



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

nos termos do Decreto Municipal n.º 18.243/2024 e Lei Federal n.º 14.133/2021

P.A. n.º 17.409/2024

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Atualmente o município de Santo André, localizado na Região Metropolitana de São Paulo, possui uma população residente de 778.711 habitantes (IBGE/2024) e uma área territorial de 175.782 km². Estima-se que o município abriga cerca de 20% de sua população em assentamentos precários.

O assentamento Jardim Irene, localizado no bairro Jardim Ciprestes, encontra-se na região sudoeste do município de Santo André, Estado de São Paulo, nas imediações das ruas Ipê Branco e Brejaúva, na divisa com o município de São Bernardo do Campo. O assentamento é composto pelos Jardins Irene II, III e V, com caráter essencialmente residencial e expressivo comércio informal. Apresenta uma topografia acidentada com declividades que superam 60%, e é ocupada em sua maioria por habitações precárias, várias delas localizadas em setores de risco geológico-geotécnico.

A necessidade da contratação consiste em resolver este problema crítico de segurança e risco de deslizamento por meio da realização de licitação no regime integrado de empresa para desenvolvimento dos projetos básico e executivo de engenharia e execução de obras e serviços para contenção de encostas e estabilização dos setores de risco. Tal medida visa salvaguardar vidas, promover a estabilidade geotécnica da região e mitigar os riscos de deslizamentos, atendendo às diretrizes de gestão de desastres do município e da União.

A contratação é fundamental para mitigar os riscos decorrentes do passivo gerado pelo crescimento urbano intenso e desigual das últimas décadas, tanto no que diz respeito à sua dinâmica socioeconômica, como à forma de apropriação do território urbano pelos assentamentos urbanos e habitacionais. A intervenção visa eliminar situações de risco iminente que afetam a população local, estimada em aproximadamente 558 (quinhentas e cinquenta e oito) pessoas residentes em 186 (cento e oitenta e seis) famílias.

O escopo desta contratação está previsto no Termo de Compromisso n.º 964958/2024/MCIDADES/CAIXA, firmado entre a União Federal por intermédio do Ministério das Cidades, representado pela Caixa Econômica Federal e o município de Santo André/SP, através do programa Novo PAC — Cidades Sustentáveis e Resilientes — Prevenção a Desastres Naturais: Contenção de Encostas, objetivando a execução de ações e obras necessárias para garantir a segurança das famílias residentes em setores de risco de áreas ocupadas.

No Plano Municipal de Redução de Riscos (PMRR) 2024/2025 do município de Santo André, elaborado em parceria com o Instituto de Pesquisas Tecnológicas (IPT) e o Departamento de Proteção e Defesa Civil da Prefeitura, foram delimitados os setores de risco de deslizamento que afetam a área de intervenção, conforme apresentado na Tabela 1 a seguir.

TABELA 1 — SETORES DE RISCO GEOLÓGICO-GEOTÉCNICO — NÚCLEO JARDIM IRENE — SANTO ANDRÉ/SP						
Plano Municipal de Redução de Riscos de Santo André 2024/2025 — IPT / Defesa Civil Municipal						
Jardim / Assentamento	Código do Setor (PMRR 24/25)	Área (m ²)	Nível de Risco Classificado	Logradouro	Nº Famílias	Tipos de Intervenção Previstos
Jd. Irene II	STA-B1-05	4.102,30	MUITO ALTO — R4	Rua Ipê Branco / Rua Brejaúva (porção)	63	Contenção geotécnica, drenagem superficial e profunda, revegetação



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

nos termos do Decreto Municipal n.º 18.243/2024 e Lei Federal n.º 14.133/2021

				norte)		
Jd. Irene III	STA-B1-04	8.941,17	ALTO — R3	Rua Brejaúva (porção central)	74	Contenção geotécnica, terraplenagem, revegetação, drenagem
Jd. Irene V	STA-B1-01 / STA-B1-04	6.113,50	MUITO ALTO — R4 / ALTO — R3	Rua Ipê Branco (porção sul — divisa SBC)	49	Contenção atirantada, grampeamento, reconfirmação topográfica, revegetação
TOTAL	3 setores	19.156,97	—	Jardins Irene II, III e V — Santo André/SP	186	Sistemas integrados de contenção, drenagem, revegetação e obras complementares

Fonte: Plano Municipal de Redução de Riscos 2024/2025 — Município de Santo André — IPT / Defesa Civil Municipal. Referências disponíveis em <<https://portais.santoandre.sp.gov.br/defesacivil>>.

2. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL

O escopo desta contratação está alinhado ao planejamento estratégico do Município, integrando o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) do Governo Federal.

A inclusão das obras de Contenção de Encostas em Santo André no rol de empreendimentos do PAC foi formalizada pela Portaria MCID n.º 160, de fevereiro de 2025, o que demonstra sua prioridade e previsão em planos governamentais superiores.

As despesas com a execução deste objeto correrão à conta de recursos alocados nos respectivos orçamentos dos repassadores, ou seja, União, por intermédio do Ministério das Cidades, Gestor do Programa, podendo ser complementada com recursos do município.

Há recurso orçamentário e financeiro devidamente previsto no Plano Plurianual — PPA 2026-2029. Lei Orçamentária Anual n.º 10.925 de 19 de dezembro de 2025 — LOA de 2026. Natureza da despesa: 4.4.90.51.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os requisitos para a contratação são os seguintes:

Requisitos Normativos: 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, com destaque para:

- NBR 11682 — Estabilidade de Encostas;
- NBR 8681 — Ações e segurança nas estruturas;
- NBR 6122 — Projeto e execução de fundações;
- NBR 5629 — Execução de tirantes ancorados no terreno;
- NBR 13133 — Execução de levantamento topográfico.

Regime de Execução: O regime de execução será Contratação INTEGRADA, conforme disposto no inciso V, Art. 46 da Lei n.º 14.133/2021. Neste regime, a contratada assume a responsabilidade pela elaboração dos projetos básico e executivo e pela execução integral da obra, licitados por preço global e com a adoção de pagamento na sistemática de medições, conforme etapas previstas no eventograma/cronograma físico-financeiro, nos termos do §9.º do Art. 46 da mesma Lei.



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

nos termos do Decreto Municipal n.º 18.243/2024 e Lei Federal n.º 14.133/2021

Práticas de Sustentabilidade:

- **Ambiental:** Os materiais utilizados deverão observar critérios de sustentabilidade ambiental. A contratada deverá apresentar programas de controle ambiental, gestão de resíduos sólidos (PGRCC), Plano de Recuperação de Áreas Degradadas (PRAD) e outros, além de obter as licenças ambientais necessárias e apresentar o Relatório de Controle Ambiental (RCA). Deverá também respeitar as normas brasileiras (NBR) sobre resíduos sólidos;
- **Social:** A empresa deverá fornecer todos os Equipamentos de Proteção Individual (EPI) necessários aos seus empregados e fiscalizar seu uso, conforme a Norma Regulamentadora n.º 6 (NR-6). O projeto promoverá impactos sociais positivos ao eliminar situações de risco e melhorar a qualidade de vida da população local;
- **Econômica:** A obra integra o PAC, programa de desenvolvimento econômico e social com recursos federais assegurados.

Parâmetros de Qualidade e Desempenho: A contratada deverá seguir as normas e a fiscalização da Prefeitura de Santo André. Será exigida a apresentação de um Plano de Controle e Gestão da Qualidade (PCGQ) e a realização de ensaios tecnológicos para o controle de qualidade da execução.

Subcontratação: Será admitida a subcontratação de até 30% do valor contratual, mediante aprovação prévia da Prefeitura.

Consórcio: A participação de consórcios será admitida, conforme disposto no art. 15 da Lei n.º 14.133/2021, dada a complexidade do objeto, a exigência de alta capacidade técnica e robustez econômico-financeira. A participação poderá se dar isoladamente ou por consórcio, observadas as normas de comprovação de compromisso, indicação de empresa líder e somatório de quantitativos para habilitação.

Garantia: Será exigida garantia de proposta (1% do valor estimado), garantia de execução contratual (entre 5 e 10% do valor do contrato, que deverá ser definido no Termo de Referência) e garantia para a execução dos serviços de 5 (cinco) anos, conforme estabelece o Art. 618 do Código Civil.

Vistoria: A vistoria ao local será facultativa, mas a proponente que não a realizar deverá declarar conhecimento pleno das condições locais.

4. ESTIMATIVA DE QUANTIDADES

As quantidades estimadas para a contratação são baseadas na área total de intervenção e nos serviços técnicos necessários. A metodologia de cálculo tem como base o anteprojeto de contenções e o Memorial Justificativo de Parametrização Orçamentária, elaborado pela equipe técnica da SDUH a partir de preços de referência de 11 (onze) amostras de obras geotécnicas similares executadas por municípios do ABC Paulista — São Bernardo do Campo, Diadema e Mauá — atualizados pelo SINAPI-IBGE para a data-base de dezembro/2025.

Área Total de Intervenção: A intervenção abrange uma área total de **19.156,97 m²**, nos Jardins Irene II, III e V, nas imediações das ruas Ipê Branco e Brejaúva, Bairro Jardim Ciprestes, Santo André/SP.

Os macro-serviços previstos para a contratação, com a respectiva composição estimada de custos, estão apresentados na Tabela 2 a seguir. Por se tratar de Contratação Integrada, os quantitativos físicos detalhados serão definidos pela CONTRATADA em seus projetos básico e executivo, dentro dos parâmetros técnicos e financeiros estabelecidos neste ETP e no anteprojeto disponibilizado como referência.

TABELA 2 — MACRO-SERVIÇOS DA CONTRATAÇÃO

Base: Memorial de Parametrização Orçamentária / Data-Base: Dezembro/2025 | Referências: SINAPI,



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

nos termos do Decreto Municipal n.º 18.243/2024 e Lei Federal n.º 14.133/2021

SIURB						
Item	Grupo / Serviço	Unid.	Qtd.	Valor (R\$)	% Total	Observação
1	PROJETOS (Serviços Preliminares + Projeto Básico + Projeto Executivo)	vb	1	R\$ 491.501,53	4,43%	Estimativa por quantitativos e preços oficiais (SINAPI/SIURB)
1.1	Serviços Preliminares de Projeto (topografia, sondagens SPT, ensaios de laboratório)	vb	1	R\$ 104.126,59	—	Levantamento planialtimétrico de 19.156,97 m²
1.2	Projeto Básico (geotecnia, drenagem, urbanismo, paisagismo, redes)	vb	1	R\$ 207.382,39	—	Estimativa por h×h de equipe técnica
1.3	Projeto Executivo (detalhamento de todas as temáticas do Projeto Básico)	vb	1	R\$ 179.992,55	—	Estimativa por h×h de equipe técnica
2	ADMINISTRAÇÃO LOCAL (mestre de obras, encarregados, preposto, segurança do trabalho)	vb	1	R\$ 475.488,64	4,29%	Percentual médio apurado nos contratos de referência da RMSP
3	OBRAS (Serviços Preliminares + Contenções + Drenagem e Obras Complementares)	vb	1	R\$ 10.126.403,09	91,28%	Custo paramétrico baseado em 11 amostras de municípios do ABC Paulista
3.1	Serviços Preliminares de Obra (canteiro, placa de obra, limpeza, sinalização, demolições)	vb	1	R\$ 320.186,89	—	% médio apurado nas obras de referência
3.2	Contenções (terraplenagem, escoramentos, acessos, dispositivos geotécnicos, acabamentos)	vb	1	R\$ 9.017.109,03	—	Maior parcela — soluções geotécnicas integradas (SbN e estruturais)
3.3	Drenagem e Obras Complementares (drenagem urbana, redes, escadarias, pavimentação)	vb	1	R\$ 789.107,17	—	Obras complementares às soluções geotécnicas
VALOR TOTAL ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO				R\$ 11.093.393,26	100%	Data-base: Dezembro/2025

Nota: Os valores constantes da Tabela 2 foram apurados conforme o Memorial Justificativo de Parametrização Orçamentária integrante do processo. Os custos de projetos foram estimados por



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

nos termos do Decreto Municipal n.º 18.243/2024 e Lei Federal n.º 14.133/2021

quantificação de homem×hora de equipe técnica especializada e aplicação de preços das tabelas SINAPI (Dezembro/2025) e SIURB (Julho/2025). Os custos de obras foram parametrizados com base no custo/m² médio apurado nas 11 amostras regionais de referência, atualizadas para Dezembro/2025.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado indica que a solução mais vantajosa para a Administração é a contratação integrada de empresa especializada. A complexidade dos serviços, que envolvem elaboração de projeto básico, executivo e execução de obras complexas de contenção de encostas em assentamento consolidado em áreas de altas declividades, justifica a escolha por um único fornecedor que gerencie todo o ciclo do empreendimento.

Foram avaliadas as alternativas de contratação disponíveis para a execução das obras de estabilização de encostas, incluindo a contratação convencional precedida da elaboração de projeto básico e executivo, bem como a contratação semi-integrada. Constatou-se, entretanto, que a Administração Municipal não dispõe de mão de obra técnica especializada suficiente para a elaboração interna de projetos de engenharia geotécnica, tampouco possui, no momento, projetos básico e executivo aptos a subsidiar a contratação por regimes tradicionais. Ademais, a natureza do objeto envolve elevada complexidade técnica e geotécnica, com variabilidade significativa das condições do maciço e do subsolo, as quais somente podem ser plenamente caracterizadas mediante investigações e estudos aprofundados a serem realizados em conjunto com a definição das soluções de engenharia.

A pesquisa de preços e a parametrização orçamentária foram conduzidas pela equipe técnica da SDUH por meio de consultas ao Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e contatos diretos com as secretarias afins dos municípios de São Bernardo do Campo, Diadema e Mauá. Ao todo, foram analisadas 11 (onze) amostras/frentes de serviço referentes a obras geotécnicas em assentamentos precários da Região Metropolitana de São Paulo, cujos instrumentos estão relacionados na Tabela 3 a seguir. Todos os valores foram atualizados pelo SINAPI-IBGE para a data-base de dezembro/2025.

TABELA 3 — CONTRATOS DE REFERÊNCIA — LEVANTAMENTO DE MERCADO				
Obras geotécnicas em assentamentos precários — Municípios do ABC Paulista — RMSP				
Instrumento	Contratante	Objeto	Observação	Regime
CP nº 10.010/2015	Prefeitura de São Bernardo do Campo/SP	Obras geotécnicas e contenção de encostas	Contrato de referência para parâmetros de contenção e drenagem urbana em assentamentos da RMSP	Convencional
Pregão Presencial nº 10.002/2022	Prefeitura de São Bernardo do Campo/SP	Obras de contenção e estabilização geotécnica (Novo Horizonte e Vila São Pedro)	Referência para custo/m ² de encosta tratada na RMSP (2 frentes de serviço analisadas)	Convencional
CP nº 05/2023	Prefeitura de Diadema/SP	Contenção de encostas — Costa e Silva /	Referência de contenção geotécnica em assentamento consolidado	Convencional


SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

nos termos do Decreto Municipal n.º 18.243/2024 e Lei Federal n.º 14.133/2021

			Vila Nova III	do ABC Paulista, com soluções estruturais	
Projeto de Contenção Hebert de Souza	Prefeitura de Diadema/SP	Obras de contenção de encostas e estabilização de taludes		Frente de obra avaliada para compor o banco de amostras da parametrização regional	Convencional
CP nº 10/2022 (Muros 2, 8 e 10)	Prefeitura de Mauá/SP	Obras de contenção geotécnica (3 frentes de obra)		3 intervenções utilizadas como amostras de referência para parametrização de custo/m ²	Convencional
PA 2025/4829 (Alberto Ratti, L. Camargo e Mansur Sadek)	Prefeitura de Mauá/SP	Obras geotécnicas e de estabilização de encostas (3 frentes de obra)		Contratos recentes de referência regional; valores atualizados pelo SINAPI para Dezembro/2025	Integrado/Convencional
<p><i>Foram analisadas ao todo 11 amostras/frentes de serviço provenientes de licitações públicas de São Bernardo do Campo, Diadema e Mauá, consultadas no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e junto às secretarias afins dos referidos municípios. Os valores foram atualizados pelo SINAPI-IBGE para a data-base de dezembro/2025.</i></p>					

A contratação integrada mostra-se, assim, a alternativa mais adequada ao interesse público, por permitir que o contratado seja responsável pelo desenvolvimento dos projetos básico e executivo e pela execução das obras, observados os parâmetros de desempenho, segurança, durabilidade e funcionalidade definidos no anteprojeto. Tal modelo possibilita a adoção das soluções técnicas mais eficientes para cada trecho de encosta, a adequada compatibilização entre projeto e método construtivo e a mitigação dos riscos associados à separação entre as fases de projeto e execução.

Dessa forma, considerando a inexistência de projetos previamente elaborados, a ausência de estrutura interna para sua elaboração, bem como a complexidade e a natureza singular das intervenções em encostas, conclui-se que a licitação integrada constitui a solução mais adequada, eficiente e alinhada ao disposto na Lei n.º 14.133/2021. O regime de contratação proposto é o INTEGRADO, Art. 46, inciso V, e o critério de julgamento para obtenção da melhor proposta será TÉCNICA E PREÇO conforme Art. 36, inciso I, da Lei n.º 14.133/2021. A escolha por este regime se dá pelos seguintes benefícios:

- **Mitigação de Riscos de Engenharia:** Ao unificar a responsabilidade pela elaboração do projeto básico, executivo e pela execução da obra na mesma contratada, minimizam-se os riscos de incompatibilidades, omissões ou erros de projeto, reduzindo a necessidade de aditivos contratuais;
- **Incentivo à Inovação e Otimização:** O regime permite que a contratada, com sua expertise, proponha inovações metodológicas ou tecnológicas durante o desenvolvimento do projeto executivo, buscando maior eficiência, durabilidade e sustentabilidade;
- **Otimização de Prazos e Custos:** A integração das fases de projeto e obra sob uma única gestão elimina discontinuidades, resultando em um fluxo de trabalho mais ágil, com maior celeridade na entrega final e melhor controle sobre o custo global da intervenção.



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

nos termos do Decreto Municipal n.º 18.243/2024 e Lei Federal n.º 14.133/2021

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado preliminar da contratação é de **R\$ 11.093.393,26 (onze milhões, noventa e três mil, trezentos e noventa e três reais e vinte e seis centavos)**. Esta estimativa foi apurada por meio da metodologia de parametrização orçamentária descrita no Memorial Justificativo integrante deste processo, com base em preços de referência das tabelas oficiais SINAPI e SIURB e em contratos similares de municípios do ABC Paulista, com data-base de dezembro/2025. A planilha orçamentária detalhada com os preços unitários referenciais e as memórias de cálculo compõe o conjunto de peças técnicas desta contratação.

A composição do valor estimado, por macro-grupo de serviços, é a seguinte: Projetos (serviços preliminares, projeto básico e executivo): R\$ 491.501,53 (4,43%); Administração Local: R\$ 475.488,64 (4,29%); e Obras (serviços preliminares, contenções e drenagem/obras complementares): R\$ 10.126.403,09 (91,28%), totalizando R\$ 11.093.393,26, conforme detalhado na Tabela 2 deste ETP.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução técnica adotada consiste na contratação de empresa especializada de engenharia para a realização de obras de contenção de encostas e estabilização geotécnica em áreas de risco alto e muito alto no Núcleo Jardim Irene, abrangendo um polígono de intervenção de 19.156,97 m².

Dada a complexidade topográfica (declividades superiores a 60%) e a natureza do risco geológico, optou-se pelo regime de Contratação Integrada. Neste modelo, a contratada ficará responsável por todo o ciclo do empreendimento:

- **Serviços Técnicos:** Desenvolvimento do Projeto Básico e do Projeto Executivo de engenharia, incluindo investigações geotécnicas complementares (sondagens, ensaios de laboratório), permitindo a adoção das soluções técnicas mais modernas e adequadas à realidade do terreno;
- **Execução de Obras:** Realização das intervenções físicas de contenção, drenagem e estabilização de taludes, priorizando Soluções baseadas na Natureza (SbN) conforme diretrizes do Programa PAC e do Manual de Instrução CEF Periferia Viva — Contenção de Encostas;
- **Gestão e Responsabilidade:** A contratada será responsável por toda a obra, desde os levantamentos complementares, elaboração de projetos básicos e executivos, execução das obras, até a elaboração da documentação 'as built'; toda a documentação técnica gerada será de propriedade exclusiva da Prefeitura de Santo André;
- **Garantia do Produto/Serviço:** Após a execução dos serviços, existirá um prazo de observação de 3 (três) meses que precede o recebimento definitivo do contrato. Durante este período, constatado qualquer vício, a contratada deverá corrigi-lo no prazo de 15 dias, sem ônus para a contratante. Após o citado prazo, segue a aplicação do prazo de garantia de obras conforme preconizado em contrato e no Código Civil.

8. JUSTIFICATIVA PARA O NÃO PARCELAMENTO

A solução não será parcelada, sendo licitada em um lote único. A justificativa para a não divisão do objeto reside na complexidade da contratação. Os serviços e obras de urbanização, contenção e infraestrutura são técnica e operacionalmente interdependentes. O parcelamento acarreta riscos à coesão do empreendimento, dificulta a compatibilização entre as fases, poderia gerar perda de economia de escala e pulverizar a responsabilidade técnica pela segurança e qualidade da solução global.

Adicionalmente, o art. 46, V, da Lei n.º 14.133/2021 pressupõe que, na Contratação Integrada, os projetos básico e executivo e a execução constituam escopo contratual indivisível. O parcelamento entre projetos e obras, além de violar a lógica do regime integrado, transferiria à Administração a responsabilidade pelo projeto básico, exigindo equipe técnica interna especializada em geotecnia que o Município não possui. O Termo de Compromisso n.º 964958/2024/MCIDADES/CAIXA foi firmado como instrumento único para o objeto global, e o parcelamento poderia exigir reformulação



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

nos termos do Decreto Municipal n.º 18.243/2024 e Lei Federal n.º 14.133/2021

junto ao Ministério das Cidades e à CEF, com risco de não aprovação e perda dos recursos federais.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Espera-se alcançar os seguintes resultados com a presente contratação:

- **Mitigação de Riscos e Segurança Humana:** O resultado primordial é a estabilização geotécnica dos setores de risco alto e muito alto no Núcleo Jardim Irene, eliminando o perigo de deslizamentos e salvaguardando a integridade física e o patrimônio das aproximadamente 558 pessoas (186 famílias) residentes na área de intervenção de 19.156,97 m²;
- **Economicidade e Efetividade:** Melhor aproveitamento dos recursos públicos ao contratar uma solução integrada, financiada pelo PAC, alinhado ao objetivo do programa em promover uma abordagem holística para solucionar a multiplicidade de carências e vulnerabilidades impostas à população dos assentamentos precários;
- **Melhor Aproveitamento de Recursos:** A contratação integrada otimiza a gestão de recursos humanos, materiais e financeiros ao centralizar a responsabilidade técnica e executiva;
- **Qualidade Técnica e Inovação:** Através do regime de Contratação Integrada, espera-se obter soluções de engenharia mais modernas e eficientes para a contenção das encostas, com prioridade às Soluções baseadas na Natureza (SbN), minimizando incompatibilidades entre projeto e obra e garantindo maior aderência à realidade topográfica complexa do local;
- **Eficiência Administrativa:** A unificação dos contratos de projeto e obra visa reduzir os prazos globais de entrega e os custos administrativos de fiscalização de múltiplos contratos, permitindo uma resposta mais célere à situação de risco;
- **Cronograma:** O prazo de vigência contratual previsto é de 33 (trinta e três) meses, compatível com o Termo de Compromisso federal. Um cronograma físico-financeiro detalhado integrará os documentos da licitação.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS DO CONTRATO

A Administração deverá adotar as seguintes providências previamente à publicação do edital e à celebração do contrato, conforme art. 18, §1.º, VII, da Lei n.º 14.133/2021:

TABELA 4 — PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS À PUBLICAÇÃO DO EDITAL			
Art. 18, §1.º, VII, da Lei n.º 14.133/2021			
Nº	Providência	Fundamento / Consequência da Omissão	Responsável / Prazo / Criticidade
i	Verificação da situação fundiária das áreas de intervenção (Jardins Irene II, III e V) — confirmação de titularidade ou direito de uso do Município sobre os imóveis onde serão implantadas as estruturas de contenção permanentes	Lei n.º 13.465/2017 + Código Civil. Omissão pode gerar nulidade do contrato e litígios com proprietários	Departamento de Habitação / PGM — ANTES da publicação do edital — [BLOQUEANTE]
ii	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 Termo de Compromisso n.º	TC n.º 964958/2024/MCIDADES/CAIXA e Manual de Instrução CEF Periferia Viva. Omissão pode bloquear repasse de recursos	SDUH / Secretaria de Administração e Finanças — ANTES da publicação do edital — [BLOQUEANTE]


SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

nos termos do Decreto Municipal n.º 18.243/2024 e Lei Federal n.º 14.133/2021

	964958/2024/MCIDADES/CAIXA		
iii	Elaboração e aprovação do Plano de Trabalho da operação junto à CEF, descrevendo objeto, metas, cronograma, orçamento e cronograma de desembolso	TC n.º 964958/2024/MCIDADES/CAIXA. Inadimplência perante o TC pode suspender os repasses	SDUH / CEF — ANTES da publicação do edital — [BLOQUEANTE]
iv	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 n.º 18.243/2024	Secretária de SDUH — ANTES da publicação do edital — [IMPORTANTE]
v	Publicação do aviso de contratação integrada no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), com antecedência mínima de 30 dias úteis da data de abertura	Arts. 54 e 175 da Lei n.º 14.133/2021. Omissão gera nulidade do certame por vício de publicidade	Setor de Licitações — Min. 30 dias úteis antes da abertura — [OBRIGATÓRIO]
vi	Reunião inicial com a CONTRATADA (em até 5 dias úteis após assinatura do contrato) para alinhamento de expectativas, apresentação do Plano de Trabalho e definição dos canais de comunicação	Art. 46, §9.º, da Lei n.º 14.133/2021 e Decreto Municipal n.º 18.243/2024	Gestor do Contrato — Até 5 dias úteis após assinatura do contrato — [RECOMENDADO]

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

A presente contratação possui as seguintes interdependências:

Termo de Compromisso com a Caixa Econômica Federal: A execução do objeto é condição obrigatória para o cumprimento do Termo de Compromisso n.º 964958/2024/MCIDADES/CAIXA (Operação 1095.872-87), instrumento que garante o repasse dos recursos federais do Programa Novo PAC para o custeio das obras. Qualquer prorrogação ou rescisão do TC afeta diretamente o prazo e o escopo do contrato de obras, sendo imprescindível a manutenção de comunicação formal periódica com a CEF-Mandatária sobre o andamento do processo licitatório.

Regularização Fundiária e Urbana: A realização das obras de contenção e estabilização de encostas é pré-requisito técnico e legal indispensável para viabilizar futuras ações de regularização fundiária no Núcleo Jardim Irene. Conforme a legislação vigente (Lei n.º 13.465/2017), não é permitida a regularização de áreas classificadas como de risco alto ou muito alto sem a devida mitigação, tornando esta contratação uma etapa preparatória essencial para a segurança jurídica da posse dos moradores.

Monitoramento Pós-Obra — Defesa Civil de Santo André: Após a conclusão das obras e o Recebimento Definitivo, o Município, por meio da Defesa Civil, deverá manter sistema de monitoramento geotécnico dos setores intervencionados, incluindo vistorias anuais de inspeção das estruturas de contenção, monitoramento pluviométrico e atualização do Plano Municipal de Redução de Riscos (PMRR) para refletir a nova classificação de risco dos setores.

12. IMPACTOS AMBIENTAIS

A execução das obras pode gerar impactos ambientais temporários, como geração de resíduos, ruídos e poeira. As seguintes medidas mitigadoras serão exigidas da contratada:

- Elaboração e implementação de um Programa de Controle Ambiental das Obras (PCAm), Programa de Gestão dos Resíduos Sólidos (PGRCC) e Programa de Controle de Lançamento de Efluentes;

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

nos termos do Decreto Municipal n.º 18.243/2024 e Lei Federal n.º 14.133/2021

- Obtenção de todas as licenças ambientais necessárias para a obra e para a destinação final de resíduos e bota-fora;
- Elaboração de Relatório de Controle Ambiental (RCA) e, quando aplicável, de Programa de Educação Ambiental e de Compensação Ambiental;
- Elaboração de Plano de Recuperação de Áreas Degradadas (PRAD) e obtenção da Autorização para Supressão de Vegetação (ASV) junto ao órgão ambiental competente, quando aplicável, incluindo execução de plantio compensatório;
- Implementação de sistemas de drenagem e contenção de taludes para controlar a erosão durante a execução das obras;
- Para o Ar e Ruído: 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: 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.

A longo prazo, a intervenção tem impacto ambiental positivo, pois a estabilização da encosta controlará processos erosivos, evitará o assoreamento de cursos d'água e contribuirá para a recuperação ambiental de uma área degradada pela ocupação desordenada, com recomposição da cobertura vegetal por meio das Soluções baseadas na Natureza (SbN) previstas no anteprojeto.

13. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação é considerada viável sob os seguintes aspectos:

- **Viabilidade Técnica e Operacional:** A contratação é tecnicamente viável por meio da seleção de uma empresa com comprovada capacidade técnica para elaboração de projetos de engenharia e a execução de obras de contenção e estabilização de encostas. A solução proposta é fundamentada no anteprojeto de contenções e no Memorial de Parametrização Orçamentária, e o modelo de gestão do contrato prevê designação de fiscais e gestores para o acompanhamento;
- **Viabilidade Jurídica e Regulatória:** A Contratação Integrada, na modalidade Concorrência, é um regime de execução expressamente previsto no art. 46, V, da Lei n.º 14.133/2021, sendo o mais adequado para a presente situação, dada a complexidade técnica do objeto e da inexistência de projeto básico completo. A solução atende aos princípios da isonomia, impessoalidade e da ampla competição. A conformidade com o Decreto Municipal n.º 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 para a contratação está assegurada pelo Termo de Compromisso n.º 964958/2024/MCIDADES/CAIXA firmado com a Caixa Econômica Federal, no âmbito do Programa Novo PAC do Governo Federal, complementado por contrapartida municipal prevista no PPA 2026-2029 e na LOA 2026 (Lei n.º 10.925/2025). O valor estimado de R\$ 11.093.393,26 é compatível com os contratos de referência identificados no levantamento de mercado;
- **Adequação:** A contratação é adequada e indispensável para promover a segurança das famílias que estão em situação de vulnerabilidade, através da realização de obras de contenção de encostas e estabilização geotécnica em áreas de risco alto e muito alto no Núcleo Jardim Irene;
- **Viabilidade Socioambiental:** A contratação possui alta relevância socioambiental. O benefício social mais significativo é a mitigação direta do risco de desastres, protegendo vidas e o patrimônio das famílias que residem nos setores de risco. A intervenção é condição essencial para garantir a segurança dos moradores e viabilizar futuras ações de regularização fundiária, promovendo o direito à moradia segura e digna. Embora a fase de obras possa gerar

**SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO**

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

nos termos do Decreto Municipal n.º 18.243/2024 e Lei Federal n.º 14.133/2021

impactos ambientais temporários, o contrato exigirá a implementação de Programa de Controle Ambiental, Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil e a obtenção de todas as licenças necessárias. A longo prazo, o projeto tem impacto ambiental positivo, pois a estabilização da encosta controlará processos erosivos, evitará o assoreamento de cursos d'água e contribuirá para a recuperação ambiental da área.

Diante do exposto, conclui-se que a contratação é plenamente viável e a solução proposta é a mais adequada para atender à necessidade apresentada e a mais eficiente e vantajosa para a Administração, considerando ainda os benefícios sociais causados à população.

Recomendo o prosseguimento do processo para a fase de elaboração do Edital de Licitação e seus anexos na modalidade Concorrência, com critério de julgamento de Técnica e Preço e regime de Contratação Integrada, considerando os requisitos e justificativas elencados neste ETP.

Posto isso, 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 n.º 18.243/2024.


Flávio Souto Casarini Junior

Gerente Operacional

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 elaborado.

Santo André, 30 de janeiro de 2026.


Marília Formoso Camargo

Secretária

Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação