

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

PA nº 11.514/2025

1) DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O município de Santo André possui um significativo déficit habitacional, que afeta milhares de famílias de baixa renda. A ausência de moradia adequada compromete a qualidade de vida, a segurança e a inclusão social desses cidadãos. A solução para essa necessidade é a provisão de novas unidades habitacionais de interesse social, alinhada às políticas públicas federais de fomento à habitação, como o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR).

2) PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL (PCA)

Não há previsão no Plano de Contratações Anual (PCA), tendo em vista que se trata de credenciamento para seleção de empresa e, após, contratação da empresa selecionada pela Caixa Econômica Federal (CEF), com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR). No entanto, há recurso orçamentário e financeiro devidamente previsto no Plano Plurianual – PPA 2022-2025, exclusivamente naquilo que compete ao município dentro desse credenciamento, para atender ao PMCMV, incluindo a doação da área em que serão construídas as moradias. Lei Orçamentária Anual nº 10.816 de 17 de dezembro de 2024 – LOA de 2025. Natureza da despesa: 4.4.90.51.

3) REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Credenciamento para seleção de empresas de construção civil exige empresas especializadas em construção civil, com capacidade técnica para desenvolver projetos (arquitetônicos, estruturais, elétricos, hidrossanitários) e executar obras de edificação e infraestrutura, seguindo as especificações técnicas do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), as normas da ABNT e a legislação urbanística e ambiental de Santo André.

4) ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A estimativa inicial contempla a construção de 400 (quatrocentas) unidades habitacionais, com valor máximo por unidade estipulado pelas portarias do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). O

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

valor total estimado para esta fase é de R\$ 180.500,00 (cento e oitenta mil e quinhentos reais) por unidade habitacional tipo apartamento conforme Portaria nº 489/2025 do MCID.

5) LEVANTAMENTO DE MERCADO

Foi realizado um levantamento que indica a existência de um mercado de construção civil amplo, competitivo e diversificado na Região Metropolitana de São Paulo, com um número significativo de empresas com capacidade técnica para a execução do objeto. Consultas a bases de dados públicas (JUCESP), registros de certames anteriores neste e em outros municípios, e informações de entidades setoriais demonstram a existência de múltiplas empresas de pequeno, médio e grande porte especializadas em edificações, incluindo habitações de interesse social.

A natureza do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) é, por si só, um fator de atração para um vasto contingente de construtoras, o que assegura a pluralidade de interessados e afasta o risco de inviabilidade de competição.

Diante da necessidade de contratar a elaboração de projetos e a construção de unidades habitacionais, foram analisadas as seguintes alternativas:

Solução 1: Licitação Convencional (Concorrência/Pregão por Lote): Neste modelo, a Administração realizaria um ou mais certames para contratar uma ou mais empresas para um lote específico de unidades habitacionais. Embora garanta a competição por preço em cada evento, esta solução se mostra ineficiente e pouco ágil para a dinâmica do PMCMV-FAR, que envolve a aprovação de projetos e a liberação de recursos em fluxos contínuos e não simultâneos. Cada nova frente de obra exigiria um novo e completo processo licitatório, gerando morosidade, custos administrativos recorrentes e dificultando o planejamento de longo prazo.

Solução 2: Sistema de Credenciamento (Chamamento Público): Este modelo, previsto no art. 79, II, da Lei nº 14.133/2021, consiste em um chamamento público para que todas as empresas que preencham os requisitos de habilitação se credenciem junto à Prefeitura, tornando-se aptas a serem contratadas. A contratação ocorre de forma isonômica (por sorteio ou rodízio) sempre que surge

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

uma demanda concreta (projeto aprovado e recurso disponível), com base em uma tabela de preços padronizada (os valores-limite do PMCMV).

Com base na análise comparativa, o Sistema de Credenciamento é a solução que se revela mais vantajosa, eficiente e adequada aos objetivos da Administração, pelos seguintes motivos:

- **Agilidade e Eficiência:** Elimina a necessidade de múltiplos e sucessivos processos licitatórios, permitindo que a Administração responda com celeridade à liberação de recursos pelo agente financeiro.
- **Isonomia e Universalidade:** Garante que todas as empresas qualificadas, independentemente de seu porte, possam ser contratadas, fomentando a competição e a participação de empresas locais. O critério de seleção para a execução é objetivo e impessoal.
- **Adequação ao Objeto:** O objeto (construção de unidades habitacionais padronizadas pelo PMCMV) é perfeitamente compatível com o credenciamento, pois se trata de um serviço com especificações e preços uniformes, que podem ser contratados de maneira padronizada.
- **Escalabilidade e Flexibilidade:** O sistema permite à Administração gerenciar um fluxo contínuo de obras, contratando diversas empresas simultaneamente em diferentes frentes, conforme a necessidade e a disponibilidade orçamentária, sem a rigidez de um contrato único.
- **Redução de Riscos:** A existência de um banco de empresas credenciadas mitiga o risco de paralisação do programa caso um contratado específico enfrente dificuldades, permitindo a convocação ágil de outro credenciado.

6) ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

6.1. Metodologia de Apuração do Valor

A estimativa de valor para o presente credenciamento não se baseia em uma pesquisa de mercado convencional com cotações de preços, mas sim na adesão a uma tabela de valores de referência

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

estabelecida pelo Governo Federal, o que é característico das contratações no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV).

Valor Unitário de Referência: O custo por unidade habitacional estabelecido pelas Portarias vigentes do Ministério das Cidades (MCID) para operações do PMCMV, com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) na região de Santo André/SP. Este valor é público, padronizado nacionalmente (com variações regionais) e de aceite obrigatório para participação no programa. Ele já contempla os custos diretos e indiretos da construção, incluindo materiais, mão de obra, projetos, taxas, licenças, administração, impostos e o BDI (Benefícios e Despesas Indiretas) da empresa construtora.

Quantidade Estimada: A quantidade de 400 unidades habitacionais representa a meta inicial de atendimento da demanda habitacional do município para o ciclo atual do programa e será específica para os Empreendimentos denominados Guaratinguetá A e Guaratinguetá D. Trata-se de uma estimativa, e a execução efetiva dependerá da aprovação dos projetos e da liberação de recursos pelo agente financeiro (Caixa Econômica Federal).

6.2. Memória de Cálculo

A estimativa global de valor para fins de planejamento orçamentário e autorização da despesa é calculada conforme a tabela abaixo:

Descrição do Objeto	Valor Unitário de Referência (R\$)	Quantidade Estimada (Unidades)	Valor Total Estimado (R\$)
Construção de Unidade Habitacional (Padrão PMCMV - FAR) do tipo apartamento em terreno com enquadramento superior	R\$ 180.500,00	400	R\$ 72.200.000,00

6.3. Natureza do Valor no Credenciamento

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

É fundamental ressaltar que o Valor Total Estimado de R\$ 72.200.000,00 (setenta e dois milhões e duzentos mil reais) não representa o valor de um único contrato, mas sim a previsão de dispêndio total que poderá ser executado durante a vigência do credenciamento.

O credenciamento não obriga a Administração a contratar a totalidade deste valor. As contratações serão realizadas sob demanda, formalizadas por meio de contratos específicos entre o agente financeiro e as empresas credenciadas, cujo valor corresponderá ao número de unidades efetivamente atribuídas a cada uma, sempre respeitando o teto unitário de referência e eventuais aportes externos, a cargo do interessado.

6) DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste em um credenciamento para selecionar empresas que preencham os requisitos de habilitação. Uma vez credenciadas, as empresas estarão aptas a serem contratadas sob demanda, conforme a seleção de projetos e a liberação de recursos pelo Fundo de Arrendamento Residencial (FAR). O Contrato será firmado entre a empresa construtora e o agente financeiro, no caso, a Caixa Econômica Federal, com a interveniência do Município, doador do terreno.

7) JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A solução adotada — o Sistema de Credenciamento — não apenas atende, mas otimiza o princípio do parcelamento, funcionando como um mecanismo de parcelamento da execução, que amplia ao máximo a competitividade e distribui a execução do objeto entre diversos agentes econômicos.

A justificativa para a adoção do credenciamento como forma de parcelamento é a seguinte:

- **Ampliação Máxima da Competição:** Em vez de limitar a competição a alguns vencedores de lotes específicos, o credenciamento abre a possibilidade de contratação a todas as empresas que demonstrem capacidade técnica e preencham os requisitos de habilitação. Isso fomenta a participação irrestrita de empresas de todos os portes, incluindo pequenas e médias construtoras locais, que talvez não tivessem condições de competir em grandes licitações.
- **Parcelamento na Execução, Não no Procedimento:** O "lote" de contratação não é definido previamente no edital, mas sim a cada nova demanda. Quando o agente financeiro aprova um projeto para um determinado número de unidades, a Administração convoca uma ou

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

mais empresas credenciadas para executar aquele "pacote" de serviços. Portanto, a contratação já nasce naturalmente parcelada e distribuída entre os credenciados, de forma isonômica.

- **Vantajosidade Econômica e Eficiência Administrativa:** Este modelo evita os custos e o tempo associados à condução de dezenas de processos licitatórios distintos. A Administração realiza um único chamamento público e cria um "banco" de fornecedores qualificados, prontos para serem contratados sob demanda, o que gera uma economia de escala administrativa e acelera a entrega das unidades habitacionais à população.

O Sistema de Credenciamento é a forma de parcelamento mais vantajosa e eficiente para o objeto pretendido. Ele cumpre com os objetivos da Lei ao promover a ampla competição e evitar a concentração de mercado, ao mesmo tempo em que oferece a flexibilidade e a agilidade indispensáveis para o sucesso do programa habitacional. Portanto, justifica-se o não parcelamento do objeto em lotes dentro de um único edital de licitação, optando-se pelo credenciamento como forma de parcelamento da execução contratual.

8) DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

- Reduzir o déficit habitacional em Santo André.
- Prover moradia digna e segura para famílias de baixa renda.
- Fomentar a economia local através da geração de empregos na construção civil.

9) PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

9.1. Frente Documental e Normativa:

- **Elaboração do Edital de Chamamento Público:** Redigir a minuta completa do edital, estabelecendo de forma clara e objetiva as regras para o credenciamento, os critérios de habilitação, as obrigações das partes e os procedimentos de habilitação e seleção.
- **Finalização dos Anexos Essenciais:** Concluir a elaboração do Termo de Referência (TR), da minuta do Termo de Seleção do Credenciamento, dos modelos de declarações e de outros documentos que acompanharão o edital.

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

- **Alinhamento com as Normas da Caixa Econômica Federal:** Garantir que todos os critérios de habilitação técnica e qualificação econômico-financeira exigidos no edital estejam em estrita conformidade com as exigências da Caixa Econômica Federal para a contratação de empresas no âmbito do PMCMV-FAR.

9.2. Frente Institucional e Jurídica:

- **Obtenção de Parecer Jurídico:** Submeter a minuta do edital e de seus anexos à análise da Procuradoria Jurídica do Município, para verificação da legalidade e obtenção do parecer favorável, conforme art. 53 da Lei nº 14.133/2021.
- **Formalização da Parceria com a Caixa Econômica Federal:** Realizar reuniões técnicas e formalizar os canais de comunicação com a Caixa Econômica Federal para alinhar os fluxos de trabalho, desde a apresentação das empresas credenciadas até a assinatura dos contratos de construção.

9.3. Frente Administrativa e Orçamentária:

- **Designação Formal do Agente/Comissão de Acompanhamento do Credenciamento:** Designar formalmente, por meio de portaria, o agente/comissão de acompanhamento do credenciamento que será responsável pela condução do processo de credenciamento.
- **Indicação do Gestor e Fiscais do Programa:** Indicar os servidores que atuarão como gestores e fiscais do acompanhamento do programa de credenciamento, responsáveis por monitorar o cumprimento das obrigações gerais e a interface com o agente financeiro.
- **Reserva da Dotação Orçamentária:** Embora o desembolso seja majoritariamente federal, é necessário indicar a dotação orçamentária que cobrirá os custos administrativos do processo e eventuais contrapartidas municipais.

9.4. Frente Técnica e de Ativos:

- **Levantamento dos terrenos:** Realizar um diagnóstico completo da situação dos terrenos de propriedade do município que serão destinados aos empreendimentos, garantindo que estejam devidamente registrados e livres de quaisquer ônus que impeçam a doação ao FAR.

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

- **Obtenção de Diretrizes Urbanísticas e Ambientais:** Solicitar junto às secretarias competentes as diretrizes de uso e ocupação do solo e as licenças ambientais prévias para as áreas selecionadas, a fim de garantir a viabilidade técnica e legal dos futuros projetos.

10) CONTRATAÇÕES CORRELATAS/ INTERDEPENDENTES

Não existem contratações correlatas ou interdependentes.

11) IMPACTOS AMBIENTAIS

A implantação de qualquer empreendimento de construção civil, especialmente de grande porte como o previsto, gera alterações no meio ambiente. A presente análise visa identificar os potenciais impactos, tanto negativos quanto positivos, e estabelecer as medidas mitigadoras, compensatórias e de controle necessárias para assegurar a sustentabilidade do projeto, em conformidade com a Política Nacional do Meio Ambiente (Lei nº 6.938/1981) e demais legislações aplicáveis.

11.1. Identificação dos Potenciais Impactos Negativos:

Os principais impactos negativos estão concentrados na fase de instalação (obras) e, em menor grau, na fase de operação (pós-ocupação).

- **Sobre o Meio Físico:**
 - **Supressão de Vegetação e Alteração do Solo:** A preparação do terreno exigirá a remoção da cobertura vegetal existente e a movimentação de terra, o que pode acelerar processos erosivos e causar o assoreamento de corpos d'água próximos.
 - **Impermeabilização do Solo:** A construção de edificações, ruas e calçadas aumentará a área impermeabilizada, reduzindo a infiltração de água da chuva e sobrecarregando o sistema de drenagem pluvial.
 - **Qualidade do Ar e Ruído:** Durante as obras, haverá emissão de poeira e material particulado, além da geração de ruídos por máquinas e equipamentos, causando incômodos temporários à vizinhança.
- **Sobre o Meio Biótico:**



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

- **Afugentamento da Fauna:** A presença humana e o ruído das obras tendem a afugentar a fauna silvestre local.
- **Perda de Habitat:** A remoção da vegetação representa a perda de habitat para espécies da fauna e flora locais.
- **Sobre o Meio Antrópico (Socioeconômico):**
 - **Geração de Resíduos:** As obras gerarão um volume significativo de Resíduos da Construção Civil (RCC), que, se não gerenciados adequadamente, podem ser descartados de forma irregular.
 - **Aumento de Demanda por Infraestrutura:** A ocupação das novas unidades habitacionais aumentará a demanda sobre as redes de saneamento básico (água e esgoto), energia elétrica e sobre o sistema viário local.

11.2. Medidas Mitigadoras, Compensatórias e de Controle Propostas:

Para cada impacto identificado, as empresas credenciadas deverão, obrigatoriamente, prever em seus projetos e executar as seguintes medidas:

- **Para o Solo e a Vegetação:**
 - Elaboração de Plano de Recuperação de Áreas Degradadas (PRAD), se aplicável.
 - Obtenção da Autorização para Supressão de Vegetação (ASV) junto ao órgão ambiental competente.
 - Execução de plantio compensatório em área e proporção a serem definidas no processo de licenciamento.
 - Implementação de sistemas de drenagem e contenção de taludes para controlar a erosão.
- **Para a Impermeabilização:**
 - Projetar e implantar sistemas de drenagem sustentável, como pavimentos permeáveis, bacias de retenção e infiltração, e telhados verdes, sempre que tecnicamente viável.
- **Para o Ar e Ruído:**

pl
a



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

- Umedecimento constante das vias de terra durante a obra para controle de poeira.
- Manutenção preventiva dos veículos e equipamentos.
- Restrição de horários para atividades ruidosas, em conformidade com a legislação municipal.
- **Para a Fauna:**
 - Execução de Programa de Afugentamento e Resgate de Fauna antes do início da supressão vegetal, conduzido por profissionais habilitados.
- **Para os Resíduos e a Infraestrutura:**
 - Elaboração e execução de um Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC), prevendo a segregação, o acondicionamento e a destinação ambientalmente adequada dos resíduos, priorizando a reutilização e a reciclagem.
 - Dimensionamento e execução de toda a infraestrutura interna (redes de água, esgoto, drenagem) de forma adequada à nova demanda, com a devida aprovação das concessionárias.

13) VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Com base nos estudos, levantamentos e análises detalhados nas seções anteriores deste Estudo Técnico Preliminar, e em conformidade com o art. 18 da Lei nº 14.133/2021, a equipe de planejamento declara que é **PLENAMENTE VIÁVEL** prosseguir com o processo de credenciamento, conforme as justificativas a seguir.

- **Viabilidade Técnica e Operacional:** A solução proposta é tecnicamente viável. O levantamento de mercado confirmou a existência de um setor de construção civil competitivo e com ampla capacidade técnica para executar o objeto. As especificações e os padrões de qualidade são claramente definidos pelas normas do Programa Minha Casa, Minha Vida e pela legislação técnica pertinente (ABNT), o que confere objetividade e segurança à execução e fiscalização dos serviços. O modelo de credenciamento, por sua vez, oferece a flexibilidade operacional necessária para gerenciar múltiplas frentes de obra de forma simultânea e eficiente.

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

- **Viabilidade Jurídica e Regulatória:** O Sistema de Credenciamento é um procedimento expressamente previsto no art. 79 da Lei nº 14.133/2021, sendo o mais adequado para contratações de objetos padronizados com demanda contínua, como é o caso. A solução atende aos princípios da isonomia, da impessoalidade e da ampla competição, ao permitir que todas as empresas qualificadas se tornem aptas à contratação. A conformidade com o Decreto Municipal nº 18.243/2024 e com as portarias do Ministério das Cidades reforça a segurança jurídica do processo.
- **Viabilidade Econômico-Financeira:** A principal fonte de recursos é o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), de origem federal, o que minimiza o impacto direto sobre o orçamento do Município. O valor da contratação é balizado por uma tabela de preços de referência definida pelo Governo Federal, o que assegura a compatibilidade dos custos com os padrões de mercado para habitação de interesse social e afasta o risco de sobrepreço. O credenciamento, ao fomentar a participação de um grande número de empresas, também contribui para a saúde econômica do setor da construção civil local.
- **Viabilidade Socioambiental:** A contratação é ambientalmente viável, desde que cumpridas todas as exigências do licenciamento ambiental e implementadas as medidas mitigadoras e compensatórias detalhadas neste estudo. O impacto social positivo do projeto é de altíssima relevância, pois a contratação representa a principal ferramenta para a redução do déficit habitacional, garantindo o direito fundamental à moradia digna para centenas de famílias em situação de vulnerabilidade e promovendo o ordenamento urbano e a inclusão social.
- **Conclusão e Sugestão de Encaminhamento:** Diante do exposto, conclui-se que a contratação é plenamente viável e a solução mais adequada para atender à necessidade apresentada.

Considerando que a necessidade da contratação é pública e notória, que a solução escolhida é a mais eficiente e vantajosa para a Administração, e que os benefícios sociais superam largamente os impactos negativos (os quais são passíveis de controle), DECLARO, na qualidade de responsável pela elaboração deste estudo, a VIABILIDADE da presente contratação e RECOMENDO O PROSSEGUIMENTO do processo para a fase de elaboração do Edital de Chamamento Público e seus anexos.



PREFEITURA DE
SANTO ANDRÉ

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

Posto isso, em atenção ao Decreto Municipal nº 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, 01 de outubro de 2025.

Paula de Oliveira Lima
Diretora 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 elaborado.

Santo André, 01 de outubro de 2025.

Marília Formoso Camargo
Secretária
Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação