



Prefeitura Municipal de Pedregulho

Estado de São Paulo

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INTRODUÇÃO:

O Estudo Técnico Preliminar – ETP é o documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação, que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução. Ele serve de base ao Termo de Referência a ser elaborado, caso se conclua pela viabilidade da contratação.

O ETP tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento da demanda registrada no Documento de Formalização da Demanda – DFD, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar a tomada de decisão e o prosseguimento do respectivo processo de contratação.

2. OBJETO

Contratação Integrada de empresa especializada no ramo da construção civil, com comprovada capacidade técnica e financeira, por meio de chamamento público, para apresentação de proposta para a execução de infraestrutura urbana e de construção de 50 unidades habitacionais de interesse social no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – faixa 1, operado pela Caixa Econômica Federal, sendo 15 unidades no bairro Santa Terezinha e 35 unidades no bairro São José, no município de Pedregulho/SP

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

3.1. MOTIVAÇÃO/JUSTIFICATIVA

O município de Pedregulho apresenta alta demanda por moradias populares, especialmente para famílias de baixa renda que vivem em situação de vulnerabilidade social. Muitas dessas famílias não possuem casa própria, enfrentam dificuldades para arcar com custos de aluguel ou vivem em condições precárias.

A construção das 50 unidades habitacionais de interesse social justifica-se como medida essencial para reduzir o déficit habitacional local, promover dignidade e inclusão social, além de atender às diretrizes do Programa Minha Casa Minha Vida.

O município teve sua proposta classificada pelo Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, conforme Portaria MCID nº 47 de 17 de janeiro de 2025, com 50 unidades habitacionais.



Prefeitura Municipal de Pedregulho

Estado de São Paulo

4. DEMONSTRATIVO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL:

O presente Chamamento Público não ensejará ônus financeiro ou orçamentário para o Município de Pedregulho, haja vista que o empreendimento será custeado com recursos dos fundos citados no art. 6º da Lei federal nº 14.620/2023 (programa minha casa minha vida), destinados através dos financiamentos habitacionais individuais aos beneficiários do programa por meio da Caixa Econômica Federal, que fará as liberações para a empresa construtora mensalmente, de acordo com o cronograma e conforme a evolução física das obras.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

- 5.1 Visita técnica no local – vistoria do local (Facultativa);
- 5.2 Fornecimento de todos materiais, equipamentos e maquinários necessários para execução das obras de construção civil;
- 5.3 Fornecimento de mão de obra, com capacidade técnica para execução das obras de construção civil de casas populares;
- 5.4 Prestar os serviços objeto da presente licitação, conforme condições e especificações estabelecidas no Memorial descritivo, Termo de Referência e na sua proposta;
- 5.5 Utilizar empregados habilitados e com conhecimentos básicos dos serviços a serem executados, em conformidade com as normas e determinações em vigor;
- 5.6 Fornecimento de qualquer veículo ou maquinário, bem como qualquer tipo de equipamento, que será necessário para atender os itens da dos projetos aprovados e conforme portaria MCID nº 725 de junho de 2023, bem como suas composições;
- 5.7 Execução das etapas construtivas conforme projetos aprovados: fundação, superestrutura, alvenaria, cobertura, instalações hidráulicas e elétricas, revestimentos e acabamentos;
- 5.8 Responsabilizar-se por todas as obrigações trabalhistas, sociais, previdenciárias, tributárias e as demais previstas na legislação específica, cuja inadimplência não transfere responsabilidade ao Contratante;
- 5.9 Responder pelos danos causados diretamente à Administração ou aos bens do Contratante, ou ainda a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo, durante a execução deste Termo;
- 5.10 Levar, imediatamente, ao conhecimento do Contratante, qualquer fato extraordinário ou anormal que ocorrer na execução do objeto contratado, para adoção das medidas cabíveis;



Prefeitura Municipal de Pedregulho

Estado de São Paulo

5.11 Manter, durante a vigência do Contrato, as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação, devendo comunicar ao Contratante a superveniência de fato impeditivo da manutenção dessas condições;

6. JUSTIFICATIVA PARA ESCOLHA DOS ÍNDICES

A qualificação econômico financeira equivale à disponibilidade de recursos financeiros para a efetiva execução do objeto da licitação, tendo em vista os bens e direitos de sua titularidade, obrigações contraídas e as receitas futuras. A exigência faz-se necessário a uma vez que através dos índices podemos avaliar a saúde financeira da empresa, prever riscos, garantir a qualidade e a eficiência do serviço ou produtos a ser contratado, além de estar prevista na Lei 14.133/2021, Art. 69.

A exigência de índice de endividamento em licitações visa avaliar a capacidade financeira do licitante, garantindo que este não se encontre em situação de insolvência ou com dívidas excessivas que possam comprometer a execução do contrato. O índice de endividamento demonstra a proporção do ativo total comprometido com o pagamento de dívidas, indicando a capacidade da empresa honrar suas obrigações.

Dispõe a Lei 14.133/2021 Art. 69:

Art. 69. A habilitação econômico-financeira visa a demonstrar a aptidão econômica do licitante para cumprir as obrigações decorrentes do futuro contrato, devendo ser comprovada de forma objetiva, por coeficientes e índices econômicos previstos no edital, devidamente justificados no processo licitatório, e será restrita à apresentação da seguinte documentação:

I - balanço patrimonial, demonstração de resultado de exercício e demais demonstrações contábeis dos 2 (dois) últimos exercícios sociais;
II - certidão negativa de feitos sobre falência expedida pelo distribuidor da sede do licitante.

§ 1º A critério da Administração, poderá ser exigida declaração, assinada por profissional habilitado da área contábil, que ateste o atendimento pelo licitante dos índices econômicos previstos no edital.

§ 2º Para o atendimento do disposto no caput



Prefeitura Municipal de Pedregulho

Estado de São Paulo

deste artigo, é vedada a exigência de valores mínimos de faturamento anterior e de índices de rentabilidade ou lucratividade.

§ 3º É admitida a exigência da relação dos compromissos assumidos pelo licitante que importem em diminuição de sua capacidade econômico-financeira, excluídas parcelas já executadas de contratos firmados.

§ 4º A Administração, nas compras para entrega futura e na execução de obras e serviços, poderá estabelecer no edital a exigência de capital mínimo ou de patrimônio líquido mínimo equivalente a até 10% (dez por cento) do valor estimado da contratação.

§ 5º É vedada a exigência de índices e valores não usualmente adotados para a avaliação de situação econômico-financeira suficiente para o cumprimento das obrigações decorrentes da licitação.

§ 6º Os documentos referidos no inciso I do caput deste artigo limitar-se-ão ao último exercício no caso de a pessoa jurídica ter sido constituída há menos de 2 (dois) anos.

A Lei prevê a exigência de coeficientes e índices econômicos, os índices solicitados no respectivo edital são: índice de liquidez geral, índice de endividamento e índice de liquidez corrente, sendo os mesmos uns dos principais indicadores para análise do balanço e usualmente adotados para avaliação da situação econômico-financeira.

- O Índice de Liquidez Geral (ILG) é um indicador financeiro que avalia a capacidade de uma empresa de honrar suas obrigações a longo prazo.
- O Índice de Liquidez Corrente (ILC) é um indicador financeiro que avalia a capacidade de uma empresa de pagar suas dívidas de curto prazo com seus ativos de curto prazo
- Os índices de endividamento revelam o nível de dívidas de uma empresa, ajudando a avaliar se o endividamento é seguro ou arriscado. Estes índices são ferramentas essenciais para gestores e investidores na tomada de



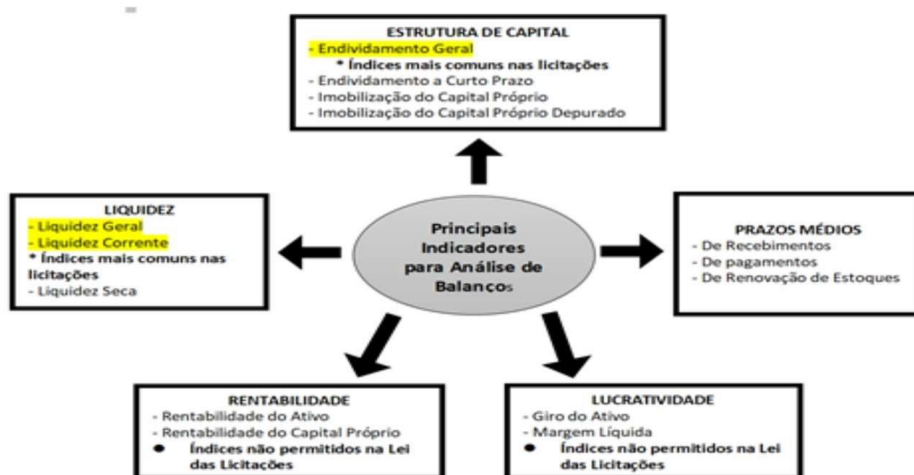
Prefeitura Municipal de Pedregulho

Estado de São Paulo

decisões estratégicas. Eles permitem analisar a proporção das dívidas em relação ao patrimônio líquido ou aos ativos da empresa, indicando a dependência de recursos de terceiros.

A Zênite em seu artigo - Notas sobre a qualificação econômico-financeira na Lei 14.133/2021, afirma que os índices acima mencionados são apropriados para serem solicitados em edital, in verbis:

“É de ressaltar que, em processos licitatórios, não cabe condicionar a habilitação de uma empresa a um faturamento mínimo obtido em determinado exercício financeiro. Já os índices de rentabilidade e lucratividade citados na norma não devem ser solicitados, pois denotaria vício ao edital. Apesar dessa normativa ser bem antiga, há poucos exemplos de quais seriam esses índices inapropriados a uma licitação. Os índices de rentabilidade seriam o da rentabilidade do ativo e o da rentabilidade do capital próprio; já aqueles de lucratividade seriam o do giro do ativo e o da margem líquida. Com base nesse quadro, extraído do livro Contabilidade para leigos de autoria Júlio Cardozo, visualiza-se melhor esses índices – as marcações que acrescentamos servem para demonstrar os índices apropriados e aqueles que não devem ser solicitados:





Prefeitura Municipal de Pedregulho

Estado de São Paulo

Relevante dizer, que ainda permanece na nova norma geral de licitações e contratos administrativos a previsão legal, desde que seja essa a opção da Administração, de se solicitar a relação de compromissos do licitante.

Dispõe o § 3º do art. 69: (...) § 3º É admitida a exigência da relação dos compromissos assumidos pelo licitante que importem em diminuição de sua capacidade econômico-financeira, excluídas parcelas já executadas de contratos firmados.”
(www.zenite.blog.br - NOTAS SOBRE A QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA NA LEI Nº 14.133/2021)

Mantêm-se os índices econômico-financeiros previstos na Lei 14.133/2021, Art. 69, como forma de garantir a saúde financeira da empresa contratada:

- Índice de Liquidez Geral (ILG) $\geq 1,0$
- Índice de Liquidez Corrente (ILC) $\geq 1,0$
- Índice de Endividamento $\leq 0,50$

O índice de liquidez Geral abrange tanto as obrigações de curto prazo quanto as obrigações de longo prazo, ou seja, considera tanto os ativos e passivos de curto prazo quanto de longo prazo.

O índice de liquidez Corrente é tudo que pode ser convertido em dinheiro rapidamente para saldar suas dívidas a curto prazo.

Já o índice de endividamento de $\leq 0,50$, mostra a proporção do endividamento em relação ao ativo total. Porém quanto menor for esse índice de uma empresa, menos débitos ela tem para quitar.

Sendo ferramentas importantíssimas para medição da boa saúde financeira de uma empresa, cabe frisar que os limites solicitados são razoáveis e de acordo com a Lei 14.133/2021 fica a critério da Administração Pública estabelecer os limites para que contratação seja feita com a devida segurança e de acordo com a complexidade do objeto a ser licitado.

Assim, não resta dúvida que não há nenhuma arbitrariedade na exigência dos



Prefeitura Municipal de Pedregulho

Estado de São Paulo

índices escolhidos e seus limites.

7. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES DE CONTRATAÇÃO:

Quantidades de contratação descritas nos projetos, memorial de cálculo do quantitativo e planilha orçamentária em anexo.

8. LEVANTAMENTO DE MERCADO, ANÁLISE E JUSTIFICATIVA TÉCNICA ECONÔMICA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR:

Trata-se de obra de valor elevado, havendo a necessidade de contratação de empresa especializada em serviços de execução e engenharia com aparato técnico e conhecimento específico capaz de cumprir o escopo de acordo com as normas técnicas e critérios de segurança vigentes.

A execução de obras, de construção de moradias de interesse social, exige o cumprimento rigoroso de normas técnicas de engenharia, arquitetura e segurança estabelecidas pela ABNT NBR, Código de obras municipal e Código Sanitário Estadual, entre outros órgãos reguladores. Empresas de construção civil com capacidade técnica, possuem o conhecimento e experiência necessários para atender a esses requisitos, garantindo uma obra conforme a legislação vigente.

Uma obra de construção civil, possui uma alta complexidade e demanda execuções e instalações mais complexas. Uma empresa especializada tem a expertise para lidar com a complexidade do projeto, assegurando a funcionalidade e eficiência do espaço.

Empresas especializadas utilizam materiais adequados e métodos construtivos que asseguram a qualidade e durabilidade da obra. Isso é essencial para reduzir custos futuros com manutenção, reparos e adaptações, aumentando a longevidade de todo conjunto.

A contratação de uma empresa com capacidade técnica demonstra o compromisso da Prefeitura com a execução de um projeto transparente, eficiente e de alta qualidade, reforçando a credibilidade da administração pública perante a população.

Opta-se pelo critério de melhor técnica por se tratar de um serviço que exige elevada qualificação técnica, onde a qualidade do trabalho a ser executado impacta diretamente nos resultados esperados, sendo, portanto, essencial priorizar a capacidade técnica da empresa em detrimento apenas do menor preço, considerando que há um preço estabelecido de R\$ 154.000,00 por Unidade Habitacional, não sendo possível alteração/redução do valor total da licitação quando dado o chamamento público.

Apesar da prefeitura também desempenhará papel importante na execução da



Prefeitura Municipal de Pedregulho

Estado de São Paulo

obra, realizando a fiscalização e o acompanhamento frequente do corpo técnico da Secretaria Municipal de Obras, Planejamento, Urbanismo, Agricultura e Meio Ambiente. O valor final por unidade habitacional foi definido através da PORTARIA MCID Nº 489, DE 19 DE MAIO DE 2025 – Anexo 5 – Tabela 1, estipulado pela Caixa Econômica Federal com base em planilhas de composição de referência mais utilizadas para orçamentos na área de construção de civil, SINAPI. O objetivo dela é fornecer uma base de referência para orçamentos de construção civil. Estando os valores muito próximos da realidade e atualizados frequentemente pelos órgãos responsáveis.

9. ESTIMATIVA DE VALOR DA CONTRATAÇÃO:

O valor da contratação é dado através do anexo 5 “tabela 1 – Valores máximos de provisão de unidade habitacional em terreno com qualificação superior” da Portaria MCID nº 489 de 2025 para municípios com população menor que 100 mil habitantes serão de **R\$ 154.000,00**.

Portando o valor total da obra será de em **R\$ 7.700.00,00** para as **50** unidades contempladas.

10. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO INCLUSIVE DAS EXIGÊNCIAS DE MANUTENÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA:

A solução trata de Contratação Integrada de empresa especializada no ramo da construção civil, com comprovada capacidade técnica e financeira, por meio de chamamento público, para apresentação de proposta para a execução de construção de 50 unidades habitacionais de interesse social no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – faixa 1, operado pela Caixa Econômica Federal, sendo 15 unidades no bairro Santa Terezinha e 35 unidades no bairro São José.

A referida contratação contempla os serviços de elaboração dos projetos de construção das unidades habitacionais, e execução das obras como abertura de brocas e valas, execução de fundação, superestrutura, assentamento de blocos, execução de rede hidráulica e rede elétrica, cobertura e acabamento, ou seja, etapas padrão de uma implantação de empreendimento e construção civil.

A contratada deverá garantir a qualidade, durabilidade e segurança das edificações, observando as normas técnicas da ABNT e legislações vigentes.

A manutenção e garantia dos serviços executados na referida obra deve ser de **5 anos**.

11. PARCELAMENTO DA CONTRATAÇÃO:



Prefeitura Municipal de Pedregulho

Estado de São Paulo

É vedada a subcontratação TOTAL do objeto deste Contrato, sendo admitida a parcial mediante apresentação de justificativa quanto a sua necessidade pela Contratada e autorização expressa da Contratante.

12. DEMONSTRATIVOS DOS RESULTADOS PRETENDIDOS:

A execução do empreendimento social com 50 moradias, tem por objetivo de redução do déficit habitacional existente no município, sendo que casas populares oferecem acesso à moradia digna para famílias de baixa renda. Além de contribuir diretamente para a diminuição da informalidade urbana, como ocupações irregulares.

Oferta de promoção da inclusão social, permitindo que famílias de baixa renda tenham acesso a infraestrutura básica, o que estimula o sentimento de pertencimento e dignidade para os moradores.

Atende e Promove o direito à cidade para todos, conforme o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001).

13. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PREVIAMENTE AO CONTRATO:

Indicação de Gestor e Fiscal do Contrato:

INTEGRANTES			
FUNÇÃO NA EQUIPE	NOME	E-MAIL	SETOR
Requisitante	SILVIO JOSÉ BARBOSA TEIXEIRA	engenharia@pedregulho.sp.gov.br	Secretaria de Obras
Gestor do contrato	NELSON BARBOSA FERREIRA NETO	pmpedregulho@pedregulho.sp.gov.br	Secretaria de Obras
Fiscal do contrato	ELSO LEMES FILHO	elsolemesfilho@hotmail.com	Secretaria de Obras

14. CONTRATAÇÕES CORRELATADAS E/OU INTERDEPENDENTES:

Não há contratações correlatas vinculadas a Contratação Integrada de empresa especializada no ramo da construção civil, com comprovada capacidade técnica e financeira, por meio de chamamento público, para apresentação de proposta para a execução de construção de 50 unidades habitacionais de interesse social no âmbito do



Prefeitura Municipal de Pedregulho

Estado de São Paulo

Programa Minha Casa Minha Vida – faixa 1, operado pela Caixa Econômica Federal, sendo 15 unidades do bairro Santa Terezinha e 35 unidades no bairro São José, pois trata-se de contratação que abrange a elaboração de projetos, execução da obra como um todo, terceirização da mão de obra, compra de materiais e prestação de serviços.

15. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A execução da obra não gera impactos ambientais consideráveis, a área onde pretende-se instalar as unidades, está localizada no perímetro urbano em área devidamente regularizada. A execução da obra gerará o descarte de resíduos da construção civil, que em sua maioria são reaproveitados através da reciclagem e demais resíduos encaminhados até a área de descarte municipal.

16. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A CONTRATAÇÃO:

Considerando o diagnóstico da demanda habitacional local, a necessidade de redução do déficit habitacional, e os benefícios sociais, econômicos e urbanos decorrentes da implantação de empreendimentos de interesse social, conclui-se pela viabilidade e importância da contratação de obra para execução da infraestrutura urbana e construção de moradias populares no âmbito do presente projeto.

A obra em questão contempla a edificação das unidades habitacionais. Essa estrutura é fundamental para garantir a qualidade, sustentabilidade e funcionalidade do empreendimento, assegurando que as moradias entregues estejam plenamente integradas ao tecido urbano e capazes de proporcionar condições dignas de habitação às famílias beneficiadas.

Do ponto de vista técnico e econômico, a contratação da obra se mostra plenamente justificada, uma vez que:

A proposta atende aos princípios da função social da propriedade e do direito à moradia, previstos na Constituição Federal;

O projeto segue diretrizes de planejamento urbano e normas ambientais aplicáveis, contribuindo para o crescimento ordenado e sustentável da cidade;

A construção das moradias populares representa um investimento social com elevado retorno público, tanto pela melhoria direta na vida dos beneficiários quanto pela dinamização da economia local e redução de passivos habitacionais e sociais futuros;

A contratação, quando conduzida com critérios técnicos e legais, possibilita a celeridade na entrega das unidades habitacionais, promovendo maior eficiência na



Prefeitura Municipal de Pedregulho

Estado de São Paulo

execução das políticas públicas habitacionais.

Assim, recomenda-se a contratação da obra como medida estratégica e necessária à efetivação do projeto de habitação social, observando-se os trâmites legais e administrativos pertinentes, a seleção adequada dos executores e o acompanhamento técnico e fiscal da obra até sua conclusão, através de chamamento público com critério de julgamento de melhor técnica.

Pedregulho, 21 de outubro de 2025

SILVIO JOSÉ BARBOSA TEIXEIRA

Secretário de Obras, Planejamento, Urbanismo, Agricultura e Meio Ambiente