



PREFEITURA MUNICIPAL DE AREIÓPOLIS

AREIÓPOLIS – SP

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Objetivo: Contratação de empresa especializada para execução de obra de engenharia para construção de 20 unidades habitacionais pelo Programa MCMV - FNHIS SUB 50, distribuídas em dois pontos do Município.

Cidade: Areiópolis – SP.

Local: Localização 2 áreas:

14 un. no endereço: Rua José Rodrigues de Lima, Residencial Prefeito Tito Costa.

6 un. no endereço: Rua José Edeval Ramos da Silva, Jardim Santa Thereza.

Área a construir: 1.077,40 m².

Este documento apresenta o Estudo Técnico Preliminar que serve essencialmente para assegurar a viabilidade técnica da contratação e embasar o Termo de Referência, Anteprojeto ou Projeto Básico, conforme previsto no inciso XX, do art. 6º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

A estrutura deste documento baseia-se nas regras dispostas nos §§ 1º e 2º, do art. 18, da Lei Federal nº 14.133/2021.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O Programa FNHIS Sub 50 regulamentado pela Portaria MCID Nº 1416 de 6 de novembro de 2023 é uma iniciativa do governo federal que visa a provisão subsidiada de unidades habitacionais em áreas urbanas para municípios com população de até cinquenta mil habitantes.

Utilizando recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (o programa integra o Minha Casa, Minha Vida e tem como objetivo principal melhorar as condições de vida de famílias de baixa renda, promovendo a inclusão social e o desenvolvimento urbano sustentável.

As unidades habitacionais devem dispor de solução adequada de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, drenagem e pavimentação. As moradias incluem varanda, sala, dois dormitórios, cozinha, área de serviço e banheiro, e devem ser adaptadas às necessidades de pessoas com deficiência e idosos, quando necessário.



PREFEITURA MUNICIPAL DE AREIÓPOLIS

AREIÓPOLIS – SP

2. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Deverá ser contratada uma Pessoa Jurídica especializada na execução de obras de engenharia que possua registro ou inscrição no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, tanto para a empresa licitante quanto para seu responsável técnico, na região a que estiverem vinculados.

A comprovação da capacitação técnico-profissional deve ser realizada por meio da apresentação de Acervo Técnico, conforme a legislação pertinente. Este acervo deve estar em nome do responsável técnico e/ou dos membros da equipe técnica que participarão da obra, demonstrando a Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou o Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, relacionado à execução dos serviços que constituem as partes de maior relevância técnica e valor significativo da contratação.

3. LEVANTAMENTO DE MERCADO E JUSTIFICATIVA COM BASE EM ASPECTOS TÉCNICOS ECONÔMICOS

O ETP considerou as tabelas de Preços de Referências da Caixa Econômica Federal (SINAPI/Sem Desoneração) e cotações de mercado, quando necessário, que convergiram no sentido de estimar melhor proposta de prestação de serviços de construção, tomando por base a elaboração de projeto desenvolvido por profissional capacitado da Prefeitura Municipal de Areiópolis.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A execução dos serviços se dará em etapa única, contemplando a implementação completa de todos os serviços e equipamentos estabelecidos no projeto e na planilha orçamentária.

Os serviços abrangidos por este instrumento devem ser executados com materiais, equipamentos, ferramentas e mão de obra de excelente qualidade, respaldados por um aporte técnico que garanta efetivas garantias dos serviços realizados. A comprovação dessas garantias deve ocorrer conforme estipulado no item 2 deste documento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE AREIÓPOLIS

AREIÓPOLIS – SP

Todas as atividades deverão ser conduzidas de acordo com as especificações pertinentes a serviços dessa natureza, observando as normas estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

A contratada assumirá o papel de representante da Prefeitura Municipal de Areiópolis durante a execução da obra, garantindo que esta seja realizada em conformidade com os mais elevados padrões técnicos do mercado, seguindo as diretrizes estabelecidas no projeto elaborado pelo Corpo Técnico de Engenharia da Prefeitura Municipal de Areiópolis.

5. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA CONTRATAÇÃO

A nossa base de cálculo para a definição do quantitativo necessário é proveniente do projeto (anexo 1) e do memorial descritivo (anexo 2), elaborados pelo Corpo Técnico de Engenharia da Prefeitura Municipal.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

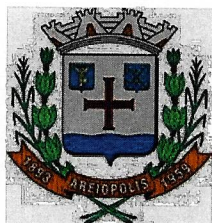
A estimativa do valor total da contratação é de **R\$ 3.178.150,68** (3 milhões, cento e setenta e oito mil, cento e cinquenta reais, sessenta e oito centavos) e sua composição foi regularmente registrado na Planilha Orçamentária de Preço constante em anexo, com a respectiva composição de custo dos itens descritos, respeitados os quantitativos estimados.

A estimativa do valor da contratação foi obtida por meio da elaboração da planilha orçamentária (anexo 3), a qual se fundamenta nos quantitativos e critérios indicados no memorial descritivo (anexo 2) e na composição de preços de serviços de construção.

Para essa composição, foram utilizadas tabelas de Preços de Referência da Caixa Econômica Federal (SINAPI/Sem Desoneração) e levantamento de mercado.

7. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Diante da natureza do objeto deste Estudo Técnico Preliminar, que abrange a execução de obra de engenharia, é razoável que a eventual contratação a ser realizada não seja parcelada. Essa decisão fundamenta-se no fato de que os serviços a serem executados não demandam uma especialização significativa e quantidade a ser executada é consideravelmente razoável.



PREFEITURA MUNICIPAL DE AREIÓPOLIS

AREIÓPOLIS – SP

8. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não será necessário a contratação correlata ou interdependente.

9. PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL (PCA)

O serviço de engenharia para construção de 20 unidades residenciais o FNHIS SUB 50 não estava contemplado no plano de contratações anual (P.C.A). Pois a maior parte dos recursos destinados a essa obra provirá do convênio estabelecido entre o Governo Federal, por intermédio do Ministério da Fazenda e o município de Areiópolis.

Vale destacar que a formalização desse convênio ocorreu após à conclusão de diversas etapas, incluindo o cadastramento e a aprovação do plano de trabalho, conduzidos por meio do sistema demanda. Essas fases são cruciais para determinar a viabilidade e aprovação do convênio.

Por esse motivo, a obra não foi incluída no Plano de Contratações Anual, dado que sua realização está condicionada à aprovação ou não do convênio.

10. DEMONSTRATIVOS DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Construção de 20 unidades habitacionais de interesse social, com infraestrutura básica, destinadas a famílias de baixa renda, promovendo o acesso à moradia digna e contribuindo para a redução do déficit habitacional local.

10.1 Resultados Sociais Pretendidos

Indicador	Resultado Esperado	Justificativa
Famílias beneficiadas com moradia	20 famílias (cerca de 80 pessoas)	Redução do déficit habitacional e melhoria da qualidade de vida
Redução de vulnerabilidade social	Aumento da segurança habitacional	Estabilidade para famílias em situação de risco ou moradia precária
Inclusão social	Atendimento a famílias de baixa renda	Priorização de público-alvo do programa

10.2 Resultados Econômicos Pretendidos

Indicador	Resultado Esperado	Justificativa
Geração de empregos diretos e indiretos	+50 empregos temporários	Estímulo à economia local durante a obra



PREFEITURA MUNICIPAL DE AREIÓPOLIS

AREIÓPOLIS – SP

Indicador	Resultado Esperado	Justificativa
Aquecimento do comércio local	+10 fornecedores e prestadores de serviços contratados	Estímulo à economia regional
Valorização imobiliária da área	Aumento de 10-15% no valor de imóveis vizinhos	Infraestrutura nova impulsiona mercado imobiliário

10.3 Resultados Urbanos e de Infraestrutura

Indicador	Resultado Esperado	Justificativa
Implantação de infraestrutura urbana	Rede de água, esgoto, energia e pavimentação	Melhoria nas condições urbanas do bairro
Regularização fundiária	100% das unidades com escritura registrada	Segurança jurídica para os moradores
Acessibilidade urbana	Acesso a transporte, escolas, postos de saúde	Integração ao tecido urbano

11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Será necessário efetuar a limpeza do local antes do início dos serviços, para que esteja apto para a execução dos serviços.

12. IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

Considerando que a intervenção na obra se restrinja à implementação de melhorias, acredita-se que seja suficiente que a contratada possua um plano de gerenciamento de resíduos para garantir a destinação final apropriada dos resíduos e rejeitos provenientes dos materiais de construção.

13. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A CONTRATAÇÃO

Diante dos fatos apresentados anteriormente, o corpo de engenharia julga ser viável essa contratação. Dessa forma, a execução da obra de construção de 20 unidades residenciais o FNHIS SUB 50 deve ser realizado pelo regime de empreitada por preço global e por meio de execução indireta.

Areiópolis, 12 de junho de 2026.

CARLOS HENRIQUE DE OLIVEIRA
DIRETOR DE OBRAS, ENGENHARIA E MEIO AMBIENTE
CAU: A155605-3