

1 – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O Município de Itapiranga apresenta déficit habitacional que afeta, de forma predominante, famílias de baixa renda, caracterizado pela insuficiência de unidades habitacionais adequadas para atendimento da demanda existente. Esse déficit manifesta-se por meio da ausência de moradia própria, da coabitação involuntária, da ocupação de imóveis em condições precárias ou inadequadas e da instalação de famílias em áreas irregulares ou de risco.

Tal situação compromete diretamente a garantia do direito social à moradia digna, previsto no artigo 6º da Constituição Federal, além de gerar impactos negativos de ordem social, urbanística, ambiental e sanitária, ampliando a vulnerabilidade das famílias afetadas e demandando maior atuação do Poder Público em áreas como saúde, assistência social e regularização fundiária.

A inexistência de oferta suficiente de habitação de interesse social tende a agravar o problema ao longo do tempo, em razão do crescimento populacional e da limitação da capacidade financeira das famílias de baixa renda para acessar o mercado imobiliário formal. Dessa forma, evidencia-se a necessidade de adoção de medidas estruturadas e planejadas para a ampliação do estoque habitacional destinado a esse público.

O Município apresenta demanda reprimida por unidades habitacionais, o que impacta diretamente as condições de vida, a segurança e a inclusão social das famílias em situação de vulnerabilidade socioeconômica. Dessa forma, torna-se imprescindível a adoção de medidas concretas para viabilizar a produção de moradias populares.

A política habitacional constitui instrumento essencial de promoção do desenvolvimento social e urbano, sendo dever do Poder Público fomentar ações que assegurem o acesso à moradia adequada. Nesse contexto, a adesão a programas federais de habitação representa alternativa eficiente para ampliação da oferta habitacional no Município.

A necessidade da presente contratação surge da urgência em promover a política habitacional de interesse social no Município de Itapiranga, visando a redução do déficit habitacional e a garantia do direito à moradia para a população de baixa renda.

A atuação da Administração Municipal neste processo é de crucial interesse público, pois visa à promoção da inclusão social, à melhoria da qualidade de vida dos munícipes e ao desenvolvimento urbano ordenado.

2 – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

Não está previsto no Plano Anual de Contratações Públicas, pela importância deverá ser incluído.

3 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação deverá atender aos seguintes requisitos mínimos, necessários à adequada execução do objeto e ao atendimento do interesse público:

a) Requisitos legais e normativos

- Observância integral à Lei nº 14.133/2021 e à legislação correlata aplicável às contratações públicas;
- Atendimento às normas, diretrizes e regulamentos do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV);
- Cumprimento das normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), especialmente aquelas relacionadas à construção civil, segurança, acessibilidade e desempenho das edificações;
- Atendimento à legislação urbanística, ambiental e de uso e ocupação do solo vigente no Município.

b) Requisitos técnicos

- Comprovação de capacidade técnica compatível com a execução de empreendimentos habitacionais de interesse social, mediante apresentação de atestados de capacidade técnica;
- Disponibilidade de equipe técnica habilitada, incluindo profissionais legalmente registrados nos respectivos conselhos de classe;
- Atendimento aos padrões mínimos de qualidade construtiva, durabilidade e desempenho estabelecidos pelos normativos do PMCMV;
- Observância às exigências de acessibilidade, eficiência energética e sustentabilidade ambiental.

c) Requisitos operacionais e de execução

- Capacidade operacional para execução das obras dentro dos prazos estabelecidos pelo programa federal e pelo cronograma aprovado;
- Garantia de fornecimento de materiais e insumos em conformidade com os projetos e especificações técnicas;
- Adoção de práticas de gestão, fiscalização e controle de qualidade durante a execução dos empreendimentos.

d) Requisitos econômicos e financeiros

- Comprovação de qualificação econômico-financeira compatível com a execução do objeto;
- Capacidade de cumprimento das obrigações contratuais, considerando os valores e os fluxos financeiros do PMCMV.

e) Requisitos sociais e de interesse público

- Compromisso com a execução do empreendimento conforme os objetivos da política habitacional de interesse social;
- Atendimento às diretrizes de seleção e atendimento do público-alvo definidas pelo PMCMV;

- Contribuição para a redução do déficit habitacional e para a melhoria das condições de moradia da população beneficiária.

Demais especificações estarão descritas no Termo de Referência.

4- ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES E DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O custo estimado total da contratação é de R\$ 30.870.000,00 (trinta e milhões e oitocentos e setenta reais), via Caixa Econômica Federal no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV).

Neste empreendimento, a edificação das unidades habitacionais será na modalidade casa e apartamento. O objeto se caracteriza pela execução de no mínimo 147 (cento e quarenta e sete) Unidades Habitacionais, sendo 51 (cinquenta e um) casas populares e 96 (noventa e seis) apartamentos populares.

Cada unidade habitacional deverá possuir no mínimo 2 (dois) quartos, sala, cozinha, banheiro, lavanderia, sacada/varanda e uma vaga de garagem externa descoberta, pelo valor máximo correspondente ao teto do Programa Minha Casa Minha Vida definido para a Faixa II considerando incluso o valor do terreno.

5 LEVANTAMENTO DE MERCADO e COMPARATIVO DAS SOLUÇÕES

Para o atendimento da necessidade de ampliação da oferta habitacional de interesse social no Município de Itapiranga, foram analisadas as seguintes alternativas de mercado:

a) Construção de unidades habitacionais por meio de empresas da construção civil, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV).

b) Alternativa que consiste na habilitação de empresa especializada para execução de empreendimento habitacional, conforme diretrizes e padrões técnicos estabelecidos pelo PMCMV. Trata-se de solução estruturada, com financiamento federal, subsídios direcionados à população de baixa renda e modelos construtivos padronizados, permitindo maior escala de atendimento e menor impacto financeiro direto ao Município.

b) Execução direta das obras pelo Município (administração direta)

Consiste na execução das obras habitacionais com utilização de mão de obra, equipamentos e estrutura administrativa própria do Município. Essa alternativa demandaria significativa ampliação da capacidade operacional, técnica e administrativa municipal, além de maior risco de atrasos, elevação de custos e dificuldade de atendimento aos requisitos técnicos e prazos exigidos pelo programa federal. O Município não dispõe da solução de construção habitacional em larga escala com recursos próprios para atender à demanda de interesse social. Além disso, não possui equipe técnica em seu quadro de servidores em número suficiente e com a especialização necessária para o desenvolvimento e gerenciamento direto de múltiplos projetos habitacionais complexos como os exigidos pelo PMCMV. O município também não dispõe de equipamentos e infraestrutura para a execução de obras de construção civil.

c) Aquisição de imóveis prontos no mercado imobiliário

Alternativa baseada na compra de unidades habitacionais já construídas para posterior destinação às famílias de baixa renda. Embora possa atender demandas pontuais, apresenta limitações quanto à disponibilidade de imóveis compatíveis com os critérios do PMCMV, além de maior custo unitário e menor capacidade de atendimento em escala.

d) Concessão de subsídios ou auxílio financeiro para aquisição ou aluguel de imóveis

Consiste na concessão de benefícios financeiros às famílias para aquisição ou locação de imóveis no mercado privado. Essa alternativa possui caráter paliativo, não contribui de forma estruturada para a redução do déficit habitacional e exige aporte contínuo de recursos municipais, sem geração de estoque habitacional permanente.

e) Parcerias com entidades sem fins lucrativos ou cooperativas habitacionais

Alternativa que envolve a execução de projetos habitacionais por meio de entidades organizadas. Embora possível, apresenta limitações quanto à capacidade técnica, operacional e financeira, além de maior complexidade na gestão, fiscalização e garantia de cumprimento dos padrões exigidos pelo PMCMV.

Conclusão da Análise de Alternativas

Após a análise das alternativas disponíveis, verifica-se que a habilitação de empresas da construção civil para execução de empreendimentos habitacionais no âmbito do PMCMV mostra-se a alternativa mais adequada, eficiente e economicamente viável, por possibilitar maior escala de atendimento, redução do impacto financeiro municipal, atendimento às exigências legais e técnicas e efetividade na redução do déficit habitacional.

A solução que melhor atende às necessidades do Município é a contratação de empresas da construção civil através de processo de chamamento público e posterior contratação via Caixa Econômica Federal, para a execução de empreendimentos habitacionais de interesse social, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV). As possíveis formas de contratação para a promoção de moradia de interesse social é pela parceria com a Caixa Econômica Federal e empresas da construção civil, por meio do Programa Minha Casa, Minha Vida - (PMCMV), sendo a mais viável e estratégica para o Município de Itapiranga.

A solução proposta para resolução de parte do problema de déficit habitacional de interesse social no Município é a celebração de parcerias com empresas da construção civil, mediante processo de chamamento público e posterior contratação via Caixa Econômica Federal, para o desenvolvimento e construção de empreendimentos habitacionais de interesse social, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV).

A contratação de empresas qualificadas para a construção desses empreendimentos permitirá ao município cumprir sua função social de garantir acesso à moradia digna, contribuindo para a redução da desigualdade social e para o bem-estar da comunidade como um todo. A agilidade na apresentação e aprovação dos projetos junto à Caixa Econômica Federal é fundamental para a efetivação dessas contratações. A habilitação neste Chamamento



Público do Município de Itapiranga é condição prévia e necessária para que a empresa possa apresentar propostas à CAIXA, mas não garante a aprovação do empreendimento.

6 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta para resolução de parte do problema de déficit habitacional de interesse social no Município é a celebração de parceria com empresa da construção civil, mediante processo de chamamento público e posterior aprovação via Caixa Econômica Federal do empreendimento para contratação com as famílias, para o desenvolvimento e construção de empreendimento habitacional de interesse social, utilizando recursos no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV). A contratação de empresa qualificada para a construção desse empreendimento permitirá ao município cumprir sua função social de garantir acesso à moradia digna, contribuindo para a redução da desigualdade social e para o bem-estar da comunidade como um todo. A agilidade na apresentação e aprovação dos projetos junto ao Município e posteriormente junto à Caixa Econômica Federal é fundamental para a efetivação dessas contratações, impactando diretamente na tempestividade da solução do problema habitacional. A habilitação neste Chamamento Público do Município de Itapiranga é condição prévia e necessária para que a empresa possa apresentar proposta à CAIXA, mas não garante a aprovação do empreendimento. A solução adotada possibilita a organização adequada do espaço urbano, o controle sanitário e operacional das atividades, a diversidade de oferta de alimentos ao público e o fomento à economia local, ao mesmo tempo em que assegura a observância dos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, revelando-se a alternativa mais eficiente, proporcional e alinhada ao interesse público para a realização do evento.

7 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

O artigo 47, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, preconiza que as licitações devem seguir o princípio do parcelamento quando este for tecnicamente viável e economicamente vantajoso. Na aplicação deste princípio o §1º do referido artigo, estabelece que deverão ser considerados: a responsabilidade técnica; o custo para a Administração de vários contratos frente às vantagens da redução de custos, com divisão do objeto em itens; e o dever de buscar a ampliação da competição e de evitar a concentração de mercado. No caso em análise, não há necessidade de parcelamento, pois o objeto da contratação será composto por apenas um item, o que inviabiliza a adoção do princípio. Isso porque a contratação global das unidades habitacionais, neste caso, busca assegurar a coesão entre projeto e execução, otimizando a gestão e evitando os riscos de fragmentação de responsabilidades. Sendo assim, a execução do projeto habitacional completo por uma empresa mostra-se como a alternativa mais vantajosa para a Administração.

8 – DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Pretende-se assegurar o direito à moradia digna para famílias de baixa renda no Município de Itapiranga, através da construção de empreendimentos habitacionais de interesse social. A contratação visa a redução do déficit



Município de
Itapiranga
SANTA CATARINA

Praça das Bandeiras, 200 - Itapiranga - SC
CEP: 89896-000 | CNPJ: 82.821.208/0001-36
E-mail: itapiranga@itapiranga.sc.gov.br
Site: itapiranga.atende.net
Fone: 49.3678-7700

habitacional, a melhoria da qualidade de vida dos munícipes, a promoção da inclusão social, e o desenvolvimento urbano sustentável das áreas destinadas. Busca-se a entrega de unidades habitacionais de qualidade, com infraestrutura adequada e em conformidade com os requisitos do Programa Minha Casa, Minha Vida. Além disso, a agilidade na contratação e execução dos projetos resultará em economia de recursos públicos e melhor aproveitamento dos investimentos federais.

9 – PROVIDENCIAS A SEREM ADOTADAS

Em razão da natureza do objeto, não se vislumbra a necessidade de nenhuma providência adicional a ser tomada antes da contratação além das já contempladas na elaboração deste Estudo Técnico Preliminar e do Edital de Chamamento Público. A contratação almejada neste ETP é suficiente para produzir os resultados esperados no que tange à construção das unidades habitacionais.

O município ficará encarregado de providenciar a indicação do Gestor e Fiscal do Contrato.

Gestor:

Nome: Sérgio L. Reckziegel
Cargo: Secretário Administração, Obras e Serviços Urbanos
E-mail: administracao@itapiranga.sc.gov.r

Fiscal:

Nome: Régis Kuermer Bittencourt
Cargo: Engenheiro Civil
Matrícula: 14978/01
E-mail: eng_civil@itapiranga.sc.gov.br

Nome: Franciele Rohr
Cargo: Arquiteta
E-mail: arquiteta@itapiranga.sc.gov.br

10 - IDENTIFICAR A NECESSIDADE DE CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES

Não se aplica, visto que na fase de planejamento esta única contratação se mostrou suficiente e resolutiva para a construção do empreendimento habitacional.

11 – POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Os empreendimentos a serem construídos deverão obedecer a todas as legislações ambientais vigentes, exigindo-se os devidos licenciamentos ambientais prévios à execução das obras. A empresa contratada será responsável por minimizar os impactos ambientais durante a fase de construção, como o descarte adequado de resíduos, controle de poeira e ruído, e preservação de áreas verdes. Contudo, em relação ao objeto da contratação em si (construção de moradias), não se espera que traga impactos ambientais negativos se as normas e regulamentações forem seguidas rigorosamente.

12 - DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Com base na justificativa e nas especificações técnicas constantes neste Estudo Técnico Preliminar e seus anexos, e na existência de planejamento orçamentário para subsidiar esta contratação, declaramos que a contratação é viável, atendendo aos padrões e preços de mercado.

Itapiranga/SC, 09 de outubro de 2026.

Régis Kuermer Bittencourt

Engenheiro Civil

Matricula: 14978

SÉRGIO L. RECKZIEGEL

Secretário Administração, Obras e Serviços Urbanos