



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL

PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JOÃO URIAS DE MOURA

RUA TENENTE ALMEIDA, 265 - CENTRO - CEP 18.185-000 - TEL/FAX 15. 3278-9700 - CENTRO - PILAR DO SUL - SP

[www.pilardosul.sp.gov.br](http://www.pilardosul.sp.gov.br)

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

Contratação de Empresa Especializada em Elaboração de Projetos Executivos e Execução de Obras de 40 (quarenta) Unidades Habitacionais no Município de Pilar do Sul – Programa Minha Casa, Minha Vida – FNHIS Sub-50.

### 1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação tem por finalidade atender à necessidade premente de redução do déficit habitacional existente no Município de Pilar do Sul, especialmente no que se refere às famílias de baixa renda que se encontram em situação de vulnerabilidade social e que não dispõem de acesso a moradias dignas, seguras e dotadas de infraestrutura urbana adequada.

Nesse contexto, a demanda ora apresentada decorre da necessidade de promover inclusão social e assegurar o direito fundamental à moradia digna, conforme previsto no art. 6º da Constituição Federal, por meio da implantação de 40 (quarenta) unidades habitacionais subsidiadas no âmbito do Programa Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS Sub-50, regulamentado pela Portaria MCID nº 1.416/2023, destinado a municípios com população de até 50.000 (cinquenta mil) habitantes e voltado ao atendimento de famílias em situação de maior vulnerabilidade socioeconômica.

A contratação proposta, portanto, não se limita ao enfrentamento da escassez habitacional, configurando-se também como estratégia de desenvolvimento urbano sustentável, com impactos positivos diretos na promoção da cidadania, da dignidade da pessoa humana e na redução das desigualdades sociais.

Considerando que o Município disponibilizará Projeto Básico Referencial elaborado pela Caixa Econômica Federal, faz-se necessária a contratação de empresa especializada para a realização da análise crítica, compatibilização e eventual complementação desse projeto, bem como para a elaboração dos projetos executivos e a execução das obras, assegurando a conformidade com as normas técnicas vigentes, com as diretrizes do Programa MCMV – FNHIS Sub-50 e com os requisitos dos órgãos de controle, de modo a mitigar riscos de falhas técnicas, retrabalhos, atrasos e custos adicionais.

A contratação também se justifica pelo caráter técnico e especializado do objeto, que demanda equipe multidisciplinar legalmente habilitada e experiência comprovada na execução de empreendimentos habitacionais de porte e complexidade compatíveis, não sendo possível à





# PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL

PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JOÃO URIAS DE MOURA

RUA TENENTE ALMEIDA, 265 - CENTRO - CEP 18.185-000 - TEL/FAX 15. 3278-9700 - CENTRO - PILAR DO SUL - SP

[www.pilardosul.sp.gov.br](http://www.pilardosul.sp.gov.br)

Administração absorver integralmente tais atribuições com sua estrutura técnica interna, sem prejuízo à qualidade, aos prazos e à adequada aplicação dos recursos públicos.

Cumpre destacar, ainda, que a Administração Municipal já dispõe de áreas públicas adequadas para a implantação das unidades habitacionais, devidamente registradas em nome do Município, conforme segue:

- **Matrícula nº 10.662** – CRI Pilar do Sul – área institucional (CDHU – D), a ser previamente desafetada, destinada à construção de 10 (dez) unidades habitacionais, localizada na Rua José Batista Machado, Bairro Jardim Pinheiro;
- **Matrícula nº 1.327** – CRI Pilar do Sul – Gleba A – 2A (ao lado da Escola Eleni Barros Trindade), destinada à construção de 15 (quinze) unidades habitacionais, localizada na Rua Sebastião Francisco de Toledo, Bairro Campo Grande;
- **Matrícula nº 8.453** – CRI Pilar do Sul – Gleba I (parte de área maior do Recinto de Festas “Chico Mineiro”), destinada à construção de 15 (quinze) unidades habitacionais, localizada na Rua Sebastião Francisco de Toledo, Bairro Jardim Pinheiro.

Os imóveis serão previamente submetidos aos procedimentos de desmembramento, com abertura de matrículas individualizadas para cada lote. No caso da Matrícula nº 10.662, será necessária a prévia desafetação da área. Compete ao Município a prática dos atos dominiais, urbanísticos e administrativos de sua competência, medida que viabiliza juridicamente a execução das obras, reduz entraves fundiários e evidencia o comprometimento do Município com a efetiva implementação da política habitacional proposta.

---

## 2. DEMONSTRAÇÃO DO INTERESSE PÚBLICO

A contratação atende ao interesse público por promover:

- redução do déficit habitacional local;
  - melhoria das condições de vida da população de baixa renda;
  - atendimento às diretrizes do Programa Minha Casa, Minha Vida – FNHIS Sub-50;
  - adequada aplicação de recursos públicos provenientes de repasses federais;
  - desenvolvimento urbano ordenado e socialmente inclusivo.
- 





# PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL

PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JOÃO URIAS DE MOURA

RUA TENENTE ALMEIDA, 265 - CENTRO - CEP 18.185-000 - TEL/FAX 15. 3278-9700 - CENTRO - PILAR DO SUL - SP

[www.pilardosul.sp.gov.br](http://www.pilardosul.sp.gov.br)

### 3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação deverá atender aos seguintes requisitos essenciais:

- observância às exigências da Caixa Econômica Federal;
- conformidade com a Portaria Conjunta MGI/MF/CGU nº 32, de 04 de junho de 2024;
- cumprimento da Lei nº 14.133/2021;
- atendimento integral às normas técnicas da ABNT;
- análise crítica, compatibilização e eventual complementação desse projeto básico referencial, bem como para a elaboração dos projetos executivos completos e compatibilizados.
- Execução e entrega de 40 unidades habitacionais unifamiliares térreas em pleno funcionamento;
- adoção de soluções técnicas que assegurem durabilidade, segurança, desempenho e economicidade;
- obtenção do Habite-se em cooperação com a Administração;

### 4. LEVANTAMENTO DAS SOLUÇÕES POSSÍVEIS

Foram analisadas as seguintes alternativas para atendimento da necessidade:

#### 4.1 Execução direta pelo Município

Alternativa considerada inviável em razão da inexistência de estrutura técnica, operacional e de pessoal suficiente para elaboração dos projetos executivos e execução direta das obras, sem prejuízo das demais atribuições da Administração.

#### 4.2 Contratação tradicional por empreitada (projeto básico + obra)

Alternativa que exigiria maior detalhamento prévio dos projetos por parte do Município, com maior risco de alterações contratuais, aditivos e retrabalhos, além de menor eficiência na gestão integrada de projetos e obra.

#### 4.3 Contratação integrada

Alternativa considerada excessiva para o objeto, uma vez que o Município já dispõe de projeto básico referencial elaborado pela Caixa Econômica Federal.

#### 4.4 Contratação semi-integrada

Alternativa considerada a mais adequada, pois:

- permite o aproveitamento do projeto básico referencial existente;
- transfere à contratada a responsabilidade pelas soluções executivas;





# PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL

PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JOÃO URIAS DE MOURA

RUA TENENTE ALMEIDA, 265 - CENTRO - CEP 18.185-000 - TEL/FAX 15. 3278-9700 - CENTRO - PILAR DO SUL - SP

[www.pilardosul.sp.gov.br](http://www.pilardosul.sp.gov.br)

- reduz riscos de incompatibilidades entre projeto e obra;
- confere maior eficiência técnica e construtiva;
- encontra amparo no art. 46 da Lei nº 14.133/2021.

## 5. JUSTIFICATIVA DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA

A contratação sob o regime semi-integrado mostra-se a solução mais vantajosa sob os aspectos técnico, econômico e administrativo, considerando:

- a existência de projeto básico referencial fornecido pela Caixa Econômica Federal;
- a necessidade de compatibilização técnica entre projetos e execução;
- a redução de riscos de falhas, retrabalhos e aditivos;
- a melhor alocação de riscos, conforme Matriz de Risco;
- a aderência ao entendimento do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo.

## 6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução escolhida consiste na contratação sob o regime semi-integrado para a execução completa de 40 (quarenta) unidades habitacionais de interesse social, com base na tipologia padrão estabelecida pela Portaria MCID nº 1.416/2023, vinculada ao Programa Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS Sub-50.

A tipologia adotada contempla unidades habitacionais compostas por sala integrada à cozinha, dois dormitórios, um banheiro, varanda e lavanderia, atendendo aos parâmetros mínimos de habitabilidade, funcionalidade e conforto definidos pelas diretrizes federais aplicáveis.

A contratação de empresa especializada abrangerá, de forma integrada, as seguintes atividades:

- análise crítica do projeto básico referencial disponibilizado pela Administração;
- realização dos levantamentos técnicos necessários, inclusive investigações geotécnicas, quando aplicáveis;
- elaboração, desenvolvimento e compatibilização dos projetos executivos de todas as disciplinas;
- execução integral das obras correspondentes às 40 unidades habitacionais;
- fornecimento de todos os materiais, equipamentos e mão de obra necessários à execução do objeto;
- cooperação com a Administração para a obtenção do Habite-se;
- entrega dos projetos “as built” e do Manual do Proprietário, conforme exigências contratuais.

As unidades habitacionais deverão atender integralmente às diretrizes do Programa MCMV – FNHIS Sub-50, às normas técnicas vigentes, bem como às exigências dos órgãos de controle, assegurando a





# PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL

PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JOÃO URIAS DE MOURA

RUA TENENTE ALMEIDA, 265 - CENTRO - CEP 18.185-000 - TEL/FAX 15. 3278-9700 - CENTRO - PILAR DO SUL - SP

[www.pilardosul.sp.gov.br](http://www.pilardosul.sp.gov.br)

qualidade, a regularidade e a conformidade do empreendimento.

## 7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES E DO VALOR

A estimativa de custos foi elaborada com base no projeto básico referencial e na planilha orçamentária fornecidos pela Caixa Econômica Federal, tendo como referência tabelas oficiais de custos adotadas pela Administração Pública, tais como SINAPI e demais bases oficiais aplicáveis, observados os parâmetros técnicos, quantitativos estimativos e padrões construtivos estabelecidos para as habitações de interesse social.

**O custo estimado total da contratação é de R\$ 5.692.560,16 (cinco milhões, seiscentos e noventa e dois mil, quinhentos e sessenta reais e dezesseis centavos),** correspondente à execução de 40 (quarenta) unidades habitacionais, no padrão especificado, constituindo-se em valor de referência para fins de planejamento e de definição do orçamento estimado da licitação, nos termos da legislação vigente.

## 8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação não será parcelada, uma vez que:

- o objeto possui natureza integrada;
- o parcelamento poderia comprometer a compatibilidade entre projetos e execução;
- a execução por um único contratado assegura maior responsabilidade técnica e eficiência;
- o parcelamento não se mostra economicamente vantajoso.

## 9. RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a contratação, espera-se alcançar:

- entrega de 40 unidades habitacionais com qualidade e desempenho adequados;
- redução do déficit habitacional;
- cumprimento dos prazos pactuados com o Concedente;
- correta aplicação dos recursos públicos;
- mitigação de riscos técnicos, financeiros e contratuais.

## 10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS À CONTRATAÇÃO

Constituem providências prévias:

- disponibilização das áreas pelo Município;
- movimentação de terra, terraplanagem e contenções do solo;
- realização dos procedimentos de desafetação e desmembramento;
- elaboração e aprovação do Estudo Técnico Preliminar;





# PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL

PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JOÃO URIAS DE MOURA

RUA TENENTE ALMEIDA, 265 - CENTRO - CEP 18.185-000 - TEL/FAX 15. 3278-9700 - CENTRO - PILAR DO SUL - SP

[www.pilardosul.sp.gov.br](http://www.pilardosul.sp.gov.br)

- elaboração do Termo de Referência;
- previsão orçamentária;

---

## 11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES

Não há contratações correlatas ou interdependentes, sendo o objeto autossuficiente para atendimento da necessidade identificada.

---

## 12. IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS

A implantação do empreendimento habitacional poderá gerar impactos ambientais de caráter local e temporário, especialmente durante a fase de obras, os quais foram analisados de forma proporcional à natureza e à escala da intervenção, nos termos do art. 18, inciso XII, da Lei nº 14.133/2021.

Os principais impactos ambientais identificados incluem:

- movimentação de solo e alteração temporária da topografia;
- geração de resíduos da construção civil;
- emissão de poeira, ruídos e vibrações durante a execução das obras;
- supressão pontual de vegetação, se houver;
- aumento temporário do tráfego de veículos na região.

Como medidas mitigadoras, deverão ser adotadas, no mínimo:

- elaboração e cumprimento do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil – PGRCC, conforme legislação vigente;
- adoção de práticas de controle de poeira e ruídos;
- execução de obras em conformidade com as normas ambientais e urbanísticas aplicáveis;
- obtenção das licenças e autorizações ambientais eventualmente exigidas;
- recomposição de áreas eventualmente afetadas;
- priorização de soluções construtivas que promovam eficiência no uso de materiais, água e energia.

Ressalta-se que as intervenções de movimentação de solo, terraplanagem e contenções especiais, quando necessárias, serão de responsabilidade do Município, conforme definido no Termo de Referência e na Matriz de Risco, reduzindo impactos ambientais não previstos na fase executiva.







# PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL

PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JOÃO URIAS DE MOURA

RUA TENENTE ALMEIDA, 265 - CENTRO - CEP 18.185-000 - TEL/FAX 15. 3278-9700 - CENTRO - PILAR DO SUL - SP

[www.pilardosul.sp.gov.br](http://www.pilardosul.sp.gov.br)

Dessa forma, conclui-se que os impactos ambientais associados à contratação são controláveis e mitigáveis, não configurando óbice à viabilidade ambiental do empreendimento.

## 13. ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO

A contratação está alinhada:

- ao planejamento estratégico municipal;
- às políticas públicas de habitação;
- ao Plano Plurianual (PPA);
- à Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO);
- ao orçamento anual, condicionada à disponibilidade de dotação.

## 14. ANÁLISE DE RISCOS

Os principais riscos identificados são:

- riscos relacionados às condições do solo;
- riscos de compatibilização de projetos;
- riscos de atraso em repasses do Concedente;
- riscos de licenciamento.

Tais riscos serão tratados e alocados conforme Matriz de Risco específica, nos termos do art. 46, §3º, da Lei nº 14.133/2021.

## 15. CONCLUSÃO

Diante das análises realizadas, conclui-se que a contratação semi-integrada para elaboração dos projetos executivos e execução das obras de construção de 40 (quarenta) unidades habitacionais no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – FNHIS Sub-50 mostra-se técnica, econômica e juridicamente viável, atendendo ao interesse público e às exigências legais aplicáveis.

Pilar do Sul/SP, 12 de Janeiro de 2026.

Responsáveis pela Elaboração do ETP:

<<ASSINADO DIGITALMENTE>>  
**TALITA PEIXOTO DOS SANTOS**  
ARQUITETA E URBANISTA - SOIURB

<<ASSINADO DIGITALMENTE>>  
**RAFAEL CORRÊA MARIANO**  
SECRETÁRIO DE OBRAS, INFRAESTRUTURA  
E URBANISMO





**PREFEITURA DE PILAR DO SUL**  
RUA TEN ALMEIDA  
PILAR DO SUL - CEP - 18.185-000  
(15) 3278-9700



CÓDIGO DE ACESSO  
402A65A3FF2B401A9DB57FC78F42F18D

### **VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS**

Este documento foi assinado digitalmente/eletronicamente pelos seguintes signatários nas datas indicadas

Para verificar a validade das assinaturas acesse o link abaixo

<https://pilardosul.flowdocs.com.br:2096/public/assinaturas/402A65A3FF2B401A9DB57FC78F42F18D>