



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. OBJETO DA CONTRATAÇÃO

- 1.1 Contratação de empresa especializada em serviços de engenharia para a execução da obra de **construção de 45 (vinte e cinco) unidades habitacionais**, incluindo fornecimento de mão de obra, materiais, equipamentos e demais insumos necessários, conforme projetos técnicos, planilha orçamentária, cronograma físico-financeiro e demais documentos técnicos anexos, através de dois Convênios Federais firmado entre a Caixa Econômica Federal e o Município de Viradouro/SP.

2. AREA REQUISITANTE

Secretária	Responsável
Infraestrutura	Paulo Cesar Nunes Buzzo

3. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, inciso XXIII, alínea 'b' da Lei n. 14.133/2021).

- 3.1. A presente contratação tem por finalidade viabilizar a construção de 45 (quarenta e cinco) unidades habitacionais que, após concluídas, serão incorporadas ao patrimônio público municipal e posteriormente destinadas à doação a famílias previamente selecionadas, conforme critérios sociais definidos pelo Município de Viradouro/SP e pelas normas do convênio federal firmado com a Caixa Econômica Federal.
- 3.2. A iniciativa justifica-se pela necessidade de atendimento à política pública municipal de habitação de interesse social, voltada à redução do déficit habitacional e à promoção do direito fundamental à moradia digna, previsto no artigo 6º da Constituição Federal, especialmente para famílias em situação de vulnerabilidade socioeconômica que não possuem condições de acesso à moradia adequada por meios próprios.
- 3.3. As unidades habitacionais a serem construídas constituem **bens públicos** até sua efetiva doação, sendo sua edificação essencial para possibilitar a regularização fundiária, a segurança jurídica da posse e a melhoria das condições de habitabilidade da população beneficiária. A futura doação das moradias encontra respaldo no **interesse público**, observando-se os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, bem como a legislação municipal específica que disciplinará os critérios e procedimentos de alienação gratuita dos imóveis.
- 3.4. A execução do empreendimento é condição indispensável



2

para o cumprimento das obrigações assumidas pelo Município de Viradouro no âmbito do Convênio Federal celebrado com a Caixa Econômica Federal, o qual estabelece metas físicas, padrões construtivos, prazos de execução e critérios técnicos que devem ser rigorosamente atendidos, sob pena de inadimplência, suspensão de repasses ou glosa de recursos.

3.5. Ressalta-se que a Administração Municipal não dispõe de meios técnicos, operacionais e estruturais próprios para executar diretamente obra de engenharia dessa natureza, sendo necessária a contratação de empresa especializada para assegurar a correta execução dos serviços, o atendimento às normas técnicas e a adequada aplicação dos recursos públicos.

3.6. A contratação encontra amparo na Lei nº 14.133/2021, especialmente:

- no **art. 18**, que trata da fase preparatória e da adequada caracterização da necessidade da contratação;
- no **art. 6º, inciso XXIII**, quanto à definição da solução mais adequada ao interesse público;
- no **art. 11**, que impõe à Administração o dever de buscar a proposta mais vantajosa, com observância da eficiência e economicidade;
- no **art. 46**, que autoriza a contratação de obras e serviços de engenharia mediante procedimento licitatório.

3.7. Além disso, a contratação observa as **normas técnicas da ABNT**, em especial a **NBR 15575 – Edificações Habitacionais – Desempenho**, bem como as **diretrizes técnicas e operacionais da Caixa Econômica Federal**, assegurando que as unidades habitacionais a serem doadas atendam aos requisitos mínimos de segurança, durabilidade, funcionalidade e habitabilidade.

3.8. Dessa forma, a contratação pretendida mostra-se necessária, legítima e plenamente justificada, por constituir meio indispensável para a implementação da política habitacional municipal, a correta execução do convênio federal e a futura doação das unidades habitacionais à população beneficiária, atendendo de forma efetiva ao interesse público.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO (art. 6º, inciso XXIII, alínea 'c')

4.1. A solução adotada consiste na contratação de empresa especializada em engenharia para a execução integral das obras de construção de unidades habitacionais de interesse social, no âmbito de **dois convênios federais firmados entre o Município de Viradouro/SP e a Caixa Econômica Federal**, sendo um destinado à construção de **25 (vinte e cinco) unidades habitacionais** e outro à construção de **20 (vinte) unidades habitacionais**, totalizando **45 (quarenta e cinco) unidades habitacionais**.



3

- 4.2. A execução dos empreendimentos compreende a realização de todas as etapas necessárias à entrega das unidades habitacionais em condições plenas de uso, segurança e habitabilidade, incluindo, mas não se limitando a: serviços preliminares, implantação do canteiro de obras, fundações, estruturas, alvenarias, coberturas, instalações elétricas e hidrossanitárias, revestimentos internos e externos, esquadrias, pintura, acabamentos finais, limpeza da obra, bem como demais serviços e fornecimentos previstos nos projetos técnicos e especificações.
- 4.3. As unidades habitacionais serão executadas de forma **padronizada**, observando rigorosamente os **projetos arquitetônicos, estruturais e complementares aprovados**, a **planilha orçamentária de referência no modelo da Caixa Econômica Federal**, o **cronograma físico-financeiro** e as **normas técnicas da ABNT**, em especial a **NBR 15575 – Edificações Habitacionais – Desempenho**, assegurando qualidade, durabilidade, segurança estrutural e conforto mínimo aos futuros beneficiários.
- 4.4. A solução proposta contempla a **execução integrada dos empreendimentos**, garantindo compatibilidade técnica, racionalização de custos, controle de qualidade e cumprimento dos prazos estabelecidos nos respectivos convênios, sem prejuízo da segregação administrativa e contábil exigida para cada instrumento de convênio.
- 4.5. Após a conclusão das obras e a devida aprovação pelas equipes de fiscalização do Município e da Caixa Econômica Federal, as unidades habitacionais serão **incorporadas ao patrimônio público municipal**, permanecendo afetadas à finalidade pública até sua **posterior doação a famílias beneficiárias**, conforme legislação municipal específica, normas do convênio e critérios objetivos e impessoais de seleção.
- 4.6. A solução adotada assegura o **cumprimento do interesse público primário**, a **efetivação do direito social à moradia** e o atendimento à **função social da propriedade**, nos termos dos artigos 5º, inciso XXIII, 6º e 182 da Constituição Federal, garantindo que os bens públicos produzidos sejam utilizados para atender relevante necessidade coletiva.
- 4.7. Do ponto de vista jurídico e administrativo, a solução está alinhada aos princípios e diretrizes da **Lei nº 14.133/2021**, especialmente planejamento, eficiência, economicidade, controle e transparência, representando a alternativa mais adequada para a correta aplicação dos recursos públicos, o cumprimento das obrigações assumidas nos convênios federais e a entrega de resultados sociais permanentes ao Município de Viradouro/SP.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, XXIII, alínea 'd' da Lei nº 14.133/21)



4

5.1. A contratação deverá atender integralmente aos requisitos técnicos, legais, operacionais, ambientais e administrativos necessários à execução das obras de construção das unidades habitacionais de interesse social, no âmbito de **dois convênios federais firmados entre o Município de Viradouro/SP e a Caixa Econômica Federal**, sendo um destinado à construção de **25 (vinte e cinco) unidades habitacionais** e outro à construção de **20 (vinte) unidades habitacionais**, totalizando **45 (quarenta e cinco) unidades habitacionais**.

5.2. Habilitação Jurídica:

- Registro Comercial: Cópia do registro comercial, no caso de empresa individual.
- Ato Constitutivo: Estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades empresariais.
- Registro na Junta Comercial: Documentos de eleição ou designação dos administradores da empresa.
- CNPJ: Comprovante de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.
- Prova de Inscrição nos Cadastros de Contribuintes: Comprovante de inscrição no cadastro de contribuintes estadual ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede da empresa, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual.

5.3. Regularidade Fiscal e trabalhista:

- Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais: Certidão conjunta de débitos relativos a tributos federais e à Dívida Ativa da União.
- Certidão Negativa de Débitos Estaduais: Certidão negativa de débitos estaduais.
- Certidão Negativa de Débitos Municipais: Certidão negativa de débitos municipais.
- FGTS: Certidão de regularidade do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço.
- INSS: Certidão de regularidade com a Seguridade Social.
- Certidão de Regularidade Trabalhista: Certidão negativa de débitos trabalhistas (CNDT).

5.4. Requisitos de Capacidade Técnica

5.4.1. A contratada deverá comprovar:

- Capacidade técnico-operacional, por meio de atestados de execução de obras ou serviços de engenharia compatíveis em características, quantidades e complexidade com o objeto licitado, especialmente obras habitacionais ou edificações de porte semelhante;



5

- Capacidade técnico-profissional, mediante comprovação de vínculo com profissional habilitado responsável técnico pelas obras.

5.5. Requisitos Técnicos de Execução

5.5.1. A execução dos serviços deverá observar rigorosamente:

- Os projetos arquitetônicos, estruturais, elétricos, hidrossanitários e complementares aprovados;
- A planilha orçamentária de referência elaborada no modelo da Caixa Econômica Federal;
- O cronograma físico-financeiro correspondente a cada convênio;
- As normas técnicas da **ABNT**, com destaque para:
 - NBR 15575 – Edificações Habitacionais – Desempenho;
 - NBR 6118 – Estruturas de Concreto;
 - NBR 5626 – Instalações Prediais de Água Fria;
 - NBR 8160 – Sistemas Prediais de Esgoto Sanitário;
 - NBR 9050 – Acessibilidade;
- As diretrizes técnicas, manuais operacionais e normativos da Caixa Econômica Federal, aplicáveis aos empreendimentos habitacionais financiados com recursos federais.

5.6. Requisitos de Qualidade, Desempenho e Garantia

5.6.1. A contratada deverá assegurar:

- Utilização de materiais novos, certificados e em conformidade com as especificações técnicas;
- Execução dos serviços de acordo com as boas práticas da engenharia;
- Atendimento aos requisitos mínimos de segurança estrutural, durabilidade, habitabilidade e desempenho, conforme NBR 15575;
- Responsabilidade pela correção de falhas, vícios construtivos ou não conformidades, identificados durante a execução ou no período de garantia, sem ônus adicional ao Município.

5.7. Requisitos de Segurança do Trabalho

5.7.1. A contratada deverá:

- Cumprir integralmente as Normas Regulamentadoras (**NRs**) do Ministério do Trabalho;
- Elaborar, implementar e manter atualizado o Programa de Gerenciamento de Riscos (**PGR**) e demais documentos exigidos;
- Assumir total responsabilidade por acidentes de trabalho ocorridos durante a execução da obra.



6

5.8. Requisitos Ambientais

5.8.1. A execução dos serviços deverá observar:

- A legislação ambiental vigente;
- A correta gestão e destinação dos resíduos da construção civil;
- Medidas de controle de poeira, ruídos e impactos no entorno da obra, compatíveis com empreendimentos de interesse social.

5.9. Qualificação Econômica Financeira:

- Balanço Patrimonial: Balanço patrimonial e demonstrações contábeis do último exercício social, já exigíveis e apresentados na forma da lei.
- Índices Econômico-Financeiros: Análise de índices financeiros como liquidez geral, liquidez corrente, e solvência geral para avaliar a saúde financeira da empresa.
- Capacidade Financeira: Declaração de capacidade financeira emitida por instituição financeira, quando necessário.

5.10. Da Subcontratação:

- É expressamente vedada à CONTRATADA a subcontratação das obrigações assumidas, relativas às atividades de execução, administração e gerenciamento dos serviços.

COMPETE À CONTRATADA

- 5.11. Atender prontamente quaisquer informações solicitadas pela Divisão de Engenharia referentes à obra ou serviços.
- 5.12. Facilitar, por todos os meios a seu alcance, a ampla ação da Fiscalização da Divisão de Engenharia permitindo o acesso aos serviços em execução, bem como atendendo prontamente às solicitações que lhe forem efetuadas.
- 5.13. A CONTRATADA deverá adotar todas as medidas necessárias para garantir a segurança dos trabalhadores, dos usuários dos prédios e do patrimônio público, isolando as áreas de trabalho e minimizando transtornos.
- 5.14. Executar todas os serviços, instalações, reparos e manutenção especificados e entregar em condições de funcionar plenamente.
- 5.15. Manter o livre acesso da fiscalização à todas as dependências dos locais de execução dos serviços a serem realizados, incluindo os depósitos de materiais.
- 5.16. Entregar os serviços totalmente concluídos, com todas as áreas desocupadas, livres de sobras, entulhos ou quaisquer outros vestígios remanescentes.



7

- 5.17. Cumprir todas as prescrições referentes às leis trabalhistas e da previdência social.
- 5.18. A CONTRATADA deverá apresentar o Relatório Fotográfico de antes e pós serviços realizados como parte integrante do documento de pedido de medição.

VISTORIA TÉCNICA

- A. A avaliação prévia dos locais de execução dos serviços é imprescindível para o conhecimento pleno das condições e peculiaridades do objeto.
- B. Será assegurado ao interessado o direito de realização de vistoria prévia, acompanhado por servidor designado.
- C. O representante legal ou responsável técnico deverá estar devidamente identificado.
- D. Caso o licitante opte por não realizar a vistoria, deverá prestar declaração formal assinada pelo responsável técnico acerca do conhecimento pleno das condições e peculiaridades da contratação.
- E. A não realização da vistoria não poderá embasar posteriores alegações de desconhecimento das instalações.

6. RESULTADOS PRETENDIDOS

6.1. Com a contratação e a execução integral do objeto, no âmbito dos **dois convênios federais firmados entre o Município de Viradouro/SP e a Caixa Econômica Federal**, destinados à construção de **25 (vinte e cinco) unidades habitacionais e 20 (vinte) unidades habitacionais**, respectivamente, pretende-se alcançar os seguintes resultados:

- Execução integral dos empreendimentos habitacionais, com a construção e entrega de 45 (quarenta e cinco) unidades habitacionais concluídas, em conformidade com os projetos técnicos aprovados, especificações contratuais, normas da ABNT e diretrizes técnicas e operacionais da Caixa Econômica Federal;
- Cumprimento das metas físicas, prazos e padrões construtivos estabelecidos em cada convênio, assegurando a regularidade da execução contratual, a correta aplicação dos recursos federais e a plena conformidade com as exigências dos órgãos financiadores e de controle;
- **Incorporação das unidades habitacionais ao patrimônio público municipal**, permanecendo os imóveis afetados à finalidade pública até sua **posterior doação**, nos termos da legislação municipal específica, das normas do convênio e dos princípios que regem a administração pública;
- **Destinação das unidades habitacionais à doação a famílias**



beneficiárias, previamente selecionadas com base em critérios objetivos, impessoais e transparentes, definidos pelo Município de Viradouro/SP, garantindo igualdade de acesso, justiça social e atendimento ao interesse público primário;

- **Efetivação do direito social à moradia digna**, previsto no artigo 6º da Constituição Federal, por meio da entrega gratuita de unidades habitacionais a famílias em situação de vulnerabilidade socioeconômica, promovendo inclusão social e melhoria das condições de vida da população beneficiada;
- **Cumprimento da função social da propriedade**, nos termos dos artigos 5º, inciso XXIII, e 182 da Constituição Federal, mediante a utilização de bens públicos para atendimento de relevante necessidade coletiva, assegurando uso socialmente adequado do solo urbano;
- **Redução do déficit habitacional do Município**, contribuindo para a organização urbana, a diminuição de ocupações irregulares e o fortalecimento da política municipal de habitação de interesse social;
- **Gestão eficiente, responsável e transparente do patrimônio público**, assegurando que os imóveis construídos com recursos públicos sejam destinados exclusivamente à finalidade social que motivou a contratação;
- **Atendimento aos princípios e diretrizes da Lei nº 14.133/2021**, especialmente legalidade, planejamento, eficiência, economicidade, segregação de funções, controle e transparência, garantindo a seleção da proposta mais vantajosa e a adequada execução contratual;
- **Geração de benefícios sociais permanentes**, com impactos positivos duradouros para as famílias beneficiadas e para o desenvolvimento social e urbano do Município de Viradouro/SP.

7. LEVANTAMENTO DE MERCADO.

7.1. O levantamento de mercado para a presente contratação foi realizado com base em **referenciais oficiais de custos adotados pela Caixa Econômica Federal**, em conformidade com as exigências técnicas e operacionais aplicáveis aos empreendimentos habitacionais financiados com recursos federais. O levantamento de mercado foi realizado com a finalidade de subsidiar a definição da solução técnica, da estimativa de custos e da estratégia de contratação, em atendimento ao disposto nos artigos **6º, inciso XX, 18 e 23** da Lei nº **14.133/2021**, observando-se os princípios da economicidade, eficiência, planejamento e interesse público.

7.2. Metodologia Adotada

7.2.1. Para a composição da estimativa e análise de mercado, o Município adotou como referência principal a **planilha orçamentária padrão da Caixa Econômica Federal**, elaborada conforme os **modelos oficiais utilizados em empreendimentos habitacionais financiados com recursos federais**, aplicáveis aos programa **MCMV**.



A utilização desse modelo se justifica por:

- refletir preços compatíveis com o mercado da construção civil para obras habitacionais padronizadas;
- contemplar composições de custos reconhecidas nacionalmente;
- atender às exigências técnicas, de medição e fiscalização da Caixa Econômica Federal;
- ser aceita como referência válida pelos órgãos de controle.

7.2.2. Fontes de Referência de Preços

A planilha orçamentária foi elaborada com base em:

- **composições e insumos padronizados da Caixa Econômica Federal;**
- bases oficiais de custos de obras públicas, quando aplicáveis;
- atualização monetária compatível com o período de elaboração do orçamento;
- quantitativos extraídos diretamente dos projetos técnicos aprovados.

Os preços unitários adotados refletem valores médios praticados no mercado regional, considerando encargos sociais, tributos, custos indiretos e lucro compatível, conforme metodologia da Caixa.

7.2.3. Análise das Soluções Disponíveis no Mercado

A análise de mercado indicou a existência de empresas especializadas em construção de unidades habitacionais padronizadas, com capacidade técnica, operacional e econômico-financeira para execução do objeto, observadas as exigências do convênio e da legislação vigente.

Não foram identificadas soluções alternativas tecnicamente mais vantajosas que justificassem a adoção de métodos construtivos diversos dos previstos nos projetos aprovados, uma vez que:

- os projetos seguem tipologia habitacional consolidada;
- as soluções atendem aos critérios de desempenho, durabilidade e manutenção;
- a padronização favorece o controle de custos, prazos e qualidade.

7.2.4. Compatibilidade com os Convênios Federais

Considerando que o Município firmou **dois convênios distintos**, sendo um para a construção de **25 unidades habitacionais** e outro para **20 unidades habitacionais**, o levantamento de mercado observou:



- a **segregação física e orçamentária** dos empreendimentos, quando exigida;
- a **uniformidade técnica das soluções construtivas**, garantindo padronização;
- o atendimento integral às regras de cada instrumento de repasse.

As planilhas orçamentárias foram elaboradas individualmente para cada convênio, respeitando seus respectivos limites financeiros, metas físicas e cronogramas.

7.2.5. Adequação à Lei nº 14.133/2021

O levantamento de mercado realizado atende ao disposto na Lei nº 14.133/2021, ao:

- utilizar **fontes oficiais e reconhecidas** de formação de preços;
- justificar tecnicamente a escolha da solução adotada;
- assegurar transparência, rastreabilidade e segurança jurídica;
- permitir a verificação posterior pelos órgãos de controle.

Dessa forma, conclui-se que os valores estimados e a solução definida são **compatíveis com o mercado, tecnicamente adequados e economicamente vantajosos** para a Administração Pública, atendendo ao interesse público e às exigências dos convênios firmados.

8. ESTIMATIVA DOS QUANTITATIVOS A SEREM CONTRATADOS.

Os quantitativos dos itens e valores unitários máximos estimados para a descritos nas tabelas abaixo:

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO.

Considerando a existência de **dois convênios federais distintos**, a estimativa de valor foi apurada de forma **segregada**, respeitando as metas físicas, os limites financeiros e os cronogramas específicos de cada instrumento, conforme segue:

- **Convênio – Construção de 25 (vinte e cinco) unidades habitacionais:**
Valor estimado da contratação: **R\$ 3.575.226,83** (três milhões, quinhentos e setenta e cinco mil, duzentos e vinte e seis reais e oitenta e três centavos).
- **Convênio – Construção de 20 (vinte) unidades habitacionais:**
Valor estimado da contratação: **R\$ 2.833.919,28** (dois milhões, oitocentos e trinta e três mil, novecentos e dezenove reais e vinte e oito centavos).

Os valores acima correspondem às planilhas orçamentárias individualizadas, integrantes deste processo, e refletem a estimativa global necessária para a execução completa de cada empreendimento.



10. DO PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO.

10.1. A contratação para execução das obras de construção das unidades habitacionais de interesse social, no âmbito dos dois convênios federais firmados entre o Município de Viradouro/SP e a Caixa Econômica Federal, sendo um destinado à construção de 25 (vinte e cinco) unidades habitacionais e outro à construção de 20 (vinte) unidades habitacionais, não será parcelada, optando-se pela contratação integrada do objeto por meio de um único procedimento licitatório.

10.2. A decisão pela não realização do parcelamento fundamenta-se em critérios técnicos, econômicos e operacionais, visando assegurar a execução uniforme, padronizada e contínua das obras, garantindo a compatibilidade entre projetos, métodos construtivos, materiais empregados e padrões de qualidade exigidos pela Caixa Econômica Federal para empreendimentos habitacionais financiados com recursos federais.

10.3. O parcelamento do objeto poderia comprometer:

- A padronização construtiva das unidades habitacionais;
- O controle da qualidade e do desempenho das edificações;
- A responsabilidade técnica única pela execução;
- O cumprimento dos prazos e metas físicas estabelecidos nos convênios;
- A adequada coordenação dos serviços e o gerenciamento do canteiro de obras.

Além disso, a execução integrada do objeto por uma única empresa possibilita:

- Melhor planejamento e racionalização dos custos;
- Maior eficiência na mobilização de mão de obra, equipamentos e insumos;
- Redução de riscos de interferências, atrasos e incompatibilidades técnicas;
- Facilidade de fiscalização e controle por parte do Município e da Caixa Econômica Federal.

10.4. Ressalta-se que, embora se trate de dois convênios distintos, ambos possuem objetos de mesma natureza, tipologia construtiva semelhante e finalidades públicas convergentes, sendo plenamente viável e vantajosa a execução conjunta, sem prejuízo da segregação administrativa, financeira e contábil exigida para cada instrumento de convênio.

10.5. Dessa forma, conclui-se que a não divisão do objeto é a solução mais adequada ao **interesse público**, assegurando eficiência, economicidade, qualidade técnica, cumprimento dos convênios federais e a entrega de unidades habitacionais aptas a cumprir sua **função social**, quando destinadas à posterior doação pelo Município de Viradouro/SP.



11. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS

11.1. A execução das obras de construção das unidades habitacionais de interesse social, no âmbito dos dois convênios federais firmados entre o Município de Viradouro/SP e a Caixa Econômica Federal, sendo um destinado à construção de 25 (vinte e cinco) unidades habitacionais e outro à construção de 20 (vinte) unidades habitacionais, poderá ocasionar impactos ambientais de baixa a média magnitude, típicos de obras civis de pequeno e médio porte, predominantemente temporários e localizados.

11.2. Principais Impactos Ambientais Potenciais

Os principais impactos ambientais associados à execução das obras incluem, entre outros:

- Geração de resíduos da construção civil (**RCC**), tais como restos de concreto, argamassa, madeira, embalagens e materiais inertes;
- Emissão de poeira e material particulado, decorrente da movimentação de terra, transporte de materiais e execução de serviços;
- Geração de ruídos e vibrações, em razão do uso de máquinas, equipamentos e ferramentas;
- Consumo de recursos naturais, como água e energia elétrica, durante a execução dos serviços;
- Alterações pontuais no solo, decorrentes de escavações e implantação das fundações;
- Risco de contaminação ambiental, ainda que reduzido, relacionado ao manuseio de combustíveis, óleos e outros insumos.

11.3. Os principais impactos ambientais previstos são:

- Geração de resíduos sólidos: provenientes da substituição de telhas, calhas, rufos, madeiramento e materiais danificados;
- Emissão de poeira e partículas durante o corte e remoção de telhas antigas;
- Produção de ruídos e vibrações decorrentes do uso de ferramentas e equipamentos;
- Risco de contaminação do solo em razão de eventual descarte inadequado de materiais;
- Consumo de recursos naturais (água e energia elétrica) durante a execução das atividades.

11.4. Medidas Mitigadoras e de Controle Ambiental



Para minimizar ou eliminar os impactos ambientais identificados, a empresa contratada deverá adotar, obrigatoriamente, as seguintes medidas mitigadoras:

- Realizar a **gestão adequada dos resíduos da construção civil**, com segregação, armazenamento temporário, transporte e destinação final ambientalmente adequada, em conformidade com a legislação ambiental vigente;
- Implementar medidas de **controle de poeira**, como umectação de vias e áreas de trabalho, quando necessário;
- Adotar práticas para **redução de ruídos**, respeitando horários permitidos e mantendo equipamentos em condições adequadas de uso;
- Promover o **uso racional de água e energia**, evitando desperdícios;
- Executar escavações e movimentações de solo de forma controlada, prevenindo processos erosivos;
- Armazenar corretamente combustíveis, óleos e produtos potencialmente poluentes, evitando vazamentos ou contaminações;
- Manter o canteiro de obras organizado e limpo, com adequada sinalização ambiental e de segurança.

11.5. Conformidade Legal e Normativa

A execução das obras deverá observar integralmente:

- A legislação ambiental federal, estadual e municipal aplicável;
- As diretrizes ambientais e normativas da **Caixa Econômica Federal** para empreendimentos financiados com recursos federais;
- As exigências eventualmente estabelecidas por órgãos ambientais competentes.

11.6. Sustentabilidade e Interesse Público

- As medidas adotadas visam assegurar que a execução dos empreendimentos habitacionais atenda aos princípios do desenvolvimento sustentável, da prevenção e precaução ambiental, bem como à função social da propriedade, garantindo que os imóveis a serem incorporados ao patrimônio público e posteriormente doados cumpram sua finalidade social sem causar prejuízos ao meio ambiente.
- Dessa forma, conclui-se que os impactos ambientais associados à execução das obras são **controláveis e mitigáveis**, não representando impedimento à contratação, desde que observadas as medidas previstas, assegurando a regularidade ambiental do empreendimento e a correta aplicação dos recursos públicos, em consonância com a **Lei nº 14.133/2021** e com as normas da Caixa Econômica Federal.



12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

12.1. A contratação destinada à execução das obras de construção das unidades habitacionais de interesse social, no âmbito dos dois convênios federais firmados entre o Município de Viradouro/SP e a Caixa Econômica Federal, sendo um destinado à construção de 25 (vinte e cinco) unidades habitacionais e outro à construção de 20 (vinte) unidades habitacionais, constitui-se como contratação principal e autônoma, indispensável à consecução do objeto dos respectivos convênios.

12.2. Não há, no momento, contratações diretamente interdependentes cuja execução seja condição prévia ou concomitante obrigatória para o início e a conclusão das obras, uma vez que os projetos técnicos, a planilha orçamentária e o cronograma físico-financeiro encontram-se previamente definidos e aprovados, possibilitando a execução integral do objeto por meio do presente contrato.

Entretanto, poderão existir contratações correlatas de natureza acessória, tais como:

- Serviços de fiscalização, acompanhamento e supervisão técnica das obras;
- Serviços de gerenciamento de convênios ou apoio técnico-administrativo;
- Serviços de licenciamento, regularização ou emissão de laudos técnicos, quando exigidos por órgãos competentes.

12.3. Além disso, esta contratação poderá interagir de forma complementar com: Tais contratações, quando necessárias, não interferem na execução direta do objeto principal, possuindo caráter complementar e independente, e serão realizadas por meios próprios do Município ou por procedimentos licitatórios específicos, em observância à legislação vigente.

12.4. Ressalta-se que a eventual existência de contratações acessórias não descaracteriza a autonomia do presente contrato nem compromete sua execução, permanecendo a empresa contratada integralmente responsável pela execução das obras, nos prazos, condições e padrões de qualidade estabelecidos.

12.5. As eventuais contratações futuras que venham a suceder esta intervenção emergencial deverão dar continuidade ao mesmo padrão técnico e de qualidade estabelecido neste Termo de Referência, garantindo a integridade dos resultados e a durabilidade das soluções adotadas.

12.6. Ainda que se trate de dois convênios distintos, não há interdependência contratual entre eles que impeça sua execução conjunta, considerando que possuem objetos de mesma natureza, tipologia construtiva semelhante e finalidades públicas convergentes, sendo assegurada, em qualquer hipótese, a segregação administrativa, financeira e contábil exigida para cada instrumento



de convênio.

12.7. Dessa forma, conclui-se que a contratação ora pretendida atende às exigências da **Lei nº 14.133/2021**, garantindo clareza quanto à inexistência de dependências contratuais impeditivas, segurança jurídica à execução do objeto e adequada gestão dos recursos públicos, sem prejuízo do controle, da transparência e da finalidade social dos empreendimentos habitacionais.

13. CONCLUSÃO

Diante do exposto, conclui-se que a contratação é essencial para a execução do empreendimento habitacional, atendendo ao interesse público, às exigências do convênio federal e à legislação vigente, garantindo moradia digna à população beneficiada e o adequado cumprimento das políticas públicas habitacionais.

Viradouro – SP, 23 de janeiro de 2026.

Ricardo Augusto Furlan
Engenheiro Civil
CREA: 5060558358
Divisão Municipal de Engenharia



MUNICÍPIO DE VIRADOURO

RUA PRAÇA MAJOR MANOEL JOAQUIM, Nº 349 - CENTRO - CNPJ: 45.709.912/0001-75
VIRADOURO/SP - CEP 14.740-000
FONE: (17) 3392-8800



CÓDIGO DE ACESSO

7008A9533F1045A48F60B4585C1F545C

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://viradouro.flowdocs.com.br:2096/public/assinaturas/7008A9533F1045A48F60B4585C1F545C>