



Estudo Técnico Preliminar - ETP

Secretária solicitante: SMPOT

1. OBJETO

Contratação de empresa de engenharia para a construção de 20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social, com área de 53,86 m² por unidade, localizadas no Bairro do Cedro, em Juquiá/SP, incluindo o fornecimento de materiais, mão de obra e equipamentos, em conformidade com o Programa FNHIS (Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social) – Modalidade Sub 50.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A necessidade decorre do déficit habitacional identificado no município de Juquiá, especificamente para famílias de baixa renda que residem em áreas de risco ou em condições de vulnerabilidade social. O Bairro do Cedro foi mapeado como área prioritária para expansão urbana planejada. A construção visa garantir o direito constitucional à moradia digna, reduzir o adensamento excessivo em domicílios precários e promover a fixação das famílias em locais com infraestrutura adequada, combatendo a exclusão social.

3. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAIS

A execução deste serviço não estava prevista no Plano Plurianual (PPA) vigente. Contudo, tornou-se necessária em caráter funcional para garantir a estabilidade operacional e a segurança do usuário na área de atendimento da UBS.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Com efeito, considerando que os requisitos de contratação são atributos de qualidade que visam garantir a suficiência e a eficiência na contratação pública, para a pretensa construção de 20 unidades habitacionais unifamiliares, com vistas a conferir a qualidade exigida por todas as normas técnicas brasileira atinentes ao objeto, a licitação deverá ser realizada na modalidade concorrência pública na forma eletrônica (artigo 28, inciso II, da Lei nº 14.133/2021), com o critério de julgamento o menor preço artigo 33, inciso I da Lei nº 14.133/2021), com regime de execução de empreitada por preço global (artigo 46, inciso II da Lei nº 14.133/2021).

Além disso, deve a empresa licitante apresentar, com vistas a garantir a qualificação técnica da contratada:



4.1 QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

4.1.1 Capacidade Técnico-Operacional:

- a) Comprovante de registro ou inscrição na entidade profissional competente (CREA) - Pessoa Jurídica, válida na data da abertura da licitação, sendo invalidado o documento que não apresentar rigorosamente a situação atualizada da empresa.
- b) Na hipótese de a vencedora da licitação ter seu registro no Conselho Profissional de outro Estado, deverá apresentar como condição de assinatura do contrato, em conformidade a Súmula nº 49 do TCESP, o visto do seu Registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo - CREA/SP.
- c) Atestado(s) técnico-operacional fornecido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, demonstrando a execução pretérita pela licitante de serviços compatíveis em características com a obra/serviço de engenharia licitada, nos termos do projeto básico que a especifica, sendo necessária, para efeito de compatibilidade a demonstração de execução pretérita de serviços similares de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior, considerando as parcelas de maior relevância ou valor significativo do objeto licitado, segundo o §1º do artigo 67 da Lei nº 14.133/21, além de considerar também quantitativo mínimo de 50% (cinquenta por cento) a incidir sobre o quantitativo individual de cada item solicitado como maior relevância, em observação ao artigo 67, § 2º da Lei 14.133/21, conforme tabela:

| Código Tabela SINAPI | Descrição | Unid. | Quant. |
|----------------------|--|-------|--------|
| 97096_AD P-01 | CONCRETAGEM DE RADIER, PISO DE CONCRETO OU LAJE SOBRE SOLO, FCK 30 MPA - LANÇAMENTO, ADENSAMENTO E ACABAMENTO. AF_09/2021 | M3 | 90,80 |
| 103328 | ALVENARIA DE VEDAÇÃO DE BLOCOS CERÂMICOS FURADOS NA HORIZONTAL DE 9X19X19 CM (ESPESSURA 9 CM) E ARGAMASSA DE ASSENTAMENTO COM PREPARO EM BETONEIRA. AF_12/2021 | M2 | 865,00 |
| 94447 | TELHAMENTO COM TELHA CERÂMICA CAPA-CANAL, TIPO PAULISTA, COM ATÉ 2 ÁGUAS, INCLUSO TRANSPORTE VERTICAL. AF_07/2019 | M2 | 734,90 |



d) A licitante deverá comprovar sua experiência anterior na execução de todos os serviços discriminados na alínea “c”.

e) Será admitido o somatório de atestados, seja para comprovação da experiência anterior do licitante na execução de todos os serviços discriminados seja para o atendimento do quantitativo mínimo especificado para cada um deles.

f) Caso a comprovação da capacidade técnico-operacional seja feita através de CAT do Responsável Técnico da empresa deverá estar expresso na CAT que o profissional que a detém estava a época da execução da obra/serviço vinculado à licitante.

g) Não serão aceitos atestado(s) ou CATs de Projeto, Fiscalização, Gerenciamento, Controle Tecnológico ou Assessoria Técnica de Obras.

4.1.2 Capacidade Técnico-Profissional:

a) Comprovante de registro ou inscrição na entidade profissional competente (CREA) - Pessoa Física, válida na data da abertura da licitação.

b) Comprovação de capacidade técnico-profissional, através de prova da licitante possuir na data prevista para a entrega das propostas, profissional de nível superior detentor de certidão(ões) ou atestado(s) de responsabilidade técnica fornecido(s) por pessoas jurídicas de direito público ou privado, acompanhado(s) da respectiva CAT - Certidão de Acervo Técnico, devidamente registrada na entidade profissional competente, que demonstrem capacidade operacional na execução de serviços similares de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior, considerando as parcelas de maior relevância ou valor significativo do objeto licitado, segundo o §1º do artigo 67 da Lei nº 14.133/21, conforme demonstrado na tabela abaixo:

| Código Tabela SINAPI | Descrição | Unid. | Quant. |
|----------------------|--|-------|--------|
| 97096_AD P-01 | CONCRETAGEM DE RADIER, PISO DE CONCRETO OU LAJE SOBRE SOLO, FCK 30 MPA - LANÇAMENTO, ADENSAMENTO E | M3 | 90,80 |



| | ACABAMENTO. AF_09/2021 | | |
|--------|--|----|--------|
| 103328 | ALVENARIA DE VEDAÇÃO DE BLOCOS CERÂMICOS FURADOS NA HORIZONTAL DE 9X19X19 CM (ESPESSURA 9 CM) E ARGAMASSA DE ASSENTAMENTO COM PREPARO EM BETONEIRA. AF_12/2021 | M2 | 865,00 |
| 94447 | TELHAMENTO COM TELHA CERÂMICA CAPA-CANAL, TIPO PAULISTA, COM ATÉ 2 ÁGUAS, INCLUSO TRANSPORTE VERTICAL. AF_07/2019 | M2 | 734,90 |

c) A análise da Qualificação Técnica - Profissional ocorrerá através das CAT's apresentadas pelo Responsável Técnico Engenheiro Civil ou Arquiteto indicado pela empresa para o acompanhamento dos serviços, objeto da presente licitação.

d) A Comprovação do vínculo entre profissional técnico detentor da Certidão de Acervo Técnico - CAT, exigida na alínea "c" e a empresa licitante, dar-se-á mediante: (Súmula 25 do TCE/SP).

1. Apresentação de vínculo trabalhista (registro em carteira de trabalho e previdência social - CTPS) em sendo o profissional empregado da licitante;
2. Apresentação de contrato social em sendo o profissional integrante do quadro societário da licitante;
3. Apresentação de contrato de prestação de serviço regido pela legislação civil celebrado entre o profissional e a licitante;

4.1.3 O profissional indicado pela licitante para fins de comprovação da capacidade técnico-profissional deverá acompanhar a execução dos serviços, admitindo-se sua substituição por profissionais de experiência equivalente ou superior, desde que aprovada pela Administração.

Para essa substituição, a qualificação técnica do profissional substituto deverá atender as mesmas exigências deste Edital.

4.1.4 Declarações exigidas para qualificação técnica:

a) No caso de atestado de consórcio, só serão aceitos e analisados atestados, acompanhados das respectivas CAT's, emitidos em nome das empresas consorciadas e que citem especificamente o percentual de



participação, bem como os serviços e respectivas quantidades executadas por cada empresa consorciada, conforme Acórdãos n.ºs. 2.299/2007; 2.036/2008; 2.255/2008; 2.993/2009; 3.131/2011 e 2.898/2012 do TCU.

5. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES.

A fim de atender as necessidades da Administração Municipal, as quantidades a serem contratadas encontram-se encartadas na Planilha Orçamentária anexa, com as devidas especificações.

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO.

Foram consultadas tabelas de referência oficial (SINAPI/SP) para estimativa de custos de construção civil na região do Vale do Ribeira. O mercado regional apresenta empresas com capacidade técnica para obras de pequeno e médio porte (habitacional).

Verificou-se que a tipologia de 53,86 m² é compatível com o padrão de "interesse social", permitindo o uso de métodos construtivos convencionais, nesse caso Radier, concreto armado com paredes de vedação, Telha de cerâmica e forro de PVC, garantindo competitividade no certame licitatório.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Sendo certo que a estimativa do valor da contratação deve contemplar preços unitários referenciais, memórias de cálculo, e documentos que o norteiem.

No *in caso*, e os preços unitários que compuseram o orçamento estão baseados na tabela de referência SINAPI - SÃO PAULO - DATA BASE 07-25 DES.

O valor estimado a ser contratado é de R\$ 2.807.765,24 (Dois milhões, oitocentos e sete mil, setecentos e sessenta e cinco reais e vinte e quatro centavos.), conforme demonstrado na Planilha Orçamentária anexa.

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A contratação de empresa especializada, faz-se necessária para executar as obras descritas no item 01, na cidade de Juquiá/SP, conforme memorial descritivo anexo, com vistas a atender as necessidades estatuídas no item 2.



Para tanto, é preciso que para além dos requisitos de contratação previstos no item 4, a empresa será responsável pela solidez e segurança do trabalho, conferindo eficiência e eficácia aos interesses da Administração Pública que refletem no interesse público.

9. JUSTIFICATIVA SOBRE O PARCELAMENTO

Sabe-se que o parcelamento do objeto deve ser aplicado sempre que for tecnicamente viável e economicamente vantajoso para a Administração Pública, com vistas a garantir a isonomia e a aplicação da competitividade do certame.

No *in caso*, o parcelamento do objeto não é tecnicamente viável, que por tratar-se de uma única obra, o seu gerenciamento deverá permanecer a cargo de um único contratado, resultando num maior nível de controle de execução física e financeira.

Além do mais, é certo que o atraso em uma única etapa/fase parcelada de uma obra pode acarretar no atraso de toda obra, inclusive causando à Administração Pública prejuízos e violação ao interesse público.

Portanto, diante da análise técnica é certo que não há vantajosidade para a Administração no parcelamento da obra, seja do ponto de vista, técnico, de controle, financeiro, de qualidade e de prazo.

10. RESULTADOS PRETENDIDOS

Social: Atendimento direto a 20 famílias (aproximadamente 80 a 100 pessoas), retirando-as de situações de precariedade.

Urbanístico: Qualificação do Bairro do Cedro com edificações padronizadas e seguras.

Econômico: Geração de empregos diretos e indiretos durante a fase de construção no município.

Eficiência: Entrega de imóveis com durabilidade e baixo custo de manutenção para os beneficiários.



11. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Regularização Fundiária: Confirmar a titularidade e disponibilidade dos lotes no Bairro do Cedro.

Licenciamento: Obter as licenças ambientais prévias e o alvará de construção.

Projetos: Aprovar os projetos executivos (arquitetônico, estrutural e instalações) junto aos órgãos concedentes.

Fiscalização: Designar comissão ou fiscal de contrato para acompanhamento rigoroso do cronograma físico-financeiro, essencial para a liberação de recursos do FNHIS.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS

Por tratar-se de uma intervenção única e específica no ativo existente, não haverá sobreposição de contratação para o mesmo objeto ou escopo de serviço.

A unicidade do projeto de cobertura garante que a responsabilidade pela execução integral e pela entrega da funcionalidade seja atribuída a um único contratado.

Apenas em caso de rescisão contratual por inexecução ou descumprimento, a Administração estará autorizada a proceder a uma nova contratação para a conclusão ou refazimento do objeto.

13. IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS

Considerando a necessidade de dar destinação correta aos resíduos sólidos comuns, ficará a cargo da empresa contratada a responsabilidade de destiná-los nos termos do que dispõe a Resolução CONAMA nº 307/2002.

No mais, no *in caso*, não há necessidade de licenciamento ambiental ou outras medidas mitigadoras de impactos ambientais.



14. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO DA ADMINISTRAÇÃO

Diante do estudo realizado, a contratação mostra-se **tecnicamente viável e socialmente necessária**. A solução proposta está alinhada às diretrizes do Programa FNHIS Sub 50 e atende ao interesse público de redução do déficit habitacional em Juquiá. Portanto, recomenda-se o prosseguimento do processo licitatório, observando-se a disponibilidade orçamentária e o cumprimento das etapas descritas no item de providências.

Juquiá, 19 de janeiro de 2026.

WALQUIRIA LOPES AMARAL

CREA: 5070689039

Responsável Técnico