ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS:

O presente Estudo Técnico Preliminar tem por finalidade subsidiar o chamamento público destinado à seleção de empresa do ramo da construção civil, com qualificação técnica e capacidade operacional comprovadas, para apresentação de proposta voltada à produção de 144 (cento e quarenta e quatro) unidades habitacionais de interesse social, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.

2. DESIGNAÇÃO DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO:

Secretaria: Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano.
Servidor: Maurício Jacobus Silva

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

A presente contratação decorre da necessidade identificada pelo Município de promover ações efetivas voltadas à redução do déficit habitacional e à garantia do direito social à moradia digna, conforme previsto no artigo 6º da Constituição Federal e nas diretrizes da Política Nacional de Habitação.

Verifica-se, no âmbito local, a existência de demanda crescente por moradias adequadas, especialmente entre famílias em situação de vulnerabilidade socioeconômica, que não possuem condições de acesso ao mercado formal de habitação. Essa realidade tem repercussões diretas na qualidade de vida da população, no ordenamento territorial e na dignidade das famílias afetadas, exigindo do Poder Público medidas concretas e planejadas para o enfrentamento do problema.

Nesse contexto, o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) constitui importante instrumento de política pública, ao viabilizar a produção de unidades habitacionais de interesse social com subsídios e condições facilitadas de financiamento. A adesão do Município ao programa, com a meta de produção de 144 (cento e quarenta e quatro) moradias, visa justamente ampliar o acesso à habitação para famílias de baixa renda, contribuindo para a inclusão social, a valorização urbana e o desenvolvimento local sustentável.

Para que as metas estabelecidas possam ser alcançadas, torna-se indispensável a seleção de empresa especializada no ramo da construção civil, com qualificação técnica comprovada e capacidade operacional adequada, capaz de apresentar proposta consistente e exequível para a execução das 144 (cento e quarenta e quatro) unidades habitacionais de interesse social, observando os parâmetros técnicos, urbanísticos e ambientais exigidos pelos órgãos competentes e pelas normas do PMCMV.

A carência habitacional local, somada à necessidade de fomentar o desenvolvimento urbano ordenado e a geração de emprego e renda no setor da construção civil, reforça a relevância pública e o caráter estratégico da presente contratação. A atuação conjunta entre o Município e a iniciativa privada, por meio do chamamento público, permitirá unir recursos, expertise técnica e capacidade de execução, de modo a assegurar eficiência, economicidade e qualidade na implementação do projeto habitacional.

Portanto, a contratação em questão, voltada à construção de 144 (cento e quarenta e quatro) moradias de interesse social, não apenas atende a uma demanda social, mas também se alinha aos princípios da eficiência, efetividade e interesse público, constituindo-se em instrumento essencial para o fortalecimento das políticas habitacionais municipais e para a promoção da função social da cidade e da propriedade urbana.

4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS PARA A CONTRATAÇÃO:

Para atender adequadamente à necessidade identificada, voltada à produção de 144 (cento e quarenta e quatro) unidades habitacionais de interesse social, faz-se necessária a contratação de empresa do ramo da construção civil, devidamente habilitada e com comprovada capacidade técnica, operacional e financeira, capaz de executar empreendimentos habitacionais em conformidade com as diretrizes e exigências estabelecidas pelo Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) e pela legislação urbanística e ambiental vigente. A escolha da solução passa, portanto, pela observância dos seguintes requisitos essenciais:

4.1 Requisitos Técnicos e Operacionais

- Comprovação de experiência prévia em obras de natureza e complexidade equivalentes, especialmente voltadas à habitação de interesse social, com porte compatível à execução das 144 unidades habitacionais;
- Disponibilidade de equipe técnica habilitada, incluindo engenheiro responsável registrado no CREA/CAU e demais profissionais necessários à execução do projeto;
- Apresentação de projeto executivo ou proposta técnica detalhada, compatível com os parâmetros do PMCMV e as normas técnicas da ABNT aplicáveis;
- Demonstração de capacidade produtiva e logística, com estrutura física, equipamentos e recursos humanos suficientes para o cumprimento dos prazos e padrões exigidos para a entrega das 144 moradias;
- Atendimento às normas de segurança do trabalho e de acessibilidade, conforme legislação específica.

4.2 Requisitos de Qualidade e Desempenho

- Utilização de materiais certificados e de boa procedência, observando padrões mínimos de durabilidade, conforto térmico e acústico;
- Adoção de técnicas construtivas eficientes e padronizadas, que assegurem qualidade estrutural e minimizem o retrabalho e o desperdício;
- Cumprimento dos prazos de execução e entrega definidos contratualmente, com controle de etapas e fiscalização municipal, de modo a garantir a entrega das unidades habitacionais dentro do cronograma estabelecido;
- Garantia contratual de assistência técnica e manutenção dentro do período estipulado após a entrega das unidades.

4.3 Práticas de Sustentabilidade

A execução da obra deverá observar critérios e práticas sustentáveis, sob as dimensões ambiental, social e econômica, tais como:

- Ambiental: uso racional de recursos naturais, manejo adequado de resíduos da construção civil, reutilização de materiais sempre que possível e adoção de técnicas que reduzam o consumo de água e energia;
- Social: priorização da mão de obra local, promoção de condições seguras de trabalho e respeito às normas de saúde e segurança;
- Econômica: busca da economicidade e eficiência na execução, por meio da redução de desperdícios, otimização de processos e uso de materiais de melhor custo-benefício, sem comprometer a qualidade.

4.4 Padrões Mínimos de Qualidade e Seleção da Proposta Mais Vantajosa

A avaliação das propostas deverá considerar critérios técnicos e de qualidade além do preço, de modo a garantir a contratação mais vantajosa para a Administração Pública. Serão

exigidos, no mínimo:

- Observância às normas técnicas da ABNT e do PMCMV;
- Padrões construtivos que assegurem habitabilidade, durabilidade e segurança estrutural nas unidades habitacionais;
- Qualidade dos acabamentos e das instalações elétricas e hidráulicas;
- Garantia de desempenho mínimo conforme NBR 15575 (Edificações Habitacionais – Desempenho).

4.5 Caráter da Contratação e Duração

- A contratação não possui caráter continuado, tendo duração limitada ao período necessário à execução e entrega integral das 144 (cento e quarenta e quatro) unidades habitacionais previstas no projeto, incluindo o prazo para recebimento definitivo e eventual período de garantia. O prazo estimado será definido conforme a complexidade e o cronograma físico-financeiro aprovado.

Em síntese, os requisitos acima descritos buscam assegurar que a solução adotada seja tecnicamente adequada, economicamente viável e ambientalmente responsável, garantindo a efetividade social do investimento público e o atendimento ao interesse coletivo, por meio da oferta de moradias dignas e sustentáveis às famílias beneficiárias.

4.6 Local de Execução

Área: Residencial Vila Nova I. Enquadrada pela Portaria do MCID nº 1.428/2023, área de Qualificação Superior doada pelo municipio, localizada na Av. das Abelhas, Capão Novo. – Bairro Posto 6, inscrita na matrícula sob n° 143.511 do Registro de Imóveis do Município. Deverá ser feita a construção de 144 apartamentos, bem como a urbanização de áreas de uso comum, conforme Projeto que será aprovado pelo Município de Capão da Canoa e Caixa Econômica Federal.

4.7 A apresentação das propostas deverá ser composta dos seguintes itens:

Carta Proposta, com a identificação da empresa;

Anteprojeto urbanístico e arquitetônico de acordo com o disposto na Lei 14.620 de 13 de julho de 2023 e nas portarias 724, 725 e 727 de 15 de junho de 2023 do Ministério das Cidades, contendo, no mínimo:

Planta de Situação, em escala 1:500 (no mínimo);

Plantas de Implantação/Locação, em escala 1:200 (nomínimo);

Plantas baixas de pavimentos tipo, em escala 1:100 (nomínimo);

Plantas baixas das unidades habitacionais, padrão e adaptada, em escala 1:50;

Plantas de cobertura, em escala 1:100 (nomínimo);

2 (dois) cortes, longitudinal e transversal (pelo menos um deles demonstrando o sistema de circulação vertical e o reservatório superior), no mínimo;

2 (duas) fachadas (nomínimo), que sejam capazes de representar as principais características e materiais da edificação, no mínimo.

Memorial descritivo, com especificações técnicas das unidades habitacionais e demais obras necessárias ao empreendimento. O memorial deve contemplar as principais características, aspectos construtivos, particularidades da proposta e deve estar de acordo com o disposto na Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023 e nas portarias 724, 725 e 727, de 15 de junho de 2023 do Ministério das Cidades. Em caso de tecnologias inovadoras, devem estar descritas de modo completo com vistas a proporcionar o pleno entendimento da comissão julgadora;

Cronograma físico de execução da obra, contendo, no mínimo as atividades principais necessárias à consecução das edificações (fundações, estruturas, vedações, cobertura, instalações elétricas, hidrossanitárias, SPDA, comunicação, esquadrias, acabamentos, entre outras) e às demais obras (terraplenagem, pavimentações, redes elétricas, hidrossanitárias, de iluminação, de comunicação, de drenagem, paisagismo, mobiliários e equipamentos urbanos, cercamentos, entre outras). As atividades aqui descritas constituem um rol exemplificativo, devendo servir como balizador mínimo para a elaboração do cronograma e para a avaliaçãoda comissão julgadora. Em caso de tecnologias e sistemas construtivos inovadores, o cronograma deverá ser adaptado às suas especificidades.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO:

Com o objetivo de identificar as alternativas disponíveis no mercado capazes de atender à necessidade de produção de 144 (cento e quarenta e quatro) unidades habitacionais de interesse social, foi realizado levantamento técnico e prospectivo junto a empresas e órgãos públicos que executaram projetos similares, bem como pesquisa de metodologias e tecnologias atualmente empregadas no setor da construção civil, especialmente em empreendimentos vinculados ao Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV).

A análise considerou critérios de custo global, qualidade construtiva, prazos de execução, sustentabilidade, eficiência operacional e compatibilidade com as exigências normativas do programa federal e da legislação municipal de parcelamento e uso do solo, de forma a assegurar a viabilidade técnica e econômica da implantação das 144 (cento e quarenta e quatro) moradias previstas.

Solução 1 – Construção Convencional em Alvenaria Estrutural;
Descrição:

A primeira alternativa consiste na execução de 144 (cento e quarenta e quatro) unidades habitacionais por meio de alvenaria estrutural com blocos cerâmicos ou de concreto, tecnologia amplamente utilizada em obras de interesse social no Brasil. Essa metodologia permite a execução racionalizada das etapas construtivas, integrando fundação, estrutura e vedação em um único sistema.

A solução prevê o uso de materiais certificados e padronizados, mão de obra local e técnicas construtivas consolidadas no mercado, garantindo qualidade, segurança e durabilidade das edificações. Além disso, possibilita a adoção de práticas sustentáveis, como reaproveitamento de resíduos, controle de desperdício de insumos e aplicação de soluções de eficiência energética e hídrica (lâmpadas LED, arejadores e caixas de descarga econômicas).

Vantagens:

- Tecnologia consolidada e amplamente disponível no mercado nacional;
- Facilidade de execução e menor dependência de equipamentos especializados;
- Boa durabilidade e manutenção simplificada;
- Viabilidade de emprego de mão de obra local, fomentando o desenvolvimento econômico e social;

- Custo de implantação competitivo e previsível;
- Atendimento integral às exigências técnicas do PMCMV e normas da ABNT.

Desvantagens:

- Tempo de execução moderado, não sendo o método mais rápido;
- Geração de resíduos de construção, ainda que controlável com boas práticas.

Avaliação:

Trata-se de uma solução viável, eficiente e economicamente vantajosa, com ciclo de vida adequado e manutenção de baixo custo, garantindo a segurança e a funcionalidade das 144 (cento e quarenta e quatro) unidades habitacionais.

Solução 2 – Construção Modular/Pré-fabricada em Estrutura Metálica

Descrição:

A segunda alternativa analisada corresponde à implantação de 144 (cento e quarenta e quatro) moradias por meio de módulos pré-fabricados em estrutura metálica, tecnologia caracterizada pela industrialização do processo construtivo e pela montagem rápida no local da obra. Essa metodologia tem sido aplicada em projetos de habitação emergencial e em países com alto grau de industrialização da construção civil.

Vantagens:

- Redução significativa do prazo de execução (montagem rápida);
- Menor geração de resíduos e impacto ambiental reduzido;
- Padronização de componentes e controle de qualidade industrial.

Desvantagens:

- Custo de implantação substancialmente superior ao da alvenaria convencional;
- Necessidade de equipamentos e transporte especializado para movimentação e instalação dos módulos;
- Dificuldade de manutenção corretiva e reposição de peças, dada a baixa disponibilidade no mercado regional;
- Dependência de fornecedores especializados, localizados em centros industriais distantes, o que eleva o custo logístico e o tempo de reposição;
- Estética limitada e menor flexibilidade de adaptação a terrenos irregulares.

Avaliação:

Embora tecnologicamente inovadora e ambientalmente interessante, a solução modular apresenta elevado custo de aquisição, alta complexidade operacional e baixa aderência à realidade econômica e logística do Município, o que a torna não viável para a execução das 144 (cento e quarenta e quatro) unidades habitacionais de interesse social.

Solução Escolhida

A solução escolhida foi a Solução 1 – Construção Convencional em Alvenaria Estrutural, por apresentar a melhor relação custo-benefício, associando eficiência técnica, economicidade e viabilidade operacional, além de permitir a utilização de mão de obra local e a adoção de práticas sustentáveis de gestão de resíduos e eficiência energética. Sob a perspectiva do ciclo de vida do empreendimento, a alvenaria estrutural demonstra menor custo de manutenção, maior durabilidade e melhor retorno social, atendendo de forma plena aos princípios da eficiência, economicidade e interesse público que regem as contratações públicas, assegurando a implantação das 144 (cento e quarenta e quatro) moradias de interesse social de forma segura, sustentável e tecnicamente adequada.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

A solução escolhida consiste na execução de 144 (cento e quarenta e quatro) unidades habitacionais de interesse social, em sistema construtivo convencional de alvenaria estrutural, utilizando blocos cerâmicos ou de concreto, conforme especificações técnicas do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) e das normas da ABNT aplicáveis.

O método adotado permite a integração das etapas de fundação, estrutura e vedação, resultando em uma construção sólida, de fácil manutenção e com bom desempenho térmico e acústico. As 144 (cento e quarenta e quatro) unidades habitacionais serão projetadas de forma padronizada, visando eficiência na execução, economia de materiais e atendimento aos critérios de habitabilidade e conforto exigidos para moradias populares.

A solução contempla ainda a adoção de práticas sustentáveis, tais como gestão adequada de resíduos da construção civil, aproveitamento de sobras de materiais, uso de equipamentos eficientes e possibilidade de aproveitamento de mão de obra local, reduzindo custos e impactos ambientais.

Quanto à assistência técnica e manutenção, a empresa contratada deverá garantir a integridade das edificações durante o prazo de garantia legal, responsabilizando-se por eventuais reparos estruturais ou de acabamento decorrentes de vícios construtivos. Serão exigidos ainda manuais de uso e manutenção das unidades habitacionais, em conformidade com a NBR 14037, a fim de orientar os beneficiários sobre os cuidados e a conservação das edificações.

Sob o ponto de vista técnico, a solução apresenta alto grau de viabilidade, pois utiliza tecnologia amplamente difundida, mão de obra disponível no mercado e insumos de fácil aquisição. Já sob o aspecto econômico, demonstra-se a opção mais vantajosa à Administração, por aliar baixo custo de implantação, manutenção reduzida e maior durabilidade, garantindo eficiência e sustentabilidade ao longo do ciclo de vida do empreendimento.

Dessa forma, a solução adotada se mostra adequada, segura e economicamente eficiente, atendendo plenamente às necessidades da Administração Pública e aos objetivos do Programa Minha Casa, Minha Vida, assegurando a implantação de 144 (cento e quarenta e quatro) moradias de interesse social de forma racional e sustentável.

7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS:

O presente chamamento tem por objeto a seleção de empresa do ramo da construção civil com qualificação técnica e capacidade operacional para apresentação de proposta para produção de unidades habitacionais de interesse social no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - Faixa I - FAR (Fundo de Arrendamento Residencial), destinado às famílias residentes em áreas urbanas com renda bruta familiar mensal até R$ 2.850,00, sendo admitido o atendimento a famílias com renda bruta familiar entre R$ 2.850,01 e R$ 4.700,00 nas hipóteses de famílias impactadas por obras públicas, em situação de emergência ou calamidade pública ou residente em área de risco, conforme ato normativo específico do Ministério das Cidades, instituído pela Lei nº. 14.620 de 13 de Julho de 2023 e Portarias nº. 724 de 15 de Junho de 2023, nº 725 de 15 de Junho de 2023 e nº 727 de 15 de Junho de 2023 do Ministério das Cidades e demais normativas do programa, operado pela Caixa Econômica Federal.

O valor da unidade habitacional de acordo com o Anexo V, tabela 2 da Portaria do MCID 725/2023 para o Município de Capão da Canoa é de R$ 164.500,00 (cento e sessenta e quatro mil e quinhentos reais).

As unidades habitacionais terão áreas conforme o Anexo III, Item I, Tabela 1, da Portaria do MCID nº 725/2023 com área útil mínima (descontando as paredes) de

41,50m² (área útil com varanda), sendo 40m² de área principal do apartamento. As avaliações dos terrenos serão efetuadas pela CAIXA e serão descontados dos valores acima, salvo se a construtora apresentar proposta revertendo em aumento de área útil de no mínimo 3 m² por unidade habitacional, conforme Item 1.3, Anexo V, da Portaria do MCID nº 725/2023.

O valor de provisão da unidade habitacional, é recurso oriundo do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), compreende os seguintes custos:

I - Edificação e equipamentos de uso comum, conforme disposto em ato normativo específico de especificações urbanísticas, de projeto e de obra;

II –Legalização do empreendimento habitacional;

III –Execução da infraestrutura interna, conforme projetos aprovados nas concessionárias;

IV -Estudo de viabilidade do terreno;

V - Construção de rede de abastecimento de água e esgoto, estações elevatórias, situadas em áreas públicas ou área interna ao empreendimento a ser doadas ao domínio público.

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

O valor total da contratação das 144 (cento e quarenta e quatro) unidades habitacionais, pelo programa Minha Casa Minha Vida – Faixa I, conforme tabela II do anexo V da portaria do MCID N° 725/2023 será de R$ 23.688.000,00 (vinte e três milhões e seiscentos e oitenta e oito mil reais).

9. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO:

Considerando a natureza do objeto, seleção de empresa do ramo da construção civil para apresentação de proposta voltada à produção de unidades habitacionais de interesse social, verifica-se que a execução das obras demanda planejamento unificado, padronização técnica e integração operacional entre as etapas de projeto, execução e entrega das unidades. Por suas características, o objeto é indivisível do ponto de vista técnico e funcional, uma vez que o fracionamento da contratação poderia comprometer a uniformidade construtiva, a padronização dos materiais e acabamentos, bem como a gestão e fiscalização do empreendimento. Além disso, a divisão do objeto em itens ou lotes distintos dificultaria a compatibilização dos prazos e dos padrões de qualidade exigidos pelo Programa Minha Casa, Minha Vida.

Do ponto de vista mercadológico, as empresas do setor de construção civil que atuam em programas habitacionais dessa natureza normalmente apresentam propostas integradas, contemplando todas as fases do projeto, desde o fornecimento de materiais até a execução completa das obras, o que reforça a adequação da contratação em formato global.

Assim, por razões técnicas, operacionais e de economicidade, opta-se pela não adoção do parcelamento do objeto, definindo-se a contratação de forma global, de modo a garantir maior eficiência na execução, padronização das unidades habitacionais, otimização de custos e simplificação da gestão contratual.

10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES:

No âmbito da Administração Municipal, verifica-se que não há contratações em andamento que apresentem interdependência direta com o presente chamamento público destinado à seleção de empresa do ramo da construção civil para a produção de 144 (cento e quarenta e quatro) unidades habitacionais de interesse social.

Entretanto, ressalta-se a existência de ações correlatas em andamento, vinculadas às políticas públicas de habitação e desenvolvimento urbano, tais como programas de regularização fundiária, melhorias de infraestrutura urbana e saneamento básico, que poderão atuar de forma complementar à presente iniciativa, contribuindo para a efetividade e integração

das políticas habitacionais do Município.

Eventuais interfaces administrativas com outros contratos ou projetos, como fornecimento de energia elétrica, redes de água e esgoto, drenagem pluvial e serviços de terraplanagem, serão devidamente articuladas entre as secretarias competentes, de modo a evitar sobreposição de esforços, garantir compatibilidade técnica e otimizar recursos públicos.

Assim, a execução da contratação para a construção das unidades habitacionais poderá ocorrer de forma autônoma e coordenada, sem dependência técnica de outros contratos, mas mantendo integração estratégica com as políticas urbanas e sociais em desenvolvimento, assegurando coerência, eficiência e efetividade na implementação do Programa Minha Casa, Minha Vida em âmbito municipal.

11. DEMONSTRATIVO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÃO – PAC:

Não se aplica.

12. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS:

A presente contratação tem como resultado pretendido a produção de 144 (cento e quarenta e quatro) unidades habitacionais de interesse social, destinadas a famílias em situação de vulnerabilidade, contribuindo diretamente para a redução do déficit habitacional municipal e para a promoção do direito à moradia digna, previsto na Constituição Federal.

Em termos de efetividade, busca-se alcançar resultados concretos na melhoria da qualidade de vida da população beneficiada, promovendo inclusão social, segurança habitacional e fortalecimento das políticas públicas de desenvolvimento urbano. A iniciativa também visa estimular a economia local, por meio da geração de empregos diretos e indiretos no setor da construção civil e da utilização de materiais e serviços provenientes do próprio município e região.

Sob a perspectiva da economicidade, a contratação foi planejada para garantir o melhor aproveitamento dos recursos públicos, com racionalização de custos, uso eficiente de materiais e priorização de soluções técnicas que reduzam despesas de manutenção ao longo do ciclo de vida das edificações.

Além disso, a execução do empreendimento observará práticas sustentáveis, alinhadas aos princípios do desenvolvimento nacional sustentável, incluindo o manejo adequado de resíduos da construção civil, o uso racional de água e energia, e a adoção de materiais com menor impacto ambiental.

Espera-se, portanto, que o resultado da contratação proporcione:

- Ampliação do acesso à moradia digna para famílias de baixa renda;
- Geração de emprego e renda no âmbito local;
- Fortalecimento da política municipal de habitação;
- Eficiência e economicidade na aplicação dos recursos públicos;
- Contribuição para a sustentabilidade ambiental e social do território municipal.
- Tais resultados servirão de base para a definição de indicadores de desempenho, voltados ao acompanhamento da execução e à avaliação dos impactos sociais e econômicos decorrentes do empreendimento.

13. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO:

Antes da formalização da contratação decorrente do presente chamamento público, a Administração deverá adotar um conjunto de medidas preparatórias essenciais para assegurar a correta execução contratual e a efetividade do empreendimento.

Entre as providências previstas, destacam-se:

- Verificação e regularização da área destinada à construção das 144 (cento e quarenta e quatro) unidades habitacionais, incluindo eventuais ajustes de documentação

fundiária e obtenção de licenças e autorizações junto aos órgãos competentes (ambientais, urbanísticos e de infraestrutura);

- Adequação preliminar do terreno, com execução de serviços básicos de topografia, limpeza e nivelamento, caso necessário, para viabilizar o início das obras de forma segura e planejada;
- Capacitação dos servidores municipais que atuarão na fiscalização e gestão contratual, assegurando que possuam conhecimento técnico e normativo sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida e as exigências específicas do contrato;
- Designação formal dos fiscais e gestores do contrato, conforme o disposto na Lei nº 14.133/2021, com definição clara de responsabilidades e procedimentos de acompanhamento;
- Integração entre as secretarias envolvidas (Cidadania, Trabalho e Ação Comunitária, Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano, Obras e Saneamento, Assistência e Inclusão Social, entre outras), garantindo a articulação necessária para o acompanhamento técnico, social e documental do empreendimento;

Essas providências visam preparar o ambiente institucional e técnico da Administração para o adequado gerenciamento do contrato, assegurando transparência, eficiência e conformidade legal em todas as etapas da execução do empreendimento habitacional.

14. IMPACTOS AMBIENTAIS:

A execução do empreendimento habitacional, contemplando a construção de 144 (cento e quarenta e quatro) unidades no âmbito do chamamento público, poderá gerar impactos ambientais temporários e localizados, típicos da atividade de edificação, os quais demandam planejamento e ações mitigadoras adequadas.

Entre os possíveis impactos, destacam-se: geração de resíduos sólidos da construção civil, ruídos e poeira, movimentação de solo, consumo de água e energia, e possível interferência na flora local. Para mitigá-los, serão observadas as seguintes medidas:

- Adoção de práticas de construção sustentável, com racionalização do uso de recursos naturais, controle de desperdícios e reaproveitamento de materiais sempre que tecnicamente viável;
- Destinação ambientalmente adequada dos resíduos gerados, em conformidade com a Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei nº 12.305/2010), priorizando a reutilização e reciclagem de entulhos e a logística reversa de materiais e embalagens;
- Controle de ruídos e emissões de poeira, por meio do uso de equipamentos em bom estado de manutenção e da execução de medidas como umidificação do solo e cobertura de materiais durante o transporte;
- Cumprimento das exigências ambientais e urbanísticas, com obtenção das licenças necessárias e observância às normas locais de uso e ocupação do solo;
- Adoção de tecnologias e materiais de baixo consumo energético, incentivando o uso de sistemas de iluminação e ventilação natural, além de equipamentos eficientes;
- Preservação das áreas verdes e recomposição da vegetação eventualmente afetada, conforme determinação dos órgãos ambientais competentes.

Essas ações visam garantir que o projeto habitacional seja conduzido de forma ambientalmente responsável, conciliando o desenvolvimento urbano com a sustentabilidade e o respeito às normas de proteção ambiental vigentes.

15. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO:

Após a análise das necessidades identificadas, dos requisitos técnicos e das alternativas de solução disponíveis no mercado, conclui-se que a contratação proposta mostra-se viável,

razoável e plenamente adequada ao atendimento do interesse público, uma vez que visa à produção de 144 (cento e quarenta e quatro) unidades habitacionais de interesse social, contribuindo diretamente para a redução do déficit habitacional municipal e para a promoção da inclusão social e melhoria das condições de moradia da população de baixa renda.

Sob a perspectiva operacional, o modelo de chamamento público é o mais adequado, pois estimula a competitividade, assegura transparência e favorece a seleção da proposta mais vantajosa, tanto sob o aspecto técnico quanto econômico.

Capão da Canoa, 05 de novembro de 2026.

Maurício Jacobus Silva
Secretário de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano