada de unidades compatíveis com os padrões técnicos e a localização prevista; – Dificuldade de adequação às especificações do Projeto Básico e às exigências do programa federal; – Menor controle sobre o processo construtivo; – Possíveis restrições à economicidade e à padronização do empreendimento.



5. Requalificação ou adaptação de imóveis existentes	A requalificação ou adaptação refere-se à utilização de edificações já existentes, públicas ou privadas, que passam por intervenções físicas com o objetivo de adequá-las ao uso habitacional. Essa solução pressupõe a avaliação prévia das condições estruturais, funcionais e normativas dos imóveis, bem como a realização de ajustes necessários para atender aos requisitos mínimos de segurança, salubridade, desempenho e habitabilidade.	– Aproveitamento de edificações já existentes; – Eventual redução de impactos urbanos pontuais.	– Incompatibilidade com as diretrizes técnicas, urbanísticas e de desempenho previstas no Projeto Básico; – Dificuldade de atender integralmente às exigências normativas e programáticas; – Risco de custos adicionais de adaptação e manutenção; – Solução limitada para o enfrentamento estrutural do déficit habitacional.
6. Parcerias público-privadas ou concessões administrativas	As parcerias público-privadas ou concessões administrativas configuram modelos contratuais de maior complexidade, nos quais o particular assume responsabilidades ampliadas relacionadas à implantação, gestão e, eventualmente, manutenção do empreendimento, mediante contraprestação pública ao longo do tempo. Essas soluções envolvem repartição de riscos, contratos de longa duração e estruturação econômico-financeira específica, sendo usualmente aplicadas a projetos de maior escala e complexidade.	– Possibilidade de compartilhamento de riscos; – Aplicabilidade em projetos de grande escala e longo prazo.	– Elevada complexidade jurídica e administrativa; – Inadequação ao escopo, à fonte de recursos e às condicionantes do empreendimento em análise; – Maior prazo de estruturação e custos de transação; – Pouca aderência ao Projeto Básico já definido.

ESCOLHA DA SOLUÇÃO:

A **SOLUÇÃO 1. CONTRATAÇÃO INDIRETA POR MEIO DE PROCESSO LICITATÓRIO PARA EXECUÇÃO COM BASE EM PROJETO BÁSICO DEFINIDO** apresenta-se como a solução mais adequada para o enfrentamento do problema habitacional identificado na sede do Município de Salitre, sob a perspectiva do interesse público, da eficiência administrativa e da segurança jurídica. Essa alternativa revela maior aderência às características do empreendimento, ao estágio de maturidade técnica já alcançado e às exigências institucionais associadas à provisão habitacional de interesse social.



A solução se destaca, primeiramente, pela existência de parâmetros técnicos previamente estabelecidos, que conferem clareza quanto ao escopo, aos padrões de qualidade, às exigências normativas e às condições de implantação do empreendimento. Esse nível de definição permite à Administração promover um certame competitivo, com regras objetivas, favorecendo a ampla participação de empresas especializadas e assegurando isonomia, transparência e seleção da proposta mais vantajosa, em conformidade com os princípios da Lei nº 14.133/2021.

Além disso, a contratação indireta possibilita a adequada alocação de riscos, transferindo ao contratado a responsabilidade pela execução conforme as especificações técnicas e normativas aplicáveis, sem afastar o dever de fiscalização e controle pela Administração. Tal arranjo contribui para maior previsibilidade quanto a custos, prazos e desempenho, reduzindo incertezas e mitigando riscos de atrasos, retrabalhos ou não conformidades que poderiam comprometer a finalidade social do empreendimento e a correta aplicação dos recursos públicos.

Outro aspecto relevante reside na compatibilidade dessa solução com as práticas consolidadas do mercado da construção habitacional, especialmente em empreendimentos de interesse social, nos quais a padronização construtiva, a repetitividade de métodos executivos e a necessidade de controle rigoroso de qualidade demandam atuação de empresas com capacidade técnica, operacional e econômico-financeira comprovada. A contratação indireta permite à Administração exigir tais qualificações de forma objetiva, fortalecendo a segurança da execução.

Sob o ponto de vista administrativo, essa alternativa também se mostra mais eficiente do que a execução direta, ao evitar a sobrecarga da estrutura municipal com atividades operacionais intensivas, gestão de suprimentos e coordenação direta de frentes de trabalho. Ao concentrar os esforços da Administração nas funções de planejamento, gestão contratual e fiscalização, promove-se melhor uso da capacidade institucional existente, com ganhos de eficiência e controle.

Além disso, a contratação por execução indireta segue os moldes utilizados em outras instituições públicas. Esta forma de contratação também é comum na iniciativa privada.

Não foram identificados requisitos que possam ensejar a restrição de mercado, uma vez que há várias empresas que fornecem os serviços dentro dos requisitos estabelecidos.

Portanto, diante da opção pela **SOLUÇÃO 01**, segundo a legislação de regência, as obras, serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.

E no caso da contratação em tela, tendo em vista a natureza do objeto, há no mercado nacional diversas empresas de engenharia para realização de obras e serviços, o que



possibilita ampla concorrência e vantagens à administração pública, proporcionando transparência e legalidade para requerida contratação.

6 – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

A estimativa de preços da contratação para execução dos serviços levantados com base na tabela SEINFRA 028.1 COM DESONERAÇÃO e SINAPI 2025/07 COM DESONERAÇÃO. Os preços dos serviços constantes na planilha orçamentária apresentam BDI DE SERVIÇO DE 25,50% e ENCARGOS SOCIAIS - SINAPI 92,17% - 53,50%.

Considerando os preços praticados no mercado, obtidos a partir de tabelas oficiais, o valor médio global é de **R\$ 2.886.103,71 (Dois Milhões Oitocentos e Oitenta e Seis Mil Cento e Três reais e Setenta e Um centavos)**, considerado o período de **6 (seis) meses** de execução conforme cronograma físico financeiro previsto no Projeto Básico.

7 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução definida para atendimento da necessidade identificada consiste na **contratação indireta, por meio de processo licitatório, para EXECUÇÃO DA CONSTRUÇÃO DE 20 UNIDADES HABITACIONAIS, COM LOCALIZAÇÃO NA SEDE DO MUNICÍPIO DE SALITRE-CE, CONFORME TERMO DE COMPROMISSO Nº 987110/2025/MCIDADES/CAIXA**, cabendo ao contratado a realização das atividades necessárias à implantação das unidades residenciais na sede do Município de Salitre, em conformidade com as diretrizes técnicas, normativas e institucionais estabelecidas pela Administração Pública.

A solução contempla a execução do empreendimento de forma integrada e coordenada, abrangendo todas as etapas indispensáveis à sua materialização, desde a mobilização inicial, organização do canteiro, execução das atividades construtivas, fornecimento de materiais, equipamentos e mão de obra especializada, até a conclusão final e entrega das unidades em condições adequadas de uso. A execução deverá observar rigorosamente os padrões de qualidade, segurança, desempenho, salubridade, acessibilidade e sustentabilidade exigidos pelas normas técnicas vigentes e pelas políticas públicas de habitação de interesse social.

O objeto a ser contratado caracteriza-se pela implantação de unidades habitacionais padronizadas, destinadas à provisão de moradia digna à população em situação de vulnerabilidade socioeconômica, inseridas em área urbana previamente definida, contribuindo para a organização territorial, a redução do déficit habitacional e a melhoria das condições urbanísticas locais. A solução pressupõe a adoção de métodos construtivos compatíveis com empreendimentos habitacionais dessa natureza, privilegiando racionalidade executiva, durabilidade das edificações e eficiência na utilização dos recursos públicos.

No âmbito dessa solução, compete à Administração Municipal exercer as funções de planejamento, gestão contratual, acompanhamento e fiscalização da execução, assegurando que o objeto seja executado em conformidade com as especificações



estabelecidas e com as obrigações pactuadas. Ao contratado, por sua vez, caberá a responsabilidade técnica e operacional pela execução, respondendo pela qualidade dos serviços realizados, pelo cumprimento dos prazos e pela observância das condições contratuais.

A solução escolhida atende de forma adequada à demanda identificada, uma vez que possibilita a transferência da execução a agente econômico com capacidade técnica e operacional compatível com a complexidade do empreendimento, assegura maior previsibilidade quanto a prazos e resultados, facilita o controle e a fiscalização por parte da Administração e se mostra alinhada às práticas consolidadas do mercado e aos princípios da eficiência, economicidade, planejamento e interesse público que regem as contratações públicas, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

DO PROCESSO DE CONTRATAÇÃO

Diante do valor estimado obtido através da pesquisa de preços realizadas, constata-se que a solução mais adequada ao atendimento da necessidade, é a realização de LICITAÇÃO através da modalidade CONCORRÊNCIA, com base no art. 28, II da Lei 14.133/21, para a **EXECUÇÃO DA CONSTRUÇÃO DE 20 UNIDADES HABITACIONAIS, COM LOCALIZAÇÃO NA SEDE DO MUNICÍPIO DE SALITRE/CE, CONFORME TERMO DE COMPROMISSO Nº 987110/2025/MCIDADES/CAIXA.**

Trata-se de **serviço comum de engenharia**, a ser contratado mediante licitação, na modalidade **concorrência**, em sua forma eletrônica, tendo em vista se tratar de método padronizado de serviço, cuja execução não enseja maior complexidade. Portanto, enquadra-se na definição de serviço comum de engenharia, nos termos do art. 6º, inciso XXI, alínea 'a', da Lei Federal nº 14.133/2021. Os serviços a serem contratados enquadram-se nos pressupostos da Lei 14.133/21, não se constituindo em quaisquer das atividades, previstas na lei que vedam sua aplicação.

Com relação ao critério de julgamento, o mais apropriado ao presente caso será o de "**menor preço**", nos termos do Art. 6º, inciso XXXVIII c/c Art. 33, inciso I, ambos da Lei 14.133 de 2021, que assim dispõe:

Art. 6º Para os fins desta Lei, consideram-se:

[...]

XXXVIII - **concorrência**: modalidade de licitação para contratação de bens e serviços especiais e de obras e serviços comuns e especiais de engenharia, cujo critério de julgamento poderá ser:

- a) **menor preço**;
- b) melhor técnica ou conteúdo artístico;
- c) técnica e preço;
- d) maior retorno econômico;
- e) maior desconto;

....

Art. 33. O julgamento das propostas será realizado de acordo com os seguintes critérios:

I - Menor preço;



[...]

Art. 34. O julgamento por **menor preço** ou maior desconto e, quando couber, por técnica e preço considerará o menor dispêndio para a Administração, atendidos os parâmetros mínimos de qualidade definidos no edital de licitação.

Desse modo e conforme apontado, a administração pública deverá realizar certame para contratação do serviço comuns de engenharia na modalidade **Concorrência** e com julgamento por “**menor preço**”, assim, o licitante que apresentar a **menor preços entre as propostas e atender aos requisitos de habilitação será declarado vencedor.**

Do Regime de Execução:

O regime de execução da obra será o de Empreitada por preço global, considerando que o escopo do projeto está bem definido e há pouca probabilidade de mudanças significativas ao longo da execução, sendo a opção mais viável. Isso porque os custos podem ser estimados com maior precisão desde o início, reduzindo a possibilidade de variações nos custos.

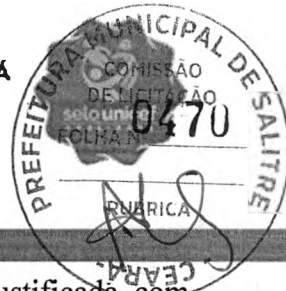
8 – JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO PARCELAMENTO

Nos termos do art. 40, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, a Administração deve, sempre que possível, dividir o objeto da contratação em parcelas, com vistas a ampliar a competitividade e permitir a participação de um maior número de licitantes. O §1º do mesmo dispositivo estabelece que a decisão de não parcelar o objeto deve estar devidamente motivada nos autos.

A contratação destinada à EXECUÇÃO DA CONSTRUÇÃO DE 20 UNIDADES HABITACIONAIS, COM LOCALIZAÇÃO NA SEDE DO MUNICÍPIO DE SALITRE/CE, CONFORME TERMO DE COMPROMISSO Nº 987110/2025/MCIDADES/CAIXA demanda, por sua natureza, **abordagem integrada e indivisível**. Após análise do projeto básico, do memorial descritivo e da planilha orçamentária, verifica-se que os serviços a serem executados são técnica e funcionalmente interdependentes, o que desaconselha o parcelamento da solução.

A tentativa de fracionamento da contratação em lotes distintos geraria graves riscos de incompatibilidades técnicas e construtivas, dificuldades no cumprimento de prazos e na coordenação entre diferentes fornecedores, aumento do custo global da obra (devido à multiplicidade de mobilizações, sobreposição de encargos indiretos e perda de sinergia), além de tornar mais complexa a fiscalização por parte da Administração Pública. A dispersão de responsabilidades comprometeria, inclusive, a qualidade dos serviços, uma vez que não haveria um único responsável pela integridade e pela entrega funcional do objeto final.

Por fim, ressalta-se que o mercado local e regional dispõe de empresas com capacidade técnica e operacional suficiente para executar o objeto de forma integral, não havendo, portanto, risco de restrição indevida à competitividade da licitação.



Dessa forma, a não adoção do parcelamento do objeto está devidamente justificada, com base na inviabilidade técnica e econômica de divisão, na necessidade de padronização e continuidade da execução, bem como no interesse público envolvido, em estrita conformidade com os princípios da eficiência, economicidade e planejamento previstos na Lei nº 14.133/2021.

9 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A Construção de 20 unidades habitacionais, com localização na sede do município de Salitre/CE tem como propósito central assegurar a entrega de uma estrutura física plenamente funcional, segura e adequada aos padrões exigidos para unidades habitacionais. Com a construção de 20 unidades habitacionais na sede do município de Salitre/CE, pretende-se alcançar resultados significativos nas dimensões quantitativa, qualitativa, social, urbanística e econômica. A intervenção proporcionará o atendimento direto de 20 famílias em situação de vulnerabilidade social, beneficiando aproximadamente 80 a 100 pessoas, considerando a média de 4 a 5 pessoas por núcleo familiar, com redução do déficit habitacional municipal em 20 unidades e garantia de acesso de 100% das moradias à infraestrutura urbana completa, incluindo rede de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem pluvial, energia elétrica e iluminação pública.

As famílias beneficiárias terão acesso a moradias dignas, seguras e salubres, construídas conforme padrões técnicos adequados e normas da ABNT, proporcionando melhoria significativa nas condições de habitabilidade, elevação da qualidade de vida e redução de doenças relacionadas às condições precárias de moradia, resultando em menor demanda aos serviços de saúde municipal. O projeto promoverá a inclusão social das famílias beneficiárias através da segurança da posse e estabilidade habitacional, elementos fundamentais para o planejamento familiar e desenvolvimento pessoal, além do fortalecimento dos vínculos comunitários através da formação de um novo núcleo habitacional planejado, estimulando a organização social e a participação cidadã.

Do ponto de vista urbanístico, a intervenção contribuirá para o ordenamento territorial da sede municipal, evitando ocupações irregulares e a formação de áreas de risco ou assentamentos precários, com valorização do entorno urbano e integração das novas moradias à malha urbana existente, facilitando o acesso a equipamentos públicos, serviços essenciais e oportunidades de trabalho e renda.

A curto prazo, imediatamente após a conclusão e entrega das unidades habitacionais, espera-se o reassentamento imediato de 20 famílias em situação de vulnerabilidade social, beneficiando aproximadamente 80 a 100 pessoas, com eliminação das condições de moradia precária e insalubre que comprometiam a dignidade e a saúde dessas famílias. Neste período inicial, haverá a movimentação econômica local através da geração de empregos diretos e indiretos durante a fase construtiva, envolvendo pedreiros, serventes, eletricitistas, encanadores e outros profissionais da construção civil, além do aquecimento do comércio local através da aquisição de materiais de construção, equipamentos e serviços diversos.



A médio prazo, entre um e três anos após a ocupação, projeta-se a consolidação das melhorias nas condições de saúde das famílias beneficiárias, que afetavam principalmente crianças e idosos devido às condições precárias de moradia, resultando em diminuição da demanda por atendimentos médicos e internações hospitalares no sistema municipal de saúde. Neste horizonte temporal, espera-se também o fortalecimento da autoestima e da cidadania das famílias, que passam a ter endereço fixo e regularizado, facilitando o acesso a serviços bancários, programas sociais, oportunidades de emprego formal e exercício pleno dos direitos civis.

A longo prazo, em um horizonte superior a cinco anos, pretende-se alcançar a transformação estrutural das condições de vida das famílias beneficiárias, com rompimento definitivo do ciclo intergeracional de pobreza através da estabilidade habitacional que permite planejamento familiar de longo prazo, investimento em educação dos filhos e acumulação gradual de patrimônio. As novas gerações crescerão em ambiente digno e saudável, aumentando significativamente suas chances de mobilidade social ascendente através de melhor formação educacional e profissional. O conjunto habitacional estará plenamente integrado à dinâmica urbana do município, funcionando como referência de ordenamento territorial e inspirando futuras políticas habitacionais, enquanto a infraestrutura implantada beneficiará também o entorno, valorizando a região e estimulando novos investimentos públicos e privados.

Dessa forma, a contratação proposta se justifica não apenas pelo fato de ser um investimento estruturante que transformará a realidade de muitas pessoas, mas também pelos amplos resultados estruturais, funcionais, assistenciais, econômicos e sociais que dela decorrem, reforçando o compromisso do Município de Salitre, fortalecendo a capacidade institucional do município para gestão de políticas públicas de habitação de interesse social, criando precedentes e metodologias replicáveis em futuras intervenções.

10 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Para garantir a adequada execução do contrato a Administração deve adotar as seguintes providências antes da formalização do contrato:

Durante a fase preparatória da contratação, a Administração Pública deverá adotar uma série de providências fundamentais, com o objetivo de garantir a legalidade, a eficiência e a obtenção da proposta mais vantajosa para o interesse público. Essa fase é essencial para o adequado planejamento da contratação, sendo etapa obrigatória nos termos do art. 18 da Lei nº 14.133/2021, e deve observar os princípios da legalidade, eficiência, planejamento, transparência e interesse público.

Inicialmente, será realizada a **identificação da necessidade da contratação**, com base na demanda apresentada por todas as secretarias municipais. Essa necessidade deverá ser formalmente registrada e devidamente justificada.

Em seguida, será elaborado o **estudo técnico preliminar (ETP)**, instrumento que servirá de base para a decisão administrativa e que deverá conter, entre outros elementos, a descrição da necessidade a ser atendida, os requisitos mínimos do objeto, a justificativa da contratação, a análise das alternativas possíveis para atendimento da demanda, a estimativa do custo total da contratação e a demonstração de sua viabilidade. O ETP



deverá ainda considerar aspectos relacionados à economicidade, eficiência e sustentabilidade da contratação.

Com base nas conclusões do ETP, será elaborado o termo de referência, contendo a descrição detalhada do objeto, as especificações técnicas, os critérios de julgamento, condições, os prazos, as exigências de habilitação e os demais elementos necessários para orientar a elaboração do edital e a execução contratual. Ou sua substituição por Projeto Básico devidamente justificado.

Outra providência indispensável durante a fase preparatória é a pesquisa de preços, que deve observar os parâmetros estabelecidos no art. 23, § 2º da Lei nº 14.133/2021, a fim de estimar corretamente o valor da contratação. O valor estimado, acrescido do percentual de Benefícios e Despesas Indiretas (BDI) de referência e dos Encargos Sociais (ES) cabíveis, será definido por meio da utilização de parâmetros na seguinte ordem: composição de custos unitários menores ou iguais à mediana do item correspondente do Sistema de Custos Referenciais de Obras (Sicro), para serviços e obras de infraestrutura de transportes, ou do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices de Construção Civil (Sinapi), para as demais obras e serviços de engenharia.

Também deverá ser realizada a **análise de riscos da contratação**, identificando possíveis eventos que possam comprometer a execução contratual, como o fornecimento de produtos com qualidade inferior à especificada, atrasos na entrega ou variações de preços no mercado.

Durante a fase preparatória, a Administração deverá ainda verificar a **existência de previsão orçamentária compatível com o valor estimado da contratação**, assegurando que haja dotação suficiente na Lei Orçamentária Anual e que o procedimento se insira no Plano de Contratações Anual (PCA) do Município, em conformidade com o art. 150, da Lei nº 14.133/2021.

Por fim, todos os documentos produzidos na fase preparatória deverão ser devidamente registrados e integrados ao processo administrativo eletrônico ou físico da contratação, garantindo-se a devida **publicidade e rastreabilidade dos atos**, conforme exigido pelos princípios da transparência e da motivação.

Essas providências, adotadas de forma diligente e estruturada durante a fase preparatória, são indispensáveis para garantir a adequada definição do objeto, a regularidade do processo licitatório e o sucesso na execução do futuro contrato.

Antes da celebração do contrato administrativo decorrente da licitação para o objeto, a Administração deverá adotar uma série de providências prévias, de caráter técnico, jurídico e orçamentário, com o objetivo de assegurar a legalidade, a eficiência e a vantajosidade da contratação.

A primeira providência consiste na verificação da **regularidade da documentação da empresa vencedora**, especialmente no que se refere ao atendimento integral das exigências de habilitação definidas no edital, incluindo regularidade fiscal e trabalhista, qualificação técnica compatível com o objeto e situação jurídico-econômica da licitante.



Esta etapa é indispensável para comprovar a aptidão da empresa para fornecer produtos com as especificações e exigências de qualidade definidas pela Administração.

Em seguida, deverá ser feita a **análise detalhada da proposta vencedora**, com a conferência da compatibilidade entre os preços ofertados e os valores de referência definidos no projeto básico. Essa análise é essencial para garantir a **vantajosidade da contratação** nos termos do art. 11 da Lei nº 14.133/2021, e para assegurar que os materiais a serem adquiridos atendam integralmente às exigências técnicas e de desempenho especificadas no Projeto Básico.

A Administração deverá, também, providenciar a **elaboração da minuta contratual definitiva**, com base no modelo previamente aprovado no edital, submetendo-a à análise e aprovação da assessoria jurídica do Município. Essa análise prévia tem por finalidade verificar a legalidade do instrumento contratual, a conformidade com o edital, o atendimento às exigências da legislação vigente e a regularidade de todos os atos anteriores à formalização do contrato, nos termos do art. 53 da Lei nº 14.133/2021.

Adicionalmente, antes da assinatura contratual, a Administração deverá exigir da empresa contratada a apresentação de documentos atualizados que comprovem a manutenção das condições de habilitação, bem como, se previsto no edital, a prestação de garantia contratual, nos moldes do art. 96 da nova Lei de Licitações. Poderá ainda ser requerida declaração de inexistência de fatos impeditivos para contratar com a Administração Pública.

Por fim, a Administração deverá designar formalmente o fiscal do contrato, conforme determina o art. 117 da Lei nº 14.133/2021, especificando suas atribuições quanto à verificação da conformidade dos materiais entregues, controle dos prazos de fornecimento, acompanhamento da execução contratual e elaboração de relatórios que subsidiem eventuais medidas corretivas ou sanções.

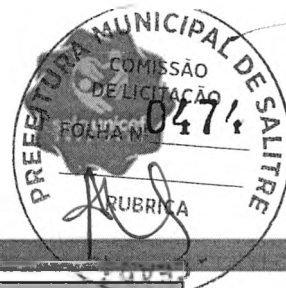
O cumprimento dessas providências prévias à celebração do contrato é indispensável para garantir que a contratação seja realizada em conformidade com os princípios da legalidade, eficiência, economicidade, transparência e interesse público, assegurando sua execução regular para a **CONSTRUÇÃO DE 20 UNIDADES HABITACIONAIS, COM LOCALIZAÇÃO NA SEDE DO MUNICÍPIO DE SALITRE/CE.**

11 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Não existem em andamento contratações correlatas ou interdependentes que venham a interferir ou merecer maiores cuidados no planejamento da futura contratação.

12 – IMPACTOS AMBIENTAIS

Impacto Ambiental	Medida de Tratamento
Geração de resíduos	- No descarte dos materiais de entulho, que deverão ser feitos em locais apropriados, destinados à cada tipo de resíduo da obra, de acordo com as Normas



Impacto Ambiental	Medida de Tratamento
	Brasileiras (NBR) publicadas pela ABNT sobre resíduos sólidos.
Transporte inadequado dos resíduos	A contratada deverá observar as leis relacionadas ao transporte, resíduos volumosos e demais leis vigentes sobre o objeto do edital, bem como as particularidades das quais cerceiam o descarte de resíduos amparados.
Excesso de ruídos durante a execução dos serviços (Poluição Sonora)	- A contratada deverá utilizar equipamentos que possuam tecnologia mais silenciosa quando possível (baixo nível de emissão de ruídos). - Execução de atividades ruidosas em horários adequados para minimizar o desconforto a comunidade local.
Equipamentos Utilizados durante a execução dos serviços	- A contratada deverá adotar práticas de logística reversa para o desfazimento adequado de equipamentos utilizados na construção dos poços, bem como para a reciclagem de materiais retirados durante o processo.
Aumento de consumo de energia	- A contratada observará se os maquinários estão desligados quando os mesmos não estão em uso. - A contratada deverá garantir o baixo consumo de energia na operação dos equipamentos, utilizando tecnologias eficientes e sustentáveis.

13 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Conforme se verifica no presente ETP, estão configurados os requisitos que sustentam a viabilidade da contratação, bem como a necessidade da contratação, estimativa da quantidade a ser contratada, valor estimado da contratação, entre outros.

Esta equipe de planejamento declara viável esta contratação com base neste Estudo Técnico Preliminar, consoante o art. 18, § 1º, inciso XIII da Lei nº 14.133/21, de 01 de abril de 2021.

Salitre (CE) em 16 de janeiro de 2026.

EQUIPE DE PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO:



ALINE FERREIRA DA SILVA

Presidente

Portaria 02010030/2025



PREFEITURA MUNICIPAL
SALITRE
O POVO É QUEM FAZ

PRAÇA SÃO FRANCISCO, SN
CEP: 63155-000, SALITRE/CEARÁ
CNPJ: 12.464.491/0001-00
FONE: (88) 3537-1200
WWW.SALITRE.CE.GOV.BR



Dislêna Maria Alves

DISLENA MARIA ALVES
Secretária
Portaria 02010030/2025

MATEUS DE SOUZA SILVA

MATEUS DE SOUZA SILVA
Coordenador
Portaria 02010030/2025