



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1 - INTRODUÇÃO

1.1 - Apresenta-se organizado neste documento um conjunto de elementos e informações caracterizadores, para o credenciamento de empresas para construção de, no mínimo, 144 unidades habitacionais programa minha casa minha vida parceria com o programa casa fácil PR – PCFPR – COHAPAR-PR.

1.2 - Este documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

1.3 - O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

2 – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE - ART. 7º, INCISO I DA IN 40/2020

2.1 – Atualmente o município de Pontal do Paraná apresenta um déficit habitacional significativo, associado tanto à carência de novas unidades habitacionais. A maioria dos programas habitacionais são destinados prioritariamente à população de baixa renda. Além do déficit quantitativo, há déficit qualitativo, relacionado às condições inadequadas de moradia (ausência de saneamento, precariedade construtiva, adensamento excessivo). Esse cenário está diretamente relacionado ao crescimento populacional, à expansão turística e à sazonalidade econômica que afeta a renda das famílias.

A Demanda por Habitação de Interesse Social (HIS) e Déficit Habitacional, foi calculado com base no diagnóstico que vem sendo realizado pela equipe técnica da Secretaria Municipal de Habitação, desde 2023, que prevê a necessidade habitacional estimada em 800 novas unidades até o ano de 2033.

A demanda por HIS, tem se intensificado, sobretudo entre famílias com renda de até três salários mínimos, que constituem a maior parte dos inscritos no Cadastro de Pretendentes Habitacional Municipal., hoje com 717 famílias inscritos(as) e mais, 3.590 famílias vivendo em áreas de ocupação irregular/favela, e 1.310 famílias residentes em loteamentos clandestinos. Evidenciou-se também, que temos em Pontal do Paraná 145 unidades habitacionais construídas em 2010, conjuntos habitacionais, hoje encontram-se em sua maioria degradados.

3 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO - ART. 7º, INCISO II DA IN40/2020

3.1. Por se tratar de um procedimento de seleção vinculado a uma operação de crédito lastreada no Programa, é necessário que a empresa interessada atenda os critérios do respectivo programa, incluindo a certificação no Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade no Habitat – PBQPH, seja credenciada na COHAPAR no Programa Casa Fácil – Modalidade Valor de Entrada, e possua condições prévias de contratação junto a Caixa Econômica Federal, sem prejuízo a outras exigências legais previstas na Lei Federal 14.133/21.

4 - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES - inciso IV do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 7º, inciso V da IN 40/2020

4.1 – Os quantitativos foram estimados através de anteprojeto realizado pela equipe de engenharia



PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTAL DO PARANÁ
PALÁCIO PREFEITO RUDISNEY GIMENES
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÃO

da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Infraestrutura, totalizando, no mínimo, 144 unidades/apartamentos habitacionais, sendo no mínimo 80 unidades no lote A e 64 unidades no lote B.

5 - LEVANTAMENTO DE MERCADO - ART. 7º, INCISO III DA IN 40/2020

5.1 – Foram avaliadas alternativas de execução direta pelo Município, aquisição de unidades prontas e parceria com empresa especializada. A parceria vinculada aos programas habitacionais mostrou-se a solução mais vantajosa sob os aspectos econômico, operacional e social.

5.2- O Valor previsto para cada terreno público será convertido em desconto aos beneficiários finais dos futuros empreendimento.

5.3 - O Valor individual de desconto a ser concedido para cada beneficiário relacionado ao terreno público será calculado pelo agente financeiro a partir da divisão entre o valor do terreno estabelecido neste edital e o número de unidades de cada empreendimento, representando cotas iguais para cada beneficiário, **não se caracterizando em recebíveis futuros a serem pagos à permissionária pelo agente financeiro.**

6 - ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO - inciso VI do § 1º da Lei 14.133/21 e art. 7º, inciso VI da IN 40/2020

6.1 – Os valores deverão observar os limites estabelecidos pela Caixa Econômica Federal e pelos programas habitacionais vigentes, incluindo os subsídios e aportes estaduais previstos pelo Programa Casa Fácil PR.

7 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO - INCISO VII DO § 1º DO ART. 18 DA LEI 14.133/21 E ART. 7º, INCISO IV DA IN 40/2020

7.1 – Consiste no chamamento Público para **credenciamento de empresas habilitadas** para a **“formalização de parceria** no âmbito do **Programa Minha Casa, Minha Vida**, doravante denominado **MCMV**, e do **Programa Casa Fácil PR**, doravante denominado **CFPR**, junto à COHAPAR – Companhia de Habitação do Paraná, através das **permissões de uso de terreno de propriedade do MUNICÍPIO**, no Município de **PONTAL DO PARANÁ-PR**, com a finalidade de desenvolver e produzir 2 (dois) empreendimentos habitacionais na linha de atendimento de provisão financiada de, no mínimo, 5 (cinco) e 4 (quatro) blocos de apartamentos com unidades habitacionais novas, **totalizando, no mínimo, 144 unidades/apartamentos habitacionais** de forma a ampliar o acesso à moradia em terrenos a serem determinados e pertencentes ao Município de Pontal do Paraná-Pr.”

8 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO - INCISO VIII DO § 1º DO ART. 18 DA LEI 14.133/21 E ART. 7º, INCISO VII DA IN 40/2020

8.1 – Não haverá fracionamento do serviço, devendo o mesmo cumprir com o cronograma físico.

9 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS - INCISO X DO § 1º DO ART. 18 DA LEI 14.133/21 E ART. 7º, INCISO XI DA IN 40/2020

9.1 – A implementação da política habitacional prevista trará impactos positivos:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTAL DO PARANÁ
PALÁCIO PREFEITO RUDISNEY GIMENES
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÃO

Redução da vulnerabilidade social, com acesso a moradia digna.
Dinamização da economia local, gerando empregos diretos e indiretos no setor da construção civil.
Fortalecimento das políticas públicas setoriais (educação, saúde, assistência social), já que a moradia adequada contribui para melhores indicadores sociais.
Valorização urbana e ordenamento territorial, com aproveitamento de áreas públicas municipais destinadas à habitação.
A contratação integrada é justificável pela necessidade de integração projeto–obra–aprovações, busca de desempenho NBR 15575, e mitigação de riscos por meio da matriz de alocação de riscos.
Atender à demanda da comunidade local por infraestrutura básica adequada;
Contribuir para a valorização imobiliária e fomento do desenvolvimento urbano sustentável.

10 - PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO - inciso X do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 7º, inciso XI da IN 40/2020

10.1 – Manter-se à disposição para esclarecimentos de quaisquer informações pertinentes ao certame;
10.2 – Definir os servidores responsável pela fiscalização do contrato, sendo fiscal titular e fiscal substituto, designados pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Infraestrutura, responsáveis por acompanhar e controlar a execução dos serviços, cabendo-lhe assegurar o cumprimento do objetivo e das atividades contratadas;

11 - CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES - INCISO XI DO § 1º DO ART. 18 DA LEI 14.133/21 E ART. 7º, INCISO VIII DA IN 40/2020

11.1 – Não há contratos correlatos vigentes.

12 - IMPACTOS AMBIENTAIS - INCISO XII DO § 1º DO ART. 18 DA LEI 14.133/21

12.1- Para a referida contratação a CONTRATADA deverá observar o disposto no Art. 2º. – Decreto nº. 9178/2017.

Art. 2º. Na aquisição de bens e na contratação de serviços e obras, a administração pública federal direta, autárquica e fundacional e as empresas estatais dependentes adotarão critérios e práticas sustentáveis nos instrumentos convocatórios, observado o disposto neste Decreto.

13 - VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO - INCISO XIII DO § 1º DO ART. 18 DA LEI 14.133/21

13.1 - Existe viabilidade técnica, orçamentária e financeira para prestação do serviço, o qual deve executar com eficiência suas obrigações legais e constitucionais, cabendo-lhe as mais diversas demandas da população, observando, sempre a presença do interesse público e o atendimento as leis em vigor.

Pontal do Paraná, 1 de junho de 2026

Guilherme Emanuel Fernandes da Conceição
Secretária Municipal de Habitação
e Assuntos Fundiários