ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

01 - OBJETO

Contratação Integrada de Empresa para Elaboração de Projeto Básico e Executivo de Arquitetura e complementares e execução da obra de 20 unidades habitacionais

02 – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO E JUSTIFICATIVA

Considerando-se os preceitos constitucionais, entabulados no artigo 6º, e nos incisos IV do art. 72, inc. XX do art. 212 e, inc. IX do art. 23.º, da nossa Carta Magna, onde, em suma, em prover acesso a moradia aos cidadãos hipossuficientes à uma moradia digna, bem como que, segundo a lei federal n.º 14.118 de 12 de janeiro de 2021, que regulamenta o programa nacional Casa Verde e Amarela. O município de Pirajuí foi contemplado através da proposta n.º 041221/2025 com recursos no valor total de R$ 2.800.000,00, através do Programa "PAC FHNIS", promovido pelo Governo Federal, que tem como objetivo ampliar a oferta de moradias para atender as necessidades habitacionais sobretudo da população de baixa renda suprindo, assim, o déficit habitacional do município que atualmente consta com um quantitativo elevado.

É importante salientar que diversas famílias carentes necessitam de residências salubres, seguras e habitáveis, e temos o intuito de oferecer melhores condições de vida às essas famílias carentes por meio de construção dessas residências populares. Além de garantir a suficiência habitacional, ampliando, assim, a oferta de moradias para atender às necessidades habitacionais sobretudo da população de baixa renda suprindo, o déficit habitacional do município de Pirajuí/SP que atualmente consta com um quantitativo elevado.

Assim o Departamento de Obras e Engenharia do município de Pirajuí/SP, a fim de proporcionar as condições de funcionalidade, tendo em vista que ela conta com um efetivo mínimo para desempenhar os serviços objeto desta justificativa, dessa forma torna-se inviável o pronto atendimento, justificando assim a necessidade de contratação de empresa especializada para desempenhar as atividades.

03 – DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÕES

Não foi prevista a referida contratação no plano de contratações anual de 2025.

04 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O objeto de contratação será prestado 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 termo de referência. A contratação dar-se-á por regime de Contratação Integrada, de acordo com as Especificações Técnicas e/ou memorial descritivo e demais elementos que serão descritos neste Projeto Básico.

Todo material considerado "similar" deverá ser previamente submetido à apreciação da fiscalização, devendo a autorização do mesmo ser dada por escrito. A entrega definitiva da obra não exime a empreiteira, em qualquer época, das garantias concebidas e das responsabilidades assumidas em contrato e por força das disposições legais em vigor (lei 3.071 - Código Civil), que define um prazo de cinco anos para garantia da obra. Será exigido Atestado de Capacidade Técnica somente para Habilitação, para a devida comprovação de que a empresa a ser contratada para a obra tem experiência neste tipo objeto, garantindo assim a qualidade dos serviços a serem prestados.

É condição para contratação que o proponente não tenha com a Caixa Econômica Federal nenhum Contrato ou convenio com obras inacabadas, paralisadas ou contratadas há mais de 60 dias e não iniciadas até a data da contratação das propostas.

A recusa formal da prestação do serviço, por parte da vencedora, justificada ou não, implica em repasse para a próxima empresa, seguindo a ordem sequencial, conforme resultado da classificação.

Inviabilizada a contratação junto à Caixa Econômica Federal, não caberá qualquer indenização por parte do município, correndo os projetos e demais encargos por conta e risco dos proponentes.

A demanda da construção de unidades habitacionais será conforme as regras definidas no Termo de Referência e Minha Casa, Minha Vida - MCMV FNHIS Sub 50.

As etapas e prazos para a concorrência serão definidas no Termo de Referência em sequência à definição do ordenamento da demanda da construção.

Para a HABILITAÇÃO das empresas serão exigidas as documentações relativas à habilitação jurídica, regularidade fiscal, regularidade trabalhista, qualificação econômico financeira e habilitação técnica. A documentação de habilitação será definida no Termo de Referência,

Após a entrega dos projetos, a prefeitura procederá a aprovação.

É vedada o inicio da construção das unidades habitacionais sem a aprovação dos projetos.

A Fundamentação dos Requisitos da Contratação encontra-se pormenorizada em tópico específico do Termo de Referência.

05 – RELAÇÃO ENTRE A DEMANDA PREVISTA E QUANTIDADES DE CADA ITEM

A relação entre a demanda prevista e as quantidades de cada item a ser contratado resultou no levantamento detalhado de quantidades de insumos e serviços, que foram feitos pelo corpo técnico da prefeitura municipal de Pirajuí com base nos projetos básicos elaborados, que originou o levantamento quantitativo completo dos serviços a serem executados.

06 – DA ESTIMATIVA DA QUANTIDADE

Está estimado a produção de 20 (vinte) unidades habitacionais térrea de baixo padrão. A quantidade estimada dessa contratação está apresentada na tabela a seguir:

Item	Descrição	Unidade de medida	Quantidade
1	Contratação Integrada de Empresa para de Projeto Básico e Executivo de Arquitetura e complementares e execução da obra de 20 unidades habitacionais	unidade	20

07 –LEVANTAMENTO DE MERCADO

Para este objeto em referência, sera realizada a Contratação Integrada de empresa para Produção de 20 casas habitacionais de Interesse Social, em terreno próprio no Município de Pirajuí/SP.

É importante salientar que ao considerarmos os preceitos estatuídos na legislação, que divisa apascentar o múnus legal bem como as métricas de desenvolvimento social sustentável, conforme será esmiuçado em tópico doravante, vislumbra-se 02 (duas) alternativas, sendo elas:

1. Construção das residências com mão de obra própria do município:

Em relação a essa alternativa, como o município não iria dispor de recursos para pagamento de lucro e custos em cima do valor de cada residência, o município conseguiria aumentar o número de residências a serem construídas, porém, a municipalidade não possui mão de obra suficiente

para empenhar nessas construções e manter a manutenção dos logradouros e prédios públicos ao mesmo tempo, e, empreendendo uma pequena quantidade de mão de obra, o custo de tempo para a produção de tais residências seria alto, o que acarretaria na continuidade no déficit habitacional por um longo período, o que é prejudicial para os munícipes, visto que a garantia de moradia e infraestrutura básica são direitos constitucionais.

2. Contratação de empresa especializada na construção de unidades habitacionais de baixo padrão.

Essa alternativa imprime a necessidade de contratação de uma empresa, especializada nesse ramo, que tem experiencia e expertise para realizar os serviços em curto prazo e com qualidade, tendo em vista a necessidade iminente da garantia de moradia para a população de modo a reduzir o déficit habitacional da região, e, realizar a obra dentro do prazo estipulado dentro do contrato de repasse federal, tendo esse um prazo limite para prestação de contas, e, por fim, garantir maior qualidade ao produto final, de modo que empresas especializadas nesse ramo, tendem a utilizar de metodologias inovadoras para aumento da qualidade e redução do tempo de construção.

Tendo em vista que a necessidade de ter um prazo mais curto e uma maior qualidade na execução supera, nesse caso, um princípio por economicidade, visto que a redução do déficit habitacional é um conceito constitucional e necessário, desta forma, a segunda opção se torna mais interessante.

A contratação integrada para a elaboração dos projetos e a construção de 20 unidades habitacionais se mostra necessária e vantajosa diante das seguintes razões técnicas, operacionais e administrativas:

Racionalização de prazos e maior eficiência na execução
A contratação integrada permite que uma única empresa seja responsável por todas as etapas do empreendimento — desde a elaboração dos projetos básicos e executivos até a execução da obra. Isso evita a descontinuidade entre fases, reduz riscos de retrabalho e garante maior celeridade no cronograma global, o que é especialmente relevante diante da urgência na entrega das unidades habitacionais.

Redução de riscos para a Administração Pública
Ao transferir para a contratada a responsabilidade integral pelos projetos e execução, reduz-se o risco de incompatibilidade entre projeto e obra, um dos principais motivos de aditivos contratuais e atrasos em contratações públicas tradicionais. A responsabilidade técnica unificada favorece o controle e a eficiência.

Inovação e solução técnica mais adequada

A modelagem integrada permite que as empresas proponham soluções mais modernas, econômicas e adequadas ao terreno e às necessidades do público-alvo, desde que cumpridos os requisitos mínimos do anteprojeto. Isso estimula a inovação e pode trazer economia significativa aos cofres públicos

08 – ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O custo estimado total da contratação é de R$ 2.923.702,65 sendo:

- R$ 48.209,70 para elaboração dos projetos e;
- R$ 2.875.492,95 para a produção das 20 unidades habitacionais.

A estimativa de custos se deu através do levantamento de informações considerando o projeto básico.

Para os custos relativos ao desenvolvimento dos projetos e locação dos contêineres, foram utilizados como referência a tabela de custos unitários da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano – CDHU, boletim 198 com desoneração.

Para os custos relativos aos serviços de terraplanagem foi utilizada a tabela da SINAPI 07/2025 com desoneração.

Para a definição dos custos das unidades habitacionais, foi elaborada uma composição própria, utilizando como base o custo por m² do CUB – Custo Unitário Básico para o Estado de São Paulo, RP1Q (residência popular), com sua data-base de agosto/2025 com desoneração

09 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO TODO

A escolha pela aquisição direta das unidades habitacionais, deriva-se de tanto do fato de que é a única opção que dispomos no mercado, frise-se ainda que, com base no mesmo diploma legal predito, a escolha da construtora a ser contratada, não foi por mero alvedrio, mas sim oriunda do fato de ter realizado procedimento pretérito de seleção, mediante Concorrência pública. Portanto, a empresa a ser contratada observara todos os jaezes técnico, observará todos os requisitos técnicos a serem seguidos durante a construção do empreendimento e a posterior doação.

A empresa a ser contratada para execução completa do objeto deverão atender aos prazos estimados para a contratação, tendo ciência de que por se tratar de Contratação integrada poderá haver alterações no cronograma, quantitativos e estimativas até que haja a conclusão final da etapa de elaboração dos projetos executivos.

Para a construção do projeto executivo advindo desta contratação, a empresa responsável pela construção das casas deverá atender todas as exigências contidas nos projetos aceitos pela

Equipe Técnica de Engenharia da Prefeitura Municipal de Pirajuí e o fiscal. O projeto da Prefeitura apresenta a estimativa do objeto a ser licitado. Para impulsionar o desenvolvimento da cidade, é crucial a contratação de empresas especializadas na elaboração de projeto executivo de engenharia e arquitetura, bem como execução das obras, ciente disto a responsabilidade sobre fiscalizar a etapa de elaboração do projeto executivo e da execução das obras é de responsabilidade do fiscal, a ser indicado pelo Departamento de Obras e Engenharia.

Definição da localidade: O empreendimento localiza-se no Município de Pirajuí, com acesso pela Avenida Vitória Régia, via pública dotada de infraestrutura urbana, tais como guias e sarjetas, asfalto, rede de abastecimento público de água e esgoto e energia elétrica.

Data de execução: O prazo de execução do contrato é de 12 meses, com início previsto em 5 dias após a emissão da Ordem de Serviço.

10 – VIGÊNCIA DO CONTRATO PRAZO DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

O prazo de execução do contrato é de 12 meses.

11 – JUSTIFICATIVA PARA NÃO PARCELAMENTO DA SOLUÇÃO

De acordo com o artigo 40, § 3º, da Lei nº 14.133/2021, o parcelamento do objeto em uma licitação só deve ser evitado quando certas condições estratégicas ou técnicas assim o justificarem, como economia de escala significativa ou a integridade de sistemas técnicos que poderiam ser comprometidos pela divisão.

Para o projeto de construção das 20 unidades habitacionais, a análise técnica sugere que o parcelamento pode resultar em complexidade adicional e potencial comprometimento da integridade dos sistemas envolvidos. Os riscos associados à divisão do projeto podem superar os benefícios da competição ampliada devido às exigências técnicas específicas e interdependências entre as tarefas.

Considerando o caráter integrado e a complexidade do objeto, a decisão é pela **NÃO ADOÇÃO DO PARCELAMENTO**. A justificativa baseia-se no potencial risco técnico e operacional que tal divisão implicaria, além de potencialmente elevar os custos de gestão e supervisão do contrato.

Optou-se por manter o projeto como um contrato único para garantir a coerência na execução e a qualidade do resultado.

Esta decisão alinha-se aos preceitos do Artigo 40, § 3º, da Lei nº 14.133/2021, garantindo que a gestão do contrato permaneça eficaz e que os objetivos de qualidade e integridade do projeto sejam mantidos. A opção por não parcelar o objeto reflete uma abordagem cautelosa, que valoriza a entrega de uma infraestrutura robusta e durável para a comunidade.

12 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERPENDENTES

Este contrato é autônomo e não requer a realização de contratações correlatas ou interdependentes para a sua execução. O objeto principal será suficiente para atender todas as necessidades e finalidades estipuladas sem a dependência de outros contratos ou aquisições adicionais.

A Administração Pública garante que todas as obrigações e finalidades do presente contrato serão cumpridas, independentemente, de qualquer outro processo licitatório. Esta contratação foi planejada para assegurar sua plena efetividade sem a necessidade de suporte externo ou adicional.

Este contrato possui todas as especificações e garantias necessárias para a execução completa do objeto contratado, conforme previsto no termo de referência e aprovado conforme a legislação vigente.

13 – ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

Em resumo, o alinhamento entre a contratação e o planejamento em obras é essencial para minimizar riscos, otimizar recursos e garantir que o projeto seja concluído dentro do prazo, do orçamento e com alta qualidade. Investir tempo e esforço para alinhar esses processos desde o início pode resultar em benefícios significativos ao longo de todo o ciclo de vida do projeto.

14 – PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

Antes da emissão da Ordem de Serviço, será realizada uma reunião entre a empresa contratada e o setor de obras da prefeitura, juntamente como Gestor do Contrato e o Fiscal designado, onde será discutido as dificuldades que possam ocorrer nas etapas da obra.

15 – MATRIZ DE RISCO

A Matriz de Risco encontra-se pormenorizada em documento anexo

16 – DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a Contratação Integrada espera-se, soluções técnicas inovadoras que reduzam o prazo de execução das obras e os custos diretos. Espera-se também obter por parte dos concorrentes a máxima otimização de todos os recursos, reduzindo ainda mais a contratação em pauta, com vistas a atender ao interesse público através da proposta mais vantajosa para a Administração Pública.

Além disso, tem-se a possibilidade de execução com diferentes metodologias, que trazem a possibilidade de adoção de novos métodos de produção ou aperfeiçoamento desses, o que pode derivar do uso de novo conhecimento no desenvolvimento de novas técnicas e trazer resultados mensuráveis no desempenho dos serviços.

É esperado a eliminação da precariedade habitacional, promovendo a melhoria das condições de moradia das famílias com vulnerabilidade socioeconômica, insalubridade e insegurança social. Atender uma estimativa de 20 famílias, oferecendo apoio habitacional, abrigo seguro e acessível, as famílias que estão em estado de vulnerabilidade socioeconômica promovendo condições de moradia digna às famílias no município de Pirajuí/SP.

Os objetivos centrais são proporcionar a essas famílias uma moradia digna, funcional e adequada. Isso não apenas preserva a integridade dos moradores, mas também promove um ambiente saudável, essencial para evitar doenças e promover uma qualidade de vida mais elevada, além de trazer ao município o fim dos gastos recorrentes com aluguel social e um alto déficit habitacional. A construção deve abranger aspectos estruturais, elétricos, hidráulicos e de acessibilidade, garantindo que essas residências cumpram não somente com as normas técnicas, mas também com as necessidades diárias dos habitantes com a infraestrutura da região.

Tornando-se mais transparente a disponibilidade do recurso, no controle da gestão do processo, inclusive da definição de prazos limites para que as proponentes cumpram as exigências contratuais da CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF;

Garantir a eficiência na aplicação dos recursos, pois isso fomenta a produção de unidades habitacionais para a população de baixa renda.

Reduzirá o déficit habitacional do município de Pirajuí ao oferecer melhores condições de vida as famílias carentes por meio de construção de residências, proporcionando moradias salubres, seguras e habitáveis.

17 – POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Consumo de recursos naturais: a construção civil é uma das maiores consumidoras de recursos naturais, especialmente materiais como areia, pedra e madeira. O uso de materiais sustentáveis e certificados pode ajudar a mitigar esse impacto.

Desmatamento: a escolha do local para a construção pode envolver o desmatamento de áreas verdes, o que afeta diretamente a fauna e flora locais. A implementação de medidas de compensação ambiental é crucial.

Poluição atmosférica: as obras geram emissões de poeira e gases de veículos e maquinário, impactando a qualidade do ar. Uso de equipamentos menos poluentes e controle rigoroso do pó são medidas recomendadas.

Geração de resíduos: a construção civil produz uma quantidade significativa de resíduos. Por isso, a segregação, reciclagem e disposição adequada dos materiais são essenciais para minimizar os impactos.

Consumo de água: o alto consumo de água em canteiros de obra pode atingir reservas hídricas locais. Por esse motivo, sistemas de reuso de água e eficiência na utilização são fundamentais.

Permeabilidade do solo: a construção pode impermeabilizar o solo, afetando a drenagem e aumentando o risco de inundações. Soluções como pavimentos permeáveis podem ser adotadas.

Mudança no clima local: a alteração da paisagem pode modificar microclimas locais. O planejamento cuidadoso e a inclusão de áreas verdes podem ajudar a mitigar esse efeito.

Impacto na biodiversidade: a interrupção de habitats naturais pode ocorrer, especialmente em áreas rurais ou de conservação. Dessa maneira, estudos de impacto ambiental são necessários para avaliar e mitigar esses efeitos.

Poluição sonora: o ruído gerado pela construção pode ser significativo, afetando a comunidade local. Como solução, horários de trabalho regulados e barreiras de som podem reduzir esse impacto.

Emissões de gases de efeito estufa: materiais de construção, como cimento e aço, são grandes emissores de CO2. O uso de alternativas sustentáveis e eficientes pode diminuir a pegada de carbono da obra.

18 – POSICIONAMENTO CONCLUSIVO E ESCOLHA DA SOLUÇÃO

DECLARA-SE COMO VIÁVEL A REFERIDA CONTRATAÇÃO com base em uma análise técnica aprofundada dos projetos e memoriais descritivos elaborados para a execução da obra.

19 – CLASSIFICAÇÃO DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS (LGPD)

O estudo técnico em questão não contém informações sensíveis, conforme estabelecido pela Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD) –, Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018.

Pirajuí/SP, 12 de setembro de 2025.

ROSALINA SONIA DOS SANTOS:08768221894

Assinado de forma digital por ROSALINA SONIA DOS SANTOS:08768221894
Dados: 2025.09.16 14:39:44 -03'00'

ROSALINA SONIA DOS SANTOS
Prefeita do Município de Pirajuí