

## **ANEXO I**

# **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

**CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS DE ENGENHARIA PARA EXECUÇÃO  
DAS UNIDADE HABITACIONAIS, MINHA CASA, MINHA VIDA, CÂNDIDO  
SALES, BAHIA.**

**NOVEMBRO/2025**

## 1 – INRTODUÇÃO

PORTARIA MCID Nº 1416, DE 6 DE NOVEMBRO DE 2023, Regulamenta a linha de atendimento voltada à provisão subsidiada de unidades habitacionais em área urbanas, com recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS, integrante do Minha Casa, Minha Vida, em municípios com população até cinquenta mil habitantes - MCMV FNHIS Sub50.

A nova versão do MCMV FNHIS SUB 50 busca avançar em termos da melhor localização dos empreendimentos habitacionais, garantindo a proximidade ao comércio, a equipamentos públicos e acesso ao transporte público. A criação de programas habitacionais promovida pelo Governo Federal, tem como objetivo a redução do déficit habitacional no país, através da criação de mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais, que proporcionem o acesso de famílias de baixa renda, conforme os princípios e diretrizes previstos na Lei nº 11.124, de 2005, no Decreto nº 5.796, de 2006, e nas normas complementares editadas pelo Ministério das Cidades e pelo Conselho Gestor do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS).

Neste contexto, o presente documento apresenta os estudos técnicos preliminares que visam assegurar a viabilidade (técnica e econômica) da contratação pretendida e o levantamento dos elementos essenciais que servirão para compor o Termo de Referência ou o Projeto Básico.

## 2 – OBJETO DE ESTUDO

O presente documento apresenta o estudo técnico preliminar que visa a contratação dos serviços de engenharia para execução das unidades habitacionais, minha casa, minha vida, no Município de Cândia Sales-Bahia.

### 3- NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A realização do objeto licitatório visa a execução de CONSTRUÇÃO DE 50 UNIDADES HABITACIONAIS NO MUNICÍPIO DE CÂNDIDO SALES/BA, atendendo assim a necessidade da Secretaria Municipal de Administração e Planejamento com o Programa do NOVO PAC – FNHIS SUB 50 PORTARIA 1310/2024.

A contratação visa atender à crescente demanda habitacional no município, especialmente entre famílias de baixa renda que vivem em situação de vulnerabilidade social, áreas de risco ou sem acesso a moradia digna. O município apresenta um déficit habitacional significativo, agravado pela insuficiência de empreendimentos habitacionais públicos ou acessíveis à população de menor poder aquisitivo. A falta de habitação adequada impacta diretamente na qualidade de vida, no acesso a serviços públicos, na saúde, na educação e na segurança. Além disso, contribui para a formação de assentamentos precários e ocupações irregulares. A construção de novas unidades habitacionais é, portanto, uma resposta estruturante e urgente para garantir o direito à moradia, conforme preconiza a Constituição Federal. Essa necessidade está alinhada com o Plano Diretor Municipal, com o Plano Plurianual (PPA) e com as diretrizes do Programa Minha Casa, Minha Vida, garantindo o cumprimento da função social da política urbana e habitacional. A contratação é necessária para garantir que o município possa suprir essa carência de habitação, fornecendo um local adequado de moradia. A obra contemplada neste projeto será executada na Rua Pau Ferro s/n, Loteamento Três Ranchos, Município de Cândia Sales - Bahia. Desse modo, a execução desses serviços, trará inúmeros benefícios ao Município.

#### 4- ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO E PRAZO

O valor estimado da contratação dos serviços é de **R\$ 6.337.500,00** (seis milhões trezentos e trinta e sete mil e quinhentos reais) e um prazo previsto de 12 (doze) meses para a conclusão das obras de engenharia.

#### 5- REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os serviços serão prestados por empresa especializada no ramo, devidamente regulamentada e autorizada pelos órgãos competentes, em conformidade com a legislação vigente e padrões de sustentabilidade exigidos nesse instrumento e no futuro Projeto Básico.

Entendemos, portanto, que a contratação nos presentes termos, atende aos requisitos exigidos na Legislação em vigor, bem como atende às necessidades da Prefeitura de Cândido Sales no que tange às exigências. O regime de execução da obra será o de considerando: Empreitada por preço global, 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.

Trata-se de serviço especial de engenharia, a ser contratado mediante licitação, na modalidade concorrência, em sua forma eletrônica, tendo em vista não se tratar de método padronizado de serviço, cuja execução enseja maior complexidade, ou seja, há necessidade de contratação de empresa com expertise, e, portanto, enquadra-se na definição de serviço especial de engenharia, nos termos do art. 6º, inciso XXI, alínea 'b', da Lei Federal nº 14.133/2021. Os bens/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.

Para prestação dos serviços pretendidos os eventuais interessados deverão comprovar que atuam em ramo de atividade compatível com o objeto da licitação, bem como apresentar os seguintes documentos a título qualificação técnica, nos termos do art. 62, inciso II, da

Lei Federal nº 14.133/2021:

Certificado de registro (pessoa jurídica): comprovar registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA).

Certificado de registro (pessoa física): comprovar registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) de todos os profissionais técnicos que participarão na condução dos serviços contratados, devendo constar no mínimo um Engenheiro Civil.

Capacidade operacional: atestado (s) de capacidade técnica, emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado, atestando a experiência da empresa/consórcio licitante em atividades compatíveis com o objeto licitado, acompanhado com CAT – Certidão de Acervo Técnico do respectivo conselho.

## 6- LEVANTAMENTO DE MERCADO

Diante da planilha orçamentária apresentada, foram discriminados os valores unitários estimados de todos os serviços que serão aplicados na contratação. A referência para os valores máximos aceitáveis será baseada na citada nas planilhas que compõe o processo.

Vale ressaltar que se trata de serviço especial de engenharia, a ser contratado mediante licitação, na modalidade de concorrência, em sua forma eletrônica.

Os serviços a serem contratados enquadram-se nos pressupostos da Lei nº 14.133/21, não se constituindo em quaisquer das atividades, previstas na lei que vedam sua aplicação.

Não é o caso da contratação em tela, tendo em vista a natureza do objeto, pois há no mercado nacional diversas empresas de engenharia para realização de obras e serviços por preço unitário, o que possibilita ampla concorrência e vantagens à administração pública, propiciando transparência e legalidade para requerida contratação.

Vale ressaltar que a referência da planilha orçamentária baseada nas tabelas SINAPI E ORSE supre a pesquisa de preços de mercado, conforme Decreto Federal nº 7.983, de 08 de abril de 2013 e publicação “Orientações para elaboração de planilhas orçamentárias públicas – TCU”.

## 7- ESTIMATIVA DE QUANTIDADE A SEREM CONTRATADAS

As quantidades estimadas para os materiais, equipamentos e mão de obra necessários para a execução da obra foram cuidadosamente calculadas com base nos projetos.

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, em anexo.

Levou-se em conta as diretrizes e especificações das necessidades de serviço da obra, bem como as melhores práticas da engenharia civil. Dessa forma, buscou-se garantir que todas as etapas restantes da obra sejam planejadas de maneira eficiente e que os recursos necessários estejam devidamente dimensionados para atender às exigências para finaliza- la.

## 8 - JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO (OU NÃO) DA CONTRATAÇÃO

O não parcelamento das obras é mais satisfatório do ponto de vista da eficiência técnica, por manter a qualidade do investimento, haja vista que o gerenciamento permanece o tempo todo a cargo de um mesmo administrador, oferecendo um maior nível de controle pela Administração na execução das obras e serviços, cumprimento de cronograma e observância de prazos com a concentração da responsabilidade da construção e garantia dos resultados.

Ressalta-se que em obras com serviços inter-relacionados, o atraso em uma etapa construtiva implica em atraso nas demais etapas, ocasionando aumento de custo e comprometimento dos marcos intermediários e final de entrega da obra. Pelas razões expostas, recomenda-se que a contratação não seja parcelada, por não ser vantajoso para a administração pública ou representar prejuízo ao conjunto ou ao complexo do objeto a ser contratado.

## 9- CONTRATAÇÃO CORRELATADAS E/OU INTERDEPENDENTES

Durante a etapa de planejamento da contratação, foi definido que a adjudicação do objeto será feita a uma única empresa vencedora, uma vez que todos os meios necessários para a operacionalização dos serviços podem ser supridos apenas com a contratação ora proposta.

## 10- ALINHAMENTO COM PLANEJAMENTO

Os serviços dessa contratação serão financiados com parte do recursos federais do Ministério das Cidades, e outra pequena parte, como contrapartida do município de Cândido Sales, onde a equipe de obras e engenharia alinhou todos os serviços a serem executados, cronogramas, planilhas orçamentárias, projeto, dentre outros para que esta obra seja finalizada e entregue a população.

Para concretização das obras, foram alocados recursos orçamentários para o exercício de 2025, onde o valor previsto na planilha orçamentária ficou no montante de **R\$ 6.337.500,00** (seis milhões trezentos e trinta e sete mil e quinhentos reais) e um prazo previsto de 12 (doze) meses para a conclusão das obras de engenharia.

## 11- POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A presente contratação visa gerar impactos ambientais positivos, uma vez que haverá previsão da responsabilidade ambiental da futura contratada, que todo o material e equipamento a ser fornecido deverá considerar a composição, características ou componentes sustentáveis, atendendo, dessa forma, o disposto na Instrução Normativa SLTI/MP nº 01, de 19 de janeiro de 2010, Capítulo III, artigo 5.º, I, II, III e § 1º, exceto aqueles em que não se aplica a referida norma.

A Contratada deverá adotar, no que couber, as disposições da Instrução Normativa SLTI/MP nº 01/2010; da Resolução Conama nº 362, de 23 de junho de 2005; da Resolução Conama nº 416, de 30 de setembro de 2009; bem como da Resolução Conama Nº 340, de 25 de setembro de 2003, para que seja assegurada a viabilidade técnica e o adequado tratamento dos impactos ambientais específicos.

A Contratada deverá, ainda, respeitar as Normas Brasileiras (NBR) publicadas pela ABNT sobre resíduos sólidos.

## 12– PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

A administração tomará as seguintes providências logo após a assinatura do contrato:

- Definição dos servidores que farão parte da equipe de fiscalização das obras;
- Indicar servidores devidamente capacitados para exercer a fiscalização;
- Acompanhamento rigoroso das ações previstas nos projetos apresentados para a realização das adequações e melhorias no objeto a ser contratado.

## 13- DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE (OU NÃO) DA CONTRATAÇÃO

Diante do exposto, evidencia-se a viabilidade econômica e técnica da contratação dos serviços de contratação dos serviços de engenharia para execução das unidades habitacionais, minha casa, minha vida, no Município de Cândia Sales-Bahia.

Descritos anteriormente, consoante o inciso XIII, art. 7º da IN 40 de 22 de maio de 2020, da SEGES/ME. O projeto atenderá as expectativas de uma melhoria na qualidade de vida das pessoas, lhe oferecendo garantia a moradia a famílias de baixa renda, reduzindo assim o déficit habitacional no país.



Cândido Sales - Bahia, 04 de Novembro de  
2025

---

Caique das Virgens Oliveira  
Engenheiro Civil  
CREA-BA 51978117-1 BA

---

Maurílio Lemos das Virgens  
Prefeito Municipal de Cândido Sales - BA