02. ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – 50 UNIDADES HABITACIONAIS

ÓRGÃO DEMANDANTE: Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos

SETOR REQUISITANTE: Setor de Engenharia

RESPONSÁVEL PELA DEMANDA: Ícaro Oliveira de Menezes, Engenheiro Civil, CREA/BA nº 3000135981

1 – NECESSIDADE E OBJETO

1.1. Contratação de empresa de engenharia para construção de 50 unidades habitacionais de 48,00 m² cada, sendo 20 no Bairro do Timbó e 30 no Distrito do Palame, no Município de Esplanada/BA, com fornecimento de materiais, mão de obra, equipamentos e demais insumos, conforme Convênio nº 019/2026 celebrado com a Secretaria de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia – SEDUR.

1.2. A demanda formalizada pelo setor de engenharia visa ampliar a oferta de moradia adequada e reduzir as necessidades habitacionais das famílias beneficiárias. As unidades deverão apresentar segurança, salubridade, acessibilidade e condições de habitabilidade, conforme os projetos e a política habitacional vinculada ao convênio.

1.3. O objeto compreende dois itens de controle territorial: Item 01 – Timbó, 20 unidades e 960,00 m²; Item 02 – Palame, 30 unidades e 1.440,00 m². A seleção ocorrerá pelo menor preço global do conjunto, com adjudicação integral a uma única empresa e celebração de um único contrato. A discriminação por item não autoriza propostas parciais nem adjudicação separada.

2 – ALTERNATIVAS E ESCOLHA DA SOLUÇÃO

2.1. A execução direta pela Administração demandaria disponibilização própria de equipes, equipamentos, aquisição coordenada de insumos e estrutura de gestão das duas frentes. A solução selecionada é a contratação de empresa de engenharia que reúna esses meios e assuma a execução integral, sob fiscalização municipal.

2.2. A contratação separada de materiais e serviços fragmentaria as responsabilidades por suprimento, qualidade e produtividade, ampliando interfaces e o risco de descontinuidade. A contratação de empresa única concentra a coordenação operacional, sem afastar as competências municipais de projeto, fiscalização e infraestrutura.

2.3. A solução será selecionada por concorrência eletrônica, com disputa competitiva pelo menor preço global, sem utilização de adesão a ata de registro de preços. O regime de empreitada por preço unitário permite vincular o pagamento aos quantitativos efetivamente executados e aceitos, preservando o controle por item e localidade.

3 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

3.1. Contratação de empresa de engenharia para construção de 50 unidades habitacionais de 48,00 m² cada, sendo 20 no Bairro do Timbó e 30 no Distrito do Palame, no Município de Esplanada/BA, com fornecimento de materiais, mão de obra, equipamentos e demais insumos, conforme Convênio nº 019/2026 celebrado com a Secretaria de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia – SEDUR.

3.2. O objeto compreende dois itens de controle territorial: Item 01 – Timbó, 20 unidades e 960,00 m²; Item 02 – Palame, 30 unidades e 1.440,00 m². A seleção ocorrerá pelo menor preço global do conjunto, com adjudicação integral a uma única empresa e celebração de um único contrato. A discriminação por item não autoriza propostas parciais nem adjudicação separada.

3.3. A execução integral abrange serviços iniciais; infraestrutura e superestrutura; paredes; esquadrias e peitoris; cobertura e forro; revestimentos e acabamentos internos e externos; pavimentação interna; instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas; aparelhos sanitários e acessórios; e demais serviços identificados nos projetos e orçamento.

3.4. As unidades serão executadas com fornecimento dos materiais e insumos necessários, sob responsabilidade técnica de profissional habilitado, mediante ART/RRT de execução e observância das normas técnicas, ambientais e de segurança do trabalho.

3.5. O prazo de execução é de **12 (doze) meses**, contado da emissão da ordem de serviço. A vigência contratual é de 15 (quinze) meses, contada da assinatura do contrato.

4 – REQUISITOS E FORMA DE CONTRATAÇÃO

4.1. A seleção observará apresentação de propostas e lances, julgamento, habilitação, fase recursal e homologação. O modo de disputa será aberto e fechado. A documentação de habilitação será exigida da licitante provisoriamente vencedora após o julgamento, com prazo de duas horas para envio, prorrogável mediante justificativa aceita.

4.2. A garantia de proposta será de 1% do valor estimado global, equivalente a R$ 59.004,73, apresentada com a proposta até a abertura da sessão. A garantia contratual será de 5% do valor inicial do contrato, sem prejuízo da garantia adicional legalmente cabível para propostas inferiores a 85% do orçamento.

4.3. Não será admitida participação em consórcio. A natureza e a dimensão do conjunto habitacional permitem execução por empresa individual do ramo, havendo disponibilidade de empresas com essa capacidade, inclusive no Estado da Bahia. A responsabilidade unitária favorece a gestão das duas frentes; insuficiência de capacidade individual para mobilização e custeio representa risco à continuidade. A participação não se restringe a empresas sediadas na Bahia.

4.4. A participação de cooperativas dependerá do atendimento ao art. 16 da Lei nº 14.133/2021, da compatibilidade de sua organização com a execução e dos mesmos requisitos de habilitação, inclusive certificação de qualidade. Não será admitida mera intermediação de mão de obra subordinada incompatível com o regime cooperado.

4.5. As microempresas e empresas de pequeno porte poderão participar, sem aplicação dos benefícios dos arts. 42 a 49 da Lei Complementar nº 123/2006, considerando o valor estimado global para execução em 12 meses superior ao limite de enquadramento de EPP, nos termos do art. 4º, §§ 1º, II, e 3º, da Lei nº 14.133/2021.

4.6. É vedada a subcontratação total ou parcial da execução. Os serviços habitacionais previstos serão realizados diretamente pela contratada, com direção técnica e equipes sob sua responsabilidade. A aquisição de materiais, locação de

equipamentos e contratação dos profissionais integrantes de sua equipe não constituem, por si, transferência autônoma de parcelas da obra.

4.7. Serão exigidos cumulativamente LC, LG e SG maiores ou iguais a 1,20, IEP menor ou igual a 0,50 e capital social mínimo de R$ 590.047,32, correspondente a 10% do valor estimado global. O desatendimento material de qualquer índice ou do capital mínimo implicará inabilitação. Não haverá substituição de índice por capital, patrimônio líquido ou garantia adicional, nem substituição do capital social mínimo por patrimônio líquido.

4.8. A qualificação técnica exigirá registro da pessoa jurídica e dos profissionais no conselho competente, experiência operacional e profissional nas parcelas relevantes e certificado SiAC/PBQP-H nível A válido, em nome da licitante, para execução de obras de edificações, emitido por organismo acreditado pela Cgcre/Inmetro. A certificação integrará a habilitação técnica.

4.8.1. A exigência de certificação SiAC/PBQP-H visa assegurar a qualificação da empresa executora e prevenir impedimentos à liberação dos recursos necessários à conclusão das unidades habitacionais. A CAIXA exige qualificação SiAC/PBQP-H das construtoras na linha Apoio à Produção, conforme requisitos publicados em seu portal institucional. Para esta contratação, adota-se o nível A, correspondente ao referencial completo do SiAC, visando ao controle dos processos construtivos, dos materiais e serviços e à rastreabilidade das verificações de desempenho. A comprovação na habilitação permite aferir previamente essa capacidade e reduzir o risco de contratação sem condições de prosseguimento, paralisação das obras e necessidade de nova licitação. Essa finalidade está alinhada aos arts. 2º, III, e 3º, IX, da Lei Estadual nº 14.800/2024 e aos arts. 3º, III, e 4º, IX, do Decreto Estadual nº 23.287/2024, relativos à qualidade, durabilidade, segurança e habitabilidade.

4.8.2. Como referência administrativa setorial, a Concorrência Eletrônica SEDUR nº 006/2026, processo nº 026.1279.2025.0003964-71, prevê certificação SiAC/PBQP-H nível mínimo A no subitem 8.2.1.13 de seu Termo de Referência e Habilitação. Essa referência documenta a adoção do requisito pela Secretaria estadual na contratação de obras habitacionais. Fonte: edital disponibilizado no portal oficial da SEDUR, arquivo EDITAL CE 006-2026 (2).pdf, seção de licitações.

4.9. A experiência operacional mínima abrangerá 2.975,00 m² de alvenaria estrutural em blocos, 332,50 m³ de concretagem estrutural compatível com os elementos projetados e 14.050,00 kg de armadura em aço CA50. Esses valores equivalem a 50% dos quantitativos globais de 5.950,00 m², 665,00 m³ e 28.100,00 kg, respectivamente. Será admitido somatório de atestados, sem duplicação da mesma execução.

4.10. A experiência profissional será demonstrada por CAT ou documento equivalente e atestado correspondente, para alvenaria estrutural e estrutura de concreto armado de complexidade equivalente ou superior, sem quantitativo mínimo profissional. Será admitida indicação de profissionais distintos para as parcelas e compromisso de futura contratação, acompanhado de anuência.

4.11. A certificação de qualidade e a comprovação de execução de parcelas estruturais visam aferir organização de processos e experiência compatíveis com a repetição de unidades e o controle de qualidade das duas frentes. As parcelas selecionadas apresentam relevância técnica e financeira, com participações aproximadas de 13,84%, 8,99% e 10,41% no orçamento.

4.12. A visita técnica será facultativa, substituível por declaração de pleno conhecimento das condições locais assinada pelo responsável técnico. As exigências documentais serão discriminadas individualmente no Termo de Referência.

5 – FUNDAMENTAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

5.1. Finalidade. Os parâmetros visam aferir capacidade para executar integralmente 50 unidades habitacionais em duas localidades, adjudicadas globalmente, no prazo de 12 meses da emissão da ordem de serviço. A análise considera a necessidade de mobilização, aquisição de materiais, manutenção de equipes e equipamentos e custeio das frentes de trabalho antes do recebimento de cada medição.

5.2. Risco financeiro do objeto. A execução por preço unitário pressupõe realização, medição, conferência, liquidação e pagamento. Esses eventos não são simultâneos. A empresa precisa financiar seu ciclo operacional, inclusive salários, encargos, fornecedores e logística entre Timbó e Palame. Insuficiência de capital de giro pode provocar paralisação, redução de equipes, perda de produtividade e atraso na entrega das habitações.

5.3. Liquidez Corrente. A LC confronta direitos e bens de curto prazo com obrigações de curto prazo. O limite de 1,20 representa cobertura contábil de R$ 1,20 para cada R$ 1,00 de obrigação circulante. A margem de 20% sobre a paridade reduz a exposição a pequenas variações no ciclo de recebimentos e desembolsos. Não equivale à existência de dinheiro em caixa nem comprova, isoladamente, determinado número de meses de custeio.

5.4. Liquidez Geral. A LG inclui os direitos realizáveis e as obrigações de longo prazo, permitindo verificar se a cobertura de curto prazo convive com compromissos futuros que possam comprometer a continuidade da obra. O limite de 1,20 preserva margem de cobertura sobre o conjunto das dívidas exigíveis.

5.5. Solvência Geral. A SG confronta o ativo total com as obrigações perante terceiros. Seu limite de 1,20 constitui referência de cobertura patrimonial, complementar à liquidez. A composição e a realizabilidade dos ativos permanecem relevantes; um ativo imobilizado elevado não substitui capital de giro.

5.6. Endividamento Patrimonial. O IEP máximo de 0,50 limita as obrigações perante terceiros a R$ 0,50 para cada R$ 1,00 de patrimônio líquido. O propósito é reduzir a dependência de endividamento e a pressão concorrente de credores sobre os recursos necessários à mobilização e à continuidade das duas frentes. Trata-se de limite de alavancagem, e não de exigência de lucratividade.

5.7. Proporcionalidade. A adoção dos patamares busca selecionar empresa capaz de assumir o conjunto contratado e sustentar o intervalo entre desembolsos e medições. A exigência não transfere à contratada o dever de financiar inadimplemento ilimitado da Administração, nem afasta direitos ao equilíbrio contratual. A avaliação em cada exercício permite examinar a consistência histórica, respeitadas as regras legais para empresas recém-constituídas.

5.8. Base normativa. A motivação observa o art. 69, caput e §§ 1º, 2º e 5º, da Lei nº 14.133/2021 e a Súmula 289 do TCU: pertinência com o objeto, justificação no processo, parâmetros atualizados de mercado e ausência de indicadores de rentabilidade ou lucratividade. Os patamares não são mínimos impostos pela lei; constituem escolha motivada da Administração.

5.9. Motivação do capital social mínimo e da cumulação. O capital social mínimo de 10% do valor estimado global destina-se a aferir porte econômico compatível com a responsabilidade de executar 50 unidades habitacionais em duas localidades, sob adjudicação global, no prazo de 12 meses da ordem de serviço. Os índices expressam relações entre grandezas contábeis e podem ser satisfeitos mesmo por empresas de pequena dimensão absoluta; o capital social acrescenta um requisito de escala econômica. A adoção do limite legal de 10% considera a mobilização das frentes, a aquisição de insumos, o custeio de pessoal e equipamentos e o intervalo ordinário entre execução, medição e pagamento. Busca-se reduzir a exposição a interrupções por insuficiência financeira, sem confundir capital social com disponibilidade imediata de caixa ou presumir eliminação integral do risco.

5.10. Caráter obrigatório dos requisitos. Capital social, liquidez, solvência e endividamento cumprem funções complementares. Por essa razão, a Administração estabelece seu atendimento cumulativo, sem mecanismo de compensação ou substituição de índices insuficientes. O art. 69, § 4º, não condiciona o capital mínimo ao insucesso nos índices, conforme a orientação do Acórdão 2.724/2025 do TCU, Plenário. O saneamento documental legalmente admitido não constitui flexibilização dos parâmetros materiais de habilitação.

6 – QUANTIDADES E VALOR

6.1. O objeto compreende dois itens de controle territorial: Item 01 – Timbó, 20 unidades e 960,00 m²; Item 02 – Palame, 30 unidades e 1.440,00 m². A seleção ocorrerá pelo menor preço global do conjunto, com adjudicação integral a uma única empresa e celebração de um único contrato. A discriminação por item não autoriza propostas parciais nem adjudicação separada.

6.2. O valor estimado global é de R$ 5.900.473,21 (cinco milhões, novecentos mil, quatrocentos e setenta e três reais e vinte e um centavos), conforme planilha orçamentária, composições, BDI, memória de cálculo e cronograma físico-financeiro integrantes do processo.

6.3. As memórias dos serviços, os quantitativos e os preços unitários integram o conjunto técnico. As soluções sanitárias abrangem 50 fossas e 50 sumidouros, distribuídos em 20 no Timbó e 30 no Palame. A contratação não autoriza substituir especificações ou ampliar serviços sem análise técnica e formalização cabíveis.

6.4. Eventuais diferenças de custo decorrentes de ajustes nos itens de infraestrutura de responsabilidade municipal, em relação ao orçamento de referência do convênio, serão custeadas pelo Município com recursos próprios, observadas a disponibilidade orçamentária e a formalização cabível.

7 – ADJUDICAÇÃO GLOBAL E ORGANIZAÇÃO DOS ITENS

7.1. A escolha recai sobre adjudicação global dos dois itens a uma única empresa. As 50 unidades adotam tipologia de 48,00 m² e serviços da mesma natureza, permitindo coordenação de compras, mobilização de equipes e equipamentos, controle de qualidade e programação das duas frentes sob responsabilidade única.

7.2. A separação territorial permite acompanhamento das entregas e medições, mas não exige contratos distintos. A execução conjunta busca aproveitar a escala dos insumos e a padronização construtiva, com uma única responsabilidade por cumprimento do cronograma e correção de vícios.

7.3. A gestão do contrato manterá os quantitativos e valores discriminados por localidade; a proposta abrangerá todos os serviços dos dois itens. O julgamento global não altera o regime de preço unitário nem dispensa a análise de aceitabilidade dos preços de cada serviço.

8 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS E INTERFACES

8.1. O empreendimento depende das áreas de implantação e da infraestrutura municipal e de concessionárias. O Município coordenará os acessos, água, esgotamento, drenagem, energia e iluminação necessários, distinguindo os serviços inseridos na planilha daqueles de sua responsabilidade externa ao contrato.

8.2. O plano de interfaces identificará, por localidade, intervenção, responsável, prazo, fonte de recursos e condição de liberação. A conclusão das edificações será coordenada com as ligações e condições necessárias à habitabilidade.

8.3. Eventuais diferenças de custo decorrentes de ajustes nos itens de infraestrutura de responsabilidade municipal, em relação ao orçamento de referência do convênio, serão custeadas pelo Município com recursos próprios, observadas a disponibilidade orçamentária e a formalização cabível.

9 – ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO

9.1. A demanda integra as ações municipais de habitação e a execução do Convênio nº 019/2026. Seu planejamento vincula a oferta de moradia às metas físicas, à programação orçamentária e ao cronograma do empreendimento. A formalização da despesa observará a disponibilidade orçamentária e financeira correspondente.

10 – RESULTADOS PRETENDIDOS

10.1. Entregar 50 unidades completas de 48,00 m², sendo 20 no Timbó e 30 no Palame, totalizando 2.400,00 m², com instalações funcionais e condições de segurança, salubridade e habitabilidade.

10.2. Cumprir o prazo de execução de 12 meses da ordem de serviço e as metas do convênio, com controle de quantitativos e qualidade, rastreabilidade das medições e responsabilização por falhas.

10.3. Reduzir a exposição a paralisações por deficiência técnica, financeira ou organizacional, mediante habilitação objetiva, garantias, execução direta, monitoramento do cronograma e resposta tempestiva aos riscos.

11 – PROVIDÊNCIAS ADMINISTRATIVAS

11.1. A emissão da ordem de serviço dependerá da eficácia do contrato, disponibilidade jurídica e física dos terrenos, projetos e autorizações exigíveis, licenças e registros de responsabilidade técnica.

11.2. Serão designados gestor, fiscais e substitutos. O Município organizará o plano de interfaces, os controles de medição por unidade e localidade, a programação de recursos e as rotinas de inspeção e ensaio.

11.3. A documentação técnica compreenderá projetos, memoriais, orçamento, composições, BDI, encargos, memórias e cronograma, com identificação dos respectivos responsáveis técnicos e aprovações exigíveis.

12 – IMPACTOS AMBIENTAIS E SUSTENTABILIDADE

12.1. A execução poderá gerar resíduos, poeira, ruído, consumo de água e energia e interferência no solo e nos acessos. A contratada adotará segregação e destinação regular dos resíduos, controle de emissão de poeira, organização do canteiro e uso racional dos insumos, em conformidade com as licenças e a Resolução CONAMA nº 307/2002.

12.2. A implantação das soluções sanitárias observará as características do solo, drenagem e condições locais previstas nos projetos e estudos, com verificação dos afastamentos, estanqueidade e funcionamento.

12.3. Serão observadas a proteção de terceiros e áreas vizinhas, a segurança das equipes, a acessibilidade e as normas técnicas aplicáveis. A fiscalização verificará o atendimento ambiental e registrará as medidas exigidas.

13 – CONCLUSÃO

13.1. A contratação de empresa única por concorrência eletrônica, menor preço global e empreitada por preço unitário constitui a solução selecionada para atender à demanda habitacional. Os requisitos de capacidade, qualidade e garantias, associados à fiscalização e à gestão de riscos, destinam-se à execução integral e contínua das duas frentes.

13.2. A viabilidade da execução pressupõe o atendimento das condições de implantação, infraestrutura, orçamento e autorizações descritas neste estudo. Encaminha-se o planejamento à autoridade competente para decisão e prosseguimento da contratação.

Esplanada - Bahia, 21 de setembro de 2026.

ÍCARO OLIVEIRA DE MENEZES
Engenheiro Civil – CREA/BA nº 3000135981

JÉSSICA OLIVEIRA DE SOUZA MEIRELES
Diretora de manutenção da rede física escolar – Decreto nº 073/2025