

## PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPIRAPUÃ PAULISTA

### Secretaria de Obras

<b>UNIDADE REQUISITANTE: Secretária Municipal de Obras</b>	
<b>AGENTE RESPONSÁVEL: Álvaro Hideo Lessa Ishikawa</b>	<b>MATRÍCULA: 1.068</b>
<b>E-MAIL: eng.alvaroishikawa@gmail.com</b>	<b>TELEFONE: (15) 3548-1323</b>

### ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

#### 1- INTRODUÇÃO

O presente Estudo Técnico Preliminar tem por finalidade subsidiar o processo de contratação referente à execução de 20 (vinte) unidades habitacionais no Município de Itapirapuã Paulista, Estado de São Paulo, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, vinculado ao Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS, do Ministério das Cidades, conforme Proposta de Seleção PAC nº 56000003369/2025, modalidade FNHIS SUB 50.

A seleção do Município de Itapirapuã Paulista para receber este investimento representa uma conquista de grande relevância social, uma vez que viabilizará o acesso à moradia digna para 20 famílias em situação de vulnerabilidade socioeconômica, contribuindo diretamente para a redução do déficit habitacional local. A moradia constitui um direito social fundamental, e sua concretização impacta positivamente a qualidade de vida da população, promovendo estabilidade familiar, melhores condições de saúde, segurança e inclusão social.

Do ponto de vista econômico, a execução das obras gerará efeitos importantes para o município, com a criação de empregos diretos e indiretos na construção civil, o aquecimento do comércio local por meio da aquisição de materiais e insumos, e o incremento na arrecadação municipal. Empreendimentos habitacionais dessa natureza também valorizam as regiões onde são implantados, estimulando o desenvolvimento urbano ordenado e a ampliação da infraestrutura local, com reflexos positivos para toda a comunidade.

Nesse contexto, a Administração Municipal desenvolve os estudos e procedimentos necessários à formalização da contratação, observando os princípios que norteiam a gestão pública e as diretrizes estabelecidas pelo Ministério das Cidades para a execução dos recursos federais transferidos.

#### 2- DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O direito à moradia digna está consagrado na Constituição Federal de 1988 como um direito social fundamental, sendo dever do Estado promover as condições necessárias para sua efetivação. No entanto, a realidade de muitos municípios brasileiros de pequeno porte, como Itapirapuã Paulista, evidencia um cenário de carência habitacional que afeta diretamente as camadas mais vulneráveis da população, impondo à Administração Pública a responsabilidade de agir de forma concreta e planejada para superar

esse déficit.

Itapirapuã Paulista é um município historicamente marcada por índices socioeconômicos abaixo da média estadual, com limitadas oportunidades de emprego e renda, baixa mobilidade social e expressiva presença de famílias em situação de vulnerabilidade. Nesse contexto, o acesso à habitação adequada torna-se ainda mais desafiador, uma vez que grande parte da população não dispõe de renda suficiente para acessar o mercado imobiliário formal, seja por meio de financiamento ou locação, ficando à margem das condições mínimas de dignidade habitacional.

A ausência de moradia adequada não se restringe apenas ao aspecto físico de ter um teto. Ela está diretamente relacionada a uma cadeia de vulnerabilidades que se retroalimentam. Famílias que vivem em condições precárias de habitação estão mais expostas a doenças, especialmente aquelas associadas à umidade, ao saneamento inadequado. Crianças criadas nesses ambientes têm maior dificuldade de concentração e rendimento escolar, perpetuando ciclos de baixa escolaridade e exclusão. Mulheres chefes de família em situação de informalidade habitacional encontram ainda maiores barreiras para o exercício pleno de sua autonomia e segurança. Em suma, a precariedade habitacional é ao mesmo tempo causa e consequência de outras formas de exclusão social.

Diante desse quadro, a necessidade de implantação de 20 unidades habitacionais no município é plenamente justificada. Cada unidade a ser construída representa uma família que deixará de viver em condição de risco, de insalubridade ou de dependência de arranjos habitacionais improvisados, como moradias cedidas, alugadas em condições degradantes ou construídas com materiais inadequados em áreas sem infraestrutura. A entrega dessas unidades proporcionará segurança jurídica sobre a posse do imóvel, o que por si só já representa uma transformação profunda na vida dessas famílias, conferindo estabilidade, perspectiva de futuro e pertencimento ao espaço urbano.

Do ponto de vista econômico, a necessidade de execução deste empreendimento também se justifica amplamente. Municípios com baixo dinamismo econômico como Itapirapuã Paulista dependem fortemente de investimentos públicos para movimentar sua economia local. A construção de 20 unidades habitacionais mobilizará recursos que circularão diretamente no território, gerando empregos na construção civil para trabalhadores locais, demanda por materiais de construção junto ao comércio da região e aumento na prestação de serviços diversos vinculados à obra. Esse aquecimento econômico, ainda que localizado, tem impacto real e mensurável em municípios de pequeno porte, onde cada posto de trabalho gerado e cada contrato firmado localmente representa uma diferença significativa na vida das pessoas e na arrecadação pública.

Além disso, a regularização fundiária e a entrega de habitações formais incorporam novas unidades ao cadastro imobiliário municipal, ampliando a base tributária e fortalecendo a capacidade de arrecadação do IPTU ao longo do tempo. A infraestrutura implantada em torno do empreendimento, como vias de acesso, redes de água, esgoto e energia, valoriza a região e cria condições para novos investimentos privados, contribuindo para o desenvolvimento urbano sustentável do município.

Por todas essas razões, a contratação das obras de construção das 20 unidades habitacionais no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida não se configura apenas como uma obrigação decorrente do convênio firmado com o Ministério das Cidades, mas como uma resposta concreta, necessária e urgente às demandas sociais e econômicas identificadas no Município de Itapirapuã Paulista.

### **3- OBJETIVO**

#### **3.1. Objetivo geral**

O presente processo de contratação tem como objetivo geral promover a execução de 20 (vinte) unidades habitacionais no Município de Itapirapuã Paulista, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, por meio do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS, garantindo moradia digna, segura e adequada às famílias em situação de vulnerabilidade socioeconômica, contribuindo para a redução do déficit habitacional local e para a melhoria das condições de vida da população beneficiada.

### 3.2. Objetivos específicos

Para o alcance do objetivo geral, foram estabelecidos os seguintes objetivos específicos:

- Selecionar, por meio de processo licitatório transparente e competitivo, empresa habilitada técnica e juridicamente para a execução das obras, assegurando a contratação mais vantajosa para a Administração Pública municipal.
- Garantir a execução das unidades habitacionais em conformidade com as especificações técnicas, projetos arquitetônicos e memoriais descritivos aprovados pelo Ministério das Cidades, observando os padrões construtivos exigidos pelo Programa Minha Casa, Minha Vida.
- Assegurar que as famílias beneficiadas sejam selecionadas segundo os critérios de vulnerabilidade social estabelecidos pelo programa, priorizando aquelas em situação de maior risco habitacional, como famílias chefiadas por mulheres, idosos, pessoas com deficiência e famílias em situação de rua ou em áreas de risco.
- Promover a geração de emprego e renda no município durante o período de execução das obras, estimulando a contratação de mão de obra local e a aquisição de materiais junto ao comércio regional sempre que possível.
- Garantir o cumprimento dos prazos e condições estabelecidos no instrumento de repasse firmado com o Ministério das Cidades, evitando a perda dos recursos federais já comprometidos para o município.
- Assegurar a regularização fundiária das unidades entregues, garantindo que cada família beneficiada receba a documentação legal que comprove a titularidade do imóvel, conferindo segurança jurídica sobre a posse.
- Contribuir para o desenvolvimento urbano ordenado do município, integrando o empreendimento à malha urbana existente com a devida infraestrutura de saneamento, acesso viário, energia elétrica e demais serviços essenciais.
- Fortalecer a capacidade institucional da Administração Municipal na gestão de contratos de obras públicas financiadas com recursos federais, aprimorando os processos de fiscalização, controle e prestação de contas.

### 4- ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A estimativa de quantidade será baseada na planilha orçamentária que foi elaborada a partir dos projetos de engenharia, a pesquisa de preço ocorreu por meio dos boletins CDHU e SINAPI. Para os serviços não contemplados nesses boletins, foram criadas composições próprias e materiais foram cotados no mercado local.

<b>Descrição</b>	<b>Quant.</b>	<b>Unidade</b>	<b>Valor Unitário (R\$)</b>	<b>Valor Total (R\$)</b>
Contratação de empresa especializada para construção de 20 unidades habitacionais do programa MCMV FNHIS - Programa Minha Casa, Minha Vida	20	UN	149.384,03	2.987.680,57
<b>Valor Médio Total (R\$)</b>				2.987.680,57

## 4.1. Descrição da execução da obra

### 4.1.1. Caracterização do Empreendimento

O empreendimento consiste na construção de 20 (vinte) unidades habitacionais unifamiliares no Município de Itapirapuã Paulista, Estado de São Paulo, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, conforme diretrizes, especificações técnicas e padrões construtivos estabelecidos pelo Ministério das Cidades para a modalidade FNHIS SUB 50. As unidades serão destinadas exclusivamente a famílias em situação de vulnerabilidade socioeconômica previamente selecionadas pela Administração Municipal em conjunto com os órgãos competentes do programa.

Cada unidade habitacional será composta, no mínimo, por sala de estar, dois dormitórios, cozinha, área de serviço e banheiro, atendendo aos requisitos mínimos de habitabilidade, conforto térmico e acústico, acessibilidade e segurança estrutural exigidos pelo programa. O projeto arquitetônico deverá estar em conformidade com as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT aplicáveis à construção civil, bem como com as exigências do Código de Obras e legislação urbanística do município.

### 4.1.2. Etapas de Execução

A execução das obras seguirá uma sequência lógica de etapas, organizadas de forma a garantir a qualidade construtiva, o cumprimento do cronograma físico-financeiro e o uso racional dos recursos disponíveis.

A primeira etapa compreende os serviços preliminares, que incluem a instalação do canteiro de obras, a mobilização de equipe técnica e mão de obra, o cercamento da área, a instalação de placa de obra conforme exigência dos órgãos financiadores, o levantamento topográfico definitivo e a locação das unidades habitacionais conforme projeto aprovado.

A segunda etapa abrange a execução da infraestrutura, com os serviços de terraplanagem, compactação do solo, abertura de valas para fundações e instalação das redes de infraestrutura necessárias, como rede de abastecimento de água, sistema de esgotamento sanitário, drenagem pluvial e rede elétrica, em articulação com as concessionárias de serviços públicos competentes.

A terceira etapa corresponde à execução das fundações, que deverão ser dimensionadas conforme laudo de sondagem do terreno, respeitando as características geotécnicas do solo identificadas nos estudos preliminares. O tipo de fundação adotado deverá ser definido pelo responsável técnico da obra com base nos resultados obtidos nos ensaios realizados.

A quarta etapa contempla a execução da estrutura e alvenaria, com a elevação das paredes, execução da estrutura de cobertura e demais elementos construtivos previstos em projeto, observando os materiais e técnicas construtivas aprovados pelo Ministério das Cidades para o programa.

A quinta etapa envolve a execução das instalações hidrossanitárias e elétricas, com a implantação de todos os sistemas internos de água fria, esgoto sanitário, instalações elétricas e de iluminação, conforme projetos complementares aprovados e em atendimento às normas técnicas vigentes.

A sexta etapa abrange os serviços de cobertura, com a execução do telhamento das unidades utilizando materiais que garantam desempenho térmico adequado, durabilidade e proteção contra intempéries, conforme as especificações técnicas do programa.

A sétima etapa contempla os serviços de revestimentos, pisos, forros e acabamentos internos e externos, incluindo pintura, assentamento de pisos e revestimentos cerâmicos, instalação de esquadrias, louças e metais sanitários, e demais itens de acabamento previstos no memorial descritivo.

A oitava e última etapa compreende os serviços externos, como execução de calçadas perimetrais, acessos às unidades, pequenas obras de urbanização no entorno imediato do empreendimento e limpeza final da obra, encerrando os trabalhos com a entrega das unidades em perfeitas condições de habitabilidade.

#### 4.1.3. Prazo de Execução

O prazo de execução das obras será estabelecido no instrumento contratual, em conformidade com o cronograma físico-financeiro aprovado pelo Ministério das Cidades e com as condicionantes estabelecidas no Termo de Compromisso firmado entre o Município e a União. O cronograma deverá prever marcos intermediários de medição e acompanhamento, de modo a permitir o controle efetivo do andamento das obras e a identificação tempestiva de eventuais desvios em relação ao planejado.

#### 4.1.4. Fiscalização e Acompanhamento

A execução das obras será acompanhada e fiscalizada por profissional habilitado designado pela Administração Municipal, que exercerá função de fiscal de contrato, com atribuições de verificar a conformidade dos serviços executados em relação ao projeto, ao memorial descritivo e às especificações técnicas contratadas, registrar ocorrências, atestar medições e adotar as providências necessárias em caso de irregularidades. O Ministério das Cidades também poderá realizar vistorias técnicas ao longo da execução do empreendimento, conforme previsto nas normativas do programa.

#### 4.1.5. Recebimento das Obras

Ao término da execução, as obras serão objeto de vistoria técnica para fins de recebimento provisório, com a verificação de todos os itens contratados e a elaboração de lista de pendências, caso existam. Após a regularização de eventuais pendências e transcorrido o prazo de observação previsto na legislação, proceder-se-á ao recebimento definitivo das unidades, com a lavratura do respectivo termo e o início dos procedimentos para seleção e entrega das unidades às famílias beneficiárias.

### **5- ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO**

A estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, inclui o material e a mão de obra necessária para realização do serviço, acompanha em anexo os orçamentos fornecidos por empresas especializadas.

### **6- JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO**

Não haverá o parcelamento, pois se trata da contratação de um objeto que contempla apenas um serviço.

### **7- VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO**

#### **7.1. Viabilidade Técnica**

A contratação em tela apresenta plena viabilidade técnica, considerando que o objeto a ser executado consiste na construção de unidades habitacionais unifamiliares, tipologia amplamente consolidada no mercado da construção civil brasileiro, com metodologias construtivas conhecidas, mão de obra disponível e tecnologia de execução acessível a um grande número de empresas do setor.

O Programa Minha Casa, Minha Vida, ao longo de sua trajetória desde 2009, acumulou vasta experiência na execução de empreendimentos habitacionais em municípios de todos os portes e regiões do país, tendo

produzido projetos padronizados e especificações técnicas amplamente testadas e validadas em campo. Isso confere ao presente empreendimento um nível adicional de segurança técnica, uma vez que os projetos, memoriais e especificações a serem adotados já passaram por processo de validação pelo órgão federal competente.

O município de Itapirapuã Paulista está inserido em uma região que conta com empresas de construção civil com experiência em obras públicas e habitacionais, o que indica a existência de mercado fornecedor capaz de atender às demandas técnicas do objeto contratado. A proximidade de centros urbanos como Registro, Cajati e Eldorado facilita ainda o acesso a materiais de construção, equipamentos e mão de obra especializada necessários à execução das obras.

Do ponto de vista da gestão municipal, a Administração de Itapirapuã Paulista demonstra capacidade institucional para conduzir o processo licitatório e gerir o contrato de obras, contando com setores técnicos e jurídicos aptos a dar suporte à execução do empreendimento, bem como com o apoio técnico disponibilizado pelo Ministério das Cidades aos municípios contemplados pelo programa.

## **7.2. Viabilidade Jurídica**

A contratação encontra amparo jurídico sólido, estando fundamentada no instrumento de repasse firmado entre o Município de Itapirapuã Paulista e a União, por intermédio do Ministério das Cidades, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, Proposta de Seleção PAC nº 56000003369/2025, modalidade FNHIS SUB 50. A execução do objeto contratual está em plena conformidade com as finalidades institucionais do município, que tem entre suas competências constitucionais a promoção de programas de habitação de interesse social.

O processo licitatório a ser instaurado observará os princípios e procedimentos estabelecidos na legislação vigente aplicável às contratações públicas, garantindo a isonomia entre os licitantes, a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração e a transparência em todas as etapas do certame. As normas e diretrizes do Ministério das Cidades para a execução de recursos do FNHIS também serão integralmente observadas, assegurando a regularidade formal da contratação perante o órgão concedente.

Não há impedimentos legais identificados que obstem a realização da contratação, seja quanto à regularidade do instrumento de repasse, seja quanto à situação fiscal e jurídica do município perante os órgãos de controle federais e estaduais.

## **7.3. Viabilidade Financeira**

A viabilidade financeira da contratação está assegurada pela existência de recursos federais comprometidos por meio da Proposta de Seleção PAC nº 56000003369/2025, aprovada pelo Ministério das Cidades no âmbito do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS. Os recursos necessários à execução das 20 unidades habitacionais estão previamente identificados e vinculados ao objeto, não representando ônus adicional imediato ao orçamento municipal além da eventual contrapartida estabelecida no instrumento de repasse.

A execução financeira do contrato ocorrerá de forma gradual, mediante medições periódicas dos serviços efetivamente executados, com pagamentos condicionados ao ateste do fiscal de contrato e à comprovação do avanço físico da obra, o que garante o controle rigoroso sobre a aplicação dos recursos públicos e reduz o risco de pagamentos por serviços não executados ou executados em desconformidade com o contratado.

A estrutura de desembolso prevista no cronograma físico-financeiro, a ser aprovada pelo Ministério das Cidades, garantirá o alinhamento entre o ritmo de execução das obras e a disponibilidade dos recursos, assegurando a continuidade dos trabalhos sem interrupções por insuficiência de caixa.

## 7.4. Viabilidade Ambiental e Urbanística

A implantação do empreendimento deverá observar as exigências ambientais e urbanísticas aplicáveis, incluindo a obtenção das licenças e autorizações necessárias junto aos órgãos competentes, como o licenciamento ambiental perante a Companhia Ambiental do Estado de São Paulo – CETESB ou órgão municipal de meio ambiente, quando aplicável, bem como o alvará de construção emitido pela Prefeitura Municipal.

A escolha da área de implantação do empreendimento deverá considerar a sua inserção adequada na malha urbana do município, com disponibilidade ou viabilidade de extensão das redes de infraestrutura essenciais, como abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica e acesso viário, de forma a garantir que as famílias beneficiadas usufruam de condições plenas de habitabilidade desde o momento da entrega das unidades.

## 7.5. Conclusão sobre a Viabilidade

Diante de todo o exposto, conclui-se que a contratação das obras de construção de 20 unidades habitacionais no Município de Itapirapuã Paulista, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, é plenamente viável sob os aspectos técnico, jurídico, financeiro, ambiental e urbanístico, reunindo todas as condições necessárias para a sua realização com eficiência, legalidade e impacto social positivo para a população beneficiária.

## 8- MODALIDADE DE CONTRATAÇÃO

A presente contratação tem como objetivo construção de 20 unidades habitacionais pelo programa minha casa minha vida. Considerando a natureza do serviço e o valor estimado para a execução, a contratação será realizada por **Concorrência**, conforme previsto no **art. 6, XXXVIII**, da **Lei nº 14.133/2021**, por se tratar de obra de engenharia.

O critério de julgamento adotado será o de **menor preço**, conforme dispõe o **art. 33, I**, garantindo a seleção da proposta mais vantajosa para a administração. Além disso, serão observados os requisitos de habilitação técnica e econômico-financeira do **art. 67**, assegurando que a empresa contratada possua capacidade para execução dos serviços.

O regime de execução adotado será empreitada por preço global, conforme **art. 46, I**, visto que a obra possui um escopo bem definido e orçado previamente, permitindo maior controle sobre custos e prazos.

Dessa forma, a presente contratação atende aos requisitos legais, proporcionando uma solução rápida e eficaz para a modernização do sistema de iluminação pública no município.

## 9. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente Estudo Técnico Preliminar foi elaborado com o propósito de demonstrar a necessidade, a pertinência e a viabilidade da contratação das obras de construção de 20 (vinte) unidades habitacionais no Município de Itapirapuã Paulista, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS, conforme Proposta de Seleção PAC nº 56000003369/2025, modalidade FNHIS SUB 50.

Ao longo deste estudo, ficou amplamente demonstrado que a execução do empreendimento responde a uma necessidade social concreta e urgente do município, cujas famílias em situação de vulnerabilidade habitacional aguardam por uma solução definitiva que lhes garanta o exercício pleno do direito à moradia

digna, consagrado na Constituição Federal. A construção das unidades habitacionais não representa apenas a entrega de um bem material, mas a transformação efetiva da realidade de famílias que, a partir do acesso à moradia adequada, terão melhores condições de saúde, educação, segurança e desenvolvimento humano.

Do ponto de vista econômico, os benefícios do empreendimento extrapolam o universo das famílias diretamente beneficiadas, alcançando o conjunto da comunidade local por meio da geração de empregos, do aquecimento do comércio e dos serviços, do fortalecimento da arrecadação municipal e do estímulo ao desenvolvimento urbano ordenado do território. Em um município de pequeno porte como Itapirapuã Paulista, esses efeitos têm repercussão significativa e duradoura na dinâmica econômica local.

A análise de viabilidade conduzida neste estudo revelou que não existem obstáculos técnicos, jurídicos, financeiros, ambientais ou urbanísticos que impeçam a realização da contratação, estando todas as condições necessárias reunidas para que o processo licitatório seja instaurado e conduzido com a devida regularidade, transparência e eficiência pela Administração Municipal.

Ressalta-se que a tempestividade na condução do processo de contratação é fator determinante para o sucesso do empreendimento, considerando que os recursos federais estão vinculados a prazos de execução e prestação de contas estabelecidos no instrumento de repasse firmado com o Ministério das Cidades. O não cumprimento desses prazos pode implicar a necessidade de devolução dos recursos à União, frustrando os esforços já empreendidos pelo município para a captação desse investimento e, sobretudo, adiando ou inviabilizando a entrega das moradias às famílias que delas necessitam.

Por fim, este Estudo Técnico Preliminar conclui pela integral pertinência e necessidade da contratação ora proposta, recomendando o prosseguimento do processo com a elaboração dos demais documentos que compõem o processo de contratação, como o Projeto Básico ou Termo de Referência, a pesquisa de preços de mercado, a minuta contratual e os demais instrumentos exigidos para a formalização do certame licitatório, sempre observando as diretrizes do Ministério das Cidades e os princípios que regem a Administração Pública.

Itapirapuã Paulista, na data da assinatura digital.

**Álvaro Hideo Lessa Ishikawa**  
Secretário Municipal de Obra  
CREA: 5071015197/SP



Documento assinado eletronicamente por **Álvaro Hideo Lessa Ishikawa**, **Secretario de Obras**, em 28/04/2026, às 13:32, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#) e [Decreto Municipal de regulamentação do processo eletrônico](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://cidades.sei.sp.gov.br/itapeva/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://cidades.sei.sp.gov.br/itapeva/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **0002494** e o código CRC **3D3A875F**.