



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 INTEGRADA PARA ELABORAÇÃO DE PROJETOS EXECUTIVOS E CONSTRUÇÃO DE 25 UNIDADES HABITACIONAIS TÉRREAS

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 do Programa FNHIS Sub 50**, instituído pela Portaria MCID nº 1.416, de 6 de novembro de 2023. 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:

- Matrícula nº 32.576 – destinada à construção de 5 unidades habitacionais;
- Matrícula nº 39.955 – destinada à construção de 9 unidades habitacionais;
- Matrícula nº 41.611 – destinada à construção de 11 unidades habitacionais.

As referidas áreas, classificadas atualmente como institucionais, serão objeto de **desafetação** específica para viabilizar a execução do projeto. Essa medida reforça o comprometimento do município com a efetivação do programa e reduz os entraves fundiários que comumente afetam a implementação de empreendimentos habitacionais.

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



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

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 objeto avençado.

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.



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

3.6. 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:

A contratação abrange a execução de **25 (vinte e cinco) unidades habitacionais unifamiliares**, padronizadas conforme as diretrizes da **Portaria MCID nº 1.416/2023** e do **Manual de Apoio MN AE 099**, da Caixa Econômica Federal.

Para orientar a estimativa de quantidades e custos, foi elaborado um **anteprojeto arquitetônico residencial**, com base nessas premissas e na tipologia-padrão do programa habitacional de interesse social.

Esse anteprojeto foi desenvolvido pela **Diretoria de Planejamento e Gestão do Departamento de Infraestrutura e Mobilidade Urbana**, a qual será apresentado no Termo de Referência.



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

Cada unidade habitacional foi projetada com **53,85 m² de área construída**, atendendo às exigências mínimas de funcionalidade, conforto e economia de escala para programas habitacionais públicos.

4.1 Quantidades globais

Elemento	Quantidade por UH	Total (25 UH)	Observação
Área construída	53,85 m²	1.346,25 m²	53,85 m² × 25 UH
Dormitórios	2	50	2 dorm./UH
Banheiros	1	25	1 banh./UH
Varandas	1	25	1 var./UH
Lavanderias	1	25	1 lav./UH

Memória de cálculo principal:

Área total construída = 53,85 m² × 25 UH = **1.346,25 m²**

4.2 Racional de dimensionamento

- Foi adotada a **tipologia-padrão** do programa habitacional, visando garantir **padronização construtiva, repetibilidade e economia de escala**;
- A escolha de **25 unidades** está alinhada à **meta municipal** definida no plano local de habitação de interesse social, considerando a **disponibilidade orçamentária existente**;
- A **homogeneidade das unidades habitacionais** favorece a **compra em lote de materiais**, **reduz custos indiretos** e permite a **execução seriada**, otimizando os prazos e a logística de obra.



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

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO:

Conforme previsto na Lei 14.133/2023, foi realizada uma análise das alternativas possíveis para a contratação do empreendimento habitacional, considerando experiências de outras entidades, inovações tecnológicas e consultas técnicas para identificar a melhor solução para a Administração.

Duas abordagens principais foram avaliadas: a elaboração prévia completa dos projetos básicos e executivos pela Administração, seguida da licitação exclusiva da obra; e a contratação em regime integrado, em que a empresa vencedora recebe o projeto arquitetônico inicial e é responsável por desenvolver os projetos complementares, utilizando metodologia BIM, além de executar a obra.

Embora a elaboração prévia dos projetos ofereça maior detalhamento antecipado, essa prática geralmente prolonga o cronograma da contratação. Por outro lado, o regime integrado proporciona maior agilidade e flexibilidade, permitindo que a empresa desenvolva os projetos enquanto executa a obra, o que pode resultar em economia de tempo e custos. Essa agilidade é especialmente importante para cumprir as exigências e prazos previstos no programa habitacional, facilitando a aprovação e execução do empreendimento.

Referências técnicas indicam que o custo para desenvolvimento dos projetos básicos e executivos costuma representar entre 5% e 8% do valor total da obra. Para esta contratação, foi adotado o percentual de 7%, considerando padrões adotados por programas públicos e órgãos como a Companhia de Habitação do Paraná (COHAPAR) e a Caixa Econômica Federal.

Dessa forma, a escolha pelo regime integrado está alinhada à busca pela melhor relação custo-benefício, conciliando inovação, eficiência técnica e redução dos prazos de contratação e execução.



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

Dessa forma, o **valor total estimado da contratação é de R\$ 3.379.712,00 (três milhões trezentos e setenta e nove mil setecentos e doze reais)**, correspondente à execução de 25 unidades habitacionais no padrão especificado. Essa abordagem assegura **transparência, racionalidade orçamentária e alinhamento com os princípios da administração pública**, além de estar em consonância com o disposto no §1º do art. 24 da **Lei nº 14.133/2021**, que permite a utilização de estimativas preliminares em contratações integradas e autoriza o sigilo do orçamento detalhado até a conclusão da fase competitiva, a fim de preservar a isonomia entre os licitantes e a competitividade do certame.

Considerando que a contratação será realizada sob o regime de **contratação integrada** — no qual a empresa contratada será responsável tanto pelo desenvolvimento dos projetos executivos quanto pela execução da obra — tornou-se necessário estabelecer **valores de referência preliminares** para orientar a futura elaboração do orçamento detalhado a ser apresentado pela contratada.

Para tanto, adotou-se como base o **Custo Unitário Básico (CUB) desonerado**, conforme o **Boletim Econômico do Sinduscon-SP referente ao mês de junho de 2025**, que apresenta o custo médio da construção para o Estado de São Paulo. Foi considerado o valor de **R\$ 1.947,29/m²**, correspondente ao padrão **R1-B – Residência Unifamiliar Padrão Baixo**, por se tratar de uma tipologia compatível com o objetivo da política habitacional envolvida, visando atender a famílias de baixa renda com moradias de padrão econômico, porém adequadas às normas de habitabilidade, salubridade e segurança previstas na legislação vigente.

Multiplicou-se o valor do CUB pela **área útil média estimada da residência (47,46**



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

m²), obtendo-se o custo direto unitário da obra. Na sequência, aplicou-se um **acréscimo de 27,50%** a título de **Benefícios e Despesas Indiretas (BDI)**, englobando despesas indiretas, encargos, tributos, custos administrativos e margem de lucro, conforme práticas usuais em contratações públicas sob esse regime.

Por se tratar de uma contratação integrada, foi estimado um valor para a **elaboração dos projetos executivos** que a contratada deverá desenvolver antes do início da obra, considerando como base de preço o **Boletim CDHU CPOS – 06/2025 – São Paulo**.

Por fim, o **custo unitário total** foi multiplicado pela **quantidade de unidades previstas (25)**, resultando na **estimativa global da contratação**.

Conforme disposto na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e na NBR 12.721:2006 da ABNT, especificamente no item 8.3.5, o Custo Unitário Básico (CUB) não inclui os custos relativos às fundações. Assim, para que a estimativa do valor da contratação seja completa e reflita o custo real da obra, é necessário acrescentar esses serviços de forma separada.

Para esta estimativa, foram adotadas as seguintes referências de preços:

- Serviços de baldrame → Tabela SINAPI – 06/2025 – São Paulo
- Serviços de estaca broca → Boletim CPOS/CDHU – 06/2025 – São Paulo

A seguir, apresenta-se a memória de cálculo da estimativa:

Memória de Cálculo

Descrição	Cálculo	Valor (R\$)
Área da residência (A)	–	47,46 m ²
CUB R1-B desonerado (Jun/2025 – SP)	–	1.947,29 / m ²



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

Custo pelo CUB (CCUB)	A x CUB	92.418,38
Projetos (P)	Boletim CDHU 06/2025	625,74
Fundações (F)	Tabela SINAPI – 06/2025 e Boletim CDHU 06/2025	12.986,05
BDI (%)	–	27,50 %
Custo Unitário Total (CUT)	(CCUB + P + F) x BDI	135.188,48
Quantidade de unidades	–	25
Custo Total para 25 unidade	CUT x 25	3.379.712,00

Essa abordagem assegura **transparência, coerência metodológica e alinhamento com boas práticas orçamentárias**, permitindo o adequado planejamento técnico e financeiro da contratação, bem como futuras revisões com base nos projetos executivos a serem apresentados pela contratada. A planilha orçamentária detalhada será apresentada no Termo de Referência.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

A solução escolhida consiste na **contratação integrada para a execução completa de 25 unidades habitacionais de interesse social**, com base na



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 padrão estabelecida pela **Portaria MCID nº 1.416/2023**, vinculada ao **Programa FNHIS Sub 50**. A tipologia adotada compreende unidades com sala/cozinha, dois dormitórios, um banheiro, varanda e lavanderia, em conformidade com os parâmetros mínimos de habitabilidade e conforto estabelecidos pelas diretrizes federais.

A contratação envolverá a **elaboração dos projetos executivos, a aprovação junto aos órgãos competentes, a execução das obras civis e a entrega final das unidades habitacionais prontas para uso**. Todo o processo deverá atender integralmente às normas técnicas da ABNT, às Normas Regulamentadoras (NRs) de segurança do trabalho e às diretrizes do programa habitacional federal.

Manutenção e assistência técnica:

A contratada deverá prever no escopo da obra os serviços iniciais de assistência técnica pós-obra obrigatórios, bem como fornecer manual do proprietário e orientações de uso e conservação das unidades. A responsabilidade técnica deve se estender ao período de garantia legal dos sistemas construtivos.

Justificativas técnica e econômica da escolha da solução:

1. Eficiência técnica da contratação integrada

A adoção da contratação integrada se justifica pela possibilidade de reunir projeto e execução em um único contrato, o que garante maior compatibilidade entre o que será projetado e o que será executado. Isso evita retrabalhos, reduz riscos de alterações em obra e permite soluções mais adequadas ao local de implantação.

2. Otimização de prazos para atendimento ao programa

A modalidade integrada contribui para o cumprimento dos prazos exigidos pelo programa habitacional, pois reduz o tempo entre o planejamento e a execução. Ao



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

não exigir a elaboração prévia de todos os projetos pelo ente público, o processo licitatório é acelerado, e a empresa contratada já inicia os serviços com a responsabilidade técnica de todo o ciclo da obra.

3. Racionalidade econômica e redução de custos indiretos

A solução padronizada do programa, associada à contratação em lote de 25 unidades, permite ganhos por economia de escala na aquisição de materiais, mobilização de equipe e uso de equipamentos. Isso resulta em menor custo unitário por moradia, otimizando o uso de recursos públicos e garantindo mais moradias com o mesmo orçamento disponível.

A solução escolhida será detalhada no **Termo de Referência**, que descreverá os requisitos mínimos para os projetos, os padrões construtivos esperados, os parâmetros técnicos e as metas a serem cumpridas pela contratada, de forma a assegurar a qualidade e a efetividade da intervenção habitacional.

8. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO:

A presente contratação tem como objeto a **execução integral de 25 unidades habitacionais**, contemplando elaboração dos projetos executivos, obtenção de aprovações junto aos órgãos competentes, execução das obras e entrega das unidades concluídas. Trata-se de **um objeto tecnicamente indivisível**, cujo parcelamento comprometeria a continuidade, a padronização e a eficiência da execução.

Optou-se, portanto, pela não realização do parcelamento, em razão das seguintes justificativas:

1. Indivisibilidade técnica do objeto



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 solução proposta exige a integração entre as etapas de projeto e execução, de forma contínua e coordenada. O fracionamento da contratação por etapas ou por número de unidades implicaria riscos de incompatibilidade entre os projetos e a obra, além de maior complexidade na gestão contratual e na fiscalização.

2. Padronização construtiva e racionalização de recursos

A execução conjunta das 25 unidades habitacionais possibilita a aplicação de métodos construtivos padronizados, aquisição de materiais em maior escala, mobilização eficiente de mão de obra e equipamentos, resultando em ganhos de produtividade e economia.

3. Adequação à modalidade de contratação integrada

A modalidade integrada, escolhida como solução mais vantajosa, por sua própria natureza não se compatibiliza com a divisão do objeto, pois o contratado é responsável pela entrega final da solução completa, conforme requisitos e desempenho definidos previamente.

Dessa forma, **a adjudicação do objeto será realizada de forma global**, assegurando maior controle técnico, previsibilidade de custos e cumprimento dos prazos previstos no programa habitacional.

9. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS:

A presente contratação visa promover resultados efetivos tanto sob o ponto de vista social quanto sob os aspectos econômico, técnico e de sustentabilidade, conforme os seguintes objetivos:

1. Atendimento à política habitacional e redução do déficit habitacional

A construção de 25 unidades habitacionais permitirá o acesso à moradia digna a



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

famílias de baixa renda, contribuindo para a redução do déficit habitacional local e para a melhoria das condições de vida da população beneficiada, em consonância com os princípios da função social da propriedade e da dignidade da pessoa humana.

2. Racionalização dos recursos públicos e economicidade

A adoção da modalidade de contratação integrada, aliada ao planejamento técnico detalhado e à utilização de parâmetros padronizados, visa assegurar maior controle orçamentário e redução de retrabalhos, desperdícios e aditivos contratuais, proporcionando melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis.

3. Estímulo ao desenvolvimento local sustentável

A execução das obras tem potencial de gerar empregos diretos e indiretos no município, movimentar a cadeia produtiva da construção civil e estimular a economia local. Além disso, o projeto contempla soluções de infraestrutura que promovem a salubridade, acessibilidade e a segurança das edificações, contribuindo para a sustentabilidade urbana.

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;



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

- 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 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:



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

- 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 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 25 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



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

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;
- 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:



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

Após análise detalhada das condições técnicas, operacionais e orçamentárias, conclui-se que a contratação para a construção de 25 unidades habitacionais por meio do regime integrado é viável e razoável.

Viabilidade técnica:

A solução proposta, baseada em projetos arquitetônicos e complementares desenvolvidos por equipe especializada, atende plenamente às exigências normativas e técnicas vigentes, garantindo qualidade construtiva e funcionalidade das unidades habitacionais.

Viabilidade operacional:

A adoção do regime de contratação integrada favorece a coordenação entre projeto e execução, reduzindo riscos de incompatibilidades e retrabalhos, além de possibilitar maior agilidade na entrega das obras, essencial para atender os prazos do programa habitacional.

Viabilidade orçamentária:

A estimativa preliminar de custos está alinhada aos parâmetros técnicos e econômicos de referência, considerando os valores atualizados do SINAPI para o Estado de São Paulo e as diretrizes do programa FNHIS SUB-50. A contratação contempla margem para ajustes futuros, garantindo a adequação do orçamento às condições do mercado e aos projetos executivos definitivos.

Assim, a contratação da solução pretendida se apresenta adequada às necessidades da Administração, com fundamentação técnica, econômica e operacional consistente para atendimento à demanda habitacional prevista.

Itatinga, 26 de agosto de 2025.



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

Ricaldo Manoel Silva

Engenheiro Civil - CREA/SP 5070431839

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