



DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

A obrigação de elaborar Estudo Técnico Preliminar aplica-se à licitação de bens e à contratação de serviços e obras, inclusive locação e contratações de soluções de Tecnologia da Informação e Comunicação – TIC, e conforme previsto no § 1º, do artigo 18, da Lei Federal n.º 14.133/2021, o documento deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação.

Objeto: Seleção de empresa do ramo da construção civil para elaboração de projetos e construção de unidades habitacionais nos moldes do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, em parceria com o agente financeiro autorizado para operá-lo.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

1.1. O município enfrenta uma crescente demanda por novas residências devido a um aumento contínuo na população e à urbanização acelerada. Esses fatores já haviam colocado pressão significativa sobre a oferta de moradias adequadas. Recentemente, essa situação foi agravada por enchentes que afetaram o município, resultando em danos a residências e exacerbando a necessidade de mais moradias. A construção de novas unidades habitacionais é essencial para atender a essa demanda crescente e proporcionar moradias seguras e dignas para as famílias que enfrentam dificuldades habitacionais. A necessidade se torna ainda mais evidente considerando a situação de vulnerabilidade social existente, que foi acentuada pelos impactos das enchentes. A expansão da oferta habitacional visa não apenas resolver as necessidades imediatas, mas também abordar o déficit habitacional preexistente. A construção de novas residências contribuirá para melhorar as condições de vida da população e ajudar a garantir que todos os cidadãos tenham acesso a moradias adequadas e seguras. Além disso, a criação de novas unidades habitacionais proporcionará a oportunidade de revitalizar áreas urbanas e implementar práticas de construção sustentáveis. Projetos bem planejados e modernos ajudarão a promover um desenvolvimento urbano equilibrado, com a adoção de práticas ecológicas e o uso eficiente dos recursos naturais. Portanto, a construção de novas residências é uma medida necessária para enfrentar a demanda habitacional crescente e melhorar as condições de vida no município. A abordagem proativa na construção de moradias também contribuirá para um desenvolvimento urbano sustentável e equilibrado, beneficiando toda a comunidade.

2. REQUISITOS DE CONTRATAÇÃO

2.1. A contratação será realizada por meio **CHAMADA PÚBLICA**, na sua forma eletrônica, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.



DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

2.2. Para prestação dos serviços pretendidos os eventuais interessados deverão comprovar que atuam em ramo de atividade compatível com o objeto da licitação, bem como apresentar os documentos a título qualificação técnica, nos termos do art. 62, II, da Lei Federal nº 14.133/2021, conforme descrito no Termo de Referência.

3. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

Item	Qtd.	Uni.	Especificação
01	1	SVC	SELEÇÃO DE EMPRESA DO RAMO DA CONSTRUÇÃO CIVIL PARA ELABORAÇÃO DE PROJETOS E CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS NOS MOLDES DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA – PMCMV, COM RECURSOS DO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR, EM PARCERIA COM O AGENTE FINANCEIRO AUTORIZADO PARA OPERÁ-LO, CONFORME ESPECIFICAÇÕES CONSTANTES NO EDITAL, VISANDO A CONSTRUÇÃO DE ATÉ 9 (NOVE) UNIDADES HABITACIONAIS, NO IMÓVEL DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO BATISTA, SC.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

4.1. Atualmente, há diversos sistemas construtivos disponíveis no mercado brasileiro da construção civil, porém, para a futura contratação somente serão aceitos os métodos construtivos previstos na Portaria n. 725, de 15 de junho de 2023, não sendo permitido modos construtivos não previstos na NBR ou DATEC.

4.2. Todos os projetos e planilhas orçamentárias para execução das obras serão desenvolvidos pela empresa credenciada vencedora e contratada, tendo como base de referência de preços oficiais as tabelas SINAPI da CAIXA e de outros órgãos governamentais, bem como de composições e cotações de mercado excepcionalmente.

4.3. O preço máximo de cada unidade habitacional, apresentado pela empresa vencedora da licitação, não poderá exceder o valor limite estipulado pelo Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), conforme as portarias vigentes do Ministério das Cidades e quaisquer novas publicações que possam surgir durante a execução do projeto. Este processo refere-se ao credenciamento para a contratação de obras financiadas pelo Programa Minha Casa Minha Vida. Os custos para a execução das obras serão cobertos pelo financiamento individual de cada unidade habitacional junto ao agente financeiro do PMCMV.

5. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

5.1. O valor referencial dos objetos é definido pelo PMCMV, na Portaria nº 725, de 15 de junho de 2023, em seu ANEXO V, sendo para as características da cidade de São João Batista - SC, o valor unitário por U.H. ficou estabelecido em R\$ 130.000,00 (cento e trinta



DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

mil reais), devendo o licitante se ater aos itens cobertos por este valor e estipulados por referida portaria.

5.2. O valor total estimado da contratação é de R\$ 1.170.000,00 (um milhão cento e setenta mil reais).

5.3. Não há desembolso financeiro para esta ação por parte do Município, sendo que o pagamento será efetuado pela Contratante, no caso o Agente Financeiro, e será feito mediante normativas e portarias internas do Agente Financeiro contratado.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

6.1. Processo licitatório com a finalidade de seleção de empresa do ramo de engenharia/construção civil (pré-qualificação), por meio de chamamento público, para a construção de até 09 (nove) unidades habitacionais, em face aos eventos onde o Município busque tratar a área habitacional, em especial a falta de moradias, principalmente na faixa da população de menor renda, trazendo soluções e criando mecanismos que diminuam o déficit habitacional, contribuindo desta maneira para melhorar a qualidade de vida da população e com isso atraindo melhores investimentos para a cidade.

6.2. Deverão ser construídas até 09 (nove) unidades habitacionais de, no mínimo, 44 m² (quarenta e quatro metros quadrados) de área útil, do tipo térreas e isoladas, não sendo permitido modos construtivos não previstos na NBR ou DATEC, com, no mínimo, duas tipologias de implantação com previsão de variação de fachadas, cobertura ou volumetria, conforme projetos arquitetônicos e urbanísticos a serem apresentados pela credenciada vencedora.

6.3. Com a realização dos serviços, a municipalidade visa o atendimento à população municipal em um modo geral. Além destes benefícios com a realização da presente obra a municipalidade ainda prevê uma evolução em outras pastas municipais, como por exemplo saúde, educação e assistência social, uma vez que a população possuindo moradias dignas de habitabilidade, o município abava por desenvolver-se.

6.4. A empresa selecionada deve elaborar todos os estudos necessários ao desenvolvimento dos projetos das unidades habitacionais conforme preconizado por leis e normas vigentes, e manuais do Programa Minha Casa Minha Vida, tais como levantamento topográfico, estudos ambientais e geotécnicos (prospecção do solo e rocha do subsolo com sondagem), viabilidade junto a concessionárias de água e energia elétrica, entre outros, conforme necessário.

6.5. Elaborar todos os projetos (executivo), memoriais descritivos e demais documentos técnicos complementares necessários para a construção das unidades habitacionais e demais infraestruturas externas necessárias para atendimento do objeto, elaboração de orçamento a partir dos projetos e das especificações, bem como elaborar os documentos técnicos necessário para obtenção de licença ambiental, aprovação junto ao Corpo de Bombeiros, licenciamento edilício junto a Prefeitura Municipal e registro cartorial, e outras que sejam exigidas pela legislação Municipal, Estadual e Federal, respeitando o valor total



DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

estabelecido/proposto por unidade habitacional, atendendo regramento do Programa Minha Casa Minha Vida. Os documentos técnicos devem ser desenvolvidos por profissionais responsáveis técnicos da contratada devidamente registradas nos órgãos profissionais CREA e/ou CAU.

6.6. Aprovar todos os projetos junto ao Agente Financeiro do PMCMV (CAIXA), no Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina, na Prefeitura Municipal de São João Batista, na Concessionária de Energia Elétrica e junto a outros órgãos nas esferas Federal, Estadual e Municipal, conforme necessário, bem como realizar o licenciamento ambiental junto aos órgãos competentes.

6.7. Executar a limpeza e terraplanagem de toda área dos imóveis de maneira a atender as necessidades previstas em estudos e projetos para a construção de todas as infraestruturas projetadas, inclusive executando cortes e aterros, drenagens superficiais e subterrâneas, muros de contenção ou outros sistemas para estabilização de taludes, entre outros serviços complementares conforme necessidade.

6.8. Executar todas as obras de infraestrutura e complementares conforme projetos aprovados pela Prefeitura Municipal e pelo Agente Financeiro (CAIXA) de maneira integral/global, até a obtenção de todas as licenças operacionais, habite-se dos Bombeiros, habite-se sanitário, habite-se da Prefeitura Municipal, licença ambiental de operação junto ao órgão licenciador, registro cartorial e outros conforme for necessário.

6.9. Executar a construção das unidades habitacionais desde as fundações até o acabamento final, sistemas de tratamento de efluentes, redes e sistemas de alimentação de água, esgotamento sanitário, gás e energia elétrica a todas as unidades, bem como toda infraestrutura na área externa dentro dos limites da matrícula do imóvel, inclusive cercamento da área, lixeiras, pavimentação da calçada no passeio público junto ao alinhamento com o logradouro público (todas as frentes), conforme previsto em lei e projeto aprovado e atendendo as normas de acessibilidade, drenagem pluvial (subterrânea e superficial), conforme necessário, áreas verdes, paisagismo e limpeza geral.

6.10. O conjunto habitacional será construído em terreno de propriedade dessa municipalidade, cujo imóvel possui lei autorizativa para doação para fins de construção de unidades habitacionais de interesse social, conforme descrito em Lei Municipal Nº 4.276/2023.

7. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

7.1. Pretende-se, com a futura contratação, assegurar a seleção de empresa especializada no ramo da construção civil, visando a construção de até 09 (nove) unidades habitacionais, reduzindo assim o déficit habitacional do Município.

8. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO

8.1. Não há nenhuma providência a ser adotada pela administração.



DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

8.2. Toda a gestão e execução da contratação da empresa selecionada desta chamada pública será de total responsabilidade do Agente Financeiro habilitado para o Programa Minha Casa Minha Vida.

9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTE:

9.1 - Não há nenhuma contratação correlata e/ou interdependente em relação ao objeto.

10. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS:

10.1. O credenciamento de empresas para elaborar projetos, memórias e orçamentos, bem como para edificar as 09 (nove) unidades habitacionais, pode provocar diversos impactos ambientais significativos. Primeiramente, a alteração do uso do solo é um dos principais efeitos. A construção pode exigir a remoção de vegetação, o que pode levar à perda de habitats naturais e afetar a biodiversidade local. Além disso, a transformação do solo para fins de construção pode alterar o equilíbrio natural e aumentar o risco de erosão.

10.2. Outro impacto importante é sobre os recursos hídricos. Durante o processo de construção, pode ocorrer a poluição da água devido ao despejo inadequado de resíduos e produtos químicos, contaminando rios e córregos próximos. Além disso, a modificação dos cursos de água ou a alteração do fluxo dos mesmos pode afetar ecossistemas aquáticos e a disponibilidade de água para a comunidade local.

10.3. A poluição do ar também é uma preocupação significativa. A construção pode gerar emissões de poluentes atmosféricos e poeira, além de contribuir para a poluição sonora devido ao tráfego de veículos e ao uso de máquinas pesadas. Esses fatores podem ter efeitos adversos na saúde das pessoas e no meio ambiente.

10.4. Os impactos na fauna e flora são igualmente relevantes. A perturbação causada pela construção pode deslocar espécies locais e afetar ecossistemas naturais. A destruição de áreas naturais reduz os habitats disponíveis para a fauna e flora nativas, o que pode ter consequências para a biodiversidade.

10.5. A gestão de resíduos é outro aspecto crucial. A construção gera uma quantidade significativa de resíduos sólidos, como restos de materiais, que precisam ser geridos adequadamente para evitar impactos ambientais negativos. Além disso, resíduos perigosos, como produtos químicos tóxicos, requerem manejo especial para prevenir a contaminação do solo e da água.

10.6. Além disso, a construção pode ter efeitos no clima local. O aumento das áreas pavimentadas e edificadas pode contribuir para o fenômeno conhecido como ilha de calor urbano, elevando as temperaturas na área de construção e seus arredores. Isso pode afetar o microclima local e a qualidade de vida dos residentes.

10.7. Finalmente, é importante considerar os impactos na qualidade de vida da comunidade local. O aumento da população pode resultar em congestionamentos e pressionar a infraestrutura existente, além de alterar o paisagismo da área, o que pode afetar o valor estético e a percepção da qualidade de vida dos habitantes.



DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

10.8. Para mitigar esses impactos, é essencial realizar avaliações de impacto ambiental detalhadas e seguir rigorosamente as normas e regulamentações ambientais durante as fases de projeto e construção. Medidas adequadas podem minimizar os efeitos negativos e promover uma construção sustentável.

11. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

11.1. Já em relação ao previsto no § 1º, inc. II, art. 18 da Lei nº 14.133/2021, a Administração pública não elaborou o Plano de Contratações Anual – PCA, referente ao exercício de 2024.

12. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO:

12.1. Considerando ser uma chamada pública de empresa, e que a empresa que cumprir com todos os requisitos e obtiver melhor classificação, será selecionada para elaborar o projeto e executar até 09 (nove) unidades habitacionais, opta-se pelo não parcelamento (ou divisão) do objeto da contratação.

12.2. Assim, a elaboração do projeto e a execução de todas as unidades habitacionais formarão um único lote, com o objetivo de assegurar a eficiência na execução do projeto.

13. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA

13.1. Os estudos preliminares evidenciaram que a contratação da solução se mostra possível tecnicamente e fundamentadamente necessária.

13.2. Diante do exposto, DECLARA-SE ser VIÁVEL a contratação pretendida

São João Batista, 05 de setembro de 2024.

Giselle Marciana de Paula

Secretária Municipal de Assistência Social

Aprovo o Estudo Técnico Preliminar, considerando a importância da contratação, em face das justificativas apresentadas, proceda-se com a elaboração do Termo de Referência.

Pedro Alfredo Ramos

Prefeito Municipal