

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

O presente documento corresponde à primeira fase do planejamento, reunindo os estudos indispensáveis para a contratação de uma solução que atenda à necessidade descrita futuramente. Buscar, prioritariamente, compreender em profundidade a demanda e avaliar no mercado a alternativa mais eficiente para atendê-la, respeitando as normas regulamentares e os princípios que orientam a Administração Pública.

1. DADOS DO PROCESSO

Área Requisitante: Secretaria Municipal de Infraestrutura e Transporte

Objeto: Déficit habitacional existente no Município de Braganey, caracterizado pela insuficiência de moradias adequadas para atender famílias em situação de vulnerabilidade social que atualmente vivem em condições precárias ou inadequadas.

2. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A necessidade da presente contratação decorre da demanda identificada no Município de Braganey por moradias destinadas a famílias em situação de vulnerabilidade social, as quais atualmente enfrentam dificuldades concretas de acesso à habitação adequada e segura. A moradia digna constitui direito social fundamental expressamente previsto no ordenamento jurídico brasileiro, sendo elemento essencial para a efetivação da dignidade da pessoa humana, para a proteção da estrutura familiar e para a promoção de condições mínimas de bem-estar. Nesse contexto, observa-se que parcela da população local encontra-se em situação de déficit habitacional, residindo em imóveis precários, em condições inadequadas de salubridade ou em regime de coabitação involuntária, circunstâncias que evidenciam a necessidade de atuação do Poder Público por meio de políticas públicas estruturadas voltadas à ampliação do acesso à habitação de interesse social.

A Administração Municipal, ciente da realidade social diagnosticada e no exercício de suas competências institucionais relacionadas à promoção do desenvolvimento social e à garantia de direitos fundamentais, estruturou proposta de intervenção habitacional em parceria com a Companhia de Habitação do Paraná, visando viabilizar a construção de unidades habitacionais destinadas a famílias previamente cadastradas em programas habitacionais do município. A cooperação institucional com a companhia estadual permite a adoção de modelos construtivos padronizados, tecnicamente validados e compatíveis com as diretrizes estaduais de habitação, assegurando que o empreendimento seja executado em conformidade com critérios técnicos previamente estabelecidos, com observância das normas de engenharia, dos padrões construtivos exigidos e das diretrizes aplicáveis às políticas públicas habitacionais desenvolvidas no âmbito do Estado do Paraná.

Nesse cenário, foi prevista a construção de 10 (dez) unidades habitacionais de interesse social, com área aproximada de 47,33 m² cada, concebidas de acordo com tipologia habitacional padronizada voltada ao atendimento de famílias de baixa renda. As unidades foram projetadas de modo a assegurar condições adequadas de habitabilidade, contemplando ambientes essenciais ao uso residencial, tais como dormitórios, sala, cozinha e instalações sanitárias, além de infraestrutura mínima que proporcione conforto, segurança e funcionalidade aos futuros beneficiários. A execução dessas unidades habitacionais representa medida concreta e efetiva de enfrentamento do déficit habitacional local, contribuindo diretamente para a garantia do direito à moradia e para a melhoria das condições de vida da população contemplada.

Além do aspecto social, a implantação do empreendimento habitacional contribui significativamente para o desenvolvimento urbano planejado do município, promovendo a ocupação ordenada do território e prevenindo o surgimento de assentamentos informais ou ocupações irregulares, que frequentemente resultam em problemas urbanísticos, sanitários e ambientais. A execução das obras com base em projetos técnicos previamente elaborados assegura que as edificações sejam implantadas em conformidade com os parâmetros urbanísticos vigentes, observando critérios de segurança estrutural, adequação ambiental e eficiência construtiva, fatores indispensáveis para a durabilidade das moradias e para a sustentabilidade do empreendimento no longo prazo.

Outro aspecto relevante que fundamenta a necessidade da contratação refere-se à imprescindibilidade de que a execução das obras seja realizada por empresa especializada e tecnicamente qualificada, apta a desenvolver todas as etapas construtivas com observância rigorosa das especificações técnicas

estabelecidas. A execução de obras de engenharia demanda conhecimento técnico específico, emprego de mão de obra qualificada, utilização de materiais adequados e cumprimento das normas técnicas e de segurança aplicáveis, sendo, portanto, indispensável a contratação de empresa que reúna tais requisitos, a fim de garantir a qualidade, a segurança e a durabilidade das unidades habitacionais a serem construídas.

Diante do exposto, verifica-se que a contratação pretendida revela-se necessária e plenamente justificada sob a perspectiva do interesse público, uma vez que viabiliza a implementação de política pública habitacional voltada ao atendimento de famílias em situação de vulnerabilidade social no Município de Braganey-PR. A execução das obras de construção das unidades habitacionais contribui para a redução do déficit habitacional, para a promoção da inclusão social, para a melhoria das condições de vida da população beneficiária e para o desenvolvimento urbano ordenado do município, estando plenamente alinhada aos princípios e diretrizes estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021, especialmente no que se refere à busca da solução mais adequada para atendimento do interesse público.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação pretendida deverá observar um conjunto de requisitos técnicos, operacionais, legais e administrativos indispensáveis para assegurar a adequada execução das obras de construção de 10 (dez) unidades habitacionais de interesse social no Município de Braganey, em parceria com a Companhia de Habitação do Paraná, em consonância com os princípios e diretrizes estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021. Tais requisitos têm por finalidade garantir que a empresa a ser contratada possua plena capacidade técnica, operacional, jurídica e financeira para executar o objeto contratual, assegurando a correta aplicação dos recursos públicos, a qualidade da obra, a segurança das atividades desenvolvidas e o atendimento integral às especificações constantes nos projetos, memoriais descritivos, planilhas orçamentárias e demais documentos técnicos que compõem o empreendimento habitacional.

Inicialmente, a empresa contratada deverá ser pessoa jurídica regularmente constituída, com objeto social compatível com a execução de obras de engenharia e construção civil, devidamente registrada nos órgãos competentes. Deverá apresentar regularidade jurídica, fiscal, trabalhista e previdenciária, conforme exigências previstas na Lei nº 14.133/2021, demonstrando aptidão para contratar com a Administração Pública. A empresa deverá manter tais condições durante toda a vigência do contrato, sendo responsabilidade da Administração verificar periodicamente a manutenção da regularidade documental, garantindo a segurança jurídica da contratação e a lisura do processo administrativo.

No que se refere à capacidade técnica, a empresa deverá comprovar experiência na execução de obras de natureza semelhante ao objeto da contratação, especialmente na construção de unidades habitacionais de interesse social ou edificações residenciais com características compatíveis. Tal comprovação deverá ocorrer por meio da apresentação de atestados de capacidade técnica emitidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, devidamente registrados ou acompanhados de certidão de acervo técnico junto ao conselho profissional competente. Essa exigência tem como finalidade assegurar que a empresa possua conhecimento técnico e experiência prática suficientes para executar a obra dentro dos padrões de qualidade exigidos, reduzindo riscos de falhas construtivas, atrasos ou problemas técnicos durante a execução do empreendimento.

Ainda no campo técnico, a empresa contratada deverá possuir responsável técnico habilitado, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, conforme a natureza dos serviços executados. Esse profissional será responsável pela direção técnica da obra e deverá emitir a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) referente à execução dos serviços. A presença de responsável técnico habilitado é requisito essencial para garantir que as atividades construtivas sejam realizadas de acordo com as normas técnicas vigentes, com os projetos fornecidos e com as diretrizes estabelecidas no âmbito da parceria com a COHAPAR.

A execução das obras deverá obedecer rigorosamente aos projetos arquitetônicos e complementares, bem como às especificações constantes no memorial descritivo e nas planilhas orçamentárias do empreendimento habitacional. A empresa contratada deverá seguir todas as diretrizes técnicas estabelecidas nos documentos do projeto, incluindo aquelas relacionadas à implantação das edificações, execução das fundações, estrutura, alvenaria, instalações hidrossanitárias, instalações elétricas, revestimentos, esquadrias, cobertura e demais elementos construtivos necessários para a conclusão das unidades habitacionais.

Qualquer alteração técnica eventualmente necessária deverá ser previamente autorizada pela fiscalização da Administração e devidamente registrada nos documentos técnicos do empreendimento.

Outro requisito essencial refere-se ao cumprimento das normas técnicas aplicáveis à construção civil, especialmente aquelas estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, bem como demais regulamentos técnicos relacionados ao desempenho, segurança e qualidade das edificações habitacionais. As unidades habitacionais deverão atender aos critérios de desempenho estabelecidos para edificações residenciais, garantindo condições adequadas de segurança estrutural, estanqueidade, conforto térmico, durabilidade e funcionalidade dos sistemas construtivos empregados, em consonância com os padrões técnicos adotados pela COHAPAR.

Durante a execução da obra, a empresa contratada deverá manter no canteiro de obras todos os documentos técnicos necessários ao acompanhamento dos serviços, incluindo projetos atualizados, memoriais descritivos, planilhas orçamentárias, cronogramas de execução, licenças, alvarás e demais documentos exigidos pela legislação aplicável. A empresa também deverá manter no local da obra as respectivas Anotações ou Registros de Responsabilidade Técnica referentes aos serviços executados, garantindo que a execução do empreendimento ocorra de forma regular e devidamente documentada, permanecendo tais documentos disponíveis à fiscalização e aos órgãos de controle.

No tocante à organização do canteiro de obras, a empresa contratada deverá providenciar todas as instalações provisórias necessárias à execução dos serviços, incluindo fornecimento de energia elétrica, abastecimento de água potável, equipamentos, ferramentas e estruturas auxiliares indispensáveis ao desenvolvimento das atividades. Deverá assegurar que o canteiro seja mantido em condições adequadas de organização, segurança e limpeza, promovendo a correta gestão dos materiais e a destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil, conforme legislação ambiental vigente.

Também constitui requisito essencial o cumprimento das normas de segurança e saúde no trabalho aplicáveis às atividades da construção civil, devendo a empresa adotar todas as medidas necessárias para garantir a integridade física dos trabalhadores, incluindo fornecimento e uso de equipamentos de proteção individual e coletiva, implementação de programas de prevenção de riscos e observância das normas regulamentadoras pertinentes. Tais medidas visam prevenir acidentes e assegurar ambiente de trabalho seguro durante toda a execução do empreendimento.

Outro requisito importante refere-se à necessidade de realização de controle tecnológico das etapas construtivas, quando aplicável, garantindo que os materiais utilizados atendam às especificações técnicas previstas e que os serviços executados estejam de acordo com os padrões de qualidade exigidos. A empresa deverá realizar ensaios, testes e verificações técnicas sempre que necessário, apresentando relatórios comprobatórios à fiscalização, assegurando a conformidade do empreendimento.

A contratada deverá, ainda, observar requisitos relacionados à sustentabilidade e responsabilidade ambiental, adotando práticas que minimizem impactos ambientais, promovam o uso racional de recursos naturais e assegurem a adequada destinação dos resíduos gerados. Essas medidas contribuem para a execução responsável da obra e para a preservação do meio ambiente local.

Adicionalmente, a empresa contratada deverá garantir a entrega das unidades habitacionais devidamente concluídas, em perfeitas condições de uso e habitabilidade, realizando a limpeza final da obra, a remoção de entulhos e a organização das áreas externas. Também deverá disponibilizar manual de uso, operação e manutenção das unidades habitacionais, contendo orientações necessárias para a correta utilização e conservação das edificações pelos futuros beneficiários.

Por fim, a empresa deverá cumprir integralmente o cronograma físico-financeiro estabelecido para a execução do empreendimento, observando os prazos contratuais e assegurando que as etapas da obra sejam executadas de forma planejada e eficiente. O acompanhamento da execução será realizado por gestor e fiscal designados pela Administração Pública, nos termos da Lei nº 14.133/2021, garantindo o cumprimento das obrigações contratuais, a qualidade dos serviços executados e a conformidade da obra com os projetos e especificações técnicas estabelecidas.

Dessa forma, os requisitos da contratação estabelecem parâmetros técnicos, operacionais e administrativos essenciais para garantir a adequada execução do empreendimento habitacional no Município de Braganey-PR, assegurando que a empresa contratada possua capacidade comprovada para executar a obra com qualidade, segurança e eficiência, em conformidade com as normas técnicas aplicáveis e com as

disposições da Lei nº 14.133/2021, contribuindo para o efetivo atendimento da política pública habitacional desenvolvida em parceria com a COHAPAR.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A estimativa das quantidades necessárias para a presente contratação foi realizada pela Administração Municipal a partir da análise técnica da área disponibilizada para implantação do empreendimento habitacional no Município de Braganey, considerando a execução de 10 (dez) unidades habitacionais de interesse social, com área aproximada de 47,33 m² cada. Para a definição dessas estimativas foram considerados fatores relevantes relacionados às características físicas do terreno, incluindo sua localização, dimensões, topografia e condições de implantação das edificações, bem como os parâmetros urbanísticos e construtivos aplicáveis ao tipo de empreendimento a ser executado. Esse levantamento técnico permitiu identificar, de forma preliminar e fundamentada, as necessidades estruturais e construtivas relacionadas à execução das unidades habitacionais, possibilitando a adequada definição dos serviços e insumos necessários à realização da obra.

O processo de levantamento foi realizado em parceria com a Companhia de Habitação do Paraná, instituição responsável pela coordenação, padronização e orientação técnica dos programas habitacionais no âmbito do Estado do Paraná. A colaboração institucional possibilitou a utilização de parâmetros técnicos consolidados e amplamente aplicados em empreendimentos de habitação de interesse social, assegurando que o planejamento da contratação estivesse alinhado às diretrizes técnicas, operacionais e construtivas adotadas nos programas habitacionais desenvolvidos em nível estadual, garantindo maior segurança, padronização e eficiência na definição das quantidades estimadas.

Para a elaboração das estimativas também foram utilizados como referência os projetos arquitetônicos e complementares padronizados fornecidos ou validados pela companhia habitacional estadual, os quais estabelecem as características construtivas das unidades, suas dimensões, tipologia e especificações técnicas dos sistemas construtivos a serem empregados. A adoção desses projetos padrão assegura uniformidade na execução das unidades habitacionais, promove a racionalização dos serviços de engenharia e permite maior previsibilidade no planejamento físico-financeiro da obra, contribuindo diretamente para a correta identificação das quantidades de materiais, serviços e etapas construtivas envolvidas no empreendimento.

Dessa forma, a estimativa das quantidades foi estruturada com base na avaliação conjunta da área destinada à implantação do conjunto habitacional, das características do terreno, da quantidade de unidades a serem edificadas e das diretrizes técnicas estabelecidas nos projetos padrão adotados no programa habitacional. Esse procedimento possibilitou à Administração Municipal elaborar planejamento consistente e tecnicamente fundamentado, garantindo que a futura contratação atenda de maneira adequada às necessidades do empreendimento, com eficiência na utilização dos recursos públicos e observância aos padrões de qualidade exigidos para habitações de interesse social, em conformidade com os princípios estabelecidos na Lei nº 14.133/2021.

5. MODALIDADE DA LICITAÇÃO

- () Pregão () Eletrônico () Presencial
(X) Concorrência (X) Eletrônica () Presencial
() Concurso
() Leilão
() Credenciamento
() Registro de Preços
() Dispensa de Licitação () Eletrônica () Física () Simplificada
() Inexigibilidade
() Outros: _____

6. ESTIMATIVAS DE PREÇOS OU PREÇOS REFERENCIAIS

A estimativa do valor da contratação foi realizada por meio de pesquisa de preços com mapa comparativo conforme parâmetros definidos em Decreto Municipal. Pesquisa segue em anexo.

7. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

No momento a administração do Município não possui Plano de Contratações Anual, o qual possui previsão de ser elaborado em oportunidade próxima.

8. LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado constitui etapa essencial do Estudo Técnico Preliminar, tendo como objetivo identificar as alternativas disponíveis no mercado capazes de atender à necessidade da Administração Pública relacionada à redução do déficit habitacional e à ampliação do acesso à moradia para famílias em situação de vulnerabilidade social no Município de Braganey. Nesse contexto, foram analisadas diferentes possibilidades de solução aptas a atender à demanda habitacional identificada, considerando aspectos técnicos, econômicos, sociais e jurídicos, bem como a viabilidade de implementação de cada alternativa no âmbito da Administração Pública municipal. A análise considerou não apenas a existência de soluções no mercado, mas também sua compatibilidade com as políticas públicas habitacionais vigentes, a viabilidade de execução, a disponibilidade de recursos e os benefícios sociais decorrentes de cada alternativa analisada.

Uma das alternativas inicialmente consideradas consistiu na concessão de auxílio financeiro ou subsídio habitacional diretamente às famílias em situação de vulnerabilidade social, possibilitando a aquisição de imóveis no mercado imobiliário privado. Contudo, verificou-se que tal solução apresenta limitações relevantes no contexto municipal, especialmente em razão da reduzida oferta de imóveis disponíveis compatíveis com programas habitacionais de interesse social. Ademais, os valores praticados no mercado imobiliário frequentemente não se mostram compatíveis com a realidade socioeconômica das famílias beneficiárias, além de não assegurar que os imóveis atendam aos padrões técnicos, urbanísticos e de infraestrutura desejados pela Administração Pública, podendo resultar na aquisição de moradias em locais inadequados ou sem condições mínimas de habitabilidade.

Outra alternativa analisada foi a aquisição de unidades habitacionais já construídas ou em fase de construção por parte da Administração Pública, mediante compra direta no mercado imobiliário. Embora essa solução possa, em tese, proporcionar maior celeridade na disponibilização das moradias, sua aplicação prática no Município de Braganey-PR mostrou-se limitada, diante da inexistência ou escassez de empreendimentos habitacionais disponíveis que atendam às especificações técnicas exigidas para programas de habitação de interesse social. Além disso, a aquisição de imóveis prontos restringe o controle técnico da Administração sobre a qualidade construtiva das unidades, podendo comprometer aspectos relacionados à durabilidade, segurança e desempenho das edificações ao longo do tempo.

Também foi avaliada a possibilidade de execução direta das obras pela Administração Pública municipal, utilizando estrutura própria, equipes internas e recursos operacionais disponíveis. Entretanto, essa alternativa revelou-se pouco viável, considerando as limitações estruturais, técnicas e operacionais do município para execução de obras de engenharia dessa natureza. A construção de unidades habitacionais demanda mão de obra especializada, equipamentos específicos, planejamento técnico detalhado e acompanhamento contínuo das etapas construtivas, exigindo estrutura técnica robusta e permanente, a qual não se apresenta plenamente disponível no âmbito da Administração municipal. A adoção dessa alternativa poderia acarretar riscos de atraso na execução, elevação de custos e dificuldades no controle técnico da obra.

Diante dessas possibilidades, foi analisada a alternativa de contratação de empresa especializada em construção civil para execução das obras de construção das 10 (dez) unidades habitacionais de interesse social, com área aproximada de 47,33 m² cada, em parceria com a Companhia de Habitação do Paraná. Essa solução corresponde à forma mais adequada e amplamente utilizada pela Administração Pública para execução de obras públicas, especialmente quando se trata de empreendimentos habitacionais estruturados com base em projetos técnicos previamente definidos. A contratação de empresa especializada possibilita que a execução seja conduzida por profissionais qualificados, com experiência comprovada, garantindo maior eficiência na gestão das atividades, melhor controle da qualidade dos serviços executados e maior segurança no cumprimento dos prazos contratuais.

Além disso, a execução das obras por empresa especializada assegura a observância integral das especificações técnicas constantes nos projetos, memoriais descritivos e planilhas orçamentárias do empreendimento habitacional, permitindo maior controle técnico e garantindo que as unidades habitacionais atendam aos padrões construtivos estabelecidos, às normas técnicas aplicáveis e às diretrizes definidas no âmbito da política habitacional estadual. A parceria com a COHAPAR reforça a necessidade de observância desses padrões, assegurando uniformidade, qualidade e adequação das edificações.

Adicionalmente, a contratação de empresa especializada permite à Administração Pública concentrar suas atividades na fiscalização e no acompanhamento técnico da execução da obra, mantendo o controle administrativo e assegurando que o empreendimento seja executado em conformidade com os projetos e

especificações estabelecidas. Essa divisão de responsabilidades contribui para maior eficiência na gestão contratual e para a mitigação de riscos inerentes à execução de obras públicas.

Diante das análises realizadas, conclui-se que a contratação de empresa especializada em construção civil, mediante processo licitatório, constitui a solução mais adequada para atender à necessidade identificada pela Administração Pública do Município de Braganey-PR. Essa alternativa apresenta maior viabilidade técnica, eficiência operacional, controle de qualidade e segurança jurídica, além de possibilitar a execução das unidades habitacionais de acordo com os padrões técnicos exigidos, contribuindo efetivamente para a redução do déficit habitacional e para a promoção de melhores condições de moradia às famílias beneficiárias, em consonância com os princípios estabelecidos na Lei nº 14.133/2021.

9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta para atendimento da necessidade identificada consiste na contratação de empresa especializada em construção civil para execução das obras de implantação de 10 (dez) unidades habitacionais de interesse social no Município de Braganey, com área aproximada de 47,33 m² cada, conforme projetos técnicos, memoriais descritivos, planilhas orçamentárias, cronogramas físico-financeiros e demais documentos técnicos que integram o empreendimento habitacional. A execução das obras deverá ocorrer em área previamente definida pela Administração Municipal, considerando as condições urbanísticas, ambientais e estruturais adequadas para a implantação do conjunto habitacional, de modo a assegurar a correta inserção das edificações no espaço urbano e garantir condições adequadas de habitabilidade para os futuros beneficiários.

A solução foi estruturada em parceria com a Companhia de Habitação do Paraná, instituição responsável pela coordenação e apoio técnico aos programas habitacionais de interesse social no Estado do Paraná. Nesse contexto, o empreendimento adotará tipologia habitacional padronizada desenvolvida pela companhia habitacional, a qual contempla projetos arquitetônicos e complementares previamente elaborados, garantindo uniformidade construtiva, racionalização dos processos de engenharia e adequação das unidades habitacionais às diretrizes técnicas aplicáveis a programas de habitação social. A adoção desses projetos padronizados contribui para assegurar qualidade construtiva, eficiência na execução da obra e compatibilidade com os padrões técnicos exigidos para empreendimentos dessa natureza.

A execução da solução envolve todas as etapas necessárias para a implantação das unidades habitacionais, abrangendo desde os serviços preliminares de preparação do terreno até a conclusão final das edificações. Entre essas etapas estão incluídos os serviços de instalação do canteiro de obras, locação das edificações, movimentação de terra, execução das fundações, estrutura, alvenaria, cobertura, instalações elétricas e hidrossanitárias, revestimentos, esquadrias, pintura, acabamentos e demais serviços indispensáveis para a entrega das unidades habitacionais em condições adequadas de uso e habitabilidade. Todas as etapas deverão ser executadas em conformidade com os projetos técnicos aprovados, com o memorial descritivo do empreendimento e com as normas técnicas aplicáveis à construção civil.

A empresa contratada será responsável pelo fornecimento de todos os materiais, equipamentos, ferramentas, mão de obra especializada e demais recursos necessários para a execução integral da obra, observando rigorosamente as especificações técnicas estabelecidas nos documentos do projeto. A execução deverá atender às normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, bem como às demais normas e regulamentos aplicáveis às edificações habitacionais, especialmente aquelas relacionadas ao desempenho das edificações, à segurança estrutural, ao conforto ambiental e à durabilidade dos sistemas construtivos utilizados.

Durante a execução da obra, a empresa contratada deverá manter no canteiro de obras todos os documentos técnicos necessários para o acompanhamento dos serviços, incluindo projetos atualizados, memoriais descritivos, cronogramas de execução, licenças, alvarás e respectivas Anotações ou Registros de Responsabilidade Técnica dos profissionais responsáveis pela obra. A execução do empreendimento será acompanhada e fiscalizada por representantes designados pela Administração Municipal, nos termos da Lei nº 14.133/2021, responsáveis por verificar a conformidade dos serviços executados com os projetos e especificações técnicas, bem como o cumprimento das obrigações contratuais assumidas pela empresa contratada.

A solução também contempla a adoção de medidas relacionadas à organização do canteiro de obras, segurança do trabalho, controle tecnológico dos materiais utilizados e correta destinação dos resíduos provenientes da construção civil. A empresa contratada deverá adotar práticas adequadas de gestão ambiental e segurança ocupacional, assegurando que as atividades construtivas sejam realizadas de forma segura, organizada e ambientalmente responsável, minimizando impactos ao entorno da obra e garantindo a integridade física dos trabalhadores envolvidos na execução dos serviços.

Após a conclusão das obras, as unidades habitacionais deverão ser entregues devidamente finalizadas, em perfeitas condições de uso e habitabilidade, incluindo limpeza final das edificações, remoção de entulhos e organização das áreas externas relacionadas ao empreendimento. A contratada também deverá fornecer manual de uso, operação e manutenção das unidades habitacionais, contendo orientações técnicas

destinadas aos beneficiários, de forma a assegurar a adequada utilização e conservação das edificações ao longo do tempo.

Dessa forma, a solução proposta consiste na execução planejada e estruturada de empreendimento habitacional destinado à população em situação de vulnerabilidade social, garantindo a construção de moradias com qualidade, segurança e adequação às normas técnicas aplicáveis. A implementação dessa solução permitirá ao Município de Braganey-PR promover política pública habitacional efetiva, contribuindo para a redução do déficit habitacional local, para a melhoria das condições de moradia da população beneficiária e para o desenvolvimento urbano e social do município, em conformidade com os princípios estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021.

10. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Não haverá parcelamento da contratação, tendo em vista que o objeto consiste na execução de obra de engenharia única, indivisível e tecnicamente interdependente, qual seja, a construção de 10 (dez) unidades habitacionais de interesse social, com área aproximada de 47,33 m² cada, no Município de Braganey, em parceria com a Companhia de Habitação do Paraná. Trata-se de empreendimento que demanda integração plena entre todas as etapas construtivas, desde os serviços iniciais de implantação até a conclusão final das edificações, exigindo execução coordenada e contínua.

O parcelamento, no presente caso, mostra-se tecnicamente inadequado e potencialmente prejudicial ao interesse público, uma vez que a fragmentação da execução entre múltiplos contratados comprometeria a coordenação das atividades, a compatibilização dos serviços e o cumprimento do cronograma físico-financeiro. As etapas da obra, tais como fundações, estrutura, alvenaria, instalações prediais, cobertura e acabamentos, são interdependentes e requerem execução sequencial e integrada, sob responsabilidade técnica unificada, especialmente considerando a adoção de projetos padronizados no âmbito da política habitacional estadual.

Ademais, a divisão do objeto poderia gerar dificuldades na gestão e fiscalização contratual por parte da Administração, aumentando significativamente os riscos de atrasos, conflitos entre contratadas, sobreposição ou lacunas de responsabilidade e eventuais falhas construtivas. Tais fatores impactariam diretamente a qualidade final do empreendimento, a segurança das edificações e a efetividade da política pública habitacional a ser implementada.

Sob o aspecto econômico, o parcelamento também não se mostra vantajoso, uma vez que a contratação por objeto único possibilita maior racionalização dos custos, otimização da mobilização de recursos humanos e materiais, melhor planejamento logístico e ganhos de escala, contribuindo para a obtenção de proposta mais vantajosa para a Administração Pública, conforme preconiza a Lei nº 14.133/2021.

Dessa forma, nos termos do art. 18, §1º, inciso VIII, da Lei nº 14.133/2021, conclui-se que o não parcelamento do objeto constitui a medida mais adequada sob os aspectos técnico, operacional e econômico, garantindo a execução eficiente, segura e coordenada da obra, em consonância com o interesse público e com os princípios da eficiência, economicidade e vantajosidade.

11. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A presente contratação tem como objetivo principal a obtenção de resultados concretos voltados à redução do déficit habitacional existente no Município de Braganey, por meio da construção de 10 (dez) unidades habitacionais de interesse social, destinadas a famílias em situação de vulnerabilidade social previamente cadastradas nos programas habitacionais do município. Espera-se, com a implementação do empreendimento, promover o acesso à moradia digna, contribuindo diretamente para a melhoria das condições de vida da população beneficiária, em consonância com os princípios constitucionais e com as diretrizes das políticas públicas de habitação.

Como resultado direto da contratação, busca-se a entrega das unidades habitacionais devidamente concluídas, em conformidade com os projetos técnicos, memoriais descritivos e especificações estabelecidas, assegurando padrões adequados de qualidade, segurança, habitabilidade e durabilidade das edificações. A execução da obra deverá ocorrer dentro dos prazos estabelecidos no cronograma físico-financeiro, garantindo eficiência na aplicação dos recursos públicos e efetividade na implementação da política habitacional desenvolvida em parceria com a Companhia de Habitação do Paraná.

Adicionalmente, pretende-se alcançar resultados relacionados à adequada gestão dos recursos públicos, com a contratação de empresa tecnicamente qualificada, capaz de executar a obra com eficiência operacional, controle de qualidade e observância rigorosa das normas técnicas aplicáveis à construção civil. A correta execução do objeto contribuirá para evitar retrabalhos, desperdícios de materiais, atrasos e custos adicionais, assegurando maior economicidade e vantajosidade para a Administração Pública, conforme preconizado na Lei nº 14.133/2021.

Outro resultado esperado refere-se ao impacto positivo no ordenamento urbano do município, com a implantação planejada das unidades habitacionais em área previamente definida, promovendo a ocupação regular do solo e prevenindo a formação de assentamentos informais ou irregulares. Tal medida contribui para

a melhoria das condições urbanísticas, sanitárias e ambientais, fortalecendo o desenvolvimento urbano sustentável e organizado.

Por fim, a contratação visa proporcionar resultados sociais relevantes, como a promoção da inclusão social, a valorização da dignidade da pessoa humana e o fortalecimento da política pública habitacional municipal. A disponibilização de moradias adequadas às famílias beneficiárias representa avanço significativo na garantia de direitos fundamentais, contribuindo para a estabilidade familiar, redução de vulnerabilidades sociais e melhoria geral da qualidade de vida da população atendida, consolidando a efetividade da atuação administrativa e o atendimento ao interesse público.

12. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Antes da assinatura do contrato, a Administração Pública do Município de Braganey deverá adotar um conjunto de providências administrativas e técnicas destinadas a assegurar a regularidade da contratação e a adequada preparação para o início da execução das obras de construção de 10 (dez) unidades habitacionais de interesse social. Inicialmente, deverá ser realizada a verificação final da habilitação da empresa vencedora do certame, confirmando a validade e regularidade de todos os documentos apresentados durante o processo licitatório, especialmente aqueles relacionados à habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista, qualificação econômico-financeira e qualificação técnica. Tal providência é essencial para garantir que a empresa mantém todas as condições exigidas no edital e permanece apta a contratar com a Administração Pública, em conformidade com as disposições da Lei nº 14.133/2021.

Na sequência, a Administração deverá proceder à formalização das designações dos agentes responsáveis pela gestão e fiscalização do contrato, indicando formalmente o gestor do contrato e o fiscal da obra, os quais serão incumbidos de acompanhar a execução contratual, verificar o cumprimento das obrigações assumidas pela contratada e assegurar que os serviços sejam executados em conformidade com os projetos, memoriais descritivos e demais documentos técnicos do empreendimento habitacional. Deverão, ainda, ser organizados e disponibilizados todos os documentos técnicos necessários para o início da execução da obra, incluindo projetos executivos, planilhas orçamentárias, cronogramas físico-financeiros e demais elementos que orientam a execução dos serviços, garantindo que tanto a fiscalização quanto a empresa contratada tenham pleno acesso às informações indispensáveis ao correto desenvolvimento das atividades.

Adicionalmente, deverão ser adotadas providências relacionadas à preparação administrativa e técnica para o início da obra, incluindo a comunicação formal à empresa vencedora acerca da assinatura do contrato, orientações quanto à apresentação das respectivas Anotações ou Registros de Responsabilidade Técnica referentes à execução dos serviços e demais exigências previstas no processo licitatório. A Administração deverá assegurar, ainda, que a área destinada à implantação do empreendimento esteja devidamente regularizada, desimpedida e apta para o início das atividades construtivas, bem como confirmar que todas as condições administrativas e operacionais necessárias ao início da execução contratual estejam devidamente atendidas, permitindo que a obra seja iniciada de forma organizada, segura e em conformidade com os documentos técnicos do empreendimento desenvolvido em parceria com a Companhia de Habitação do Paraná.

13. CONTRATAÇÃO CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

No âmbito do planejamento da presente contratação, não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes que possam interferir diretamente na execução do objeto proposto. A obra de construção das 10 (dez) unidades habitacionais de interesse social foi estruturada de forma autônoma, contemplando, em seus projetos, memoriais descritivos, planilhas orçamentárias e demais documentos técnicos, todas as etapas necessárias para sua plena execução, desde os serviços preliminares até a conclusão final das edificações. Dessa forma, verifica-se que a execução do empreendimento não depende da realização prévia ou simultânea de outras contratações específicas por parte da Administração Pública, sendo plenamente viável sua implementação de forma independente, no âmbito da política habitacional municipal desenvolvida em parceria com a Companhia de Habitação do Paraná.

14. IMPACTOS AMBIENTAIS

A execução das obras de construção das unidades habitacionais de interesse social poderá gerar impactos ambientais decorrentes das atividades típicas da construção civil, especialmente durante as etapas de preparação do terreno, movimentação de terra, transporte de materiais e execução dos serviços construtivos. Entre os impactos potenciais podem ser destacados a geração de resíduos da construção civil, a alteração temporária das condições do solo, a emissão de poeira e ruídos provenientes da operação de máquinas e equipamentos, bem como eventuais interferências no entorno da área onde as obras serão realizadas. Tais impactos são inerentes a empreendimentos dessa natureza e apresentam caráter pontual e temporário, estando restritos ao período de execução da obra.

Com o objetivo de mitigar esses impactos, a empresa contratada deverá adotar medidas adequadas de controle ambiental durante todas as etapas da execução, observando rigorosamente a legislação ambiental vigente e as boas práticas aplicáveis ao setor da construção civil. Entre essas medidas incluem-se a organização adequada do canteiro de obras, o controle da emissão de poeira mediante manejo apropriado do solo, a redução de ruídos sempre que possível e a utilização de equipamentos em boas condições de funcionamento. Além disso, deverá ser promovida a correta segregação, armazenamento e destinação final dos resíduos gerados, especialmente aqueles oriundos das atividades de construção, em conformidade com as normas ambientais aplicáveis.

Outro aspecto relevante refere-se à gestão adequada dos resíduos da construção civil, que deverão ser destinados a locais apropriados e devidamente licenciados. A empresa contratada deverá manter registros e comprovantes de destinação dos resíduos gerados, assegurando que o manejo desses materiais ocorra de forma ambientalmente responsável. Também deverão ser adotadas medidas de proteção ao solo e ao entorno da área de implantação, evitando processos erosivos, contaminações ou alterações indevidas nas condições naturais do terreno, bem como garantindo a manutenção da organização e limpeza do canteiro de obras durante toda a execução.

Ao final da obra, deverá ser realizada a limpeza completa da área, com a remoção de entulhos e a adequada organização do espaço utilizado, assegurando que o local esteja em condições apropriadas após a conclusão do empreendimento. Ressalta-se que os impactos ambientais decorrentes da execução da obra são considerados de baixa magnitude e plenamente mitigáveis, desde que observadas as medidas de controle ambiental estabelecidas, permitindo que o empreendimento habitacional seja executado de forma responsável e sustentável, contribuindo para o desenvolvimento urbano do Município de Braganey-PR sem causar prejuízos significativos ao meio ambiente.

15. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A análise da viabilidade da contratação foi realizada com base nas informações técnicas constantes nos projetos, memoriais descritivos, planilhas orçamentárias e demais documentos que compõem o planejamento do empreendimento habitacional a ser executado no Município de Braganey. A partir dessas informações, verificou-se que a solução proposta apresenta plena viabilidade técnica, operacional e administrativa para atendimento da necessidade identificada pela Administração Pública, qual seja, a redução do déficit habitacional e a ampliação do acesso à moradia para famílias em situação de vulnerabilidade social. Os estudos realizados demonstram que a implantação das 10 (dez) unidades habitacionais encontra-se devidamente estruturada sob o ponto de vista técnico, contando com projetos previamente elaborados e parâmetros construtivos definidos, o que permite a execução da obra com segurança, qualidade e previsibilidade.

Do ponto de vista técnico, a solução apresenta elevada viabilidade em razão da utilização de projetos arquitetônicos e complementares padronizados aplicados em programas de habitação de interesse social desenvolvidos em parceria com a Companhia de Habitação do Paraná. Esses projetos foram concebidos para atender às necessidades habitacionais de famílias de baixa renda, contemplando soluções construtivas adequadas, racionalização de materiais e métodos executivos amplamente consolidados no setor da construção civil. A adoção de tipologia habitacional padronizada permite maior eficiência na execução da obra, reduz riscos técnicos durante a construção e facilita o controle de qualidade dos serviços executados, assegurando conformidade com as normas técnicas aplicáveis.

Sob o aspecto operacional, a contratação de empresa especializada em construção civil para execução das obras revela-se a alternativa mais adequada para garantir a implementação eficiente do empreendimento habitacional. Empresas atuantes no setor dispõem de estrutura técnica, mão de obra qualificada, equipamentos e experiência necessários para conduzir todas as etapas da obra de forma organizada e eficiente, desde os serviços preliminares até a conclusão das edificações. Além disso, a realização do processo licitatório possibilitará a participação de empresas capacitadas, promovendo competitividade e assegurando a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública, conforme os princípios estabelecidos na Lei nº 14.133/2021.

Também foi considerada a viabilidade administrativa e jurídica da contratação, uma vez que a realização do procedimento licitatório encontra respaldo na legislação vigente, garantindo que a contratação ocorra de forma transparente, isonômica e em conformidade com os princípios da legalidade, eficiência, economicidade e interesse público. O processo licitatório permitirá a seleção de empresa que comprove capacidade técnica e operacional para executar o objeto, assegurando que a obra seja realizada de acordo com os padrões exigidos e com os documentos técnicos que integram o empreendimento habitacional.

Outro fator que reforça a viabilidade da contratação refere-se à disponibilidade da área destinada à implantação das unidades habitacionais, a qual foi previamente analisada pela Administração Municipal, considerando suas características físicas, localização e condições adequadas para a execução das edificações. A área apresenta condições compatíveis com a implantação do empreendimento, permitindo que

a obra seja executada de forma adequada, respeitando os parâmetros urbanísticos, ambientais e construtivos estabelecidos nos projetos.

Adicionalmente, a execução do empreendimento habitacional apresenta elevado potencial de impacto social positivo, contribuindo diretamente para a redução do déficit habitacional no município e para a melhoria das condições de vida das famílias beneficiárias. A construção das unidades habitacionais permitirá que famílias em situação de vulnerabilidade social tenham acesso a moradias adequadas, seguras e compatíveis com os padrões mínimos de habitabilidade, promovendo inclusão social e fortalecendo as políticas públicas voltadas ao desenvolvimento social local.

Diante do conjunto de elementos analisados no presente estudo, conclui-se que a contratação pretendida apresenta plena viabilidade técnica, operacional, administrativa e social, mostrando-se adequada para o atendimento da necessidade identificada pela Administração Pública. A execução das unidades habitacionais permitirá a implementação efetiva de política pública voltada à promoção do direito à moradia digna, contribuindo para o desenvolvimento urbano e social do Município de Braganey-PR e assegurando a aplicação eficiente dos recursos públicos, em consonância com as diretrizes estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021.

16. MAPA DE RISCO

Risco	Probabilidade	Impacto para a Administração	Danos	Medidas Preventivas	Medidas de Resposta
Atraso no início da obra	Média	Alto	Comprometimento do cronograma físico-financeiro, atraso na entrega das unidades habitacionais no Município de Braganey e prejuízo ao atendimento das famílias beneficiárias	Planejamento prévio das etapas administrativas, verificação completa da habilitação da empresa vencedora, garantia de liberação da área e organização dos documentos técnicos antes da assinatura do contrato	Notificação formal da contratada, readequação do cronograma e aplicação das penalidades contratuais previstas, quando cabível
Execução de serviços em desacordo com os projetos ou especificações técnicas	Baixa	Alto	Comprometimento da qualidade das unidades habitacionais, necessidade de retrabalho, aumento de custos e risco à segurança das edificações	Disponibilização integral dos projetos, memoriais e planilhas, acompanhamento técnico permanente e exigência de responsável técnico habilitado	Determinação de correção imediata dos serviços, paralisação parcial das atividades se necessário e aplicação de sanções contratuais
Atraso no cronograma de execução da obra	Média	Alto	Prorrogação do prazo de entrega das moradias, impacto social negativo às famílias beneficiárias e possíveis custos adicionais	Elaboração de cronograma físico-financeiro detalhado, fiscalização contínua e acompanhamento periódico da execução	Notificação da contratada, exigência de plano de recuperação do cronograma e aplicação de penalidades em caso de descumprimento
Falhas na gestão ou destinação inadequada de resíduos da construção civil	Baixa	Médio	Impactos ambientais, irregularidades perante órgãos ambientais e possíveis sanções administrativas	Exigência de plano de gerenciamento de resíduos, orientação técnica e fiscalização quanto à destinação adequada	Determinação de regularização imediata, correção das práticas inadequadas e aplicação de penalidades contratuais
Ocorrência de acidentes de trabalho no	Baixa	Alto	Riscos à integridade física dos trabalhadores, paralisação	Exigência de cumprimento das normas de segurança do	Suspensão imediata das atividades em caso de risco, adoção de

canteiro de obras			temporária das atividades e responsabilização da empresa	trabalho, fornecimento de EPIs e EPCs e supervisão técnica constante	medidas corretivas e responsabilização conforme legislação aplicável
Aumento inesperado no custo de insumos da construção civil	Média	Médio	Impacto no equilíbrio econômico-financeiro do contrato e possível comprometimento da execução da obra	Planejamento orçamentário consistente, utilização de referências atualizadas e definição clara das condições contratuais	Avaliação administrativa da situação e aplicação das regras de reequilíbrio econômico-financeiro, quando cabível
Abandono ou paralisação injustificada da obra pela contratada	Baixa	Alto	Interrupção da execução do empreendimento, atraso na entrega das unidades habitacionais e necessidade de adoção de medidas administrativas adicionais	Análise rigorosa da capacidade técnica e econômico-financeira da empresa durante a licitação e acompanhamento contínuo da execução	Aplicação de penalidades contratuais, eventual rescisão do contrato e adoção de medidas para garantir a continuidade da obra

17. RESPONSABILIDADE DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO PELA ELABORAÇÃO E CONTEÚDO DO DOCUMENTO

Certificamos, para devidos fins, que os servidores abaixo relacionados são os responsáveis pela elaboração e pelo conteúdo do presente documento.

Braganey-PR, 22 de abril de 2026.

Fabio Bissi

Secretário de Infraestrutura e Transporte

Flaviano Rezende Cosata

Responsável pela Elaboração do ETP