ANÁLISE COMPLEMENTAR

Campo	Informação
Órgão requisitante	Departamento de Engenharia
Data	Outubro de 2026
Objeto	Implantação de acesso viário entre o Loteamento Residencial Bella Vittá Monte Líbano e o Complexo Residencial Raízes Impperial, no Município de Bady Bassitt/SP
Fundamento legal	Lei Federal nº 14.133/2021, art. 6º, XX, e art. 18, §§ 1º e 2º; Lei Federal nº 6.766/1979, arts. 18, V, e 40; Código Civil, arts. 286 a 298
Projeto de referência	Projeto PBB1149 e planilha PBB1149-ACESSO-QUANTIDADES REV2, de responsabilidade do Eng. Walter Luiz Cavalari, CREA 0.601.655.488

1. INTRODUÇÃO

A presente Análise constitui a primeira etapa da fase preparatória da contratação, nos termos do art. 18 da Lei nº 14.133/2021. Tem por finalidade caracterizar a necessidade pública, avaliar as soluções disponíveis e demonstrar a viabilidade técnica e econômica da contratação, servindo de base para o projeto básico, o termo de referência e o edital.

Esta revisão incorpora ao estudo original o histórico do empreendimento, as determinações judiciais e ministeriais relativas ao acesso, a análise de alternativas de contratação e de custeio, a modelagem do pagamento mediante cessão dos direitos creditórios garantidos por hipoteca, as providências prévias indispensáveis e a matriz de riscos.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. Situação atual

O Loteamento Residencial Bella Vittá Monte Líbano, com cerca de 650 unidades, encontra-se integralmente implantado e ocupado, sem acesso viário regular e seguro à malha do Município. Os moradores utilizam um acesso aberto diretamente na Rodovia BR-153, na altura do km 76+800, sem projeto aprovado, sem autorização da ANTT e da concessionária Transbrasiliana e em traçado diverso da diretriz fixada na aprovação do loteamento. Após a duplicação da rodovia, a travessia em nível deixou de existir e o retorno seguro mais próximo situa-se no km 80,9.

2.2. Origem da obrigação e inadimplemento da loteadora

O Decreto Municipal nº 2.385, de 25 de junho de 2015, que aprovou o loteamento, impôs à loteadora SP-14 Empreendimentos Imobiliários Ltda. a construção, às suas expensas e no

prazo de doze meses, da via de acesso entre o loteamento e o trevo de entrada da cidade pela BR-153, com pavimentação, drenagem, iluminação, sinalização e demais obras de infraestrutura. A obrigação foi garantida por hipoteca de 50 lotes do empreendimento em favor do Município, constituída por escritura pública de 5 de março de 2015.

O prazo venceu em junho de 2016 sem que a obra fosse iniciada. Em 6 de setembro de 2016, a própria loteadora comunicou à concessionária o arquivamento do processo de aprovação do acesso. A concessionária notificou o Município sobre a irregularidade do acesso existente em 2017, 2019, 2020 e 2022.

2.3. Determinações judiciais e procedimentos ministeriais

Tramita na 4ª Vara Federal de São José do Rio Preto a Ação nº 5003598-32.2021.4.03.6106, movida pela Associação dos Proprietários em Bella Vittá Monte Líbano, na qual o Município figura como réu. Por decisão de 11 de dezembro de 2025, o Juízo determinou a reabertura precária do acesso, com sinalização de advertência, fixou prazos para que o Município comprove o andamento das providências de regularização e consignou que a execução da obra de acesso compete ao Município, sob multa diária de R$ 1.000,00. A decisão foi mantida pelo Tribunal Regional Federal da 3ª Região no Agravo de Instrumento nº 5002698-58.2026.4.03.0000.

O tema é ainda objeto do Inquérito Civil nº 1.34.015.000372/2024-19, da Procuradoria da República em São José do Rio Preto, e de inquérito civil instaurado pelo Ministério Público do Estado de São Paulo. Por meio do Ofício TBR 1433/2025, de 5 de dezembro de 2025, a concessionária informou que o projeto municipal se situa fora da faixa de domínio da rodovia e constitui responsabilidade exclusiva do Município.

2.4. Interesse público

A contratação é necessária para eliminar o risco de acidentes decorrente do acesso irregular, assegurar a circulação de veículos de maior porte, inclusive ambulâncias, coleta de lixo e transporte escolar, cumprir as determinações judiciais e regularizar a infraestrutura exigida pela Lei nº 6.766/1979. A execução pelo Município não exonera a loteadora, cuja responsabilidade pelo custo da obra é o próprio lastro do pagamento: o crédito do Município contra a loteadora, garantido pela hipoteca dos lotes, será cedido à contratada como contraprestação pela execução da obra (item 8).

3. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A contratação não consta do Plano de Contratações Anual de 2026. Recomenda-se a atualização do plano para sua inclusão antes da publicação do edital, com fundamento no art. 12, VII, da Lei nº 14.133/2021, considerando tratar-se de demanda superveniente decorrente da decisão judicial de 11 de dezembro de 2025 e da situação de risco à segurança viária.

A obra é compatível com a diretriz viária do Decreto nº 2.385/2015 e com o Decreto nº 3.324, de 2 de fevereiro de 2026, que declarou de utilidade pública as áreas necessárias à sua implantação.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Requisitos técnicos de execução

a) execução conforme o projeto PBB1149, as especificações técnicas do DER/SP, as normas da ABNT, o Código de Trânsito Brasileiro e os manuais de sinalização do CONTRAN;

b) redes de energia elétrica no padrão da CPFL e redes de água e esgoto no padrão da operadora local de saneamento;

c) controle tecnológico de solos, base e concreto asfáltico, com laudos anexados a cada medição;

d) Anotação de Responsabilidade Técnica de execução, diário de obra e entrega do cadastro final da obra (as built);

e) manutenção do tráfego local e de sinalização provisória durante toda a execução, vedada qualquer intervenção na faixa de domínio da BR-153 sem anuência da concessionária.

4.2. Habilitação jurídica

Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, registrado no órgão competente, acompanhado de documento comprobatório de seus administradores, e decreto de autorização no caso de empresa estrangeira. Não será admitida a participação de microempreendedor individual, por incompatibilidade com o porte e a complexidade do objeto.

4.3. Habilitação fiscal, social e trabalhista

Inscrição no CNPJ; regularidade perante as Fazendas Federal, Estadual e Municipal do domicílio ou sede; regularidade perante o FGTS; Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas; e declaração de cumprimento do art. 7º, XXXIII, da Constituição Federal.

4.4. Qualificação econômico-financeira

Balanço patrimonial e demonstrações contábeis dos dois últimos exercícios sociais; índices de Liquidez Geral, Solvência Geral e Liquidez Corrente iguais ou superiores a 1,0; capital social ou patrimônio líquido mínimo equivalente a 10% do valor estimado da contratação, nos termos do art. 69, § 4º, da Lei nº 14.133/2021; e certidão negativa de falência. Empresas em recuperação judicial poderão participar mediante demonstração de sua viabilidade econômica.

4.5. Qualificação técnica

Registro da empresa e do responsável técnico no CREA e atestados de capacidade técnico-operacional e técnico-profissional, acompanhados das respectivas Certidões de Acervo Técnico, que demonstrem a execução de 50% das quantidades das parcelas de maior relevância, assim consideradas as que representam valor individual superior a 4% do total estimado (art. 67, §§ 1º e 2º):

Parcela de maior relevância	Quantidade total	Exigência (50%)	Peso no orçamento
Sub-base ou base de brita graduada simples	1.415,62 m³	707,81 m³	14,8%
Concreto asfáltico usinado a quente	393,23 m³	196,62 m³	15,9%
Tubos de concreto para drenagem, diâmetros de 0,40 m a 1,20 m	766,00 m	383,00 m	11,5%

4.6. Demais requisitos

a) visita técnica facultativa, substituível por declaração formal de pleno conhecimento das condições locais (art. 63, §§ 2º e 3º);

b) garantia de proposta de 1% do valor estimado (art. 58) e garantia contratual de 5% do valor do contrato (arts. 96 a 98);

c) subcontratação admitida exclusivamente para a rede elétrica e de iluminação, por empresa habilitada pela CPFL, limitada a 15% do valor do contrato (art. 122);

d) gestão de resíduos da construção civil conforme a Resolução CONAMA nº 307/2002, com reaproveitamento do material de demolição sempre que tecnicamente viável.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

As quantidades foram obtidas a partir de levantamento topográfico e cadastral in loco, que subsidiou o projeto executivo e a memória de cálculo da planilha PBB1149 REV2. Os principais quantitativos são os seguintes:

Grupo	Serviço principal	Quantidade
Preliminares	Retirada de cerca existente	875,55 m
Preliminares	Demolição de edificação em alvenaria	80,23 m²
Preliminares	Relocação de postes da rede elétrica	4 un
Terraplenagem	Limpeza do terreno	14.720,54 m²
Terraplenagem	Escavação e carga de material de 1ª e 2ª categoria	2.552,06 m³
Terraplenagem	Compactação de aterro a 95% do Proctor	4.204,99 m³
Pavimentação	Preparo e regularização do subleito	9.309,36 m²
Pavimentação	Sub-base ou base de brita graduada simples	1.415,62 m³
Pavimentação	Imprimadura betuminosa impermeabilizante	7.864,55 m²
Pavimentação	Concreto asfáltico usinado a quente	393,23 m³
Água potável	Tubo de PVC DN 50 mm	904,78 m
Esgoto	Tubo coletor de PVC DN 150 mm e 14 poços de visita	893,51 m
Drenagem	Tubos de concreto, diâmetros de 0,40 m a 1,20 m	766,00 m
Drenagem	Guia pré-fabricada de concreto	1.788,00 m
Drenagem	Sarjeta de concreto	108,62 m³
Elétrica	Postes de concreto e luminárias	26 postes e 28 luminárias
Sinalização	Sinalização horizontal	146,68 m²
Meio ambiente	Plantio de árvores e alambrado para condução de fauna	43 un e 763,03 m²

A relação completa dos serviços, com códigos de referência, unidades e quantidades, consta da planilha PBB1149 REV2, que integra este estudo como anexo.

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO E ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS

Foram examinadas contratações semelhantes de implantação e pavimentação de vias realizadas por este e por outros municípios da região, bem como as alternativas de execução e de custeio abaixo, à luz do art. 18, § 1º, V, da Lei nº 14.133/2021.

Alternativa	Análise	Conclusão
A. Aguardar o cumprimento da obrigação pela loteadora	A obrigação está vencida desde 2016 e a loteadora desistiu formalmente do processo de aprovação do acesso. A espera manteria o risco viário e o descumprimento da decisão judicial.	Descartada
B. Inclusão da obra no plano de investimentos da concessionária	A concessionária declarou que a obra não integra o contrato de concessão e está fora da faixa de domínio. Eventual inclusão dependeria de reequilíbrio contratual com reflexo tarifário.	Descartada

Alternativa	Análise	Conclusão
C. Apenas medidas paliativas de sinalização	Reduz, mas não elimina, o risco de acidentes e não regulariza o acesso. Já foi adotada provisoriamente por ordem judicial.	Insuficiente
D. Contratação com pagamento integral em dinheiro, com recursos do tesouro municipal	Exige o comprometimento imediato de cerca de R$ 3,9 milhões do orçamento livre, com recuperação apenas ao final da execução judicial contra a loteadora, de duração incerta. Transfere à coletividade o custo de uma obrigação privada.	Descartada como forma principal; mantida como complementação residual
E. Contratação de empresa especializada com pagamento mediante cessão dos direitos creditórios do Município contra a loteadora, com as respectivas garantias hipotecárias	Utiliza o ativo que a própria Lei nº 6.766/1979 vinculou à execução dessas obras, preserva o caixa municipal, faz recair o custo sobre quem o devia suportar e mantém a seleção da contratada por concorrência.	Adotada

A alternativa E é a que melhor atende ao interesse público. A hipoteca foi constituída justamente para assegurar a realização destas obras, e o crédito por ela garantido corresponde ao custo de executá-las. Destiná-lo ao pagamento de quem as executa dá à garantia a finalidade para a qual foi exigida no registro do loteamento.

Quanto ao regime, afastou-se a contratação integrada ou semi-integrada, pois o Município já dispõe de projeto completo. Adotou-se a empreitada por preço unitário, adequada a obras com quantidades sujeitas a variação, como terraplenagem, reforço de subleito e escoramento de valas.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado da contratação é de **R$ 3.915.040,12** (três milhões, novecentos e quinze mil, quarenta reais e doze centavos), com BDI de 27%, sendo R$ 3.082.708,75 o custo direto. A distribuição por grupo de serviços é a seguinte:

Grupo de serviços	Valor com BDI (R$)	Participação
Serviços preliminares	97.913,33	2,50%
Terraplenagem	199.787,32	5,10%
Pavimentação	1.357.059,47	34,66%
Rede de água potável	119.394,25	3,05%
Rede coletora de esgoto	234.094,11	5,98%
Drenagem superficial	1.561.186,13	39,88%
Rede elétrica e iluminação	170.623,63	4,36%
Sinalização e elementos de segurança	17.408,68	0,44%
Proteção ao meio ambiente	58.853,69	1,50%

Grupo de serviços	Valor com BDI (R$)	Participação
Canteiro de obras	98.719,50	2,52%
Total	**3.915.040,12**	**100,00%**

7.1. Fontes de preço

Os custos unitários foram obtidos do Boletim Referencial de Custos da CDHU (setembro/2026, desonerado), da Tabela de Preços Unitários do DER/SP (abril/2026, desonerada, com exclusão do BDI próprio da tabela) e do SINAPI/SP (março/2026, desonerado). Por se tratar de contratação custeada com recursos municipais, a utilização de sistemas de custos estaduais é admitida pelo art. 23, § 3º, da Lei nº 14.133/2021. Os itens de material elétrico sem referência em tabela oficial foram orçados por pesquisa de mercado, que deverá ser instruída com no mínimo três cotações, nos termos do art. 23, § 2º.

7.2. BDI

A taxa de BDI de 27% deverá ser demonstrada em composição analítica anexa ao orçamento, discriminando administração central, seguros, garantias, riscos, despesas financeiras, lucro e tributos, inclusive a Contribuição Previdenciária sobre a Receita Bruta decorrente da adoção de tabelas desoneradas, com a justificativa dos percentuais adotados em face dos referenciais do Tribunal de Contas da União para obras de infraestrutura viária.

7.3. Data-base e reajuste

A data-base do orçamento é setembro de 2026. O contrato preverá reajuste anual contado dessa data, por índice setorial de obras rodoviárias ou, na sua falta, pelo INCC-DI/FGV, nos termos do art. 25, § 7º, da Lei nº 14.133/2021.

8. FORMA DE PAGAMENTO MEDIANTE CESSÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS

8.1. O crédito e a garantia de que o Município é titular

Pela escritura pública de 5 de março de 2015, foi constituída em favor do Município primeira, única e especial hipoteca sobre 50 lotes do loteamento, em garantia da execução das obras de interligação viária impostas pelo Decreto nº 2.385/2015. Permanecem gravados 44 lotes, avaliados pela engenharia municipal em R$ 4.038.133,81, a valores de setembro de 2026, ainda registrados em nome da loteadora e da garantidora.

Vencida e não cumprida a obrigação, o Município tornou-se credor da loteadora pelo custo da execução das obras por terceiro e pelas despesas com as desapropriações necessárias, nos termos do art. 40, §§ 1º e 2º, da Lei nº 6.766/1979 e dos arts. 816 e 817 do Código de Processo

Civil. Esse crédito, garantido pela hipoteca, está sendo exigido em execução judicial movida contra a loteadora e a garantidora.

8.2. Fundamento jurídico da cessão

O credor pode ceder o seu crédito quando a isso não se opuser a natureza da obrigação, a lei ou a convenção com o devedor (art. 286 do Código Civil), e a cessão abrange todos os seus acessórios, inclusive a hipoteca (art. 287). O cessionário de crédito hipotecário tem direito de averbar a cessão no registro do imóvel (art. 289) e pode prosseguir na execução já ajuizada, independentemente do consentimento do executado (art. 778, § 1º, III, e § 2º, do Código de Processo Civil).

Os direitos reais sobre imóveis consideram-se bens imóveis para os efeitos legais (art. 80, I, do Código Civil). A transferência do crédito hipotecário à contratada, como forma de extinguir a obrigação de pagamento assumida pelo Município, caracteriza dação em pagamento, hipótese em que a licitação para a alienação é dispensada pelo art. 76, I, a, da Lei nº 14.133/2021, condicionada à autorização legislativa e à avaliação prévia. A competitividade é preservada porque a escolha da contratada, e portanto do destinatário da cessão, se dará por concorrência pública aberta a todos os interessados.

A operação não se confunde com a cessão de créditos para securitização disciplinada pelo art. 39-A da Lei nº 4.320/1964, incluído pela Lei Complementar nº 208/2024, que trata da venda de créditos já reconhecidos pelo devedor a pessoas jurídicas ou fundos de investimento para obtenção de receita. Aqui não há venda nem captação de recursos, mas o pagamento de uma obra com o próprio crédito que a lei vinculou à sua execução.

Do ponto de vista fiscal, a operação equivale à aplicação de receita de capital decorrente da alienação de bens e direitos em despesa de capital (obras), o que atende ao art. 44 da Lei Complementar nº 101/2000. A execução orçamentária será registrada na dotação de obras e instalações do orçamento vigente, com o reconhecimento simultâneo da receita de capital correspondente, observado o Manual de Contabilidade Aplicada ao Setor Público, de modo a atender ao art. 150 da Lei nº 14.133/2021.

8.3. Modelagem proposta

a) o contrato terá preço certo em reais, fixado pela proposta vencedora, e a obrigação de pagamento do Município será extinta mediante cessão, à contratada, de direitos creditórios do Município contra a loteadora em valor nominal equivalente ao de cada medição aprovada;

b) será objeto de cessão a parcela do crédito correspondente ao custo da obra, até o limite do preço contratado; o Município conservará a parcela relativa às despesas com desapropriações (R$ 733.592,23), concorrendo com a cessionária, na proporção de seus créditos, sobre o produto da garantia hipotecária, que é indivisível (art. 1.421 do Código Civil);

c) a cessão será parcial e sucessiva: a cada medição aprovada pela fiscalização, será lavrado termo de cessão da fração correspondente, averbado nas matrículas dos lotes hipotecados, e notificados a loteadora e a garantidora (arts. 289 e 290 do Código Civil), com comunicação ao juízo da execução para inclusão da cessionária no polo ativo;

d) a cessão será pro soluto: o Município responde pela existência e legitimidade do crédito ao tempo da cessão, mas não pela solvência da devedora nem pelo resultado da execução (arts. 295 e 296 do Código Civil), riscos que serão precificados pelos licitantes;

e) nenhuma fração será cedida antes da medição correspondente, de modo que o Município não antecipa pagamento nem se desfaz do ativo sem a contraprestação executada;

f) caso o crédito hipotecário seja extinto, reduzido ou declarado inexigível por decisão judicial antes da cessão de alguma fração, o saldo das medições ainda não quitadas será pago em dinheiro, à conta da dotação indicada no item 8.2;

g) o edital informará aos licitantes a situação jurídica do crédito e da garantia, com acesso às matrículas, à avaliação dos lotes, à escritura de hipoteca e às peças da execução judicial, para que possam formular propostas com conhecimento do risco.

8.4. Vantagens para a Administração

A modelagem preserva o caixa municipal para outras políticas públicas, faz recair o custo da obra sobre a loteadora que o devia suportar, confere destinação imediata a uma garantia constituída há mais de dez anos e transfere à contratada, especializada e remunerada para isso, a gestão da recuperação do crédito. Ao mesmo tempo, mantém o Município protegido, pois cada fração do crédito só é transferida após a execução e a aprovação da parcela correspondente da obra.

9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na contratação de empresa especializada de engenharia para implantar a via de acesso com início no Loteamento Residencial Bella Vittá Monte Líbano e término no acesso do Complexo Residencial Raízes Impperial, inteiramente fora da faixa de domínio da BR-153. A obra compreende serviços preliminares, terraplenagem, pavimentação flexível em

concreto asfáltico, drenagem superficial e profunda, redes de água e esgoto, rede elétrica e iluminação pública, sinalização viária e medidas de proteção ambiental, incluindo plantio compensatório e alambrado para condução de fauna.

A licitação será realizada na modalidade concorrência, preferencialmente na forma eletrônica (art. 17, § 2º), com critério de julgamento de menor preço global e regime de empreitada por preço unitário. O pagamento será realizado na forma do item 8. O prazo de execução é de 6 meses, contados da ordem de serviço, e a vigência contratual será de 12 meses, para abranger o recebimento provisório e definitivo.

Recomenda-se substituir as luminárias de vapor de sódio de 250 W previstas no orçamento por luminárias LED de desempenho equivalente, em razão da maior eficiência energética, da vida útil superior e do menor custo de manutenção para o Município, com o correspondente ajuste da planilha.

Concluída a obra, o acesso irregular do km 76+800 deverá ser encerrado em articulação com a concessionária, e a manutenção da via passará a integrar a rotina de conservação viária do Município.

10. JUSTIFICATIVA PARA O NÃO PARCELAMENTO

Embora o parcelamento seja a regra (art. 40, V, b, e art. 47 da Lei nº 14.133/2021), o objeto não deve ser dividido. Os serviços de terraplenagem, drenagem, redes subterrâneas e pavimentação são executados em sequência física sobre a mesma plataforma, de modo que a atuação de contratadas diferentes geraria interferências, retrabalho e diluição de responsabilidade técnica pela estrutura do pavimento.

Os serviços de rede elétrica e iluminação, que poderiam constituir objeto autônomo, representam 4,36% do valor estimado e dependem do avanço da terraplenagem e da drenagem. Para preservar a competitividade, admite-se sua subcontratação por empresa habilitada pela CPFL, nos limites do item 4.6. Considera-se, assim, que a contratação unificada é técnica e economicamente mais vantajosa.

11. RESULTADOS PRETENDIDOS

a) implantação de acesso viário direto, regular e seguro ao loteamento, eliminando o uso do acesso irregular do km 76+800;

b) redução do risco de acidentes na BR-153 e no sistema viário local;

c) atendimento adequado por serviços públicos e de emergência, inclusive veículos de maior porte;

d) cumprimento das determinações da Justiça Federal e atendimento às requisições do Ministério Público Federal e do Ministério Público do Estado de São Paulo;

e) custeio da obra com o crédito garantido pela hipoteca constituída pela loteadora, sem comprometimento do caixa municipal.

12. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS À CONTRATAÇÃO

a) concluir a liberação das áreas necessárias: as áreas objeto das cinco escrituras de desapropriação amigável estão liberadas, e as demais estão em imissão provisória na posse na Ação de Desapropriação nº 1003071-06.2026.8.26.0576; a ordem de serviço somente será emitida com a posse de toda a faixa;

b) obter a manifestação ou licença ambiental cabível e a autorização para supressão de vegetação e intervenção em eventuais áreas de preservação permanente, antes da divulgação do edital (art. 115, § 4º);

c) protocolar o projeto junto à concessionária Transbrasiliana e à ANTT para ciência e eventual anuência, em atenção à decisão judicial de 11 de dezembro de 2025, e juntar o comprovante aos autos da ação federal;

d) submeter à CPFL o projeto da rede elétrica e da relocação de postes, e à operadora de saneamento o projeto das redes de água e esgoto;

e) aprovar lei municipal específica que autorize a cessão dos direitos creditórios e das garantias hipotecárias como forma de pagamento da obra, nos termos do art. 76, I, da Lei nº 14.133/2021;

f) emitir parecer jurídico sobre a modelagem de pagamento e laudo de avaliação do crédito e dos lotes garantidores, com data-base atualizada;

g) indicar a dotação orçamentária de obras e instalações e a respectiva receita de capital, com declaração de adequação orçamentária e financeira e manifestação da contabilidade sobre o registro da operação;

h) reunir, para disponibilização aos licitantes, a escritura de hipoteca, as certidões atualizadas das matrículas, a avaliação e as peças da execução judicial;

i) atualizar o Plano de Contratações Anual (item 3);

j) juntar a composição analítica do BDI e as cotações dos itens elétricos (item 7);

k) designar formalmente o gestor e o fiscal do contrato (art. 117).

13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E INTERDEPENDENTES

São correlatas a esta contratação: (i) as desapropriações das áreas atingidas, já em curso, que totalizam R$ 733.592,23 despendidos até o momento; (ii) eventuais serviços de remoção, recomposição ou indenização de benfeitorias atingidas, a serem definidos após o levantamento dos impactos sobre os imóveis lindeiros; (iii) os serviços das concessionárias de energia e saneamento para ligação das redes; e (iv) o controle tecnológico, caso não seja atribuído à contratada.

É interdependente a execução judicial movida pelo Município contra a loteadora e a garantidora hipotecante, com pedido de satisfação da obrigação por terceiro à custa das executadas, conversão em quantia certa e adjudicação dos 44 lotes hipotecados. Essa execução constitui o meio de realização do crédito cedido, e nela a contratada ingressará como cessionária, na proporção das frações recebidas, sem prejuízo da permanência do Município quanto à parcela que conservar.

14. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS

A obra produz impactos ambientais que demandam mitigação, notadamente a supressão de 55 árvores de grande porte, a limpeza de 14.720,54 m² de terreno, a movimentação de terra e a geração de resíduos de demolição. O orçamento já contempla o plantio de 43 árvores, o revestimento vegetal de 2.938,35 m² de taludes e 763,03 m² de alambrado para condução de fauna.

Como medidas complementares, deverão ser observados: a obtenção prévia das autorizações ambientais aplicáveis e o cumprimento das compensações nelas fixadas; o controle de erosão e de carreamento de sedimentos para a drenagem; a destinação licenciada dos resíduos; o controle de ruído e poeira junto às áreas habitadas; e a adoção de iluminação pública em LED.

15. ANÁLISE DE RISCOS

Risco	Probabilidade	Medida de tratamento
Atraso na imissão definitiva ou nova impugnação nas desapropriações	Média	Ordem de serviço condicionada à posse de toda a faixa; acompanhamento processual prioritário.
Demora no licenciamento ambiental	Média	Protocolo imediato dos pedidos; publicação do edital somente após a manifestação ambiental.
Interferências com redes existentes e relocação de postes	Média	Aprovação prévia junto à CPFL e à operadora de saneamento; cronograma compatibilizado.

Risco	Probabilidade	Medida de tratamento
Variação de quantitativos de terraplenagem e solos	Média	Regime de preço unitário; sondagens complementares antes da ordem de serviço.
Período chuvoso	Alta	Início dos serviços de terraplenagem fora do período de chuvas, sempre que possível; drenagem provisória.
Acidentes no acesso irregular durante a obra	Alta	Manutenção da sinalização de advertência em articulação com a concessionária; sinalização de obra conforme o CONTRAN.
Questionamento do orçamento pela loteadora na execução judicial	Média	Orçamento baseado em tabelas oficiais, BDI justificado e memória de cálculo completa.
Insuficiência do valor dos lotes ou demora na execução judicial	Média	Cessão pro soluto, com o risco precificado pelos licitantes; prosseguimento da execução contra a loteadora pelo saldo.
Baixa atratividade da forma de pagamento e licitação deserta	Média	Ampla informação sobre o crédito no edital; prazo de publicidade adequado; previsão de nova licitação com pagamento misto, se necessário.
Questionamento da modelagem pelo controle externo	Média	Lei autorizativa específica, parecer jurídico, avaliação prévia e registro contábil da operação.
Decisão judicial que reduza ou extinga o crédito antes da cessão integral	Baixa	Pagamento em dinheiro do saldo das medições não quitadas, conforme o item 8.3.

16. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Os estudos demonstram que a contratação é necessária para atender ao interesse público de segurança viária e mobilidade, para cumprir determinação judicial e para regularizar a infraestrutura do loteamento. A solução escolhida é tecnicamente adequada, economicamente compatível com os referenciais oficiais de custo, e o pagamento mediante cessão dos direitos creditórios garantidos por hipoteca dá à garantia constituída pela loteadora a destinação para a qual foi exigida, sem comprometer o caixa municipal.

Diante do exposto, **declara-se viável a contratação**, condicionada ao atendimento das providências prévias relacionadas no item 12.

Bady Bassitt/SP, outubro de 2026.

_____

Renan Moura Virginio
Secretário de Administração, Finanças e Planejamento