

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO

Este Estudo Técnico Preliminar – ETP tem como objetivo assegurar e detalhar toda viabilidade técnica para o processo de contratação de empresa à realizar o objeto descrito, afim de garantir a integridade do serviço e proporcionar solução mais adequada.

E através de tópicos presente neste estudo técnico preliminar, a partir dos fatos e carências apresentadas, este documento tem como objetivo a realização de forma mais viável a execução do objeto/solução denominado “Construção de 50 Unidades Habitacionais” apresentada, garantindo para o processo eficiência e segurança durante as etapas.

1 – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A contratação se faz necessária devido à contemplação do município de Laranjal Paulista com o Contrato de Repasse OGU MCIDADES nº 974508/24 para a construção de 50 (cinquenta) unidades habitacionais através do programa Minha Casa Minha Vida.

A viabilização destas moradias atende diretamente à demanda reprimida por habitação de interesse social no município. Em um cenário onde o déficit habitacional pressiona o crescimento urbano desordenado, a entrega de unidades habitacionais planejadas garante dignidade às famílias laranjalenses que hoje vivem em condições precárias ou de vulnerabilidade. Além do benefício social direto, a execução das obras movimenta a economia do município, gerando empregos na construção civil e estimulando o comércio de materiais e serviços locais durante todo o cronograma de desembolso.

A execução do objeto envolve a supervisão da Caixa Econômica Federal, que atua como representante da União. A contratação de uma empresa capacitada é essencial para:

- Garantir o cumprimento das cláusulas ratificadas no Termo de Compromisso original.
- Atender aos requisitos de transparência e publicidade exigidos, incluindo a observância à Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD).
- Assegurar a correta prestação de contas perante o Ministério das Cidades.

O financiamento desta obra será realizado com recursos do Contrato de Repasse OGU MCIDADES nº 974508/24 e por contrapartida do município.

2 – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

O objeto a ser licitado parte de recurso da União, por intermédio do Ministério das Cidades, representado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, e o município de LARANJAL PAULISTA.

3 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O objeto a ser licitado, pelas suas características e com base nas justificativas acima mencionadas, se dará por meio de licitação, na modalidade de Concorrência Pública, menor preço global, executada pelo regime de empreitada por preço global, onde estará se empenhando para oferecer serviços que contribuirá na redução do déficit habitacional do município e garantir o direito constitucional à moradia digna, em consonância com as diretrizes do Programa Moradia Digna do Ministério das Cidades.

A obra contemplada neste projeto será executada na Rua José Francisco Alves – Jardim Estrela – coordenadas 23°03'57.7"S 47°50'07.1"W, Rua Pedro cardia de Mello – Jardim Estrela – coordenadas 23°04'09.7"S 47°50'02.3"W, Avenida João Pires de Campos – Jardim Estrela – coordenadas 23°04'14.0"S 47°50'05.8"W no município de Laranjal Paulista/SP e abrangerá a construção de 50 unidades habitacionais.

Os serviços serão prestados por empresa especializada, devidamente regulamentada e autorizada pelos órgãos competentes, em conformidade pela legislação vigente e padrões de sustentabilidade exigidos nesse instrumento e no Projeto.

A prestação dos serviços de engenharia não gera vínculo empregatício entre os empregados da contratada e a administração pública, vedando-se qualquer relação entre eles que caracterize pessoalidade e subordinação direta.

4 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A estimativa entre a demanda e a quantidade de insumo da cada item a ser contratado são resultantes no levantamento detalhado das medições realizadas “in loco” pelo corpo técnico da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano do município.

5 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

Os preços unitários compostos no orçamento são derivados das planilhas gorvenamentais que são atualizadas constantemente com base no mercado, sendo utilizada nesta planilha final a base do SINAPI OUTUBRO/2025 e CDHU 199 – sem desoneração.

6 – ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado da contratação dos serviços é de de R\$ 7.311.236,68 (sete milhões, trezentos e onze mil, duzentos e trinta e seis reais e sessenta e oito centavos), sendo R\$ 6.500.000,00 (seis milhões e quinhentos mil reais) da união e R\$ 811.236,68 (oitocentos e onze mil, duzentos e trinta e seis reais e sessenta e oito centavos) do município..

7 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Partindo das carências atuais apresentadas pelo objeto a ser contratado e levando em pauta a demanda ser o cumprimento de um termo de compromisso, é considerado como resultante da solução a planilha orçamentária final elaborada a partir dos preços unitários derivados pela planilha SINAPI e CDHU.

As exigências para a execução minuciosa do objeto encontram-se presentes no projeto, planilha orçamentária e memorial descritivo onde se observa os serviços à serem executados de forma com que a contratada siga rigorosamente e entregue um serviço de qualidade e durabilidade.

8 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

O não parcelamento da solução é a medida mais satisfatória em vista técnica por manter a qualidade do investimento, levando em consideração que a execução, o gerenciamento e todos os pontos previstos no projeto ficam sob responsabilidade de uma mesma administração com maior controle de fiscalização pelos agentes públicos, além de proporcionar uma qualidade única.

9 – DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação de empresa especializada para execução da Construção de 50 unidade habitacionais no município busca reduzir o déficit habitacional do município e garantir o direito constitucional à moradia digna, em consonância com as diretrizes do Programa Moradia Digna do Ministério das Cidades.

10 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

A administração tomará as seguintes providências logo após a assinatura do contrato:

- Definição dos servidores que farão parte da equipe de fiscalização das obras;
- Indicar servidores devidamente capacitados para exercer a fiscalização;
- Acompanhamento rigoroso das ações previstas nos projetos apresentados para a realização das

adequações e melhorias no objeto a ser contratado.

11 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Durante a etapa de planejamento da contratação, foi definido que a adjudicação do objeto será feita a uma única empresa vencedora, uma vez que as licitantes deverão apresentar atestados de capacidaes técnicas para a relização do objeto a ser contratato.

12 – IMPACTOS AMBIENTAIS

O impacto ambiental da construção de 50 unidades habitacionais envolve o manejo de resíduos, consumo de recursos e medidas de mitigação conforme descrito abaixo:

1. Geração de Resíduos da Construção e Demolição (RCD)

A construção de um conjunto habitacional gera um volume significativo de resíduos que podem causar degradação ambiental se não forem gerenciados corretamente.

- Composição dos Resíduos: Inclui tijolos, argamassa, concreto, ferragens, além de resíduos de acabamento como gesso acartonado (drywall) e perfis metálicos.
- Riscos de Destinação Inadequada: O descarte irregular ("bota-fora") pode causar contaminação do solo e da água, além de atrair vetores de doenças.

2. Consumo de Recursos Naturais

A execução das moradias exige a extração e utilização intensiva de matérias-primas e energia.

- Materiais Utilizados: Consumo de grandes quantidades de cimento, areia, brita, gesso, metal e tintas.
- Energia: Gasto energético elevado nos processos de fabricação e transporte desses materiais até o canteiro de obras.

3. Medidas de Mitigação e Sustentabilidade

Para minimizar os impactos, é obrigatória a implementação de um Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC) e a declaração sobre a sustentabilidade do objeto.

- Separação e Reciclagem: Os resíduos (metais, gesso, concreto) devem ser separados na fonte para envio a empresas de reciclagem ou aterros licenciados, conforme a Resolução CONAMA nº 307/2002.

- Uso de Materiais Sustentáveis: Priorização de tintas com baixo teor de compostos orgânicos voláteis (COV) e materiais de fonte renovável ou reciclada.
- Controle de Emissões: Utilização de telas de proteção e umectação de resíduos para reduzir a emissão de poeira durante o manuseio de materiais.

4. Requisitos Legais e Licenciamento

A eficácia do contrato para a construção das unidades depende da conformidade com os órgãos ambientais.

- Licenciamento: É necessária a comprovação da manifestação prévia do órgão ambiental competente ou a apresentação da licença prévia ou dispensa de licenciamento.
- Licença de Operação: Para a prestação de contas final, deve-se apresentar a licença ambiental de operação ou o comprovante de sua solicitação.

A CONTRATADA deverá executar as obras de construção das unidades habitacionais em estrita observância às normas ambientais vigentes, visando a mitigação dos impactos decorrentes da atividade, conforme detalhado abaixo:

Gerenciamento de Resíduos (RCD): É responsabilidade da contratada a elaboração e execução do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC).

Segregação na Fonte: Os resíduos gerados, como concreto, alvenaria, metais e gesso acartonado, deverão ser rigorosamente separados para possibilitar a reciclagem ou o reuso.

Destinação Final: Todo o entulho que não puder ser reaproveitado deve ser enviado exclusivamente a aterros licenciados ou empresas de reciclagem autorizadas, em conformidade com a Resolução CONAMA nº 307/2002, sob pena de sanções administrativas.

Controle de Poluição Atmosférica: Durante a fase de canteiro, a contratada deve adotar medidas para redução da emissão de poeira, como a umectação periódica de pilhas de resíduos e instalação de telas de proteção.

Materiais Sustentáveis: Sempre que tecnicamente viável, deverá ser priorizada a utilização de tintas de baixo COV (compostos orgânicos voláteis) e insumos provenientes de fontes renováveis ou com conteúdo reciclado.

Conformidade Normativa: A execução está condicionada à apresentação da manifestação do órgão ambiental competente ou licença prévia, conforme exigido nas condições suspensivas do repasse federal.

Prestação de Contas: Para a conclusão do objeto e liberação da parcela final, a contratada deverá fornecer os comprovantes de destinação adequada dos resíduos e, se necessário, a solicitação ou emissão da Licença

Ambiental de Operação.

13 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Diante das informações apresentadas, considera-se tecnicamente que a contratação é viável pelo âmbito técnico, operacional e orçamentário baseado na situação problema e na solução apresentada.

14 – ALOCAÇÃO DE RISCOS

TIPO DE RISCO	RESPONSÁVEL PRINCIPAL	JUSTIFICATIVA
Riscos de Projeto e Planejamento	CONTRATANTE	Possui controle sobre elaboração e aprovação
Riscos de Execução Técnica	CONTRATADA	Expertise técnica e controle do processo executivo
Riscos de Mercado (até 12 meses)	CONTRATADA	Previsibilidade razoável e possibilidade de hedge
Riscos Regulatórios	CONTRATANTE	Relação com órgãos públicos e competência legal
Riscos de Fiscalização	CONTRATANTE	Responsabilidade legal pela gestão contratual
Riscos Trabalhistas	CONTRATADA	Relação empregatícia direta
Caso Fortuito/Força Maior	COMPARTILHADO	Imprevisibilidade e impossibilidade de controle

15 – INDICAÇÃO DOS INTEGRANTES DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO

Fiscal do contrato, titular e substituto

Titular: Arnaldo Pereira Neto – Secretário de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Gestor, titular e substituto

Titular: Reinaldo Contó – Secretário de Desenvolvimento Social

16 – INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

1– Demanda:

O presente edital trata-se de um Contrato de Repasse OGU MCIDADES nº 974508/24.

2 - Valor:

O valor desta licitação é de R\$ 7.311.236,68 (sete milhões, trezentos e onze mil, duzentos e trinta e seis reais e sessenta e oito centavos), sendo R\$ 6.500.000,00 (seis milhões e quinhentos mil reais) da união e R\$ 811.236,68 (oitocentos e onze mil, duzentos e trinta e seis reais e sessenta e oito centavos) do município.

3 – Pagamento:

O pagamento será realizado conforme o cronograma físico financeiro.

17 – DATA DA ELABORAÇÃO DO DOCUMENTO E RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO

Data da elaboração: 14/01/2026

Responsável pela elaboração: Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Arnaldo Pereira Neto – Secretário de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - telefone (15) 3283-8325 – email: planejamento@laranjalpaulista.sp.gov.br

Arnaldo Pereira Neto

Secretário Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano



@prefeituralaranjalpaulista



(15) 3283-8300



www.laranjalpaulista.sp.gov.br



CNPJ: 46.634.606/0001-80



comunicacao@laranjalpaulista.sp.gov.br



Praça Armando de Salles Oliveira, 200 | Centro - Laranjal Paulista/SP | CEP: 18500-000