



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –
CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63
Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP: 18690-000
Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – CONTRATAÇÃO DE EXECUÇÃO DE 20 UNIDADES HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL – MUNICÍPIO DE ITATINGA

1. INTRODUÇÃO:

Este Estudo Técnico Preliminar (ETP) caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento da contratação pública, em conformidade com o art. 18, §1º, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021. O objetivo é analisar detalhadamente a necessidade administrativa e identificar, no mercado, a melhor solução para supri-la, respeitando os princípios que regem a Administração Pública, como legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, economicidade e sustentabilidade, de forma planejada e eficaz.

A presente contratação tem como finalidade viabilizar **a construção de unidades habitacionais no âmbito Programa Novo PAC - seleção n. 5600004015/2025 – Portaria MCID n. 892 de 08/08/2025**. Trata-se de uma iniciativa do Governo Federal voltada à provisão subsidiada de moradias em áreas urbanas de municípios com população de até cinquenta mil habitantes.

O programa, que integra o **Minha Casa, Minha Vida** e utiliza **recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS)**, busca promover a inclusão social, melhorar as condições de vida de famílias de baixa renda e incentivar o desenvolvimento urbano sustentável.

As unidades habitacionais a serem construídas deverão contemplar infraestrutura completa, com solução adequada para abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, drenagem e pavimentação. As moradias deverão conter varanda, sala, dois dormitórios, cozinha, área de serviço e banheiro, conforme demanda identificada.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –

CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63

Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP: 18690-000

Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE:

A presente contratação tem por finalidade atender à necessidade premente de redução do déficit habitacional no município, especialmente entre famílias de baixa renda que vivem em situação de vulnerabilidade social e não possuem acesso a moradias dignas, seguras e com infraestrutura adequada.

O problema identificado está diretamente relacionado à carência de unidades habitacionais em áreas urbanas devidamente regularizadas, que contem com serviços básicos essenciais como abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, energia elétrica, drenagem urbana e pavimentação. Essa ausência de infraestrutura compromete não apenas a qualidade de vida dessas famílias, mas também a saúde pública, o meio ambiente e o desenvolvimento social e urbano sustentável do município.

A demanda surge, portanto, da necessidade de promover inclusão social e garantir o direito fundamental à moradia digna, conforme previsto na Constituição Federal, por meio da construção de **unidades habitacionais subsidiadas pelo Programa FNHIS Sub 50**, regulamentado pela **Portaria MCID nº 1.416/2023**. O programa contempla municípios com até 50 mil habitantes e visa beneficiar diretamente a população em situação de maior vulnerabilidade.

Além da construção das unidades habitacionais, a contratação deverá assegurar que as moradias estejam devidamente adaptadas às necessidades de pessoas com deficiência, conforme demanda local, respeitando os critérios de acessibilidade universal e inclusão.

Dessa forma, a contratação proposta representa não apenas uma resposta à escassez habitacional, mas também uma estratégia de desenvolvimento urbano sustentável, com impacto direto na promoção da cidadania, da dignidade humana



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –
CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63
Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP: 18690-000
Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

e da redução das desigualdades sociais.

Adicionalmente, a Administração Municipal já dispõe de áreas públicas adequadas para a implantação das unidades habitacionais previstas. Trata-se de imóveis devidamente registrados em nome do município, a saber:

- Sistema de Lazer 06 do loteamento *Conjunto Habitacional Itatinga C (Vila São João)*;
- Sistema de Lazer 03 do loteamento *Jardim Pedra Branca*;
- Sistema de Lazer 01 do loteamento *Jardim Pedra Branca*;
- Área Institucional do loteamento *Jardim Pedra Branca*;
- Lote 01 da Quadra J do *Conjunto Habitacional Itatinga C*, matrícula nº 19.595.

Nos três sistemas de lazer e na área institucional serão adotados os procedimentos de **abertura de matrícula, desafetação, unificação e posterior desmembramento**, de forma a possibilitar a individualização dos lotes.

O imóvel registrado sob a matrícula nº 19.595 também passará por **processo de desmembramento**, com vistas à criação das matrículas individualizadas.

O Município reforça o compromisso de que, **até o início das obras, todas as áreas estarão devidamente regularizadas e disponíveis para a implantação do empreendimento**.

A distribuição das unidades habitacionais será realizada da seguinte forma:

- 9 unidades na Rua Antônio Bicudo;
- 7 unidades na Rua Augusto Polido;
- 2 unidades na Rua Solferino Di Piero.
- 2 unidades na Rua José Alayde de Oliveira Lopes



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –

CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63

Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP: 18690-000

Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

3.1. Comprovação das habilitações fiscal, social e trabalhista, que serão aferidas mediante a verificação dos seguintes requisitos:

3.1.1. Inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);

3.1.2. Inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

3.1.3. Regularidade perante a Fazenda federal, estadual e/ou municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;

3.1.4. Regularidade relativa à Seguridade Social e ao FGTS, que demonstre cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;

3.1.5. Regularidade perante a Justiça do Trabalho;

3.1.6. Cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal.

3.1.7. Documentos referidos nos itens imediatamente anteriores poderão ser substituídos ou supridos, no todo ou em parte, por outros meios hábeis a comprovar a regularidade do licitante, inclusive por meio eletrônico.

3.2. A CONTRATADA deve manter durante a vigência da contratação, em compatibilidade com as obrigações por ela assumida, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas em razão da natureza do fornecimento do objetos contratados.

3.3. A CONTRATADA deve responsabilizar-se por quaisquer ônus decorrentes de omissões ou erros na elaboração de estimativa de custos para fornecimento do



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –

CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63

Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP: 18690-000

Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

objeto avançado.

3.4. A CONTRATADA deve responsabilizar-se por quaisquer danos pessoais ou materiais causados por seus empregados ou prepostos, inclusive por omissão destes à Administração Pública ou a terceiros, nas dependências da CONTRATANTE e ainda, responsabilizar-se pelos danos causados diretamente à CONTRATANTE ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo, quando do fornecimento, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade à fiscalização ou o acompanhamento realizado pela CONTRATANTE.

3.5. A CONTRATADA deve assumir a inteira responsabilidade técnica e administrativa do objeto contratado, não podendo transferir a outras empresas a responsabilidade por problemas no fornecimento dos serviços.

3.6. No período da contratação, a CONTRATADA fica obrigada a substituir, às suas expensas, no total ou em parte, os serviços que apresentarem vícios, defeitos ou imperfeições resultantes da fabricação ou da execução do fornecimento.

3.7. Todas as despesas com transporte e entrega dos serviços se darão por conta da CONTRATADA.

3.8. A CONTRATADA deve fornecer todos os acessórios, com suas respectivas licenças de uso, caso existam, necessários ao pleno funcionamento dos recursos e funcionalidades contratadas.

3.9. A CONTRATADA deve assumir todos os encargos de possível demanda trabalhista, cível ou penal, relacionados ao fornecimento dos serviços originariamente ou vinculados por prevenção, conexão ou contingência.

4. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES E MEMÓRIAS DE CÁLCULO:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –
CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63
Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP: 18690-000
Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

A contratação prevê a execução de **20 (vinte) Unidades Habitacionais (UH)** unifamiliares padronizadas, em conformidade com a **Portaria MCID nº 1.416/2023** e o **Manual de Apoio MN AE 099** da Caixa Econômica Federal. Optou-se pela **adoção do projeto-modelo do FNHIS SUB-50**, elaborado por equipe multidisciplinar da Caixa, por atender integralmente às exigências do programa e proporcionar celeridade às etapas de planejamento e contratação.

A tipologia padrão corresponde a **casa em alvenaria**, com **área construída de 53,85 m²** por UH e **área útil total de 47,46 m²**, distribuída em: sala/cozinha (**19,10 m²**), dois dormitórios (**8,40 m² cada**), um banheiro (**4,44 m²**), varanda (**3,56 m²**) e lavanderia (**3,56 m²**).

4.1 Quantitativos globais

Elemento	Quantidade por UH	Total (20 UH)	Observação
Área construída	53,85 m ²	1.077,00 m²	53,85 m ² x 20 UH
Dormitórios	2	40	2 dorm./UH
Banheiros	1	20	1 banh./UH
Varandas	1	20	1 var./UH
Lavanderias	1	20	1 lav./UH

Memória de cálculo (resumo):

- Área total construída = 53,85 m² x 20 UH = 1.077,00 m²
- Dormitórios = 2 x 20 UH = 40
- Banheiros = 1 x 20 UH = 20
- Varandas = 1 x 20 UH = 20
- Lavanderias = 1 x 20 UH = 20



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –

CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63

Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP: 18690-000

Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

4.2 Racional de dimensionamento

- **Padronização e repetibilidade:** tipologia oficial do programa, assegurando uniformidade construtiva e ganhos de escala.
- **Aderência normativa:** atendimento às diretrizes da Portaria MCID nº 1.416/2023 e do Manual MN AE 099 (Caixa).
- **Compatibilidade com a política local:** quantitativo de **20 UH** alinhado às metas do Plano Local de Habitação de Interesse Social e à disponibilidade orçamentária.
- **Construtibilidade:** solução em alvenaria com ambientes usuais e anexos (varanda e lavanderia), favorecendo sequenciamento de serviços e logística de canteiro.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO:

Conforme previsto no **art. 18, §1º, V, da Lei nº 14.133/2021**, o levantamento de mercado consiste na prospecção e análise de alternativas possíveis de soluções que atendam às necessidades da Administração. Pode abranger:

- A consideração de **contratações similares realizadas por outros órgãos e entidades**, identificando metodologias e tecnologias aplicadas;
- A realização de **consultas ou audiências públicas** com potenciais contratadas, para coleta de contribuições e inovações aplicáveis.

Nos termos do **art. 21 da Lei nº 14.133/2021**, o levantamento de mercado deve culminar em uma análise comparativa e justificativa técnica e econômica da solução mais adequada, considerando conveniência, economicidade e eficiência.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –
CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63
Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP. 18690-000
Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

Soluções identificadas no mercado

Solução 1 – Execução direta com alvenaria estrutural convencional

- **Descrição:** Construção das unidades habitacionais em alvenaria estrutural, conforme o projeto-padrão do programa habitacional. Método amplamente difundido, com mão de obra disponível localmente e técnicas dominadas.
- **Aspectos positivos:**
 - Padronização do modelo;
 - Facilidade de contratação de empreiteiras locais;
 - Menor risco técnico devido à ampla utilização;
 - Compatibilidade direta com o projeto fornecido pelo FNHIS SUB-50.
- **Aspectos a considerar:**
 - Prazo de execução depende de maior número de etapas construtivas;
 - Consome mais tempo em fundação, alvenaria, reboco e acabamento.

Solução 2 – Execução em painéis pré-moldados de concreto

- **Descrição:** Montagem das unidades habitacionais por meio de painéis pré-moldados produzidos em usina industrializada, transportados e instalados em canteiro.
- **Aspectos positivos:**
 - Redução do prazo de execução (montagem mais rápida);
 - Maior controle de qualidade dos elementos construtivos;
 - Menor geração de resíduos no canteiro.
- **Aspectos a considerar:**
 - Necessidade de logística para transporte e içamento dos painéis;
 - Dependência de fornecedor especializado (maior custo de mobilização);
 - Menor flexibilidade para alterações em projeto ou adaptações futuras.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –

CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63

Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP: 18690-000

Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

Análise comparativa

- **Custo global (ciclo de vida):** Embora a solução em pré-moldado possa apresentar menor prazo e resíduos, tende a envolver custos de mobilização mais elevados. A solução em alvenaria convencional, por sua vez, apresenta custos unitários mais competitivos e maior aderência à realidade orçamentária local.
- **Eficiência construtiva:** O método pré-moldado é mais rápido, mas exige cadeia de suprimentos estruturada. A alvenaria convencional, mesmo mais lenta, conta com ampla disponibilidade de mão de obra regional.
- **Risco técnico:** Pré-moldados demandam especialização e logística de transporte. Alvenaria estrutural é considerada solução consolidada e de menor risco técnico.

Justificativa da escolha

Diante da análise, verifica-se que a **solução em alvenaria estrutural convencional** é a mais vantajosa para a Administração, considerando:

- **Maior economicidade**, com menor custo de implantação em relação à realidade local;
- **Menor risco de execução**, por se tratar de tecnologia já consolidada e amplamente utilizada na região;
- **Compatibilidade plena** com o projeto-padrão do programa FNHIS SUB-50;
- **Disponibilidade de mão de obra local**, que reduz custos indiretos e fortalece o mercado regional.

Assim, a solução escolhida atende melhor aos princípios da **conveniência, economicidade e eficiência**, assegurando a melhor relação custo-benefício no ciclo de vida do empreendimento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –
CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63
Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP. 18690-000
Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do valor da contratação foi elaborada com base no **projeto-modelo do FNHIS SUB-50** e nos **projetos complementares que compõem o kit FNHIS**. Para a composição de custos, foram utilizados como referência os **insumos da SINAPI de julho de 2025** e o **orçamento-modelo** desenvolvido pela equipe multidisciplinar da Caixa Econômica Federal (CEF). Essa metodologia assegura a **conformidade** com as exigências do programa e confere maior **celeridade** às etapas de planejamento e contratação.

Considerando os **custos diretos** e a aplicação de um **BDI Onerado de 22,47%**, que compreende encargos sociais, tributos incidentes, despesas indiretas, custos administrativos e margem de lucro, chegou-se ao **valor total estimado da contratação de R\$ 2.882.968,02**, correspondente à execução de **20 unidades habitacionais**.

O **custo direto por unidade habitacional** foi estimado em **R\$ 117.708,02**. Após a incidência do BDI, o **valor unitário atualizado** totaliza **R\$ 144.148,40**. Dessa forma, o valor global reflete de maneira equilibrada e transparente a composição dos custos necessários para a execução contratual, assegurando a **viabilidade econômico-financeira** do empreendimento

Segue composição detalhada do BDI:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

- ESTADO DE SÃO PAULO -
CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63
Rua Nove de Julho, 304 - Centro - CEP: 18690-000
Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

Itens	Siglas	% Adotado
Administração Central	AC	3,00%
Seguro e Garantia	SG	0,80%
Risco	R	0,97%
Despesas Financeiras	DF	0,59%
Lucro	L	6,16%
Tributos (impostos COFINS 3%, e PIS 0,65%)	CP	3,65%
Tributos (ISS, variável de acordo com o município)	ISS	5,00%
Tributos (Contribuição Previdenciária sobre a Receita Bruta - Lei 12.546 de 14/12/2011 - Desoneração)	CPRB	0,00%
BDI SEM desoneração (Fórmula Acórdão TCU)	BDI PAD	22,47%

Os valores de BDI foram calculados com o emprego da fórmula:

$$BDI = \frac{(1+AC + S + R + G)*(1 + DF)*(1+L)}{(1-CP-ISS-CRPB)} - 1$$

O detalhamento dos serviços, com a descrição dos itens e respectivos quantitativos, será apresentado nos projetos, nas planilhas orçamentárias e detalhado no Termo de Referência que acompanhará a contratação.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

Nos termos do **art. 18, §1º, VII, da Lei nº 14.133/2021**, a descrição da solução deve abranger a caracterização geral do objeto, incluindo as exigências relacionadas à manutenção e assistência técnica, acompanhada das justificativas técnicas e econômicas da escolha.

Após análise comparativa de alternativas construtivas, a solução que se mostrou mais vantajosa para a Administração foi a **execução das 20 Unidades Habitacionais (UH) em alvenaria estrutural convencional**, conforme tipologia padrão do **FNHIS SUB-50**.

A solução contempla:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –

CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63

Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP: 18690-000

Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

- **Tipologia padronizada:** unidade habitacional de 53,85 m² de área construída, com sala/cozinha integrada, dois dormitórios, banheiro, varanda e lavanderia.
- **Método construtivo:** sistema em alvenaria estrutural convencional, amplamente difundido e compatível com a mão de obra disponível localmente.
- **Manutenção:** padrão construtivo tradicional que garante facilidade de manutenção preventiva e corretiva, com ampla oferta de materiais e serviços no mercado.
- **Assistência técnica:** assegurada por meio de projetos fornecidos pelo programa habitacional e acompanhamento da equipe técnica municipal durante a execução.

7.1 Justificativas da escolha

Justificativa técnica

- **Segurança e confiabilidade:** tecnologia consolidada, de baixo risco de execução e amplamente utilizada em programas habitacionais de interesse social.
- **Padronização:** aderência integral ao projeto-modelo fornecido pelo FNHIS SUB-50, reduzindo a possibilidade de incompatibilidades técnicas.
- **Execução simplificada:** mão de obra disponível localmente, sem necessidade de especialização complexa.

Justificativa econômica

- **Menor custo de implantação:** solução mais compatível com a realidade orçamentária municipal.
- **Uso de mão de obra local:** favorece a economia regional e reduz custos indiretos de mobilização.
- **Durabilidade e manutenção acessível:** reduz o custo do ciclo de vida, com facilidade de reparos e ampla disponibilidade de insumos no mercado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –
CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63
Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP. 18690-000
Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

Justificativa de eficiência

- **Agilidade administrativa:** adoção de projeto padrão garante rapidez na elaboração do Termo de Referência e na fase de contratação.
- **Fiscalização facilitada:** homogeneidade das unidades permite maior previsibilidade e controle durante a execução.
- **Replicabilidade:** solução pode ser facilmente reaplicada em novos empreendimentos habitacionais do município.

Observação

O detalhamento completo da solução — incluindo especificações técnicas de materiais, sistemas construtivos, padrões de acabamento e parâmetros de execução — será apresentado no **Termo de Referência** e/ou **Projeto Básico**, em conformidade com a legislação vigente.

8. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO:

O objeto em questão consiste na construção de **20 unidades habitacionais residenciais**, em projeto único, com padronização arquitetônica, estrutural e construtiva definida previamente.

Por se tratar de obra de características homogêneas e interdependentes, não é recomendável o parcelamento do objeto, visto que:

- A execução deve ocorrer de forma integrada, garantindo uniformidade construtiva e qualidade técnica;
- O fracionamento poderia comprometer o cronograma, a coordenação dos serviços e a responsabilidade contratual;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –

CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63

Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP: 18690-000

Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

- O mercado de construção civil apresenta empresas plenamente aptas a executar a totalidade do empreendimento;
- O parcelamento poderia acarretar sobrecustos e dificuldades de fiscalização.

Dessa forma, considerando a natureza indivisível do objeto, a adjudicação deverá ocorrer na forma global, atendendo ao disposto no art. 18, §1º, VIII da Lei 14.133/2021.

9. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS:

A contratação tem como resultado pretendido a construção de 20 unidades habitacionais, visando atender à demanda por moradia digna para famílias em situação de vulnerabilidade social no município.

Do ponto de vista da **efetividade e do desenvolvimento nacional sustentável**, espera-se:

- **Redução do déficit habitacional** no município, promovendo inclusão social e melhoria da qualidade de vida.
- **Melhoria das condições sanitárias e habitacionais** das famílias contempladas, contribuindo para saúde e bem-estar.
- **Fomento à economia local**, pela geração de empregos diretos e indiretos na construção civil.
- **Uso racional de recursos**, com aplicação de técnicas construtivas de alvenaria tradicional e materiais adequados, assegurando durabilidade e manutenção facilitada.

Em termos de **economicidade e aproveitamento dos recursos disponíveis**, espera-se:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –

CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63

Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP: 18690-000

Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

- Execução de obras com qualidade e dentro dos prazos estabelecidos, reduzindo custos de retrabalho.
- Maximização do aproveitamento dos recursos financeiros destinados à política habitacional.
- Utilização eficiente da mão de obra contratada e dos materiais aplicados, buscando evitar desperdícios.
- Implantação de um empreendimento que, por sua qualidade construtiva, minimize custos de manutenção futura para o município e para os beneficiários.

Os resultados pretendidos servirão de subsídio para a definição dos **indicadores de desempenho** a serem estabelecidos no acompanhamento contratual, tais como: cumprimento de prazos, conformidade da execução com o projeto, índice de qualidade das obras e satisfação dos beneficiários.

10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO

Antes da celebração do contrato, algumas providências deverão ser tomadas pela Administração para garantir a viabilidade da execução do objeto contratado. São elas:

- Definição e disponibilização da área destinada à implantação do empreendimento, com a devida regularização fundiária e ausência de impedimentos legais ou ambientais para a construção das unidades habitacionais;
- Formalização da cessão de uso ou titularidade da área, com apresentação das respectivas matrículas atualizadas dos terrenos, conforme exigências do programa habitacional que será adotado, garantindo a legalidade da ocupação futura;
- Elaboração e fornecimento do projeto arquitetônico básico de referência, em conformidade com os parâmetros definidos pelo programa federal e com as



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –

CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63

Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP: 18690-000

Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

diretrizes urbanísticas locais;

- Reserva orçamentária correspondente ao valor estimado da contratação, incluindo os encargos legais e eventuais reajustes;
- Nomeação formal da equipe técnica responsável pelo acompanhamento e fiscalização do contrato, conforme previsto na legislação, garantindo a capacidade de gestão do empreendimento durante todas as suas fases;
- Realização de levantamento topográfico e execução de sondagem do terreno, de forma a subsidiar o detalhamento dos projetos e assegurar a compatibilidade da solução técnica adotada com as condições do local.

Essas medidas são fundamentais para assegurar a regularidade e a efetividade da contratação, prevenindo entraves durante a fase de execução e garantindo que a contratada possa iniciar as atividades dentro dos prazos previstos.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS / INTERDEPENDENTES:

A contratação ora planejada possui interdependência com outras ações e iniciativas da Administração Pública Municipal, que devem ser consideradas para garantir a plena efetividade do empreendimento habitacional. Dentre essas contratações e ações correlatas em andamento ou previstas, destacam-se:

- Ações coordenadas com a Diretoria Municipal de Assistência Social, especialmente no que se refere à mobilização comunitária e à seleção dos beneficiários, conforme critérios socioeconômicos definidos pelo ente federativo e/ou pelo programa habitacional federal adotado;
- Serviços de levantamento topográfico e sondagem do terreno, essenciais



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –
CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63
Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP. 18690-000
Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

para subsidiar a elaboração e/ou compatibilização dos projetos executivos, garantindo a adequação da solução técnica às condições reais do local.

Essas iniciativas devem ser devidamente articuladas e compatibilizadas com a presente contratação, especialmente quanto ao cronograma de execução e à definição clara das responsabilidades institucionais. A coordenação entre os setores envolvidos é fundamental para evitar sobreposição de esforços, minimizar riscos operacionais e assegurar a entrega eficiente e qualificada das unidades habitacionais à população beneficiária.

12. IMPACTOS AMBIENTAIS

A construção de 20 unidades habitacionais pode gerar impactos ambientais diretos e indiretos, especialmente durante a fase de implantação da obra. Entre os principais impactos potenciais identificados, destacam-se:

- Geração de resíduos sólidos da construção civil (RCC), como entulho, sobras de materiais e embalagens;
- Emissão de poeira e ruído durante a execução das obras, afetando o entorno imediato;
- Consumo de recursos naturais, como água e energia elétrica, em níveis elevados durante a fase de obra.

Medidas mitigadoras previstas:

- A empresa contratada deverá apresentar, como parte do projeto executivo, um Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC), conforme Resolução CONAMA nº 307/2002, contendo diretrizes para a separação, destinação e reaproveitamento dos resíduos gerados;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –

CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63

Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP: 18690-000

Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

- A contratação deverá exigir a adoção de práticas sustentáveis, como uso de materiais com menor impacto ambiental (ex: madeira certificada, blocos ecológicos), sistemas construtivos eficientes e reaproveitamento de água de chuva, quando tecnicamente viável;
- As obras deverão prever o controle de emissão de poeira e ruídos, conforme as normas ambientais vigentes, com o uso de telas de contenção, umidificação do solo e horários controlados para atividades de maior impacto;
- Deverá ser observado o uso racional de recursos, com incentivo à adoção de equipamentos eficientes no consumo de água e energia (lâmpadas LED, torneiras com arejadores, descargas de duplo fluxo, entre outros);
- A empresa contratada deverá incluir em seu planejamento a logística reversa de materiais e embalagens, sempre que houver obrigação legal ou viabilidade técnica e econômica.

A adoção dessas medidas visa alinhar a contratação aos princípios da sustentabilidade ambiental, conforme diretrizes da Lei nº 14.133/2021 e dos Planos de Logística Sustentável (PLS), quando existentes na Administração.

13. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO:

Após análise detalhada do projeto, levantamento de mercado, alternativas construtivas e resultados pretendidos, conclui-se que a **contratação da execução de 20 unidades habitacionais em alvenaria estrutural convencional** é viável, sob os seguintes aspectos:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –

CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63

Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP: 18690-000

Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

- **Viabilidade técnica:** A solução adotada é consolidada no mercado, com ampla experiência de execução e disponibilidade de mão de obra e materiais na região, garantindo a qualidade e a segurança das obras.
- **Viabilidade operacional:** O empreendimento é homogêneo e padronizado, permitindo execução integrada, fiscalização efetiva e gestão simplificada das etapas de construção.
- **Viabilidade orçamentária:** A solução apresenta relação custo-benefício adequada, com menor risco de sobrecustos e utilização racional dos recursos financeiros disponíveis.
- **Adequação à necessidade:** A construção das 20 unidades atende plenamente à demanda habitacional prevista no Plano Local de Habitação de Interesse Social, contribuindo para a redução do déficit habitacional do município.

Dessa forma, **a contratação é considerada viável**, atendendo aos princípios da economicidade, eficiência e legalidade, e justificando a adoção do procedimento licitatório para execução do empreendimento habitacional.

Itatinga, 11 de dezembro de 2025.

Ricaldo Manoel Silva

Engenheiro Civil - CREA/SP 5070431839

Diretor de Planejamento e Gestão do Departamento de
Infraestrutura e Mobilidade Urbana