



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MERCEDES
ESTADO DE SÃO PAULO**

Praça Alípio Bedaque, n.º 1406, Santa Mercedes/SP, Centro,
CEP 17.940-000 - Fone: (18) 3875-1231

E-mail: pmsmplanejamento@santamercedes.sp.gov.br

Estudo Técnico Preliminar

1. Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público

A presente contratação tem por finalidade viabilizar a construção de 20 (vinte) unidades habitacionais unifamiliares destinadas a famílias de baixa renda, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – FNHIS Sub 50. A medida visa atender à demanda habitacional existente no Município de Santa Mercedes, priorizando cidadãos em situação de vulnerabilidade social, que atualmente não possuem acesso a moradia digna ou se encontram em condições de habitação precárias. A inexistência de moradias adequadas compromete a qualidade de vida da população, agravando indicadores sociais como saúde, segurança, educação e desenvolvimento humano. A moradia é direito social previsto no artigo 6º da Constituição Federal, sendo dever do Município promover ações que assegurem o acesso à habitação digna. A contratação se justifica pela necessidade de execução das obras por empresa especializada, dada a complexidade técnica, os requisitos normativos, o cumprimento dos padrões construtivos exigidos pelo Programa Federal e a obrigatoriedade de atendimento às normas de acessibilidade, segurança e desempenho. Além disso, a construção das unidades de forma global se mostra mais eficiente, permitindo ganho de escala, uniformidade técnica, redução de custos administrativos, padronização construtiva e melhor controle da execução. A entrega destas unidades habitacionais não apenas supre uma necessidade social, mas também contribui para o desenvolvimento urbano ordenado, fortalecimento da política municipal de habitação e promoção da dignidade humana, sendo um investimento de relevante interesse público.

2. Da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, demodo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração

A referida demanda não estava prevista no Plano Anual de Contratações para o exercício de 2025, a necessidade surgiu de forma superveniente, em virtude da contemplação do município pelo Governo Federal.

3. Requisitos da contratação

A contratação pretendida terá o regime de empreitada por preço global para a construção de 20 unidades habitacionais térreas, padrão Programa Minha Casa Minha Vida – FNHIS Sub 50, no Município de Santa Mercedes, com o fornecimento pela contratada de todos os serviços, materiais e equipamentos necessários à execução da obra. Para evitar maiores riscos em relação à capacidade da empresa contratada de executar a obra, além dos documentos previstos na Lei 14.133/2021 visando a demonstração da habilitação jurídica, fiscal, trabalhista e social, deve ser prevista no edital as seguintes exigências de qualificação técnica e econômico-financeira, visando demonstrar a execução de obra semelhante anteriormente, tanto pela empresa, quanto pelo responsável técnico, observância das condições legais para a execução da obra, bem como que a empresa possui condições financeiras mínimas:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MERCEDES
ESTADO DE SÃO PAULO

Praça Alípio Bedaque, n.º 1406, Santa Mercedes/SP, Centro,
CEP 17.940-000 - Fone: (18) 3875-1231

E-mail: pmsmplanejamento@santamercedes.sp.gov.br

Qualificação técnica:

1. Indicação das instalações e do aparelhamento e do pessoal técnico, todos adequados e disponíveis para a realização do objeto da licitação, bem como da qualificação de cada um dos membros da equipe técnica que se responsabilizará pelos trabalhos;
2. Prova de registro ou inscrição junto ao CREA, CAU ou outro Conselho competente, da empresa e de seu(s) responsável(is) técnico(s), dentro do seu prazo de validade;
3. Prova de aptidão para o desempenho de atividade pertinente e compatível em características, quantidades e prazos com o objeto desta licitação, por meio da apresentação de atestado(s) emitidos pelo conselho profissional competente, quando for o caso, no qual se indique que a empresa já prestou os serviços.
4. Em caso de não emissão do atestado ou certidão pelo Conselho competente, o atestado pode ser emitido pelo sujeito a quem o serviço foi prestado.
 - 4.1- O(s) atestado(s) deverá(ão) estar necessariamente em nome do licitante e indicar, no mínimo, para execução da obra e serviços objeto deste Edital, a execução de 50% da(s) parcelas de maior relevância definidas pelo Setor de Engenharia da Prefeitura Municipal de Santa Mercedes.
5. Em caso de apresentação por licitante de atestado de desempenho anterior emitido em favor de consórcio do qual tenha feito parte, se o atestado ou o contrato de constituição do consórcio não identificar a atividade desempenhada por cada consorciado individualmente, serão adotados os seguintes critérios na avaliação de sua qualificação técnica:
 - a) caso o atestado tenha sido emitido em favor de consórcio homogêneo, as experiências atestadas deverão ser reconhecidas para cada empresa consorciada na proporção quantitativa de sua participação no consórcio, salvo nas licitações para contratação de serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual, em que todas as experiências atestadas deverão ser reconhecidas para cada uma das empresas consorciadas;
 - b) caso o atestado tenha sido emitido em favor de consórcio heterogêneo, as experiências atestadas deverão ser reconhecidas para cada consorciado de acordo com os respectivos campos de atuação, inclusive nas licitações para contratação de serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual.
- 5.1 Na hipótese do item anterior, para fins de comprovação do percentual de participação do consorciado, caso este não conste expressamente do atestado ou da certidão, deverá ser juntada ao atestado ou à certidão cópia do instrumento de constituição do consórcio.
6. Comprovação de que o profissional executou ou participou de execução de obras e serviços de engenharia semelhantes ao objeto desta licitação, mediante a apresentação de um dos seguintes documentos:
 - a) das próprias ARTs registradas (observadas as regras relativas ao registro, baixa, cancelamento e anulação) ou
 - b) da Certidão de Acervo Técnico-CAT ou
 - c) de Atestado expedido por pessoas jurídicas de direito público ou privado, devidamente registrado junto ao conselho profissional competente, acompanhado de declaração (art. 57 da Resolução CONFEA nº 1.025/09)
 - 6.1 - As parcelas de maior relevância, nos termos da Súmula 23 do E. Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, são as estabelecidas pelo Setor de Engenharia da Prefeitura Municipal de Santa Mercedes, exigindo-se o quantitativo de 50%, nos termos do art. 67, § 2º, da Lei 14.133/2021.
7. Os profissionais indicados pelo proponente para fins de comprovação de sua qualificação técnica deverão participar da execução da obra objeto desta licitação;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MERCEDES
ESTADO DE SÃO PAULO**

Praça Alípio Bedaque, n.º 1406, Santa Mercedes/SP, Centro,
CEP 17.940-000 - Fone: (18) 3875-1231

E-mail: pmsmplanejamento@santamercedes.sp.gov.br

8. Atestado de vistoria técnica emitido pela Prefeitura Municipal de Santa Mercedes ou declaração do proponente atestando que conhece todas as informações e condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da contratação.

Qualificação econômico-financeira:

1. Comprovação da boa situação financeira da empresa mediante obtenção de índices de Liquidez Geral (LG), Solvência Geral (SG) e Liquidez Corrente (LC), iguais ou superiores a 1 (um), obtidos pela aplicação das seguintes fórmulas:

$$LG = \frac{\text{Ativo Circulante} + \text{Realizável a longo prazo}}{\text{Passivo Circulante} + \text{Passivo Não Circulante}}$$
$$SG = \frac{\text{Ativo Total}}{\text{Passivo Circulante} + \text{Passivo Não Circulante}}$$

$$LC = \frac{\text{Ativo Circulante}}{\text{Passivo Circulante}}$$

2. Comprovação de Capital ou patrimônio líquido mínimo registrado e integralizado de 10% do valor total estimado da contratação, comprovado mediante apresentação do último instrumento de alteração contratual ou, em se tratando de patrimônio líquido, através do último balanço patrimonial.

3. Em caso de participação de empresas reunidas em consórcio, o montante exigido no item 2 será acrescido de 30% sobre o valor nele exigido para o licitante individual, salvo se o consórcio for composto exclusivamente de microempresas e empresas de pequeno porte.

4. O atendimento dos índices econômicos previstos no item 1 deverá ser atestado mediante declaração assinada por profissional habilitado da área contábil, apresentada pelo fornecedor.

Ademais, aplica-se à contratação as disposições constantes no art. 92 da Lei 14.133/2021 e supletivamente as normas de direito privado, nos termos do art. 89 da mesma Lei.

4. Estimativas das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala

As quantidades previstas foram estimadas com base na quantidade de salas e a funcionalidade de cada uma.

5. Levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar

Considerando as características de utilização, as quantidades de materiais necessários, e os valores estimados, conclui-se que a melhor opção e a mais vantajosa, adequada e disponível é a abertura de uma Concorrência Eletrônica. Salienta-se que esta solução tem sido utilizada nos últimos anos e tem se mostrado mais eficiente e eficaz no atendimento das necessidades:

ITEM	DESCRIÇÃO	UN.	QUANT.	VALOR DA MÉDIA (R\$)
1	CONSTRUÇÃO DE 20 UNIDADES	UND	01	R\$



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MERCEDES
ESTADO DE SÃO PAULO**

Praça Alípio Bedaque, n.º 1406, Santa Mercedes/SP, Centro,
CEP 17.940-000 - Fone: (18) 3875-1231

E-mail: pmsmplanejamento@santamercedes.sp.gov.br

HABITACIONAIS MINHA CASA MINHA VIDA		2.973.501,64
FNHIS SUB-50		

6. Descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso.

A estimativa do valor da contratação ficou estabelecida de acordo com os orçamentos anexos.

7. Justificativas para o parcelamento ou não da contratação

A opção pela **contratação global da obra** para a construção de 20 unidades habitacionais unifamiliares se justifica pelos seguintes pontos:

Eficiência na execução

Contratar as 20 unidades como um único empreendimento permite maior controle do cronograma, continuidade das obras e padronização técnica, evitando atrasos ou descontinuidade que poderiam ocorrer caso a obra fosse dividida em contratos separados.

Redução de custos administrativos e operacionais

Contratar fracionadamente implicaria em múltiplos processos licitatórios, múltiplas medições, contratos e fiscalizações, gerando aumento do custo administrativo e risco de duplicidade de despesas.

Uniformidade construtiva e qualidade técnica

Um contrato único assegura que todas as unidades sejam executadas com os mesmos padrões de acabamento, estrutura e materiais, evitando discrepâncias que comprometam a qualidade final e a satisfação das famílias beneficiadas.

Conformidade com diretrizes do Programa FNHIS Sub 50

O programa recomenda que municípios com até 50.000 habitantes apresentem o empreendimento de forma consolidada, garantindo viabilidade técnica, social e financeira, além de facilitar a aprovação pelo Ministério das Cidades.

Facilidade de fiscalização e gestão do contrato

Um único contrato simplifica o acompanhamento, reduzindo riscos de falhas no cumprimento das normas técnicas, ambientais e legais, e permitindo ao município concentrar esforços em uma fiscalização mais eficiente e segura.

Racionalização de recursos públicos

A contratação global permite ganhos de escala na compra de materiais e serviços, redução de desperdícios, menor tempo de execução e melhor aproveitamento da mão de obra, respeitando os princípios da economicidade, eficiência e interesse público.

Evita riscos legais e operacionais

Contratações fracionadas poderiam gerar questionamentos legais quanto à divisão indevida do objeto para burlar limites legais de licitação, além de aumentar a complexidade de gestão, fiscalização e responsabilidade técnica.

8. Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis

A execução da obra de forma **global**, contemplando as 20 unidades habitacionais unifamiliares, proporciona resultados significativos em termos de **economicidade e otimização dos recursos humanos, materiais e financeiros**, conforme detalhado a seguir:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MERCEDES
ESTADO DE SÃO PAULO**

Praça Alípio Bedaque, n.º 1406, Santa Mercedes/SP, Centro,
CEP 17.940-000 - Fone: (18) 3875-1231

E-mail: pmsmplanejamento@santamercedes.sp.gov.br

Economicidade

- A contratação de um único empreendimento permite **ganhos de escala** na aquisição de materiais e serviços, reduzindo o custo unitário das construções.
- Evita-se a duplicidade de despesas administrativas, fiscais e contábeis, pois um único contrato abrange todas as etapas do empreendimento.
- A padronização técnica e construtiva diminui desperdícios de materiais e retrabalhos, garantindo melhor aproveitamento do orçamento previsto.
- Redução de custos logísticos, já que o transporte, armazenamento e distribuição de materiais são concentrados e planejados para todas as unidades simultaneamente.

Aproveitamento de Recursos Humanos

- Permite planejamento eficiente da **mão de obra**, alocando equipes de forma contínua e organizada, evitando períodos ociosos e sobreposição de tarefas.
- Melhoria na supervisão técnica e administrativa, já que o acompanhamento se concentra em um único contrato e um único responsável técnico.
- Maior produtividade e menor risco de erros, devido à uniformidade de procedimentos e instruções técnicas para todas as unidades.

Aproveitamento de Recursos Materiais

- Planejamento centralizado de aquisição, armazenamento e utilização de materiais, evitando sobras ou falta de insumos durante a execução da obra.
- Possibilidade de padronizar materiais e insumos, garantindo qualidade uniforme em todas as unidades e facilidade de manutenção futura.

Aproveitamento de Recursos Financeiros

- Otimização do fluxo de desembolsos, com pagamentos centralizados e baseados em medições consolidadas do contrato.
- Melhor controle do cronograma físico-financeiro, reduzindo riscos de atrasos que poderiam gerar custos adicionais.
- Maximização do retorno social do investimento público, garantindo que mais famílias sejam atendidas com os recursos disponíveis.

Resultado Esperado

- Entrega de 20 unidades habitacionais **dignas, seguras e de qualidade uniforme**.
- Redução de custos indiretos administrativos e logísticos.
- Garantia de **maior economicidade e eficiência** na utilização dos recursos públicos, atendendo integralmente aos princípios da legalidade, economicidade e interesse público.

9. Providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual

Não há providencias prévias ao contrato.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MERCEDES
ESTADO DE SÃO PAULO**

Praça Alípio Bedaque, n.º 1406, Santa Mercedes/SP, Centro,
CEP 17.940-000 - Fone: (18) 3875-1231

E-mail: pmsmplanejamento@santamercedes.sp.gov.br

Os servidores da Prefeitura Municipal de Santa Mercedes/SP já estão qualificados para fazer a gestão e fiscalização da aquisição pretendida.

10. Contratações correlatas e/ou interdependentes

Não há.

11. Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável

Não há.

12. Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina

Diante de tudo o que foi exposto neste estudo, percebe-se que a contratação pretendida é a mais eficiente e econômica para a solução do problema que se pretende resolver.

Santa Mercedes/SP, 25 de maio de 2026


VALDIR VERONA
PREFEITO MUNICIPAL