



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAOCA
ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ 67.360.362/0001-64

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

**CONSTRUÇÃO DE 25 UNIDADES HABITACIONAIS PELO PROGRAMA MINHA CASA
MINHA VIDA - MCMV FNHIS SUB 50 – NO MUNICÍPIO DE ITAOCA/SP**

25/11/2025



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAOCA
ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ 67.360.362/0001-64

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Objeto

Contratação de empresa especializada para Construção de 25 Unidades Habitacionais pelo Programa Minha Casa Minha Vida - MCMV FNHIS Sub 50 – no Município de Itaoca/SP.

Local

Bairro Lageado e Vila Mateus Itaoca/SP.

1. DESCRIÇÃO DAS NECESSIDADES

A necessidade da Construção de 25 Unidades Habitacionais. Prover moradias adequadas a população de baixa renda e que não têm condições de construir ou acessar linhas de financiamento, que encontra-se em situação de vulnerabilidade social, adensamento familiar e residentes em moradias precárias. A construção de unidades de habitação não deve ser considerada apenas uma questão social, mas também uma estratégia essencial para impulsionar o desenvolvimento econômico da cidade. Investimentos em infraestrutura habitacional promovem a criação de empregos e estimulam a atividade econômica, gerando benefícios diretos para os cidadãos, que terão acesso a empregos e, conseqüentemente, aumento na renda familiar.

1.1. Necessidade de contratação

A Prefeitura Municipal não dispõe de estrutura física e equipe técnica própria para realizar a construção das unidades habitacionais. Assim, torna-se imprescindível a contratação de empresa especializada para construção, garantindo qualidade e cumprimento das normas técnicas vigentes

2. PREVISÃO DE CONTRATAÇÃO

Prevê-se a contratação para o Segundo semestre de 2025, visando atender às demandas da falta de moradia e do Trabalho social do Município de Itaoca/SP.

2.1. Planejamento estratégico

Rua Herculino da Silva Rosa, 37 b Fone: (15) 996430627 CEP 18360-000.
Secretaria de Agropecuária e Meio Ambiente



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAOCA
ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ 67.360.362/0001-64

Esta contratação está alinhada às metas do plano municipal e ao planejamento estratégico da gestão pública, trata-se do interesse do Município estabelecer parcerias para produção subsidiada de Unidades habitacionais e dotadas de serviços públicos, em área de domínio público para atender os beneficiários selecionados, inscritos previamente no CADUNICO e que tenham perfil para enquadramento no Programa MCMV FNHIS.

2.2. Definição do objeto

Contratação de empresa especializada para Construção de 25 unidades habitacionais para atender ao Programa Minha Casa Minha Vida FNHIS sub 50 - no município de Itaoca-SP.

2.2. Indicação da solução mais adequada

A contratação externa é a solução mais viável, pois garante execução por empresa especializada, dentro dos padrões técnicos e legais, e atende as exigências do Ministério das Cidades.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

ACERVO TECNICO FINANCEIRO (PROFISSIONAL E OPERACIONAL)

ITEM	DESCRIÇÃO	UN	QUANTIDADE DO OBJETO	VALOR	PERCENTUAL	QUANTIDADE EXIGIDA
14.2;14.3;14.4;15.2 E 16.2	Emboço ou Massa única	M²	5.813,36	315.761,03	9,05 %	2.906,68
9.2;10.3;13.1 E 40.15	Alvenaria de vedação com blocos cerâmicos	M²	10.416,47	566.722,70	6,44 %	5.208,23
8.1	Laje Pré-Moldada unidirecional, biapoiada, para forro, enchimento em cerâmica, vigota convencional, altura total da Laje (enchimento +capa) = (8*3). AF_11/2020	M²	1.159,36	246.143,76	7,05 %	579,68
13.2	Trama de mangueira composta por ripas, caibros e terças para telhado de até 2 águas para telha fe encaixe de cerâmica ou de concreto, incluso transporte vertical. AF_07/2019	M²	1.731,63	189.682,71	5,44 %	865,81



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAOCA
ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ 67.360.362/0001-64

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Construção de 25 (vinte e cinco) Unidades Habitacionais. Conforme projeto básico, memorial descritivo e outras peças técnicas.

- **Forma de execução dos serviços:** os serviços dessa natureza serão realizados de forma indireta, ou seja, serão terceirizados, uma vez que a municipalidade não conta com equipe, ferramentas e materiais necessários para a execução dos serviços.

- **Experiência na contratação de serviços de terceiros:** na ausência ou insuficiência de equipe técnica, mão de obra e outros profissionais do quadro municipal, a prefeitura sempre contratou empresas e profissionais qualificados para a execução deste tipo de serviço, portanto, tem experiência nesse tipo de contratação.

4.1. Da origem do recurso e estimativa de preços

Recursos Federal –Valor estimado com base em pesquisa de preços na tabela SINAPI (Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil) e Tabela CDHU.

LEVANTAMENTO DE MERCADO

Embora existam diversas empresas no mercado ligados a construção civil no Brasil, e em especial com expertise em construção de obras a escolha da empresa se dá através de processo licitatório com base nos preços estipulados pelas tabelas vigentes. Para obras estaduais, em geral se utiliza a tabela CDHU e obras com recursos federais, na maioria dos casos são utilizadas as tabelas SICRO, SINAPI.

Para obras de engenharia, portanto, não há necessidade de cotação de preços com empresas do ramo para a formalização dos preços e sim a confecção da planilha orçamentária, com base nas tabelas retro mencionadas. Mas, sabe-se que na região do município de Itaoca, existem poucas empresas qualificadas e que suportam a execução desse tipo de obra, quer pelo baixo valor da obra que se tornam poucos atrativos, quer pela dificuldade de mobilizar equipamentos, tais como guincho, aquisição e transporte, entre outros.

Mas existem pelo menos 03 empresas conhecidas e que costumam participar dos processos licitatórios para esse tipo de obras na região:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAOCA
ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ 67.360.362/0001-64

- Adria Projetos;
- Constrói Ltda;
- Dom Giovanni.

5.1. Riscos da contratação

Há riscos de desistência por parte da empresa contratada ou morosidade na execução das etapas, o que poderá dilatar o prazo para a execução da obra. Caso haja desistência, será convocado a segunda colocada, se houver, e/ou fazer novo processo licitatório. Mas, por se tratar de obras com pagamento mediante serviço executado, as chances de não conclusão da obra por falta de recursos financeiros são bastantes reduzidas, embora possa ocorrer atraso e eventual correção de valor ou aditivo a ser custeado, neste caso, pelo município.

Caso a contratada não venha a realizar os serviços e ou se executar parcialmente, a municipalidade deverá adotar as medidas cabíveis para acionar a empresa e, caso persista a falta de regularização dos serviços, o contrato poderá ser rescindido e a municipalidade poderá aplicar as sanções administrativas previstas em contrato.

Portanto, o Edital deverá prever as condições de contratação, eventual multas e impedimento de participar em outras licitações pelo período de 02 anos. Cabe ao município fiscalizar a realização dos serviços, tais quais previstos no projeto básico e demais peças técnicas, bem como prever no Edital os requisitos para habilitação das proponentes de modo a contratar empresas idôneas e com experiências neste tipo de obra.

5. ESTIMATIVA DE VALOR E PRAZOS

Valor estimado: R\$ 3.489.171,84. Prazo de entrega: 12 meses dias após assinatura do contrato".

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

A construção dessas unidades habitacionais permitirá ao município agregar esforços em conjunto com o Ministério das Cidades, para implementar o Programa MCMV e assim garantir direito e moradia digna aos beneficiários com perfil para o Programa, em especial aqueles moradores em área de risco ou em condições precárias de moradia.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAOCA
ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ 67.360.362/0001-64

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

A contratação será feita em lote único para garantir padronização da execução, controle de prazos e melhor gerenciamento do contrato.

9. DEMONSTRATIVOS DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Construção de 25 Unidades Habitacionais. Proporcionar maior qualidade de vida aos beneficiários do MCMV, que atualmente residem em área de risco, em moradias insalubres ou em moradias com adensamento familiar, através do fornecimento de unidades habitacionais. Essas famílias passarão a contar com endereço e acompanhamento social, inclusive para acesso de outras políticas públicas a que tem de direito.

10. FISCALIZAÇÃO

A fiscalização da obra será realizada pela equipe técnica da Secretaria Municipal de Obras.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS

Após verificação dos itens a serem contratados, observou-se que não se faz necessária a realização de demais contratações correlatas e ou interdependentes ao objeto pretendido.

12. CONCLUSÃO DO PLANEJAMENTO

A construção das 25 Unidades Habitacionais, atende a uma necessidade evidente do Município de Itaoca, visando suprir o déficit habitacional local e beneficiar famílias de baixa renda, em conformidade com as diretrizes do Programa MINHA Casa Minha Vida e o interesse público que é o bem comum de seus munícipes.

Anderson Luiz Dos Santos
Secretário Municipal de Obras