ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

CONSTRUÇÃO DE RESIDENCIAIS VOLTADOS À HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL, NO ÂMBITO DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA.

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

A Prefeitura Municipal de João Pessoa apresenta o Estudo Técnico Preliminar – ETP, para PRÉ-QUALIFICAR empresas do ramo da construção civil para apresentação de proposta à CAIXA – Caixa Econômica Federal – para construção de habitações de interesse social, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV.

Esse estudo foi formulado pela Diretoria de Planejamento Habitacional da Secretaria Municipal de Habitação Social, após aprovação das demandas pela Caixa Econômica Federal (demandas n° 389151 e 389152).

2. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A contratação pretendida encontra amparo no Plano Plurianual.

Para concretização das obras, foram alocados recursos orçamentários para o exercício de 2026, onde o valor por unidade habitacional, conforme a **PORTARIA MCID Nº 489, DE 19 DE MAIO DE 2025**, em seu ANEXO V é de R$ 170.500,00 (cento e setenta mil e quinhentos reais), totalizando um montante de R$38.192.000,00 (trinta e oito milhões, cento e noventa e dois mil reais).

Os recursos federais terão origem do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, do Governo Federal.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Atualmente, a cidade de João Pessoa conta com aproximadamente 221 núcleos informais, entre comunidades e ocupações, onde as famílias vivem em condições precárias, sem infraestrutura essencial adequada, sem acessibilidade e com deficiência de equipamentos e espaços públicos, além da inexistência de legalização fundiária de suas moradias. Segundo dados do Instituto

RUA ENGENHEIRO LEONARDO ARCO VERDE, 121 • JAGUARIBE • JOÃO PESSOA
PARAÍBA • BRASIL • CEP 58015-660 • FONE/FAX: 83. 3218-5500

Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, João Pessoa conta com, aproximadamente, 40.000 (quarenta mil) famílias em situação de deficit habitacional.

Diante dessa situação, na tentativa de solucionar tal problemática, a PMJP vem apresentar proposta visando oferecer moradia digna a essas famílias com a implantação de dois empreendimentos que receberão 224 unidades habitacionais ao todo, e serão dotados de equipamentos comunitários, urbanismo e infraestruturas interna e externa.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O objeto a ser licitado, pelas suas características e com base nas informações acima mencionadas, se dará por meio da modalidade Chamamento Público, onde a empresa com maior pontuação em experiências voltadas à Habitação de Interesse Social – HIS, será pré-qualificada pela PMJP. Sendo convocada, deverá apresentar à CAIXA, no prazo que ela determinar, as propostas contendo documentos solicitados e especificados pela CAIXA, que completarão a Proposta Comercial, visando análise e contratação da operação no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.

A pré-qualificação das empresas participantes não implicará sua contratação pela Caixa Econômica Federal. A contratação dependerá da aprovação pelo órgão, dos documentos pertinentes às propostas e sua adequação às diretrizes do Programa Minha Casa, Minha Vida.

A obra contemplada neste estudo técnico será executada no bairro do Varjão e contará com toda infraestrutura necessária para receber a demanda de futuros moradores.

Os serviços serão prestados por empresa especializada, devidamente regulamentada e autorizada pelos órgãos competentes, em conformidade com a legislação vigente e padrões de sustentabilidade exigidos nesse instrumento.

A prestação dos serviços de engenharia não gera vínculo empregatício entre os empregados da contratada e a administração pública, vedando-se qualquer relação entre eles que caracterize pessoalidade e subordinação direta.

5. LEVANTAMENTO DO MERCADO

Não é o caso da contratação em tela, tendo em vista a natureza do objeto, pois há no mercado Nacional diversas empresas de engenharia para realização de obras e serviços, o que

RUA ENGENHEIRO LEONARDO ARCO VERDE, 121 • JAGUARIBE • JOÃO PESSOA
PARAÍBA • BRASIL • CEP 58015-660 • FONE/FAX: 83. 3218-5500

possibilita ampla concorrência e vantagens à administração pública, propiciando transparência e legalidade para a requerida contratação.

Posteriormente à pré-qualificação, deverá ser elaborada pela empresa os Projetos Básicos, Projetos Executivos Complementares, Especificações Técnicas, Planilhas Orçamentária acompanhadas de suas memórias de cálculo, Aprovação nos Órgãos Competentes (CAGEPA, ENERGISA, Município), e demais documentos onde seja possível discriminar os valores unitários estimados de todos os materiais e serviços que serão aplicados na contratação da obra, em acordo com a **PORTARIA MCID Nº 489, DE 19 DE MAIO DE 2025**.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A contratação de empresa de engenharia para construção de 224 (duzentas e vinte e quatro) unidades habitacionais, mais equipamentos comunitários, urbanismo e infraestrutura interna e externa no bairro do Varjão, no município de João Pessoa, encontra-se delimitada neste Estudo Técnico Preliminar (ETP) a partir dos seguintes requisitos:

a) Definição do local dos serviços: Rua Rangel Travassos, no Bairro Varjão, no Município de João Pessoa - PB.

b) Definição dos serviços a serem executados: após levantamentos verificou-se que os serviços a serem contratados serão, em suma, a construção de unidades habitacionais, equipamentos comunitários, urbanismo e infraestrutura interna e externa aos empreendimentos.

c) A definição da metodologia executiva é adotada, obrigatoriamente, de acordo com as normas técnicas vigentes. Para cada serviço, existe uma metodologia especial. Portanto, essas definições estarão pormenorizadas no Projeto Básico a ser aprovado pela Caixa Econômica Federal, conforme normativos do Programa Minha Casa, Minha Vida.

d) Sobre a definição do prazo da obra, estima-se que a execução se dará em 18 (dezoito) meses;

e) Definição das unidades de medida para quantificação dos serviços e delimitação dos preços unitários deverá estar explicitada na planilha orçamentária, cujos quantitativos deverão ser obtidos por meio de levantamento de dados com vistas às necessidades da obra a ser executada.

RUA ENGENHEIRO LEONARDO ARCO VERDE, 121 • JAGUARIBE • JOÃO PESSOA
PARAÍBA • BRASIL • CEP 58015-660 • FONE/FAX: 83. 3218-5500

f) Facultar à contratada, a possibilidade de visita técnica para conhecimento do local onde serão executados os serviços, dos acessos disponíveis, da logística de transporte, e de todas as dificuldades que possam interferir na execução dos serviços.

7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

Os quantitativos de materiais e mão de obra (em tipo e horas de serviço) serão definidos através de um conjunto de projetos técnico (arquitetônico, estrutural, hidráulico, elétrico, luminotécnico, etc.), a partir de seus respectivos memoriais descritivos e planilhas orçamentárias, sob responsabilidade dos projetistas.

8. ESTIMATIVA DE VALORES

A estimativa de preços da contratação será compatível com a **PORTARIA MCID Nº 489, DE 19 DE MAIO DE 2025**, em seu ANEXO V, com enquadramento de valor da unidade habitacional para terreno de qualificação superior no município de João Pessoa.

O orçamento, com todos os serviços necessários para a viabilização e implantação dos empreendimentos, a ser elaborado pela empresa pré-qualificada neste Chamamento Público, deverá ser analisado e aprovado pela Caixa Econômica Federal para posterior contratação.

9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

O não parcelamento das obras é mais satisfatório do ponto de vista de eficiência técnica, por manter a qualidade do investimento, haja vista que o gerenciamento permanece o tempo todo a cargo de um mesmo administrador, oferecendo um maior nível de controle pela Administração na execução das obras e serviços, cumprimento de cronograma e observância de prazos com a concentração da responsabilidade da construção e garantia dos resultados.

Ressalta-se que em obras com serviços inter-relacionados, o atraso em uma etapa construtiva implica em atraso nas demais etapas, ocasionando aumento de custo e comprometimento dos marcos intermediário e final de entrega da obra. Pelas razões expostas, recomenda-se que a contratação não seja parcelada, por não ser vantajoso para a administração pública ou representar prejuízo ao conjunto ou ao complexo do objeto a ser contratado.

RUA ENGENHEIRO LEONARDO ARCO VERDE, 121 • JAGUARIBE • JOÃO PESSOA
PARAÍBA • BRASIL • CEP 58015-660 • FONE/FAX: 83. 3218-5500

10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não haverá contratações correlatas e/ou interdependentes, visto que a adjudicação do objeto será feita a uma única empresa vencedora, devendo as licitantes apresentarem capacidade técnica para a realização do objeto a ser contratado.

A obra licitada não apresenta complexidade, podendo qualquer empresa do ramo proceder à execução

11. RESULTADOS PRETENDIDOS COM RELAÇÃO À ECONOMIA E APROVEITAMENTO

O orçamento a ser elaborado pela empresa pré-qualificada deverá ter como referência a tabela do SINAPI, que informa os custos e índices da Construção Civil no Brasil. Tal sistema de custos é disponibilizado na internet pela Caixa Econômica Federal, órgão que será responsável pela análise dos valores e quantitativos, de forma a garantir o menor custo, sem prejuízo à qualidade dos materiais e serviços aplicados.

O projeto, com suas especificações de materiais, e os serviços descritos em orçamento e memorial de especificação serão elaborados de forma a racionalizar a utilização de recursos humanos e materiais, sem prejuízo à qualidade final do produto. Todo serviço e material deve seguir os normativos da ABNT, atendidos os parâmetros mínimos de qualidade definidos no instrumento convocatório.

Pretende-se, com a oferta dessas unidades habitacionais, oferecer moradia digna à famílias de baixa renda que não têm meios para adquirir a casa própria no mercado.

12. PROVIDÊNCIAS PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

A administração tomará as seguintes providências logo após a assinatura do contrato:

- Definição dos servidores que farão o acompanhamento das obras;
- Indicar servidores devidamente capacitados para exercer esse acompanhamento junto à construtora e à Caixa Econômica Federal, órgão fiscalizador;
- Acompanhamento rigoroso das ações previstas nos projetos apresentados para a realização das adequações e melhorias no objeto a ser contratado.

RUA ENGENHEIRO LEONARDO ARCO VERDE, 121 • JAGUARIBE • JOÃO PESSOA
PARAÍBA • BRASIL • CEP 58015-660 • FONE/FAX: 83. 3218-5500

13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E TRATAMENTOS

A necessidade de Licença Ambiental conforme dispõem as resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA) nº 001/1986 e nº 237/1997 e da Lei nº 6.938/1981, deverá ser providenciada pela contratada junto à Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

A contratada deverá, ainda, respeitar as Normas Brasileiras (NBR) publicadas pela ABNT.

14. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Esta equipe de planejamento declara viável esta contratação.

14.1. Justificativa da Viabilidade

Em atenção ao disposto no art. 24, §1º, inc. XII, da IN Seges/MPDG nº 05/2017, consoante ao art. 7º, inc. XIII da IN SEGES/ME nº 40/2020, a Equipe de Planejamento posiciona-se pela **VIABILIDADE** e **RAZOABILIDADE** de realização de contratação na forma prevista, visando à consecução da solução detalhada neste estudo.

Em anexo segue Certidão de Uso do Solo, Licença Ambiental e mapa de equipamentos no entorno do terreno.

15. RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO ETP

GLAUCIENE AQUINO DE ALMEIDA SOARES:04193100456

Assinado de forma digital por GLAUCIENE AQUINO DE ALMEIDA SOARES:04193100456
Dados: 2026.08.04 10:00:06 -03'00'

GLAUCIENE AQUINO DE ALMEIDA SOARES

Diretora de Planejamento de Programas Habitacionais

Secretaria Municipal de Habitação

Prefeitura Municipal de João Pessoa

RUA ENGENHEIRO LEONARDO ARCO VERDE, 121 • JAGUARIBE • JOÃO PESSOA
PARAÍBA • BRASIL • CEP 58015-660 • FONE/FAX: 83. 3218-5500