



Município de Bom Sucesso do Sul

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 80.874.100/0001 - 86

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

CONSTRUÇÃO DE 10 UNIDADES HABITACIONAIS NO MUNICÍPIO DE BOM SUCESSO DO SUL PELO PROGRAMA CASA FÁCIL PARANÁ, DESENVOLVIDO E EXECUTADO PELA COHAPAR - FAC47-FNHIS/SUB-25

LOCAL: CONJUNTO HABITACIONAL VIDA NOVA – EDIFICAÇÃO NOS LOTES 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 E 23 DA QUADRA Nº 80

1. INTRODUÇÃO

O presente Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo identificar e analisar os cenários para atendimento da demanda, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica da solução proposta, fornecendo subsídios ao processo de contratação, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

O presente documento visa subsidiar a contratação de empresa de engenharia para execução de obra civil, com fornecimento de materiais e mão de obra, destinada à construção de 10 (dez) unidades habitacionais de interesse social vinculadas ao **PROGRAMA CASA FÁCIL PARANÁ, DESENVOLVIDO E EXECUTADO PELA COHAPAR - FAC47-FNHIS/SUB-25**.

As unidades habitacionais serão destinadas pelo Governo Federal, por intermédio do Programa Casa Fácil Paraná, instituído pela Lei Estadual nº 20.394/2020 e regulamentado pelo Decreto Estadual nº 7.666/2021, constitui-se como a política habitacional do Governo do Estado do Paraná, o qual é desenvolvido e executado pela COHAPAR através do fomento à produção e aquisição de novas unidades habitacionais destinadas para famílias com renda mensal de até dez salários mínimos, com prioridade de atendimento para aquelas de menor renda, ficando a COHAPAR responsável pelo seu desenvolvimento e execução e, autorizada a formalizar parcerias com secretarias e órgãos da administração direta e indireta do Estado do Paraná, dos municípios ou do Governo Federal.

O referido programa visa implementar modalidades de atendimento habitacional para famílias em situação de vulnerabilidade social, em situação de risco, que não possuem moradia própria e, que residam de forma inadequada, com construções de unidades habitacionais, requalificação, reformas ou ampliações de moradias, tanto na área urbana como na área rural, regularização fundiária, proporcionando moradia digna no campo e na cidade.

A modalidade Municípios, integrante do PROGRAMA CASA FÁCIL PARANÁ têm como objetivo atender as necessidades de moradias da população de baixa renda dos municípios com até 25 mil habitantes do Estado do Paraná, garantindo o acesso à moradia digna com padrões mínimos de sustentabilidade, segurança e habitabilidade, consoante aos termos do Art. 4º, incisos I, II, III e XI, do Estatuto da Companhia.

O presente instrumento formaliza a parceria entre a COHAPAR e o MUNICÍPIO visando ações conjuntas em prol da produção das unidades habitacionais.

2. OBJETO

Serviços de engenharia para **“CONSTRUÇÃO DE 10 (DEZ) UNIDADES HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL VINCULADAS AO PROGRAMA CASA FÁCIL PARANÁ, DESENVOLVIDO E EXECUTADO PELA COHAPAR - FAC47-FNHIS/SUB-25”**, no Município de Bom Sucesso do Sul - Paraná.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação justifica-se pela necessidade de enfrentamento do déficit habitacional existente no Município de Bom Sucesso do Sul/PR, o qual impacta diretamente ao bem-estar, a segurança e a qualidade de vida da população em situação de vulnerabilidade social.

A política habitacional é tratada como prioridade do interesse público, tendo em vista que a ausência de moradia digna compromete direitos sociais básicos, tais como saúde, educação, trabalho e segurança, conforme previsto no art. 6º da Constituição Federal de 1988.



Município de Bom Sucesso do Sul

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 80.874.100/0001 - 86

Dessa forma, a implantação de unidades habitacionais de interesse social representa uma das medidas essenciais adotadas pelo município para a promoção da dignidade da população, contribuindo para a redução das desigualdades sociais e para o ordenamento urbano do município.

A obra não se limita a este breve descritivo, tendo a explicação de como a mesma será elaborada como um todo na soma de entendimento dos documentos anexo ao planejamento de obra, como orçamento, projetos, memorial descritivo.

4. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL (PCA)

A presente contratação consta, no Plano de Contratações Anual do Município de Bom Sucesso do Sul/PR, o que permitirá a adequada incorporação da demanda, em consonância com as necessidades da Administração Municipal.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O objeto a ser licitado, pelas suas características e com base nas justificativas acima mencionadas, se dará por meio de licitação, na modalidade de Concorrência Pública, menor preço global, executada pelo regime de empreitada por preço unitário.

Os serviços devem ser prestados por empresa especializada, devidamente regulamentada e autorizada pelos órgãos competentes, em conformidade pela legislação vigente e padrões de sustentabilidade exigidos nesse instrumento e no Projeto Básico.

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.

A contratação deverá observar os princípios da isonomia, da seleção da proposta mais vantajosa e da eficiência administrativa, garantindo a execução do objeto com qualidade técnica e economicidade.

A empresa contratada deverá atender integralmente aos requisitos de habilitação jurídica, fiscal, trabalhista, econômico-financeira e técnica, conforme disposto nos arts. 62 ao 70 da Lei nº 14.133/2021, bem como comprovar registro regular junto ao CREA ou CAU e apresentar profissionais legalmente habilitados como responsáveis técnicos pela obra.

A empresa deverá atender todas as demandas editalícias de contratação.

6. LEVANTAMENTO DE 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 por preço unitário, o que possibilita ampla concorrência e vantagens à administração pública, propiciando transparência e legalidade para requerida contratação.

Assim, será elaborada pela equipe técnica responsável pelo planejamento da licitação planilha orçamentária base SINAPI acompanhada de sua memória de cálculo onde sejam discriminados os valores unitários estimados de todos os materiais e serviços que serão aplicados na contratação, projeto básico e plantas.

7. ESTIMATIVA DE QUANTIDADE E VALOR

A contratação contempla a execução de obra de construção de 10 unidades habitacionais de interesse social. O valor para a execução da obra é de **R\$ 2.143.167,48 (dois milhões, cento e quarenta e três mil, cento e sessenta e sete reais e quarenta e oito centavos)** baseado em planilhas orçamentárias de referência, considerando insumos e serviços da Tabela SINAPI. O prazo previsto para execução da obra será de 11 (onze) meses.

8. RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta das dotações orçamentárias próprias do Município de Bom Sucesso do Sul/PR:

Departamento de Obras e Serviços Urbanos
I – Divisão de Engenharia



Município de Bom Sucesso do Sul

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 80.874.100/0001 - 86

- II – Divisão de Obras Urbanas
- III – Divisão de Serviços Urbanos
- IV – Divisão de Logradouros Públicos
- V – Divisão de Utilidade Pública

9. JUSTIFICATIVA DO PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

O não parcelamento das obras é mais satisfatório do ponto de vista da 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 interrelacionados, o atraso em uma etapa construtiva implica em atraso nas demais etapas, ocasionando aumento de custo e comprometimento dos marcos intermediários 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.

10. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na contratação de empresa especializada para execução integral da obra de construção de 10 (dez) unidades habitacionais, incluindo serviços preliminares, fundações, estruturas, vedações, coberturas, instalações elétricas e hidrossanitárias, acabamentos, urbanização básica e serviços finais de limpeza e entrega da obra.

Deve-se seguir a pasta técnica e a execução ser conforme os projetos aprovados e adotados pelo programa.

11. RESULTADOS PRETENDIDOS

Entre os principais resultados esperados destacam-se:

- Ampliação do acesso à moradia digna;
- Redução do déficit habitacional no município;
- Melhoria das condições de saúde, conforto e segurança das famílias beneficiadas;
- Contribuição para o planejamento urbano e ordenamento territorial de Bom Sucesso do Sul/PR;

12. ALINHAMENTO COM PLANEJAMENTO

Para concretização das obras, foram alocados recursos orçamentários para o exercício de 2026, onde o valor previsto na planilha orçamentária ficou no montante de **R\$ 2.143.167,48 (dois milhões, cento e quarenta e três mil, cento e sessenta e sete reais e quarenta e oito centavos)**.

13. PROVIDÊNCIA A SEREM ADOTADAS

A administração toma providências em todo processo do objeto. Pré licitatório com a montagem de todo processo. Pós certame de licitação, fiscalizando e acompanhando a obra, realizando pagamentos e mantendo comunicação constante com a empreiteira vencedora para boa execução do objeto. Finalizando-se a execução a administração ainda tem processos de fechamento da obra.

Todas estas etapas possuem processos e providências a serem tomadas pela administração.

Ressalta-se ainda que, antes do início da execução da obra, poderão ser necessárias providências administrativas e técnicas, tais como regularização fundiária, adequação de acessos, implantação de infraestrutura mínima e demais ações preparatórias sob responsabilidade da Administração Municipal.



Município de Bom Sucesso do Sul

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 80.874.100/0001 - 86

14. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Durante a etapa de planejamento da contratação, foi definido que a adjudicação do objeto será feita a uma única empresa vencedora, uma vez que as licitantes deverão apresentar atestados de capacidade técnica para a realização do objeto a ser contratado.

Diante disto, não há, contratações correlatas ou interdependentes diretamente vinculadas ao objeto deste Estudo Técnico Preliminar.

15. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A execução da edificação para as atividades sugere um impacto ambiental baixo. No entanto, mesmo com esse cenário, medidas de mitigação serão implementadas para garantir a preservação ambiental. Isso incluirá o cuidadoso planejamento das atividades de movimentação de terra para evitar erosão do solo, a gestão adequada de resíduos e a minimização de ruídos durante a construção.

Medidas de mitigação, como controle de poeira e ruídos, serão adotados. Após a conclusão da obra, será priorizada a restauração das áreas que tenham sido afetadas.

Salienta-se que, a execução da obra poderá gerar impactos ambientais temporários, especialmente relacionados à geração de resíduos da construção civil e ao consumo de recursos naturais, os quais deverão ser mitigados mediante a adoção de Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil – PGRCC e observância das normas ambientais vigentes.

16. POSICIONAMENTO LICITATÓRIO

O objeto caracteriza-se como obra comum de engenharia, sendo recomendada a contratação por meio de Concorrência Eletrônica, em razão da viabilidade técnica, da competitividade do mercado e da busca pela proposta mais vantajosa para a Administração Pública.

Considerando que o escopo do objeto consiste na construção de 10 unidades habitacionais, com área individual de 47,33 m², totalizando uma área construída de 473,30 m², a exigência de comprovação de capacidade técnica da licitante dar-se-á da seguinte forma:

- Apresentação de atestado de capacidade técnica, emitido por ente público ou privado, comprovando a execução de obra similar, consistente na construção de empreendimento habitacional (casas populares), com área mínima construída de metade do objeto do presente instrumento, isto é, de **236,65 m²** ou **conjunto habitacional com no mínimo 5 unidades autônomas**;

- Apresentação de Certidão de Acervo Operacional – CAO, vinculada ao respectivo atestado de capacidade técnica, como forma de comprovação da efetiva execução do empreendimento pela empresa perante o conselho profissional competente (CREA ou CAU);

- Alternativamente, será aceita Certidão de Acervo Técnico – CAT, desde que estejam diretamente vinculadas à empresa licitante, comprovando o vínculo jurídico entre o profissional detentor do acervo técnico e a empresa, o qual deverá estar devidamente evidenciado na CAT e na respectiva ART ou RRT correlata, para este caso também deve haver vinculação entre CAT e Atestado apresentado;

- **A apresentação do Atestado, CAO e ou CAT deverá ser de no mínimo 236,65 m² construção de empreendimento habitacional, ou mencionar que tal empreendimento possui 5 unidades autônomas.**

17. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

A administração toma providências em todo processo do objeto. Pré licitatório com a montagem de todo processo. Pós certame de licitação, fiscalizando e acompanhando a obra, realizando pagamentos e mantendo comunicação constante com a empreiteira vencedora para boa execução do objeto. Finalizando-se a execução a administração ainda tem processos de fechamento da obra.

Todas estas etapas possuem processos e providências a serem tomadas pela administração.



Município de Bom Sucesso do Sul

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 80.874.100/0001 - 86

18. ELEMENTOS MÍNIMOS NECESSÁRIOS

O presente Estudo Técnico Preliminar atende aos elementos mínimos previstos no art. 18 da Lei nº 14.133/2021, sendo suficiente para caracterizar a necessidade da contratação, a solução proposta e sua viabilidade técnica e econômica.

19. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE (OU NÃO) DA CONTRATAÇÃO

Diante do exposto, evidencia-se a viabilidade econômica e técnica da contratação dos serviços de **“CONSTRUÇÃO DE 10 UNIDADES HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL VINCULADAS AO PROGRAMA CASA FÁCIL PARANÁ - FAC47-FNHIS/SUB-25, DESENVOLVIDO E EXECUTADO PELA COHAPAR”**. Após uma análise abrangente dos aspectos técnicos, ambientais e econômicos relacionados à construção das unidades habitacionais no Município de Bom Sucesso do Sul/PR, conclui-se que a contratação é viável. Vale ressaltar a importância dessa iniciativa para o bem-estar e progresso da comunidade local, dadas as melhorias esperadas na qualidade de vida da população e o potencial de desenvolvimento socioeconômico da região.

Bom Sucesso do Sul, 29 de maio de 2026.

Fábio Júnior de Oliveira

Diretor do Departamento de Obras e Serviços Urbanos