

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR — ETP — P.A. n.º 17408/2024
Obras de Urbanização — Núcleo Nova Centreville

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

(Art. 18, §1.º, I, II, III, VI e VIII, da Lei n.º 14.133/2021)

1.1. Contexto Municipal — Santo André/SP e os Assentamentos Precários

O Município de Santo André, localizado na Região Metropolitana de São Paulo (RMSP), possui **778.711 habitantes** (IBGE, Censo 2024), distribuídos em uma área territorial de 175,801 km². Estima-se que o município abriga cerca de **20% de sua população (≈ 155.742 pessoas)** em assentamentos precários desprovidos das infraestruturas básicas presentes na cidade formal — produto histórico do processo de industrialização acelerada (1960-1990) que gerou exclusão socioespacial e a ocupação de encostas, margens de cursos d'água e áreas ambientalmente frágeis sem infraestrutura adequada.

A Prefeitura Municipal de Santo André atua na perspectiva do fortalecimento da política urbana, com o objetivo de diminuir o déficit habitacional, melhorar a qualidade habitacional e a infraestrutura urbana, minimizar os riscos em encostas e áreas suscetíveis a enchentes e inundações, possibilitando a mitigação de danos ao meio ambiente causados por ocupações irregulares.

1.2. Caracterização Técnica da Área de Intervenção — Núcleo Nova Centreville

1.2.1. Localização e Delimitação Geográfica

O Núcleo Nova Centreville está localizado no **Bairro Centreville**, Município de Santo André/SP. A área de intervenção é delimitada pela poligonal formada pela Av. Valentim Magalhães, Praça Cacilda Becker, Rua João Caetano e Av. Prof. Luiz Ignácio de Anhaia Mello, abrangendo **21.051,05 m²** de área total de intervenção, beneficiando diretamente uma população estimada em **1.015 pessoas**.

1.2.2. Diagnóstico Urbano, Habitacional e Social

O assentamento Nova Centreville é resultado de um processo histórico de ocupação que remonta à **década de 1970**. Embora apresente condições urbanas relativamente consolidadas — com traçado viário definido e sistema de circulação instituído —, o assentamento se desenvolveu de forma desordenada, sem o ordenamento urbanístico e a infraestrutura adequados que caracterizam a cidade formal.

O diagnóstico técnico elaborado pela SDUH identificou os seguintes passivos urbanos: (i) insuficiência ou ausência de sistema de drenagem pluvial adequado, com pontos de alagamento e erosão; (ii) precariedade do sistema viário interno, com vielas sem pavimentação ou com pavimentação degradada e ausência de acessibilidade; (iii) irregularidade das redes de abastecimento de água e esgotamento sanitário, com ligações clandestinas e risco de contaminação; (iv) situações de risco geotécnico em trechos de encostas sem intervenção de contenção; e (v) unidades habitacionais em condições estruturais precárias, com déficit de habitabilidade, segurança e salubridade.

O diagnóstico também identificou a necessidade de intervenção em **unidades habitacionais** para garantir condições mínimas de segurança estrutural e salubridade, incluindo a adequação de coberturas, paredes, banheiros e instalações básicas.

1.3. Descrição Objetiva da Necessidade — Fundamentação Legal

(Art. 18, §1.º, I, da Lei n.º 14.133/2021)

A necessidade a ser atendida pela presente contratação é, nos termos do art. 18, §1.º, I, da Lei n.º 14.133/2021: a **promoção da qualificação urbanística e a melhoria da infraestrutura** do Núcleo Nova Centreville, integrando-o ao tecido urbano consolidado do Município, por meio da execução integral das obras de urbanização, elaboração de projetos executivos e melhoria de unidades habitacionais.

A intervenção visa promover melhorias de infraestrutura e urbanísticas na área, beneficiando ≈ 1.015 pessoas com acesso a sistemas de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem pluvial, pavimentação, contenção geotécnica e melhorias habitacionais. Além disso, a intervenção é o **passo técnico indispensável para viabilizar a futura regularização fundiária** da área, nos termos da Lei n.º 13.465/2017.

FUNDAMENTO LEGAL DA NECESSIDADE

A intervenção encontra fundamento constitucional no art. 182 da CF/1988 (política urbana e função social da cidade), no art. 6.º (direito à moradia digna) e no art. 225 (meio ambiente equilibrado). No plano infraconstitucional, fundamenta-se na Lei Federal n.º 11.977/2009, na Lei Federal n.º 13.465/2017 (regularização fundiária condicionada à adequação urbana), e no art. 18, §1.º, I, da Lei n.º 14.133/2021. O escopo desta contratação está previsto no Termo de Compromisso n.º 964947/2024/MCIDADES/CAIXA (Operação 1095984-

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR — ETP — P.A. n.º 17408/2024
Obras de Urbanização — Núcleo Nova Centreville

56), firmado no âmbito do Programa Novo PAC — Periferia Viva, e formalizado pela Portaria MCID n.º 451, de 07 de maio de 2024.

1.4. Marco Legal e Normativo Aplicável

TABELA 1 — MARCO LEGAL E NORMATIVO APLICÁVEL		
INSTRUMENTO LEGAL / NORMATIVO	CONTEÚDO RELEVANTE PARA A CONTRATAÇÃO	APLICAÇÃO NO OBJETO
Lei Federal n.º 14.133/2021	Art. 18 (ETP); art. 28, II (Concorrência); art. 17, §1.º (Inversão de Fases); art. 46, VI (Contratação Semi-Integrada); art. 33, I (Menor Preço); art. 67 (habilitação); art. 96 (garantia); art. 103 (Matriz de Riscos); arts. 140 e 618 CC (recebimento e garantia quinquenal)	Âmbito de aplicação: TODO o processo licitatório
Decreto Federal n.º 7.983/2013	Regras e critérios para orçamento de referência com recursos da União; uso das tabelas SINAPI/SICRO; limites de BDI conforme metodologia TCU	Orçamento de referência (data-base fevereiro/2026)
Portaria MCID n.º 451/2024	Formaliza a inclusão das obras de Urbanização do Núcleo Nova Centreville no Programa Novo PAC — Periferia Viva	Fundamentação: inclusão no PAC e elegibilidade dos recursos federais
TC n.º 964947/2024/MCIDADES/CAIXA (Operação 1095984-56)	Repasse de recursos federais — Novo PAC Periferia Viva (Urbanização de Favelas), firmado entre a União Federal (MCIDADES/CEF) e o Município de Santo André/SP	Vínculo financeiro obrigatório; prazo de vigência condiciona o prazo contratual (33 meses)
Lei Federal n.º 13.465/2017 (REURB)	Art. 11 e seguintes: regularização fundiária urbana de interesse social (REURB-S). A urbanização é pré-requisito técnico e legal para a regularização de assentamentos precários	Condição: obras de urbanização como etapa prévia à REURB-S
NBR 11682/2009 (ABNT)	Estabilidade de Encostas — critérios de análise, tipologias de intervenção e coeficientes de segurança mínimos (FS ≥ 1,5)	Norma técnica: projeto e execução de contenções e estabilização de taludes
NBR 9050/2020 e NBR 16537/2024	Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos; sinalização tátil no piso	Parâmetro de execução do sistema viário, passeios e áreas públicas
Decreto Municipal n.º 18.243/2024 (Santo André/SP)	Regulamenta o processo licitatório no Município de Santo André sob a Lei n.º 14.133/2021; arts. 14-21 (Gestor/Fiscal); art. 33, §2.º (aprovação TR)	Âmbito de aplicação: procedimento interno do Município
Normas ABNT adicionais: NBR 6118 (estruturas de concreto), NBR 17015 (obras lineares de saneamento), NBR 9649 (redes de esgoto), NBR 12218 (redes de água), NBR 8890 (tubos de concreto), NBR 7182 (ensaio de compactação), NBR 5739 (ensaio de compressão), DNIT 031/2024-ES (pavimentação asfáltica), NBR 16636 (projetos de urbanismo). Outras normas poderão ser inseridas no Termo de Referência quando da sua elaboração.		

1.5. Previsão Orçamentária e Fontes de Financiamento

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR — ETP — P.A. n.º 17408/2024
Obras de Urbanização — Núcleo Nova Centreville

As despesas decorrentes da execução do objeto estão devidamente previstas e asseguradas pelas seguintes fontes:

- Recursos Federais — Programa Novo PAC — Periferia Viva (Urbanização de Favelas): formalizados pelo Termo de Compromisso n.º 964947/2024/MCIDADES/CAIXA (Operação 1095984-56), firmado entre a União Federal, representada pelo Ministério das Cidades e pela Caixa Econômica Federal (Mandatária), e o Município de Santo André/SP. A Portaria MCID n.º 451/2024 formaliza a inclusão do empreendimento no rol de investimentos do PAC;
- Contrapartida Municipal — recursos próprios do Município de Santo André, previstos no Plano Plurianual (PPA 2026-2029) e na Lei Orçamentária Anual n.º 10.925, de 19 de dezembro de 2025 (LOA 2026), sob a natureza da despesa 4.4.90.51 (Obras e Instalações);
- Valor estimado total: R\$ 12.790.033,72 (doze milhões, setecentos e noventa mil, trinta e três reais e setenta e dois centavos), data-base fevereiro/2026.

1.6. Previsão no Plano de Contratações Anual (PCA) e Alinhamento Estratégico

A presente contratação encontra-se plenamente alinhada ao planejamento estratégico do Município de Santo André, conforme:

- **Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) — Governo Federal:** a inclusão das obras de Urbanização do Núcleo Nova Centreville foi formalizada pela Portaria MCID n.º 451/2024, confirmando a elegibilidade e a prioridade nacional do objeto e a disponibilidade dos recursos federais para seu financiamento;
- **Plano Plurianual (PPA 2026-2029) e LOA 2026:** os recursos municipais de contrapartida foram incluídos no PPA 2026-2029 e na LOA 2026 (Lei n.º 10.925/2025), garantindo a cobertura orçamentária para o exercício financeiro de início da contratação;
- **Política Habitacional do Município:** a contratação está alinhada à política de urbanização de assentamentos precários do Município, que visa a redução do déficit habitacional, a melhoria da infraestrutura urbana e a futura regularização fundiária dos assentamentos consolidados.

1.7. Indicadores Mensuráveis de Resultado e Desempenho

(Art. 18, §1.º, VI e VIII, da Lei n.º 14.133/2021)

TABELA 2 — INDICADORES MENSURÁVEIS DE RESULTADO E DESEMPENHO		
Art. 18, §1.º, VI e VIII, da Lei n.º 14.133/2021 Obras de Urbanização — Núcleo Nova Centreville — Santo André/SP		
INDICADOR	DESCRIÇÃO E META	FORMA DE VERIFICAÇÃO
(i) Universalização da Infraestrutura	100% dos domicílios com acesso a: abastecimento de água potável com ligação domiciliar regular; esgotamento sanitário com coleta na rede pública; drenagem pluvial dimensionada para o período de retorno de projeto; coleta regular de resíduos viabilizada por vielas pavimentadas e acessíveis	Medição final aprovada pelo Fiscal Técnico; Laudo de Recebimento Definitivo
(ii) Qualidade Urbana e Mobilidade	Pavimentação de todas as vielas internas com padrões de acessibilidade (NBR 9050) nos trechos tecnicamente viáveis; implantação de área verde com equipamentos de lazer	Relatório fotográfico final; aprovação pelo Fiscal e Gestor
(iii) Segurança Geotécnica	Eliminação das condições de risco geotécnico alto e muito alto identificadas no diagnóstico, reduzindo a zero o número de domicílios em situação de risco geotécnico ao término da obra	Laudo técnico do responsável pela contenção (ART de engenheiro habilitado), após Recebimento Definitivo
(iv) Melhorias Habitacionais	Execução de melhorias nas unidades habitacionais indicadas nos projetos, garantindo condições de segurança estrutural, salubridade e habitabilidade conforme projetos aprovados	Medição e relatório fotográfico por unidade habitacional beneficiada; aprovação do Fiscal
(v) Prazo de Execução	Conclusão das obras no prazo máximo de 33 (trinta e três) meses contados da emissão da OS-Projetos,	Comparação entre data da OS e data do Recebimento

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR — ETP — P.A. n.º 17408/2024
Obras de Urbanização — Núcleo Nova Centreville

	respeitados os marcos intermediários do Eventograma	Provisório; multa por atraso (art. 156, II, Lei 14.133/2021)
(vi) Sustentabilidade Financeira	Execução dentro do valor contratado (máximo: R\$ 12.790.033,72), sendo inadmissível ultrapassagem sem prévia e fundamentada justificativa e autorização da autoridade competente	Acompanhamento das medições pelo Fiscal e Gestor; art. 11, II (economicidade), Lei n.º 14.133/2021

1.8. Urgência Social e Consequências da Não Contratação

A postergação ou não realização da intervenção ora planejada implicaria consequências graves e progressivas:

- **a) Manutenção das condições de vulnerabilidade:** aproximadamente 1.015 pessoas continuariam expostas às precárias condições de infraestrutura, incluindo risco geotécnico em áreas de encosta não estabilizadas, sem saneamento adequado e sem sistema de drenagem pluvial — com risco de acidentes em períodos de chuvas intensas;
- **b) Perda dos recursos federais do PAC:** o TC n.º 964947/2024/MCIDADES/CAIXA possui prazo de vigência. A não publicação do edital e a não contratação dentro do cronograma previsto podem implicar a extinção do TC pelo MCIDADES, com consequente devolução dos recursos e perda do investimento federal de R\$ 12.790.033,72 já assegurado para Santo André;
- **c) Inviabilização da regularização fundiária:** nos termos da Lei n.º 13.465/2017, a regularização fundiária em áreas com passivos urbanísticos graves depende da prévia execução das obras de urbanização. A não contratação perpetua a irregularidade fundiária dos moradores, privando-os do direito à segurança jurídica da posse, ao crédito habitacional e à titularidade;
- **d) Agravamento dos passivos de infraestrutura:** sem intervenção, as condições de infraestrutura tendem a se deteriorar progressivamente, tornando futuras intervenções mais complexas e mais caras.

2. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

(Art. 18, §1.º, III e IV, da Lei n.º 14.133/2021)

2.1. Natureza do Objeto e Enquadramento Legal

O objeto da presente contratação enquadra-se como obras e serviços especiais de engenharia, na acepção do art. 6.º, XXI, da Lei n.º 14.133/2021, em razão de: (i) natureza multidisciplinar, reunindo em um único instrumento a elaboração de projetos executivos de engenharia, arquitetura e urbanismo e a execução integral das obras de urbanização; (ii) necessidade de domínio de técnicas especializadas em geotecnia, urbanismo de assentamentos precários, drenagem urbana, pavimentação em áreas de alta declividade e bioengenharia de solos (SbN); e (iii) responsabilidade técnica integral da CONTRATADA pelo projeto executivo e pela obra, característica do regime de Contratação Semi-Integrada.

A combinação desses elementos justifica: a modalidade **Concorrência** (art. 28, II); o regime de **Contratação Semi-Integrada** (art. 46, VI); o critério de julgamento **Menor Preço** (art. 33, I); e a **Inversão de Fases** (art. 17, §1.º).

2.2. Parâmetros Gerais da Licitação

TABELA 3 — PARÂMETROS GERAIS DA LICITAÇÃO	
Lei n.º 14.133/2021 Concorrência — Contratação Semi-Integrada — Critério Menor Preço — Inversão de Fases	
PARÂMETRO	DEFINIÇÃO / FUNDAMENTAÇÃO
Modalidade licitatória	Concorrência (art. 28, II, da Lei n.º 14.133/2021) — forma eletrônica, modo de disputa fechado
Regime de execução	Contratação Semi-Integrada (art. 46, VI) — a CONTRATADA assume responsabilidade pela elaboração do projeto executivo e pela execução integral das obras, com base no Projeto Básico fornecido pela Administração
Critério de julgamento	Menor Preço (art. 33, I) — adequado ao regime Semi-Integrado em que a Administração fornece o projeto básico como referência de preço e qualidade

Prefeitura Municipal de Santo André/SP
 Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SDUH)
ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR — ETP — P.A. nº 17408/2024
Obras de Urbanização — Núcleo Nova Centreville

Rito Procedimental	Inversão de Fases (art. 17, §1.º, da Lei n.º 14.133/2021) — habilitação antecede abertura das propostas
Adjudicação	Global — objeto indivisível, parcelamento contrário ao interesse público (art. 40, §1.º, III)
Consórcio	Admitido (art. 15, Lei n.º 14.133/2021) — justificado pela natureza multidisciplinar do objeto; exigida empresa líder e responsabilidade solidária, habilitação pelo somatório de quantitativos
Cooperativas	Não admitidas — incompatibilidade com a natureza e complexidade do objeto (execução de obras de engenharia de alta especialização)
Subcontratação	Admitida até 30% do valor contratual, com aprovação prévia; vedada para parcelas de maior relevância técnica: projeto executivo, pavimentação asfáltica, demolições, drenagem pluvial e contenção/estabilização (art. 122, §§1.º e 2.º)
Vistoria técnica	Facultativa, recomendada — a não realização implica declaração de pleno conhecimento das condições locais
Reajuste	Índice SINAPI-IBGE, anual — data-base: fevereiro/2026 — cláusula obrigatória no contrato (art. 92, XIX)
Garantia de proposta	1% do valor estimado (art. 58, §1.º) — modalidades: caução, seguro-garantia ou fiança bancária — vigência: validade da proposta + 90 dias
Garantia de execução	10% do valor contratual (art. 96, §1.º c/c art. 98) — apresentação no momento da assinatura do contrato — vigência: até Recebimento Definitivo + 3 meses — majoração justificada pela complexidade do objeto (semi-integrado) e pelo risco atrelado ao repasse federal
Garantia quinquenal	5 anos a partir do Recebimento Definitivo (art. 618, CC) — irrenunciável — cobre solidez, segurança e materiais empregados
Prazo de execução	33 meses: OS-Projetos (Fase 1: até 3 meses) + OS-Obras (Fase 2: até 27 meses) + Recebimento (3 meses)
Pagamento	Por medição de eventos (Eventograma — Anexo V) Prazo: 30 dias do ateste pelo Fiscal/Gestor Condicionado à liberação de recursos pela CEF
Publicação PNCP	Obrigatória — aviso com antecedência mínima de 35 dias úteis da abertura (arts. 54 e 175) — condição de eficácia do contrato (art. 94)

2.3. Requisitos Normativos e de Sustentabilidade

A contratação será regida pela Lei Federal n.º 14.133/2021 e pelo Decreto Municipal n.º 18.243/2024. A execução das obras deverá seguir estritamente as normas técnicas brasileiras vigentes da ABNT identificadas na Tabela 1 deste ETP. Em relação à sustentabilidade, exige-se:

- **Ambiental:** Programa de Controle Ambiental das Obras (PCAm); Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC); Plano de Recuperação de Áreas Degradadas (PRAD); obtenção de todas as licenças ambientais aplicáveis — responsabilidade integral da CONTRATADA;
- **Soluções Baseadas na Natureza (SbN):** prioridade às SbN nos projetos de contenção e drenagem (solo grampeado verde, hidrossemeadura, bioengenharia de solos, biovaletas, jardins de chuva, pavimentos permeáveis), em conformidade com o Manual CEF Periferia Viva e os ODS 11 e 13 (Agenda 2030);
- **Social:** fornecimento de EPIs (NR-6), cumprimento das NRs do MTE e impactos sociais positivos ao melhorar a qualidade de vida e a habitabilidade da população local;
- **Econômica:** a obra integra o PAC, programa de desenvolvimento econômico e social com recursos federais assegurados, gerando empregos e renda durante a execução.

2.4. Qualificação Técnica e Habilitação

Os requisitos de habilitação técnico-operacional e técnico-profissional, bem como os índices de habilitação econômico-financeira, estão sintetizados na tabela abaixo, e serão detalhados oportunamente no Termo de Referência.

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR — ETP — P.A. n.º 17408/2024
Obras de Urbanização — Núcleo Nova Centreville

TABELA 4 — QUALIFICAÇÃO TÉCNICO-OPERACIONAL (ACERVO DA EMPRESA)

Art. 67, II, da Lei n.º 14.133/2021 | Quantitativos mínimos: 50% do total (§2.º do art. 67)

Item	Descrição do Serviço	Qtd. Total (proj. básico)	Qtd. Mínima Exigida
a)	Pavimentação viária em CAUQ	3.052,40 m ²	1.526,20 m ²
b)	Demolição de edificações	1.521,18 m ³	760,59 m ³
c)	Drenagem Pluvial Urbana (superficial e subterrânea)	538,97 m	269,48 m
d)	Obras de contenção/estabilização (arrimo/geotecnia)	752,95 m ²	376,47 m ²
e)	Projetos Executivos de urbanização para assentamentos precários	21.051,05 m ²	10.525,52 m ²

2.5. Rito Procedimental — Justificativa para a Inversão de Fases

(Art. 17, §1.º, da Lei n.º 14.133/2021)

A presente licitação adotará o **rito com inversão de fases** (art. 17, §1.º, da Lei n.º 14.133/2021), no qual a habilitação de todos os licitantes antecede a abertura e o julgamento das propostas de preço. A Administração demonstra a vantagem dessa inversão com base nos seguintes fundamentos técnicos e jurídicos:

a) Natureza multidisciplinar e alta especialização técnica do objeto

O objeto reúne, em um único instrumento de Contratação Semi-Integrada, competências técnicas de elevada especialização no mercado: elaboração de projetos executivos de engenharia, arquitetura e urbanismo de alta complexidade; execução de obras de contenção e estabilização de taludes com aplicação de Soluções Baseadas na Natureza (SbN); implantação de sistemas de drenagem profunda e superficial; pavimentação em área de assentamento precário densamente ocupado; e melhorias habitacionais em unidades inseridas em área de risco geotécnico. No rito convencional, a Administração abriria e julgaria propostas de preço de todos os participantes, qualificados ou não, somente então, verificaria a habilitação do vencedor. Nesse cenário, é elevada a probabilidade de que a proposta de menor preço seja apresentada por empresa sem o acervo técnico mínimo exigido, gerando inabilitação, convocação do segundo colocado, sucessivas inabilitações, atraso no certame e comprometimento do cronograma do TC federal.

b) Risco de inexecução com consequências irreversíveis para a população

A obra é executada em área habitada por aproximadamente **1.015 pessoas** em condição de vulnerabilidade, com domicílios localizados no entorno imediato das frentes de contenção e drenagem. A contratação de empresa tecnicamente desqualificada pode resultar em falhas de execução com potencial de acidentes graves durante as obras. A inversão de fases elimina esse risco na origem: ao garantir que apenas empresas tecnicamente habilitadas disputem o certame, a Administração assegura que qualquer preço ofertado corresponda à capacidade real de execução. Para o TCU a inversão de fases reduz o risco contratual ao concentrar a triagem de capacidade técnica antes do julgamento das propostas.

c) Duração do contrato e risco de inexecução parcial

Com prazo de execução de **33 meses**, o contrato expõe a Administração a um risco prolongado de inexecução parcial, que em obras de urbanização de assentamentos precários é historicamente associado à incapacidade técnica da contratada em fases avançadas, especialmente nas frentes de geotecnia e contenção, que exigem maturidade técnica e equipe especializada permanente. A inversão de fases mitiga esse risco ao concentrar a verificação da capacidade técnica na fase pré-contratual, quando ainda é possível agir sem impacto sobre o andamento das obras.

d) Financiamento federal condicionado e prazo rígido de execução

Os recursos são provenientes do TC n.º 964947/2024/MCIDADES/CAIXA (PAC Periferia Viva), que impõe prazos rígidos de execução e prestação de contas. Uma sequência de inabilitações após o julgamento das propostas, cenário comum no rito convencional para objetos de alta especialização, pode comprometer o cronograma de repasse federal e gerar risco de devolução de recursos já comprometidos. O TCE/SP, em suas deliberações sobre licitações de obras de alta complexidade financiadas por programas federais, tem reconhecido a inversão de fases como prática de boa governança licitatória, que reduz o risco processual e confere maior celeridade ao certame.

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR — ETP — P.A. n° 17408/2024
Obras de Urbanização — Núcleo Nova Centreville

3. ESTIMATIVA DE QUANTIDADES

(Art. 18, §1.º, IV e V, da Lei n.º 14.133/2021)

3.1. Metodologia de Quantificação

As quantidades estimadas têm como base os **projetos básicos de urbanização** elaborados pela equipe técnica da SDUH, o levantamento planialtimétrico cadastral da área e a **Planilha Orçamentária de Referência**, construída com base nas tabelas referenciais SINAPI (IBGE/CEF) e SIURB (PMSP), com data-base de fevereiro de 2026, em conformidade com o Decreto Federal n.º 7.983/2013.

Por se tratar de Contratação Semi-Integrada, os quantitativos abaixo são **estimativas de referência para fins de qualificação técnica e orçamentária**, não constituindo medições contratuais vinculantes. A CONTRATADA poderá propor otimizações no projeto executivo, desde que mantidos os parâmetros de desempenho, segurança e funcionalidade dos projetos básicos (art. 46, §9.º, c/c §6.º, da Lei n.º 14.133/2021). Os quantitativos finais serão aqueles do projeto executivo aprovado pela CONTRATANTE.

Área Total de Intervenção:

NÚCLEO NOVA CENTREVILLE: Área de atuação delimitada pela poligonal formada por Av. Valentim Magalhães, Praça Cacilda Becker, Rua João Caetano e Av. Prof. Luiz Ignácio de Anhaia Mello — **21.051,05 m²**

3.2. Composição do Valor Estimado por Grupo de Serviços

TABELA 5 — COMPOSIÇÃO DO VALOR ESTIMADO POR GRUPO DE SERVIÇOS				
Data-base: Fevereiro/2026 Referências: SINAPI e SIURB BDI: Acórdãos TCU n.º 2622/2013 e 36.076/2011				
Grupo de Serviços	Composição / Itens Incluídos	Valor Estimado (R\$)	% Total	Observação
GRUPO 1 — PROJETOS	Serviços Preliminares de Projeto + Projeto Executivo + Projeto de Melhorias Habitacionais	R\$ 411.426,92	3,22%	SINAPI/SIURB
1.1 Serviços Preliminares	Levantamento planialtimétrico (26.014,80 m²), sondagens SPT, SPT-T, ensaios de laboratório	R\$ 96.025,38	—	SINAPI/SIURB
1.2 Projeto Executivo	Detalhamento executivo de todas as disciplinas; memoriais e relatórios técnicos; ART/RRT	R\$ 196.482,75	—	h×h equipe
1.3 Projeto Melhorias Habitacionais	Detalhamento executivo para melhorias das unidades habitacionais indicadas no Projeto Básico; ART/RRT	R\$ 118.918,79	—	h×h equipe
GRUPO 2 — ADMINISTRAÇÃO LOCAL	Mestre de obras, encarregados, preposto residente, responsável de segurança (NR-18), administração do canteiro	R\$ 1.445.131,20	11,30%	% médio RMSP
GRUPO 3 — OBRAS	Instalação do Canteiro + Serviços Preliminares + Obras de infraestrutura urbana + Melhorias habitacionais	R\$ 10.933.475,60	85,48%	SINAPI/SIURB
3.1 Mobilização e Canteiro	Instalação de canteiro, placa de obra (PAC), plano de controle ambiental, limpeza, sinalização	R\$ 302.746,53	—	% obras ref.
3.2 Serviços Preliminares	Demolições de edificações para viabilizar a execução das obras de	R\$ 1.872.128,24	—	% obras ref.

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR — ETP — P.A. n.º 17408/2024
Obras de Urbanização — Núcleo Nova Centreville

	infraestrutura			
3.3 Abastecimento de Água	Implantação, remanejamento ou adequação da rede + ligações domiciliares individualizadas	R\$ 1.471,80	—	SINAPI/SIURB
3.4 Esgoto Sanitário	Implantação, remanejamento ou adequação da rede coletora + ligações domiciliares	R\$ 18.491,11	—	SINAPI/SIURB
3.5 Drenagem Pluvial	Implantação/adequação da rede de drenagem superficial e profunda (sarjetas, canaletas, PVs, dissipadores)	R\$ 1.012.902,15	—	SINAPI/SIURB
3.6 Contenção/Estabilização	Terraplenagem, escoramento, muros de contenção, drenagem profunda, escadarias e acabamentos	R\$ 1.439.411,67	—	SINAPI/SIURB
3.7 Pavimentação e Obras Viárias	Pavimentação asfáltica (CAUQ), guias, sarjetas e biovaletas (SbN)	R\$ 2.123.160,39	—	SINAPI/SIURB
3.8 Qualificação Urbana	Implantação de equipamentos comunitários, piso emborrachado EPDM, área de lazer	R\$ 805.920,64	—	SINAPI/SIURB
3.9 Melhorias Habitacionais	Obras de melhoria e readequação para moradias atingidas ou em condições precárias de habitabilidade	R\$ 3.357.243,07	—	SINAPI/SIURB
VALOR TOTAL ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO		R\$ 12.790.033,72	100%	Grupos 1+2+3

4. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

(Art. 18, §1.º, V, da Lei n.º 14.133/2021 | Decreto Federal n.º 7.983/2013)

4.1. Metodologia de Apuração do Valor Estimado

O valor estimado da contratação de **R\$ 12.790.033,72 (doze milhões, setecentos e noventa mil, trinta e três reais e setenta e dois centavos)**, com data-base de **fevereiro de 2026**, foi apurado observando rigorosamente as seguintes diretrizes:

- Utilização de preços unitários referenciados nas tabelas SINAPI (IBGE/CEF) e SIURB (Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana de São Paulo — PMSP), nessa ordem de preferência, como exigido pelo Decreto Federal n.º 7.983/2013;
- Composição do BDI (Benefícios e Despesas Indiretas) conforme a metodologia consolidada dos Acórdãos TCU n.º 2622/2013-Plenário e 36.076/2011-Plenário;
- Para os itens de reajuste de preços, utilização dos índices oficiais do SINAPI-IBGE, de amplo conhecimento de mercado e recomendável para obras e serviços públicos financiados com recursos federais.

4.2. Compatibilidade com Contratos de Referência

Para confirmação da razoabilidade do valor estimado, são considerados os contratos similares identificados no Levantamento de Mercado (Seção 5 deste ETP). A análise comparativa demonstra que o valor de R\$ 12.790.033,72 para 21.051,05 m² de urbanização completa de assentamento precário (Grupo 1 + Grupo 2 + Grupo 3), com data-base fevereiro/2026, é compatível com os parâmetros de mercado identificados e com os referenciais das tabelas SINAPI e SIURB.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

(Art. 18, §1.º, V, da Lei n.º 14.133/2021)

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR — ETP — P.A. nº 17408/2024
Obras de Urbanização — Núcleo Nova Centreville

5.1. Metodologia Adotada e Portais Pesquisados

O art. 18, §1.º, V, da Lei n.º 14.133/2021 determina que o Estudo Técnico Preliminar contemple, quando couber, o levantamento de mercado, que consiste na identificação de soluções similares ofertadas por outros entes públicos, com o propósito de: (i) demonstrar que a solução eleita é a mais vantajosa entre as disponíveis; (ii) confirmar a existência de fornecedores capazes de executar o objeto; (iii) verificar a adequação do regime de execução ao padrão de mercado; e (iv) fundamentar o orçamento de referência em contratos de referência com objetos similares.

A pesquisa foi conduzida pela equipe técnica responsável pela elaboração deste ETP, mediante consulta sistemática aos seguintes portais e fontes:

- Portal Nacional de Contratações Públicas — PNCP (www.pncp.gov.br) — busca por objetos relacionados a obras de urbanização de assentamentos precários, PAC Periferia Viva e contratos semi-integrados;
- Transferegov.br — plataforma federal de execução financeira de convênios e contratos com recursos PAC/MCIDADES;
- Portal de Transparência e página de compras públicas da Secretaria Municipal de Habitação — SEHAB — Prefeitura do Município de São Paulo;
- Portais de Transparência dos municípios da Região Metropolitana de São Paulo com obras do Novo PAC Periferia Viva em andamento (Mauá, Guarulhos, Diadema, São Bernardo do Campo);
- Diário Oficial do Estado de São Paulo — publicações de resultados de licitações de obras PAC habitação;
- Sistema Integrado de Administração de Serviços Gerais (SIASG/Comprasnet).

A pesquisa de preços para o orçamento de referência foi realizada com base nas tabelas referenciais SINAPI (IBGE/CEF) e SIURB (PMSP), data-base de fevereiro de 2026, em conformidade com o Decreto Federal n.º 7.983/2013.

Nota sobre o universo pesquisado: o Programa Novo PAC — Periferia Viva (Urbanização de Favelas) foi formalizado pela Portaria MCID n.º 451/2024, e os primeiros Termos de Compromisso — incluindo o TC n.º 964947/2024/MCIDADES/CAIXA que rege a presente contratação, foram assinados ao longo de 2024. Em razão da recência do programa, a maioria das licitações de urbanização enquadradas nesse instrumento encontra-se, em 2026, ainda em fase de instrução processual (ETP/TR/edital) ou com certames em andamento, sem contrato homologado publicado. Contratos de urbanização de assentamentos precários celebrados em rodadas anteriores do PAC (2007-2015) foram firmados sob a Lei Federal n.º 8.666/1993 e adotaram, predominantemente, o regime de empreitada por preço global, estruturalmente diferente do regime Semi-Integrado ora adotado. Diante desse cenário, o levantamento identificou os contratos com maior grau de similitude disponíveis nas fontes públicas consultadas, nos termos descritos a seguir.

5.2. Contratos e Instrumentos Similares Identificados

O levantamento identificou o seguinte instrumento contratual com objeto análogo ao da presente contratação, todos referentes a obras de urbanização de assentamentos precários no âmbito de programas federais, sintetizados na Tabela 6 a seguir.

TABELA 6 — CONTRATOS E INSTRUMENTOS SIMILARES IDENTIFICADOS NO LEVANTAMENTO DE MERCADO					
Obras de urbanização integral de assentamentos precários — PAC Urbanização / Periferia Viva / Programas Federais de Habitação					
Instrumento Contratual	Contratante	Contratada	Objeto (síntese)	Valor Global (R\$)	Regime / Lei
Contrato n.º 014/2020-SEHAB Proc.: 6014.2020/0000421-0	Prefeitura do Município de São Paulo — Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB)	TRANSVIAS CONSTRUÇÕES E TERRAPLENAGEM LTDA	Execução de obras de urbanização de favela no assentamento precário Paraisópolis: canalização do córrego Antônio, remoção de construções em áreas de risco,	R\$ 79.497.573,57 (Data de assinatura: 17/11/2020) Fonte verificada: Portal de Contratos SEHAB-SP	Concorrência Pública Empreitada por preço global Lei n.º 8.666/1993 (regime equivalente — ver nota)

Prefeitura Municipal de Santo André/SP
 Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SDUH)
ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR — ETP — P. A. n.º 17408/2024
Obras de Urbanização — Núcleo Nova Centreville

			implantação de parque linear, pavimentação, drenagem, saneamento e melhorias habitacionais Prazo: 30 meses.	
--	--	--	--	--

Passa-se à análise do instrumento identificado e ao procedimento a ser seguido para os instrumentos pendentes de confirmação:

a) Contrato n.º 014/2020-SEHAB — Prefeitura do Município de São Paulo — TRANSVIAS CONSTRUÇÕES E TERRAPLENAGEM LTDA (verificado)

Firmado pela Secretaria Municipal de Habitação de São Paulo (SEHAB), cujo objeto compreende a execução de obras de urbanização de favela no assentamento precário Paraisópolis, incluindo canalização de córrego, remoção de construções em áreas de risco, implantação de parque linear, pavimentação, drenagem, saneamento e melhorias habitacionais. O valor contratado foi de R\$ 79.497.573,57, com prazo de 30 meses, celebrado em 17/11/2020 sob o regime de concorrência pública (Lei 8.666/93). A pertinência deste contrato como referência decorre da identidade do tipo de obra (urbanização integral de assentamento precário), do programa financiador (PAC federal), do contexto urbano (RMSP) e da natureza multidisciplinar do escopo. O regime da Lei 8.666/93 não invalida a pertinência da referência, pois o objeto contratado é idêntico ao ora pretendido, variando apenas o instrumento legal de contratação. A diferença de escala (R\$ 79,5 mi vs R\$ 12,8 mi) reflete diretamente a diferença de porte dos assentamentos (Paraisópolis: >100.000 moradores; Nova Centreville: ≈1.015 pessoas), o que é esperado e consistente. Dados verificados no Portal de Contratos SEHAB-SP (https://prefeitura.sp.gov.br/web/habitacao/w/aceso_a_informacao/191711).

5.3. Análise Comparativa das Soluções Disponíveis — Regimes de Contratação

Em atendimento ao art. 18, §1.º, V, da Lei n.º 14.133/2021, procede-se à análise comparativa das principais opções de regime de execução previstas no art. 46 da mesma Lei, aplicáveis ao objeto. A tabela a seguir confronta os três regimes disponíveis, justificando objetivamente a escolha pelo regime Semi-Integrado:

TABELA 7 — ANÁLISE COMPARATIVA DOS REGIMES DE CONTRATAÇÃO			
<i>Obras de Urbanização — Núcleo Nova Centreville — Santo André/SP Art. 18, §1.º, V c/c Art. 46 da Lei n.º 14.133/2021</i>			
CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO	REGIME CONVENCIONAL (Art. 46, I-III)	REGIME SEMI-INTEGRADO ✓ — ADOTADO (Art. 46, VI)	REGIME INTEGRADO (Art. 46, V)
Escopo contratado	Execução da obra — projeto básico e executivo elaborados pela Administração	Projeto executivo + execução — Administração fornece projeto básico como referência	Projeto básico + proj. executivo + execução — CONTRATADA tem responsabilidade técnica total
Disponibilidade de Projeto Básico pela Administração	EXIGE proj. básico E executivo internos	VIÁVEL — SDUH possui proj. básico aprovado ✓	INAPROPRIADO — pressupõe ausência de proj. básico (art. 46, V), condição não verificada
Risco de incompatibilidade projeto x obra	ALTO — projetistas e executora distintos	MÉDIO-BAIXO — CONTRATADA assume risco do detalhamento executivo ✓	BAIXO — responsabilidade técnica única

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR — ETP — P.A. n.º 17408/2024
Obras de Urbanização — Núcleo Nova Centreville

Probabilidade de aditivos	ALTA — proj. básico sem detalhamento gera quantitativos incertos	MÉDIA — CONTRATADA assume risco das inconsistências no proj. executivo ✓	BAIXA — CONTRATADA assume integralmente os riscos técnicos
Critério de julgamento	Menor preço ou técnica e preço	MENOR PREÇO — art. 33, I — adequado pois Administração controla o projeto básico como referência de qualidade ✓	TÉCNICA E PREÇO — obrigatório para objeto de natureza predominantemente intelectual (art. 36, §1.º, I)
Viabilidade — capacidade técnica interna	INVIÁVEL — exige equipe interna para gerenciar projeto executivo completo	VIÁVEL — SDUH fornece projeto básico; CONTRATADA elabora o projeto executivo ✓	NÃO APLICÁVEL — não haveria projeto básico a fornecer
RESULTADO	DESCARTADO	ADOTADO ✓	DESCARTADO
Notas: (1) O regime convencional foi descartado por não viabilizar a responsabilização da CONTRATADA pelo detalhamento executivo. (2) O regime integrado foi descartado porque a SDUH possui projeto básico aprovado — o art. 46, V, pressupõe que a Administração não disponha de projeto básico, o que não é o caso. (3) O regime semi-integrado é o único que aproveita o projeto básico existente e é compatível com o prazo do TC federal.			

5.4. Justificativa Técnica pela Adoção da Contratação Semi-Integrada

Com base no instrumento identificado no Levantamento de Mercado e na análise comparativa entre regimes, justifica-se a adoção da Contratação Semi-Integrada (art. 46, VI, da Lei n.º 14.133/2021) pelos seguintes fundamentos técnicos:

- **Disponibilidade de projeto básico atualizado:** a SDUH possui projetos básicos de urbanização aprovados, tornando o regime integrado desnecessário e mais oneroso (a Administração não precisaria pagar pela elaboração do projeto básico, já disponível);
- **Mitigação de riscos de engenharia:** ao unificar a responsabilidade pelo projeto executivo e pela obra na mesma CONTRATADA, eliminam-se incompatibilidades entre projetista e executora, reduzindo a probabilidade de aditivos contratuais por surpresas técnicas;
- **Incentivo à inovação e às SbN:** o regime semi-integrado permite que a CONTRATADA proponha otimizações no projeto executivo — incluindo Soluções Baseadas na Natureza (SbN) para drenagem e contenção — dentro dos parâmetros do projeto básico fornecido;
- **Compatibilidade com o Contrato de Referência:** o Contrato SEHAB 014/2020-SP (TRANSVIAS — Paraisópolis) confirma que o mercado de construção civil da RMSP tem ampla capacidade técnica para executar obras de urbanização integral de assentamentos precários de complexidade equivalente ou superior ao presente objeto;
- **Otimização de prazos e custos:** a integração das fases de projeto e obra sob uma única gestão elimina discontinuidades e gargalos de comunicação, com melhor previsibilidade do custo global, em benefício do prazo do TC federal.

5.5. Conclusão do Levantamento de Mercado

Com base no instrumento contratual verificado (Contrato SEHAB 014/2020-SP) e na análise comparativa entre os regimes de contratação disponíveis, conclui-se que a Contratação Semi-Integrada (art. 46, VI, da Lei n.º 14.133/2021) é a solução que melhor atende ao interesse público pelos seguintes fundamentos sintetizados:

- O Contrato SEHAB 014/2020-SP (TRANSVIAS — Paraisópolis — R\$ 79.497.573,57) confirma que o mercado da RMSP tem capacidade comprovada para executar obras de urbanização integral de assentamentos precários, com escopo idêntico ao do presente objeto;
- O regime Semi-Integrado é o único adequado à situação em que a SDUH dispõe de projeto básico aprovado, tornando o regime Integrado (art. 46, V) desnecessário e inapropriado;
- O levantamento deve ser complementado pela equipe de planejamento com a identificação de pelo menos 2 contratos adicionais sob a Lei n.º 14.133/2021, conforme instrução constante da Tabela 6, antes da publicação do edital;

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR — ETP — P.A. n.º 17408/2024
Obras de Urbanização — Núcleo Nova Centreville

- O valor estimado de R\$ 12.790.033,72 (fevereiro/2026) é compatível com os referenciais das tabelas SINAPI e SIURB e com a escala de intervenção;
- A pesquisa de preços foi realizada com base nas tabelas SINAPI e SIURB, data-base fevereiro/2026, em conformidade com o Decreto Federal n.º 7.983/2013.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

(Art. 18, §1.º, VI e VII, da Lei n.º 14.133/2021)

6.1. Concepção da Solução — Contratação Semi-Integrada com Prioridade às Sbn

A solução técnica adotada consiste na **Contratação Semi-Integrada (art. 46, VI, da Lei n.º 14.133/2021)** de empresa especializada para a execução do seguinte ciclo de trabalho, com base nos projetos básicos fornecidos pela SDUH:

- Elaboração dos projetos executivos de infraestrutura urbana (urbanismo, geotecnia, drenagem, pavimentação, saneamento) e de melhorias habitacionais;
- Execução das obras de urbanização do Núcleo Nova Centreville;
- Controle tecnológico durante a execução;
- Entrega do 'as built' e inscrição da obra no CNO/CEI.

Todo o ciclo de projeto executivo e obra ocorre sob **responsabilidade técnica única e integral da CONTRATADA**, reduzindo o risco de litígio entre projetista e executora.

A concepção técnica privilegia as **Soluções baseadas na Natureza (SbN)**, em conformidade com o Manual de Instrução CEF Periferia Viva e com os princípios da resiliência climática urbana. As SbN (solo grampeado verde, hidrossemeadura com espécies nativas, bioengenharia de solos, biovaletas, jardins de chuva) apresentam menor impacto ambiental, maior integração paisagística e melhor comportamento frente a eventos pluviométricos extremos.

6.2. Fases de Execução e Marcos Contratuais

A execução é estruturada em **2 (duas) fases formais**, cada uma iniciada por Ordem de Serviço (OS) específica, conforme art. 46, §9.º, da Lei n.º 14.133/2021:

TABELA 8 — FASES DE EXECUÇÃO E MARCOS CONTRATUAIS			
Fase	Etapa / Produto	Prazo	Condição de Aceite
Reunião Inicial e Plano de Trabalho	Plano de Trabalho detalhado (organograma + cronograma + metodologia + especificação de levantamentos complementares)	Até 15 dias corridos após assinatura do contrato	Aprovação do Plano e ART/RRT — condição para OS-Projetos
OS-PROJETOS (Fase 1 — até 3 meses)	Elaboração dos Projetos Executivos de todas as disciplinas: urbanismo, geotecnia, drenagem, pavimentação, saneamento, paisagismo e melhorias habitacionais; memoriais descritivos; ART/RRT dos RTs, Plano de Qualidade da Obra (PQO)	Até 3 meses após OS-Projetos	Aprovação expressa ou tácita da CONTRATANTE (30 dias para análise) + aprovação da CEF-Mandatária quando exigida — condição para OS-Obras
OS-OBRAS (Fase 2 — até 27 meses)	Execução integral das obras de urbanização: instalação do canteiro, demolições, saneamento, drenagem, contenção/estabilização, pavimentação, qualificação urbana, melhorias habitacionais; controle tecnológico; entrega do 'as built'	Até 27 meses após OS-Obras	Medição final aprovada; 'as built' entregue;
Recebimento	Recebimento Provisório → Período de Observação (90 dias) → Recebimento Definitivo; inscrição da obra no CNO/CEI com situação 'Encerrada'	Definitivo: até 90 dias após comunicação de conclusão	CNO 'Encerrada' + CND + relatório circunstanciado do Fiscal

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR — ETP — P.A. n.º 17408/2024
Obras de Urbanização — Núcleo Nova Centreville

7. JUSTIFICATIVA PARA O NÃO PARCELAMENTO

(Art. 40, §1.º, III, da Lei n.º 14.133/2021)

A solução não será parcelada, sendo licitada em lote único. A justificativa para a não divisão do objeto reside na **complexidade e na interdependência técnica e operacional dos serviços**. As obras de urbanização e infraestrutura formam um escopo técnico e operacionalmente indivisível: a compatibilização entre sistemas de drenagem, contenção, saneamento e pavimentação exige gestão unificada; o parcelamento geraria perda de economia de escala; a responsabilidade técnica pela segurança e qualidade da solução global seria pulverizada entre múltiplos contratos, aumentando o risco de conflitos e de paralisações; e, especificamente no regime Semi-Integrado adotado, a divisão do objeto impossibilitaria a responsabilidade única pelo projeto executivo de todas as disciplinas.

8. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

(Art. 18, §1.º, VI e VIII, da Lei n.º 14.133/2021)

Espera-se alcançar os seguintes resultados ao término da execução contratual:

- **Universalização da infraestrutura básica:** 100% dos domicílios do Núcleo Nova Centreville com acesso a abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem pluvial adequada e coleta regular de resíduos;
- **Qualidade urbana e mobilidade:** implantação/adequação de pavimentação em todas as vielas internas, com padrões de acessibilidade (NBR 9050), área verde com equipamentos de lazer e melhoria substancial das condições de deslocamento interno;
- **Segurança urbana e eliminação do risco geotécnico:** os sistemas de contenção e drenagem deverão suprimir as condições de risco geotécnico identificadas no diagnóstico, reduzindo a zero o número de domicílios em risco ao término da obra;
- **Melhoria habitacional:** execução de melhorias nas unidades habitacionais indicadas nos projetos básicos, garantindo condições de segurança estrutural, salubridade e habitabilidade;
- **Economicidade e efetividade:** melhor aproveitamento dos recursos públicos ao contratar uma solução integrada financiada pelo PAC, alinhado ao objetivo do programa de promover uma abordagem holística para as vulnerabilidades dos assentamentos precários;
- **Viabilização da regularização fundiária:** as obras são o pré-requisito técnico e legal para a futura REURB-S do núcleo, possibilitando que as famílias acessem a titularidade de suas moradias e o crédito habitacional.

9. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS À PUBLICAÇÃO DO EDITAL

(Art. 18, §1.º, VII, da Lei n.º 14.133/2021)

TABELA 9 — PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS À PUBLICAÇÃO DO EDITAL		
Art. 18, §1.º, VII, da Lei n.º 14.133/2021 Ordenação por criticidade jurídica e temporal		
Nº	PROVIDÊNCIA	FUNDAMENTO / CONSEQUÊNCIA DA OMISSÃO
i	Comunicação formal ao Ministério das Cidades e à Caixa Econômica Federal (Mandatária) sobre o início do processo licitatório, com apresentação de minuta do edital para análise técnica e jurídica prévia, conforme o TC n.º 964947/2024/MCIDADES/CAIXA	TC n.º 964947/2024/MCIDADES/CAIXA e Manual de Instrução CEF Periferia Viva. Omissão pode bloquear repasse de recursos
ii	Verificação da situação dominial das áreas de intervenção — confirmação de que o Município possui titularidade ou direito de uso sobre os imóveis onde serão implantadas as obras permanentes	Lei n.º 13.465/2017 + Código Civil (art. 1.228). Omissão: nulidade do contrato; litígios com terceiros; impossibilidade de execução
iii	Designação formal por portaria ou ato equivalente do Gestor do Contrato e de ao menos 1 (um) Fiscal Técnico, antes da publicação do edital	Art. 117, caput, da Lei n.º 14.133/2021 + Decreto Municipal 18.243/2024. Omissão: informalidade na gestão; risco de nulidade dos atos fiscais

Prefeitura Municipal de Santo André/SP
 Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SDUH)
ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR — ETP — P. A. nº 17408/2024
Obras de Urbanização — Núcleo Nova Centreville

iv	Publicação do aviso de licitação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP).	Arts. 54 e 175 da Lei n.º 14.133/2021. Omissão: nulidade do certame por vício de publicidade
v	Disponibilização completa à empresa contratada do material técnico de referência: projetos básicos, planilhas orçamentárias, TC com a CEF e documentação de referência	Art. 25, §3.º da Lei n.º 14.133/2021. Omissão: prejuízo à elaboração do projeto executivo
vi	Reunião inicial com a CONTRATADA em até 5 dias úteis após assinatura do contrato para alinhamento de expectativas, metodologias e canais de comunicação	Art. 46, §9.º, da Lei n.º 14.133/2021 + Decreto Municipal 18.243/2024. Omissão: desalinhamento de expectativas

10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

(Art. 18, §1.º, IX, da Lei n.º 14.133/2021)

- **Termo de Compromisso n.º 964947/2024/MCIDADES/CAIXA (Operação 1095984-56) — PAC Periferia Viva:** instrumento financeiro estruturante do qual a presente contratação é diretamente dependente. A execução do objeto desta licitação é condição obrigatória para o cumprimento das metas do TC. Qualquer prorrogação ou rescisão do TC afeta diretamente o prazo e o escopo contratual, sendo imprescindível a manutenção de comunicação formal periódica com a CEF-Mandatária.
- **Regularização Fundiária do Núcleo Nova Centreville — Lei n.º 13.465/2017 (REURB-S):** a urbanização é pré-requisito técnico e legal para a futura regularização fundiária do núcleo. A presente contratação é a primeira e mais crítica etapa do processo de promoção do direito à moradia digna dos moradores, que inclui a futura REURB-S, a titulação dos lotes e o acesso ao crédito habitacional.
- **Trabalho Social — SDUH:** as obras de urbanização devem ser coordenadas com o Trabalho Social desenvolvido pela equipe da SDUH, que realizará o cadastramento socioeconômico das famílias, a comunicação sobre o cronograma de obras e o acompanhamento de eventuais realocações temporárias durante a execução.

11. IMPACTOS AMBIENTAIS

(Art. 18, §1.º, X, da Lei n.º 14.133/2021)

A execução das obras gerará impactos ambientais que, embora predominantemente temporários e localizados, exigem controle sistemático em razão da densidade populacional da área de intervenção e da proximidade das frentes de obra com domicílios habitados. As medidas mitigadoras e os programas ambientais constituem obrigações contratuais da CONTRATADA:

- **Solo e Vegetação:** elaboração de Plano de Recuperação de Áreas Degradadas (PRAD); obtenção de Autorização para Supressão de Vegetação (ASV) quando aplicável; plantio compensatório; sistemas de drenagem e contenção de taludes para controlar a erosão;
- **Resíduos da Construção Civil:** elaboração e execução de Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC) — segregação, acondicionamento e destinação ambientalmente adequados, priorizando reutilização e reciclagem (CONAMA 307/2002 e Lei 12 305/2010);
- **Ar e Ruído:** umedecimento constante das vias de terra durante a obra; manutenção preventiva de veículos e equipamentos; restrição de horários para atividades ruidosas conforme legislação municipal;
- **Fauna:** execução de Programa de Afugentamento e Resgate de Fauna antes da supressão vegetal, conduzido por biólogo habilitado;
- **Infraestrutura:** execução de toda a infraestrutura interna (redes de água, esgoto, drenagem) adequada à nova demanda, com aprovação das concessionárias e obtenção de todas as licenças ambientais necessárias;
- **Impermeabilização:** projetar e implantar sistemas de drenagem sustentável (SbN): pavimentos permeáveis, bioaletas, jardins de chuva e bacias de retenção, sempre que tecnicamente viável.

O impacto ambiental de longo prazo é predominantemente positivo: controle efetivo de processos erosivos, recomposição da cobertura vegetal, regularização do regime hídrico e ampliação da resiliência climática da área.

12. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR — ETP — P. A. nº 17408/2024
Obras de Urbanização — Núcleo Nova Centreville

(Art. 18, §1.º, XI, da Lei n.º 14.133/2021)

12.1. Viabilidade Técnica

A contratação é tecnicamente viável porque: (i) o mercado de obras de urbanização da RMS/SP dispõe de empresas com acervo comprovado em obras de igual ou maior complexidade, conforme demonstrado pelo contrato similar identificado no Levantamento de Mercado (Seção 5); (ii) as tecnologias previstas (contenção, drenagem, pavimentação, Sbn) são amplamente dominadas pelo mercado nacional; e (iii) o regime Semi-Integrado confere à CONTRATADA a flexibilidade técnica para propor otimizações no projeto executivo.

12.2. Viabilidade Jurídica e Regulatória

A Contratação Semi-Integrada na modalidade Concorrência é expressamente prevista nos arts. 28, II, e 46, VI, da Lei n.º 14.133/2021. A conformidade com o Decreto Municipal n.º 18.243/2024, com as Portarias do MCIDADES, com as normas do PAC e com o TC n.º 964947/2024/MCIDADES/CAIXA foi verificada e confirmada. A adoção do critério Menor Preço está amparada no art. 33, I, e é adequada ao regime Semi-Integrado com projeto básico fornecido pela Administração.

12.3. Viabilidade Econômico-Financeira

A principal fonte de recursos está assegurada pelo TC n.º 964947/2024/MCIDADES/CAIXA (PAC federal), complementada por contrapartida municipal prevista no PPA 2026-2029 e na LOA 2026 (Lei n.º 10.925/2025). O valor estimado de R\$ 12.790.033,72 é compatível com os contratos similares identificados e com os referenciais SINAPI e SIURB. O modelo de pagamento por medição de eventos (eventograma) garante que os desembolsos ocorram exclusivamente após comprovação de cada marco físico, protegendo o erário.

12.4. Viabilidade Socioambiental

A contratação possui viabilidade socioambiental plena: o benefício social — melhoria das condições de vida de ≈ 1.015 pessoas — supera amplamente os impactos negativos temporários da fase de obras. As medidas mitigadoras (PCAm, PGRCC, PRAD) asseguram que os impactos ambientais sejam controlados. A intervenção contribui para os ODS 11 (Cidades Sustentáveis), 13 (Ação Climática) e 15 (Vida Terrestre).

12.5. Conclusão sobre a Viabilidade

Diante do exposto, conclui-se que a contratação é **plenamente viável** sob todos os aspectos — técnico, jurídico, econômico-financeiro e socioambiental —, e a solução Semi-Integrada é a mais adequada para atender à necessidade apresentada, sendo a mais eficiente e vantajosa para a Administração.

RESUMO DO DOCUMENTO	
Órgão Contratante	Prefeitura Municipal de Santo André/SP — Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SDUH)
Objeto	Contratação Semi-Integrada para elaboração dos Projetos Executivos e execução das Obras de Urbanização do Núcleo Nova Centreville, Bairro Centreville, Santo André/SP
Modalidade / Regime	Concorrência (art. 28, II, Lei n.º 14.133/2021) — eletrônica, modo fechado Contratação Semi-Integrada (art. 46, VI) Critério: Menor Preço (art. 33, I) Rito: Inversão de Fases (art. 17, §1.º)
Área de Intervenção	21.051,05 m²
População Beneficiada	≈ 1.015 pessoas
Valor Estimado	R\$ 12.790.033,72 Data-base: fevereiro/2026 Referências: SINAPI/SIURB BDI: Acórdãos TCU n.º 2622/2013 e 36.076/2011
Prazo de Execução	33 meses (OS-Projetos: até 3 meses + OS-Obras: até 27 meses + Recebimento: 3 meses)

Prefeitura Municipal de Santo André/SP
Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SDUH)

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR — ETP — P.A. n° 17408/2024
Obras de Urbanização — Núcleo Nova Centreville

Fonte de Recursos	TC n.º 964947/2024/MCIDADES/CAIXA (Operação 1095984-56) — PAC Periferia Viva + Contrapartida municipal: LOA 2026 (Lei n.º 10.925/2025) — Nat. despesa: 4.4.90.51
Elaborado por	Soraia Conceição de Souza (Gerente de Planejamento Habitacional e Urbanização), Paula de Oliveira Lima (Arquiteta), Eduardo Augusto Andreatta (Arquiteto) e Luan Jonhson dos Santos (Diretor de Habitação)
Aprovado por	Marília Formoso Camargo — Secretária SDUH — Santo André, 04 de maio de 2026

Em atenção ao Decreto Municipal n.º 18.243/2024, encaminhamos à Senhora Secretária de Desenvolvimento Urbano e Habitação para **ciência e aprovação** do presente estudo, nos termos do art. 30 do Decreto Municipal 18.243/2024.

Santo André, 04 de maio de 2026.

Eduardo Augusto Andreatta
Arquiteto

Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação

Luan Jonhson dos Santos

Diretor do Departamento de Habitação
Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação

Em atendimento ao art. 30 do Decreto Municipal 18.243/2024, **APROVO** o conteúdo deste Estudo Técnico Preliminar.

Santo André, 04 de maio de 2026.

Marília Formoso Camargo
Secretária

Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação