



# MUNICÍPIO DE IBIRAREMA

Av. Dep. Nelson Fernandes, 350 | CEP 19940-007 | Ibirarema (SP)  
ibirarema.sp.gov.br | engenharia@ibirarema.sp.gov.br | (14) 3307.1152

DEPARTAMENTO DE OBRAS, SERVIÇOS, ENGENHARIA E PROJETOS



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

**OBJETO:** CONSTRUÇÃO DE 19 UNIDADES HABITACIONAIS

**LOCAL:** DIVERSAS RUAS – IBIRAREMA/SP

### 1) NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO

A construção de 19 unidades habitacionais pelo Programa Minha Casa, Minha Vida é necessária para reduzir o déficit habitacional do município, garantindo moradia digna a famílias de baixa renda que atualmente vivem em condições inadequadas ou em áreas de risco. O empreendimento promove inclusão social, segurança, estabilidade e acesso a infraestrutura básica, além de impulsionar a economia local por meio da geração de empregos e fortalecimento do comércio. Trata-se de uma ação estratégica para melhorar a qualidade de vida da população e promover o desenvolvimento urbano sustentável.

### 2) PREVISÃO NO PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÕES

A contratação pretendida está prevista no Plano de Contratações Anual do Município de Ibirarema/SP, estando assim alinhada com o planejamento desta Administração.

### 3) REQUISITOS ESPECIAIS DE CONTRATAÇÃO

**a) Descrição do Local:** O objeto desse contrato refere-se à construção de 19 unidades habitacionais nas ruas: Euzébio de Paula Lima, Joaquim Sena Marques, Eduardo Rodrigues de Souza, Prefeito Luis Martins Ferreira, Eunice de Moraes Camargo, Joaquim de Souza Santos, Isabel Francisca Pereira da Silva, Ver. Masayuki Ezaki, Adolfo Alves de Lima.

**b) Prazo:** O prazo para execução desse objeto é de 12 meses.

**c) Padrões mínimos de qualidade exigidos:**

- As áreas de intervenção deverão apresentar estado de conservação impecável, seguindo todas as boas práticas construtivas e metodologias de execução conforme legislação vigente;



# MUNICÍPIO DE IBIRAREMA

Av. Dep. Nelson Fernandes, 350 | CEP 19940-007 | Ibirarema (SP)  
ibirarema.sp.gov.br | engenharia@ibirarema.sp.gov.br | (14) 3307.1152



## DEPARTAMENTO DE OBRAS, SERVIÇOS, ENGENHARIA E PROJETOS

- Os serviços de infraestrutura e superestrutura deverão garantir a estabilidade e segurança da estrutura, bem como propiciar um ambiente confortável aos seus usuários;
- Os fechamentos deverão apresentar alvenaria niveladas, de maneira que não sejam perceptíveis quaisquer tipos de desnivelamento ou saliências;
- Todos os pisos a ser executados deverão garantir uma superfície íntegra, uniforme e nivelada, de maneira que possibilite a completa usabilidade, limpeza e manutenções;
- Os pisos a ser assentados não deverão apresentar qualquer saliência, de maneira a garantir a segurança de seus usuários;
- As esquadrias a ser instaladas deverão apresentar folhas de fácil manuseio durante sua utilização, bem como as fechaduras. Todos os possíveis resquícios de sujeiras provenientes da obra, deverão ser retirados de maneira a conservar a integridade da esquadria instalada;
- Todas as instalações hidrossanitárias deverão apresentar perfeita usabilidade e conforto visual, todas as condições de esgotamento sanitário e acesso a água potável deverão ser garantidas após a finalização da reforma;
- As instalações elétricas deverão seguir todas as normas vigentes, bem como garantir a segurança de seus usuários;
- As áreas a serem pintadas deverão apresentar superfície uniforme e homogênea. A pintura nova deverá cobrir completamente a pintura antiga. Todas as cores a ser utilizadas deverão ser previamente aprovadas pela municipalidade;
- A obra deverá permanecer organizada durante sua execução, e antes de ser entregue a municipalidade



# MUNICÍPIO DE IBIRAREMA

Av. Dep. Nelson Fernandes, 350 | CEP 19940-007 | Ibirarema (SP)  
ibirarema.sp.gov.br | engenharia@ibirarema.sp.gov.br | (14) 3307.1152

DEPARTAMENTO DE OBRAS, SERVIÇOS, ENGENHARIA E PROJETOS



deverá estar completamente limpa e livre de resíduos construtivos.

**d) Atendimento a critérios de sustentabilidade:** A empresa contratada deverá adotar práticas sustentáveis durante a exsuação da obra, incluindo o uso de materiais sustentáveis, a redução de resíduos, a economia de água e energia e a minimização de impactos ambientais.

**e) Expectativa dos resultados pretendidos:** A expectativa é que a construção das 19 unidades habitacionais seja executada com rigor técnico, qualidade estrutural e total conformidade com as normas vigentes, garantindo eficiência em todas as etapas, desde a preparação do terreno até o acabamento. Espera-se que o empreendimento siga o cronograma estabelecido, utilize materiais adequados, conte com mão de obra qualificada e minimize retrabalhos, assegurando a entrega de edificações seguras, duráveis e prontas para ocupação. Como resultado, prevê-se a conclusão de um conjunto habitacional construído com excelência, atendendo plenamente às especificações do projeto e aos objetivos definidos para a obra.

**f) Certificações:** A empresa contratada deverá comprovar experiência prévia em serviços de obras e engenharia por meio de certificações e/ou referências de projetos anteriores. Essas comprovações são necessárias para garantir a capacidade técnica e a expertise da empresa na execução do objeto, bem como garantir que a obra seja executada com excelência, seguindo critérios de qualidade, boas técnicas construtivas e sustentabilidade.

## 4) DESCRIÇÃO DAS QUANTIDADES, MEMÓRIA DE CÁLCULO E CONSIDERAÇÃO DA ECONOMIA DE ESCALA

As quantidades apresentadas para elaboração da proposta foram determinadas por meio de levantamento técnico da engenharia, que incluiu os serviços a serem executados para que a construção do anfiteatro fosse viabilizada. Para a elaboração da planilha orçamentária, que serviu como referência como base custos, foi utilizada o Índice de Preços SINAPI, amplamente reconhecidos nesse mercado. Esse índice é utilizado para



# MUNICÍPIO DE IBIRAREMA

Av. Dep. Nelson Fernandes, 350 | CEP 19940-007 | Ibirarema (SP)  
ibirarema.sp.gov.br | engenharia@ibirarema.sp.gov.br | (14) 3307.1152

DEPARTAMENTO DE OBRAS, SERVIÇOS, ENGENHARIA E PROJETOS



acompanhar as variações de custos na construção civil e é uma referência confiável para estimativas de custos em projetos dessa natureza. Dessa forma, levando em consideração a metodologia aplicada e a apuração a partir da base de cálculo indicada, a presente contratação deverá compreender os itens e respectivos quantitativos apresentados na planilha orçamentária anexa.

## **5) POSSÍVEIS ALTERNATIVAS DE MERCADO E INDICAÇÃO DA JUSTIFICATIVA DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA**

Dentre as possíveis soluções no mercado, dada a natureza do objeto e sua destinação, a solução apresentada se mostra suficiente para atender satisfatoriamente a demanda, visto que a contratação se destina a compor um cenário em que a administração pública não possui capacidade operacional para a realização da obra.

Dessa forma, a contratação de uma empresa especializada se justifica como a opção mais vantajosa para garantir a eficiência, qualidade e agilidade na execução da obra, atendendo assim ao interesse público de maneira mais eficaz.

## **6) ESTIMATIVA DE VALOR DA CONTRATAÇÃO**

A proposta e planilha orçamentária referem-se à composição dos itens SINAPI 08-2025 sem desoneração. O valor atual para a realização dos serviços, incluindo o BDI – Benefício e Despesas Indiretas, com valor de 22,78% -, é de R\$ 2.736.657,87 (dois milhões, setecentos e trinta e seis mil, seiscentos e cinquenta e sete reais e oitenta e sete centavos). Das quais R\$ 2.660.000,00 (dois milhões, seiscentos e sessenta mil), são oriundos do Ministério das Cidades – Recursos Federais, e R\$76.657,87 (setenta e seis mil, seiscentos e cinquenta e sete reais e oitenta e sete centavos) serão complementados com recursos próprios da prefeitura.

## **7) DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

O presente estudo tem como objetivo a contratação de uma empresa especializada para a construção de 19 unidades habitacionais no município de Ibirarema/SP. A solução como um todo abrange a realização de todos os



# MUNICÍPIO DE IBIRAREMA

Av. Dep. Nelson Fernandes, 350 | CEP 19940-007 | Ibirarema (SP)  
ibirarema.sp.gov.br | engenharia@ibirarema.sp.gov.br | (14) 3307.1152

DEPARTAMENTO DE OBRAS, SERVIÇOS, ENGENHARIA E PROJETOS



serviços necessários para execução completa do objeto de acordo com o projeto e planejamento previamente estabelecidos. Dessa maneira envolve os serviços canteiro, locação de obras, fundação, superestrutura, paredes e painéis, cobertura, revestimentos, pintura, pisos, instalações elétricas, instalações hidráulicas e limpeza final de obra.

## **8) DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS PRETENDIDOS EM TERMOS DE ECONOMICIDADE**

Pretende-se, com o presente processo licitatório, assegurar a seleção da proposta apta a gerar a contratação mais vantajosa para o Município.

## **9) PROVIDÊNCIAS COMPLEMENTARES QUE DEVEM SER ADOTADAS, EM PARALELO, NO TOCANTE À OPERACIONALIZAÇÃO DO OBJETO DA CONTRATAÇÃO**

A presente contratação requer por parte da administração pública o acompanhamento de profissional qualificado para analisar, julgar e receber os serviços solicitados, de forma a verificar que todas as especificações técnicas e exigências solicitadas foram cumpridas.

## **10) CONTRAÇÃO CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES, SE HOUVER**

Diante do levantamento das necessidades da contratação acompanhada dos demais elementos que consolidam o presente estudo técnico preliminar, analisando a solução como um todo, não se faz necessária demais contratações correlata/interdependentes para a viabilidade da contratação pretendida.

## **11) DEMONSTRAÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E POSSÍVEIS MEDIDAS MITIGADORAS, SE FOR O CASO**

Com o objetivo de atender a preceitos legais e constitucionais que exige do Poder Público, a partir de competência concorrente entre a União, Estados, Municípios e Distrito Federal a proteção, manutenção



# MUNICÍPIO DE IBIRAREMA

Av. Dep. Nelson Fernandes, 350 | CEP 19940-007 | Ibirarema (SP)  
ibirarema.sp.gov.br | engenharia@ibirarema.sp.gov.br | (14) 3307.1152

DEPARTAMENTO DE OBRAS, SERVIÇOS, ENGENHARIA E PROJETOS



e preservação do meio ambiente, com o combate à poluição em qualquer de suas formas, a presente contratação deve manter critérios de sustentabilidade nas aquisições e contratações, sendo dever do contratado a atuação na execução e prestação de serviços públicos de acordo com boas práticas de sustentabilidade.

## 12) POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Com base na justificativa e nas especificações técnicas constantes neste Estudo Técnico Preliminar e seus anexos, a realização da contratação pública para a execução do objeto supracitado, se mostra a solução mais adequada para efetivação do dever público e melhoria do município.

Ibirarema, 19 de janeiro de 2026

---

Edilson de Souza

Diretor do Departamento de obras, serviços, engenharia e projetos