



COORDENADORIA DE OBRAS, ENGENHARIA E FISCALIZAÇÃO

www.ribeiraogrande.sp.gov.br

engenharia02@ribeiraogrande.sp.gov.br

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

**Construção Habitacional – Minha Casa
Minha Vida – FNHIS Sub 50**

2026

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os estudos preliminares necessários para a contratação de solução destinada à construção de 23 (vinte e três) unidades habitacionais, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, Modalidade Sub 50, localizada em uma área de propriedade da municipalidade, nas intermediações da Vila Sant'Ana em Ribeirão Grande - SP.

A intervenção tem como finalidade principal a promoção do acesso à moradia digna para famílias de baixa renda, contribuindo para a redução do déficit habitacional local, bem como para a melhoria das condições de habitabilidade e inclusão social da população beneficiária.

O objetivo deste estudo é analisar detalhadamente a demanda habitacional existente e identificar, no mercado, a solução mais adequada para a implantação do empreendimento, em conformidade com as normas técnicas, urbanísticas, ambientais e legais vigentes, bem como com os princípios que regem a Administração Pública, especialmente os da legalidade, eficiência, economicidade e interesse público.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A localidade destinada à implantação do empreendimento habitacional apresenta a necessidade de execução de 23 (vinte e três) unidades habitacionais, visando atender à demanda por moradia digna de famílias de baixa renda enquadradas no Programa Minha Casa Minha Vida, Modalidade Sub 50.

Atualmente, o município possui déficit habitacional, com famílias residindo em condições inadequadas ou em situação de vulnerabilidade social, o que justifica a contratação de solução técnica especializada para a implantação do conjunto habitacional, conforme os padrões construtivos e requisitos estabelecidos pelo programa federal.

Dessa forma, torna-se necessária a contratação de empresa habilitada para o fornecimento dos materiais e a mão de obra qualificada para construção das unidades habitacionais, incluindo infraestrutura básica, instalações prediais e demais serviços complementares, assegurando qualidade, segurança, funcionalidade e conformidade com a legislação vigente.

3. ÁREA REQUISITANTE

A unidade requisitante do presente Estudo Técnico Preliminar é a Coordenadoria de Obras, Engenharia e Fiscalização, sendo também a gestora dos recursos destinados aos serviços bem como da obra e a sua fiscalização.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação será realizada por meio de processo licitatório, cuja modalidade e forma de disputa serão definidas exclusivamente pela Coordenadoria responsável pelas Licitações, cabendo ao Recebedor/Ente Conveniente a integral responsabilidade pela condução dos procedimentos licitatórios, em estrita observância à legislação vigente, ficando tais processos sujeitos à fiscalização dos Tribunais de Contas competentes.

O objeto da contratação compreende a execução de obras e serviços de engenharia comum, definidos por meio de projetos técnicos de engenharia, incluindo, entre outros documentos, memorial descritivo, memórias de cálculo, planilha orçamentária global e cronograma físico-financeiro, os quais estabelecem de forma clara e objetiva as condições de execução do empreendimento habitacional, composto por 23 (vinte e três) unidades habitacionais.

As licitantes deverão observar integralmente todos os requisitos constantes no Termo de Referência, Projetos de Engenharia, Planilha Orçamentária, Cronograma Físico-Financeiro, bem como as normas técnicas e legais aplicáveis.

No caso de utilização de recursos do Novo PAC, os editais de licitação deverão atender às exigências do Decreto nº 11.889, de 22 de janeiro de 2024, especialmente no que se refere ao conteúdo nacional, bem como às Resoluções da CIIA-PAC (Comissão Interministerial de Inovações e Aquisições do Programa de Aceleração do Crescimento), que estabelecem os equipamentos e insumos sujeitos à exigência de conteúdo nacional quando adquiridos com recursos do programa.

Fica consignado que os editais de licitação destinados à consecução do objeto conveniado somente serão considerados aptos se publicados após o aceite do projeto técnico pela CAIXA, observadas as exceções e condicionantes previstas no art. 37 da Portaria Conjunta MGI/MF/CGU nº 32/2024.

Será exigida a apresentação de Certidão de Acervo Técnico (CAT), devidamente registrada no conselho profissional competente, acompanhada das respectivas ARTs (Anotações de Responsabilidade Técnica) ou RRTs (Registros de Responsabilidade

Técnica), como forma de comprovação da capacidade técnica do profissional responsável.

A exigência da CAT visa comprovar a capacidade técnica operacional do licitante para a execução de serviços de natureza e complexidade tecnológica e operacional equivalentes ou superiores às do objeto contratado.

Nenhuma alteração nas plantas, detalhes ou especificações técnicas, com ou sem reflexo financeiro, poderá ser executada sem a prévia e expressa autorização da Fiscalização.

Todos os materiais, equipamentos e serviços empregados deverão atender rigorosamente às especificações constantes nos Projetos de Engenharia fornecidos pela Prefeitura Municipal, às normas técnicas vigentes e às orientações dos responsáveis técnicos.

Para a execução do objeto, os interessados deverão comprovar atuação em ramo de atividade compatível com a contratação, bem como apresentar toda a documentação de habilitação exigida no edital, nos termos dos artigos 62 a 69 da Lei nº 14.133/2021.

São obrigações da Contratada e de seu Responsável Técnico:

- a) Cumprir integralmente as normas da ABNT e as Normas Regulamentadoras (NRs) do Ministério do Trabalho e Emprego;
- b) Apresentar ART ou RRT de execução dos serviços no ato da assinatura da Ordem de Serviço;
- c) Corrigir, às suas expensas, quaisquer vícios, falhas ou defeitos ocorridos na execução da obra, responsabilizando-se por danos decorrentes de negligência, imperícia ou omissão;
- d) Empregar mão de obra qualificada, devidamente uniformizada, em quantidade compatível com a natureza e o cronograma da obra;
- e) Comunicar formalmente ao ente contratante eventuais divergências ou inconsistências verificadas nos projetos durante a execução;
- f) Manter atualizados no canteiro de obras os diários de obra, alvarás, certidões e licenças, evitando paralisações ou embargos;
- g) Manter serviço contínuo de vigilância no canteiro de obras até a entrega definitiva do empreendimento;
- h) Manter o canteiro de obras limpo e organizado, promovendo a correta destinação de resíduos e entulhos;

- i) Providenciar a instalação das placas exigidas pelo órgão contratante e pelos órgãos fiscalizadores;
- j) Apresentar, ao final da obra, toda a documentação exigida contratualmente;
- k) Responsabilizar-se integralmente pelo fornecimento de mão de obra, materiais, equipamentos e demais recursos necessários à execução do objeto;
- l) Arcar com todas as providências e despesas relativas às instalações provisórias da obra, incluindo limpeza, preparo do local, depósitos, tapumes, andaimes e instalações provisórias de água, energia elétrica e sanitárias.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Diante das necessidades apontadas neste Estudo Técnico Preliminar, o atendimento à solução proposta demanda a realização de procedimentos licitatórios distintos, considerando a natureza dos itens a serem contratados, a saber:

- Uma licitação destinada à contratação de mão de obra especializada para execução das obras; e
- Uma licitação destinada ao fornecimento dos insumos de construção necessários à implantação do empreendimento.

Ambos os processos licitatórios deverão observar a legislação vigente e as diretrizes estabelecidas pelo ente recebedor, sendo conduzidos pela área competente.

Para subsidiar os referidos processos, a equipe técnica responsável pela área de Engenharia elaborará a planilha orçamentária, acompanhada das respectivas memórias de cálculo, nas quais estarão discriminados os quantitativos e os valores unitários estimados de todos os serviços e materiais a serem empregados na execução das 23 (vinte e três) unidades habitacionais.

Nos termos do art. 40, §3º, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, não será adotado o parcelamento do fornecimento de materiais, sendo a contratação realizada em lote único, tendo em vista que:

- O fornecimento em grande escala proporciona economia de escala e redução do custo unitário dos materiais;
- Reduz significativamente os custos administrativos e operacionais de gestão contratual;
- Facilita o acompanhamento da entrega e controle dos materiais empregados na execução simultânea das unidades habitacionais;

- Evita descontinuidade de fornecimento e incompatibilidades entre materiais de fornecedores distintos;
- Assegura maior eficiência logística e cumprimento do cronograma físico-financeiro do empreendimento.

Assim, a aquisição em lote único mostra-se tecnicamente mais vantajosa e atende ao interesse público, garantindo maior eficiência administrativa e operacional na execução do programa habitacional.

A adoção do lote único para materiais atende às condições previstas no art. 40, §3º, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, uma vez que o parcelamento não se mostra vantajoso diante da necessidade de fornecimento contínuo e em grande escala para execução simultânea das unidades habitacionais.

A base orçamentária de referência adotada para a estimativa de custos foi a Tabela SINAPI – Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil, com data-base setembro de 2025 (SINAPI 09/2025), observadas as composições, encargos e critérios técnicos aplicáveis, em conformidade com o Decreto Federal nº 7.983, de 8 de abril de 2013, bem como com as orientações constantes na publicação “Orientações para elaboração de planilhas orçamentárias públicas”, do Tribunal de Contas da União – TCU.

Os valores estimados obtidos a partir do SINAPI refletem os preços praticados no mercado e fornecem suporte técnico adequado para a definição do orçamento da contratação, assegurando transparência, economicidade e compatibilidade com os parâmetros exigidos para contratações públicas de obras e serviços de engenharia.

Todos os insumos a serem fornecidos e empregados na execução do empreendimento deverão atender integralmente às normas técnicas vigentes da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), em especial às Normas Brasileiras Regulamentadoras (NBR) aplicáveis a cada material, no que se refere à fabricação, desempenho, qualidade, durabilidade, segurança e garantia.

Os materiais deverão ser novos, de primeira linha, possuir certificação quando exigida, bem como apresentar vida útil compatível com a finalidade do empreendimento, observando-se as condições de uso e manutenção previstas em norma. A contratada será responsável por assegurar que todos os insumos atendam às exigências normativas, respondendo por eventuais não conformidades verificadas durante a execução, recebimento ou período de garantia da obra.

6. ESTIMATIVA DA QUANTIDADE PARA CONTRATAÇÃO

As quantidades dos serviços a serem contratados foram definidas a partir do levantamento de quantitativos realizado com base no Projeto Básico de Engenharia, e se encontra detalhado na Memória de Cálculo e Planilha Orçamentária.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Estima-se o valor total de R\$ 1.405.728,13 (um milhão, quatrocentos e cinco mil, setecentos e vinte e oito reais e treze centavos) para mão de obra e equipamentos.

Para os insumos necessários à execução de todo o empreendimento, o valor estimado é de R\$ 1.406.694,25 (Um milhão, quatrocentos e seis mil, seiscentos e noventa e quatro reais e vinte e cinco centavos), sendo parte desse montante proveniente de convênio firmado com programa MCMV - Minha Casa Minha Vida – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS.

O valor referencial da obra foi obtido por meio da planilha referencial SINAPI 09/2025, sem desoneração, bem como de composições de custos, conforme demonstrado na planilha orçamentária.

8. DECLARAÇÃO DA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Com base nas análises realizadas neste Estudo Técnico Preliminar e nas experiências anteriores em contratações de natureza similar, conclui-se que a contratação pretendida é viável sob os aspectos técnico, econômico e operacional, apresentando elevada probabilidade de alcance dos resultados almejados.

Dessa forma, para o adequado atendimento da demanda apresentada, torna-se imprescindível a contratação de serviços especializados, e aquisição dos insumos, por meio de processo licitatório, assegurando-se a execução das obras com qualidade técnica, observância às normas vigentes e cumprimento dos prazos e custos estabelecidos, em consonância com o interesse público.

9. DA CONTRATAÇÃO

Após o cumprimento de todas as formalidades legais e a homologação do(s) certame(s) licitatório(s), a(s) empresa(s) vencedora(s) deverá(ão) designar preposto responsável pela execução do objeto, informando o respectivo cargo ocupado na

empresa, bem como indicar o responsável técnico, devidamente habilitado, com comprovação de vínculo com a contratada.

A contratada deverá providenciar a emissão da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART (ou RRT, quando aplicável), específica para a obra objeto da contratação.

O acompanhamento e a fiscalização da execução contratual, por parte da Prefeitura Municipal, serão realizados pelo Sr. Rodrigo de Araújo, Engenheiro Civil, registrado no CREA/SP sob nº 5070984787, ou por outro servidor legalmente designado, quando necessário.

O prazo de vigência do contrato entrará em vigor a partir de sua assinatura, observado o prazo de execução estabelecido no cronograma físico-financeiro aprovado.

Somente após o recebimento e a aceitação desse instrumento pela Administração será emitida a Ordem de Serviço, a partir da qual terão início os prazos de execução, devendo a contratada cumprir fielmente todas as condições contratuais, especialmente aquelas relativas aos prazos e às etapas previstas no cronograma físico-financeiro.

Concluídas as etapas pertinentes à elaboração deste Estudo Técnico Preliminar, o presente documento é encaminhado para ciência e aprovação da autoridade competente.

Diante das análises realizadas, esta equipe de planejamento declara VIÁVEL a contratação, com fundamento nas informações e justificativas apresentadas neste Estudo Técnico Preliminar.

Realizadas as tarefas pertinentes ao ETP, encaminho o documento solicitando ciência e aprovação para posterior elaboração do Termo de Referência.



COORDENADORIA DE OBRAS, ENGENHARIA E FISCALIZAÇÃO

www.ribeiraogrande.sp.gov.br

engenharia02@ribeiraogrande.sp.gov.br

Esta equipe de planejamento declara VIÁVEL esta contratação com base neste Estudo Técnico Preliminar:

Ribeirão Grande, 09 de janeiro de 2026.

Rodrigo de Araujo
Engenheiro Civil
CREA/SP: 5070984787

Aprovo o presente Estudo Técnico Preliminar e solicito andamento ao processo de contratação sugerido neste documento:

Robson Alex Gomes
Diretor do Departamento de Governo e Infraestrutura