



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

O presente Estudo Técnico Preliminar tem por finalidade subsidiar a contratação de empresa especializada para a execução de obra de engenharia referente à construção de 20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) Sub 50.

O empreendimento será implantado em área localizada na Avenida Barão do Rio Branco, s/n, e Rua João Gastaldi, no Município de Braúna/SP, em um terreno devidamente destinado à implantação do conjunto habitacional.

A iniciativa tem como objetivo ampliar a oferta de moradias dignas à população em situação de vulnerabilidade social, promovendo a inclusão social, a melhoria das condições de vida e a redução do déficit habitacional existente no Município, em consonância com as diretrizes da política habitacional e os princípios constitucionais que asseguram o direito à moradia.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O Município de Braúna enfrenta déficit habitacional que afeta, principalmente, famílias de baixa renda e em situação de vulnerabilidade social. A insuficiência de moradias adequadas compromete a qualidade de vida da população, contribuindo para situações de insegurança habitacional, coabitação involuntária, moradias precárias e dificuldades de acesso a condições adequadas de habitação.

Além disso, o elevado custo dos aluguéis e a limitada capacidade financeira de parcela significativa da população dificultam o acesso à moradia digna, agravando as desigualdades sociais e econômicas existentes.

Nesse contexto, a implantação de 20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social mostra-se necessária e compatível com as demandas habitacionais identificadas pelo Município, constituindo medida de relevante interesse público. A execução do empreendimento contribuirá para a redução do déficit habitacional local, a promoção da inclusão social e a garantia de melhores condições de moradia, segurança, salubridade e dignidade às famílias beneficiárias do programa.

Dessa forma, a contratação pretendida atende ao interesse público e está alinhada às políticas habitacionais voltadas à promoção do desenvolvimento social e à melhoria da qualidade de vida da população.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BRAÚNA

CNPJ 44.440.832/0001-02

Inscrição Est. - Isento

www.brauna.sp.gov.br/prefeitura@brauna.sp.gov.br

AVENIDA BARÃO DO RIO BRANCO, 485 – FONE: (18) 3692-9100
CEP 16.290-000 – BRAÚNA – ESTADO DE SÃO PAULO

3. SETOR REQUISITANTE

Diretoria Municipal de Infraestrutura e Transporte

Responsável pela demanda: **Luis Carlos de Godoy filho**

Diretor Municipal de Infraestrutura e Transporte

4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1 Sustentabilidade na Execução da Obra

Considerando que o empreendimento será executado com base em projeto previamente aprovado e padronizado pelo programa habitacional, não haverá flexibilidade significativa quanto à definição dos métodos construtivos e dos materiais especificados.

Ainda assim, a contratação deverá observar os princípios do desenvolvimento sustentável e as normas ambientais aplicáveis, adotando práticas que promovam a utilização racional dos recursos naturais e a minimização dos impactos ambientais decorrentes da execução da obra.

Para tanto, a contratada deverá:

I – Promover o uso eficiente de materiais, evitando desperdícios durante a execução dos serviços;

II – Realizar a adequada segregação, acondicionamento, transporte e destinação final dos resíduos da construção civil, em conformidade com a legislação ambiental vigente;

III – Adotar medidas para o controle de poeira, ruídos e demais impactos ambientais gerados pela obra;

IV – Empregar técnicas construtivas que favoreçam a eficiência no consumo de água e energia durante a execução dos serviços;

V – Observar as normas de segurança do trabalho, saúde ocupacional e proteção ao meio ambiente aplicáveis à atividade.

A observância dessas práticas contribuirá para a execução sustentável do empreendimento, garantindo maior eficiência na utilização dos recursos públicos e a redução dos impactos ambientais associados à obra.

4.2 Indicação de Marcas ou Modelos

Não haverá indicação de marcas, fabricantes ou modelos específicos para os materiais e equipamentos a serem empregados na execução da obra, em observância aos princípios da isonomia, da competitividade e da seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública.



Os materiais, equipamentos e sistemas construtivos utilizados deverão atender integralmente às especificações técnicas constantes dos projetos, memoriais descritivos, normas técnicas aplicáveis e padrões mínimos de qualidade e desempenho exigidos para o empreendimento.

4.3 Vedação de Utilização de Marca ou Produto

Não será estabelecida vedação injustificada à utilização de quaisquer marcas, produtos ou fabricantes, observando-se o disposto na Lei Federal nº 14.133/2021.

Eventuais restrições somente poderão ocorrer quando devidamente justificadas por razões técnicas, de padronização, compatibilidade, desempenho ou qualidade, devendo os produtos empregados atender integralmente aos requisitos técnicos, normativos e de desempenho definidos nos projetos, memoriais descritivos e demais documentos que compõem o processo de contratação.

4.4 Subcontratação

Será admitida a subcontratação de serviços especializados que não integrem as parcelas de maior relevância técnica ou econômica do objeto, desde que previamente autorizada pela Administração e observadas as disposições contratuais e legais aplicáveis.

A subcontratação ficará limitada a até 30% (trinta por cento) do valor total do contrato, permanecendo a contratada como única responsável perante a Administração pela execução integral do objeto, pela qualidade dos serviços executados e pelo cumprimento de todas as obrigações contratuais.

4.5 Garantia da Contratação

Para assegurar o fiel cumprimento das obrigações contratuais, será exigida garantia de execução contratual, nos termos dos artigos 96 e seguintes da Lei Federal nº 14.133/2021.

A garantia corresponderá a 5% (cinco por cento) do valor inicial do contrato e poderá ser prestada em qualquer das modalidades legalmente previstas, observadas as condições e exigências estabelecidas no instrumento convocatório e na minuta contratual.

4.6 Vistoria

A avaliação prévia do local de execução da obra é facultativa, sendo assegurado aos licitantes o direito de realizar vistoria técnica para conhecimento das condições locais, características do terreno, acessos, interferências e demais



PREFEITURA MUNICIPAL DE BRAÚNA

CNPJ 44.440.832/0001-02

Inscrição Est. - Isento

www.brauna.sp.gov.br/prefeitura@brauna.sp.gov.br

AVENIDA BARÃO DO RIO BRANCO, 485 – FONE: (18) 3692-9100
CEP 16.290-000 – BRAÚNA – ESTADO DE SÃO PAULO

peculiaridades que possam influenciar na formulação da proposta e na execução dos serviços.

A vistoria deverá ser previamente agendada junto ao Departamento de Obras, Urbanismo, Mobilidade Urbana e Habitação do Município de Braúna/SP, podendo ser acompanhada por servidor designado pela Administração.

A não realização da vistoria não poderá servir de fundamento para futuras alegações de desconhecimento das condições do local de execução dos serviços, devendo a licitante declarar que possui pleno conhecimento das condições necessárias para o cumprimento das obrigações contratuais.

4.7 Padrões Mínimos de Qualidade

Todos os materiais, equipamentos e serviços empregados na execução da obra deverão atender integralmente às especificações constantes dos projetos, memoriais descritivos, planilhas orçamentárias, normas técnicas da ABNT e demais disposições legais aplicáveis.

Os materiais deverão ser novos, de primeira qualidade, isentos de defeitos de fabricação, transporte ou armazenamento, atendendo aos requisitos de desempenho, durabilidade, segurança e funcionalidade previstos para o empreendimento.

A substituição de materiais especificados somente poderá ocorrer mediante justificativa técnica formal da contratada e autorização prévia e expressa da fiscalização da obra, desde que mantidas ou superadas as características de qualidade, desempenho e durabilidade originalmente previstas.

4.8 Enquadramento do Objeto como Bem de Luxo

Nos termos do artigo 20 da Lei Federal nº 14.133/2021, a Administração Pública deve evitar a aquisição de bens caracterizados como de luxo.

Entretanto, o objeto da presente contratação consiste na execução de obra de engenharia para construção de unidades habitacionais de interesse social, caracterizando-se como investimento público destinado ao atendimento de demanda habitacional da população de baixa renda.

Dessa forma, a contratação não envolve aquisição de bens de luxo, tampouco contempla elementos de ostentação ou requinte incompatíveis com o interesse público, observando os princípios da economicidade, eficiência e razoabilidade.



4.9 Padronização

Em observância ao artigo 40 da Lei Federal nº 14.133/2021, os materiais e serviços deverão atender aos padrões de qualidade, desempenho, durabilidade, compatibilidade e segurança definidos nos projetos e especificações técnicas.

Considerando que o objeto da contratação consiste em obra de engenharia executada conforme projeto específico aprovado para o Programa Minha Casa Minha Vida – FNHIS Sub 50, não há catálogo eletrônico de padronização aplicável à totalidade do empreendimento.

4.10 Requisitos Gerais

A obra será executada em estrita conformidade com os projetos de engenharia, memoriais descritivos, especificações técnicas, cronograma físico-financeiro e planilhas orçamentárias que integram o processo licitatório.

A contratada será responsável pelo fornecimento de mão de obra, materiais, equipamentos, ferramentas, transporte e demais insumos necessários à perfeita execução do objeto.

Todos os serviços deverão observar as boas práticas de engenharia e construção civil, bem como as normas técnicas vigentes.

Em caso de divergência entre documentos técnicos, será observada a seguinte ordem de prioridade:

- I – Projetos executivos aprovados;
- II – Memoriais descritivos;
- III – Especificações técnicas;
- IV – Planilhas orçamentárias.

Persistindo dúvidas ou divergências, a contratada deverá consultar formalmente a fiscalização da obra antes da execução dos serviços.

A Administração Municipal designará fiscal técnico e gestor do contrato para acompanhar, monitorar e fiscalizar a execução da obra.

4.11 Requisitos Legais e Normativos

A execução do objeto deverá observar integralmente a legislação aplicável às obras públicas e à construção civil, especialmente:

- Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021;



PREFEITURA MUNICIPAL DE BRAÚNA

CNPJ 44.440.832/0001-02

Inscrição Est. - Isento

www.brauna.sp.gov.br/prefeitura@brauna.sp.gov.br

AVENIDA BARÃO DO RIO BRANCO, 485 – FONE: (18) 3692-9100
CEP 16.290-000 – BRAÚNA – ESTADO DE SÃO PAULO

- Lei Federal nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966;
- Lei Federal nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977;
- Lei Federal nº 12.378, de 31 de dezembro de 2010;
- Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT;
- Normas Regulamentadoras – NR do Ministério do Trabalho e Emprego;
- ABNT NBR 9050 – Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos;
- Demais normas técnicas e legislações federais, estaduais e municipais aplicáveis ao empreendimento habitacional.

A contratada deverá possuir registro regular junto ao CREA ou CAU e apresentar os respectivos documentos de responsabilidade técnica exigidos para execução da obra.

4.12 Participação de Consórcio

Fica vedada a participação de empresas reunidas em consórcio, considerando a natureza, complexidade e dimensão do objeto, que não demandam a associação de múltiplas empresas para sua execução.

A vedação visa preservar a competitividade do certame, a eficiência da contratação e a adequada gestão contratual, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

5.1 Práticas de Mercado

O mercado da construção civil destinado à execução de unidades habitacionais de interesse social apresenta ampla oferta de empresas especializadas e qualificadas para a realização de empreendimentos dessa natureza.

As práticas predominantes envolvem a utilização de sistemas construtivos convencionais em alvenaria, estrutura de concreto armado e demais soluções amplamente consolidadas, observando-se as normas técnicas da ABNT, os requisitos dos programas habitacionais governamentais e os princípios de economicidade, durabilidade e segurança.

A execução de empreendimentos habitacionais padronizados permite ganhos de escala, racionalização dos processos construtivos, redução de desperdícios e maior previsibilidade dos custos e prazos de execução.

Diante das características do objeto, verifica-se a existência de mercado fornecedor suficiente para garantir ampla competitividade ao certame.



5.2 Soluções Tecnológicas Disponíveis

Foram avaliadas soluções construtivas alternativas, tais como sistemas pré-moldados, steel frame e construções industrializadas.

Contudo, considerando que o empreendimento será executado com base em projeto previamente aprovado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – FNHIS Sub 50, conclui-se que a adoção do sistema construtivo convencional em alvenaria apresenta melhor compatibilidade técnica, econômica e operacional para atendimento dos objetivos da contratação.

5.3 Solução e Regime de Execução

Considerando que o Município não dispõe de equipe operacional, equipamentos e estrutura necessários para execução direta da obra, conclui-se pela necessidade de contratação de empresa especializada em engenharia e construção civil.

A execução deverá ocorrer sob o regime de empreitada por preço global, permitindo maior controle dos custos, adequada gestão contratual e definição clara das responsabilidades da contratada.

5.4 Complexidade Técnica

O objeto caracteriza-se como Obra Comum de Engenharia, nos termos da Lei nº 14.133/2021, considerando que:

I – Os serviços possuem metodologia executiva amplamente conhecida pelo mercado;

II – Os materiais empregados são padronizados e amplamente disponíveis;

III – Os critérios de desempenho e qualidade são definidos por normas técnicas consolidadas;

IV – Há número significativo de empresas aptas à execução do objeto;

V – Não há predominância de soluções inovadoras ou de alta complexidade tecnológica.

5.5 Forma de Seleção e Modalidade

A contratação será realizada mediante licitação na modalidade Concorrência, em sua forma eletrônica, conforme disposto na Lei Federal nº 14.133/2021.



A modalidade mostra-se adequada em razão da natureza do objeto, do valor estimado da contratação e da necessidade de assegurar ampla competitividade entre os participantes.

5.6 Critério de Julgamento

O critério de julgamento adotado será o de Menor Preço Global, considerando que o objeto possui projetos, quantitativos e especificações técnicas previamente definidos.

O regime de execução será o de Empreitada por Preço Global.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na contratação de empresa especializada para execução de obra de engenharia destinada à construção de 20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social, conforme projetos, memoriais descritivos, especificações técnicas, planilhas orçamentárias e cronograma físico-financeiro aprovados.

O empreendimento visa atender famílias em situação de vulnerabilidade social, contribuindo para a redução do déficit habitacional do Município e para a promoção do direito à moradia digna.

7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

As quantidades dos serviços e insumos necessários à execução da obra encontram-se detalhadas nos projetos executivos, memoriais descritivos e planilhas orçamentárias que integram o processo de contratação.

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado da contratação foi definido com base nos projetos aprovados e nas referências oficiais de custos da construção civil, especialmente o Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI.

O valor global estimado do empreendimento é de R\$ 2.880.680,32, sendo:

- Repasse do Ministério das Cidades: R\$ 2.730.000,00;
- Contrapartida do Município: R\$ 150.680,32.

9. BENEFÍCIOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação proporcionará:

- I – Redução do déficit habitacional do Município;



II – Ampliação do acesso à moradia digna para famílias de baixa renda;

III – Melhoria das condições de segurança, salubridade e qualidade de vida da população beneficiada;

IV – Fortalecimento das políticas públicas de habitação de interesse social;

V – Promoção da inclusão social e do desenvolvimento urbano ordenado.

10. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Os principais impactos ambientais decorrentes da execução da obra são:

I – Geração de resíduos da construção civil;

II – Consumo de água e energia durante a execução dos serviços;

III – Emissão de poeira e material particulado;

IV – Geração de ruídos provenientes de máquinas e equipamentos;

V – Consumo de matérias-primas utilizadas na construção.

Como medidas mitigadoras, deverão ser adotadas práticas de gerenciamento de resíduos, controle de poeira, uso racional dos recursos naturais e atendimento à legislação ambiental vigente.

11. ANÁLISE DE RISCOS

Foram identificados riscos relacionados a atrasos na execução da obra, oscilações de preços dos insumos, condições climáticas adversas, falhas executivas e eventuais intercorrências técnicas.

Tais riscos serão mitigados mediante fiscalização permanente, acompanhamento do cronograma físico-financeiro, controle tecnológico dos materiais e observância dos projetos e especificações técnicas.

12. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Com base nos estudos realizados, conclui-se que a contratação é técnica, operacional e economicamente viável, atendendo ao interesse público e aos objetivos do Programa Minha Casa Minha Vida – FNHIS Sub 50.

A solução proposta apresenta compatibilidade com as necessidades do Município, disponibilidade de recursos financeiros, capacidade de execução pelo



PREFEITURA MUNICIPAL DE BRAÚNA
CNPJ 44.440.832/0001-02 Inscrição Est. - Isento
www.brauna.sp.gov.br/prefeitura@brauna.sp.gov.br

AVENIDA BARÃO DO RIO BRANCO, 485 – FONE: (18) 3692-9100
CEP 16.290-000 – BRAÚNA – ESTADO DE SÃO PAULO

mercado e potencial para gerar benefícios sociais relevantes à população beneficiária.

Braúna - SP, 15 de junho de 2026.

LUIZ CARLOS DE GODOY FILHO
Diretor Municipal de Infraestrutura e Transporte