

# Estudo Técnico Preliminar 185/2024

## 1. Informações Básicas

Número do processo:

## 2. Descrição da necessidade

A construção de novas unidades habitacionais é fundamental para atender à crescente demanda populacional e evitar a formação de áreas informais ou favelas. Com o aumento da urbanização, muitas cidades enfrentam escassez de moradias adequadas, o que pode resultar em condições de vida precárias para muitas famílias. Novas construções ajudam a equilibrar a oferta e a demanda, tornando a habitação mais acessível e melhorando a qualidade de vida dos moradores.

Além de melhorar as condições de vida, a construção de unidades habitacionais estimula o desenvolvimento econômico local. O setor da construção gera empregos diretos e indiretos e promove o crescimento de infraestruturas e serviços nas áreas adjacentes. Projetos habitacionais também contribuem para a inclusão social, oferecendo moradias para diferentes faixas de renda e promovendo a integração de diversas comunidades.

A construção de novas moradias pode revitalizar áreas urbanas envelhecidas, substituindo edificações antigas e atraindo novos investimentos. Além disso, projetos habitacionais modernos e sustentáveis podem reduzir o impacto ambiental ao incorporar práticas ecológicas e promover o uso eficiente dos recursos naturais.

A construção de unidades habitacionais verticais é um projeto essencial para atender à crescente demanda habitacional do município. Para garantir sua execução eficiente e em conformidade com as normas, é crucial o credenciamento de empresas. Esse processo assegura que apenas empresas qualificadas, que atendem aos requisitos técnicos e legais, participem da construção, minimizando riscos e problemas futuros.

O credenciamento promove transparência e equidade ao estabelecer critérios claros para a seleção das empresas. Isso previne favoritismos e práticas corruptas, garantindo que a contratação seja feita com base em mérito e capacidade técnica, e fortalece a confiança da comunidade no gerenciamento público e nos investimentos realizados.

Além disso, a seleção de empresas qualificadas assegura a eficiência na gestão dos recursos financeiros destinados ao projeto, evitando surpresas financeiras e atrasos. Empresas credenciadas têm um histórico comprovado e são capazes de concluir o projeto dentro do orçamento e do cronograma estabelecidos.

O credenciamento também reduz riscos e garante responsabilidade, pois as empresas comprometidas com as normas e regulamentos são mais aptas a identificar e resolver problemas. Este processo estimula a competição saudável, incentivando melhorias contínuas e inovações que beneficiam o projeto e a comunidade.

Por fim, a construção de unidades habitacionais visa resolver problemas habitacionais e melhorar a qualidade de vida dos residentes. Empresas credenciadas garantem que a construção será realizada conforme os padrões exigidos, resultando em moradias seguras e confortáveis. Assim, o credenciamento é uma etapa fundamental para garantir a execução bem-sucedida do projeto, promovendo um ambiente de construção seguro e confiável e beneficiando toda a comunidade.

## 3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Secretaria de Obras, Transportes e Serviços	Leandro Marzari Silva

## 4. Descrição dos Requisitos da Contratação

Segundo o artigo 79 da Lei 14.133/2021, o credenciamento será adotado “com seleção a critério de terceiros”. Diante do exposto, como trata-se do cadastramento de empresa para prestação de serviços, será adotado referida modalidade.

Apresentar todos os documentos jurídicos e técnicos nos termos e prazos estabelecidos neste Termo de Referência/Edital.

A proponente credenciada deverá apresentar todas as documentações necessárias para aprovação junto à CAIXA Agente Financeiro do PMCMV.

A empresa proponente e com contrato firmado junto à CAIXA, obriga-se a realizar todos os serviços, de forma integral, desde a elaboração dos projetos e demais documentos técnicos necessários, até a execução de todas as estruturas e serviços previstas em projetos e orçamento aprovados pela CAIXA e pela Prefeitura.

Os projetos a serem elaborados pela empresa credenciada/contratada deverão seguir as especificações dos manuais do Programa Minha Casa Minha Vida e também as contidas neste documento e edital, devendo ser aprovados na CAIXA e nos demais órgãos competentes, como Corpo de Bombeiros, Vigilância Sanitária e Prefeitura Municipal.

A documentação técnica a ser desenvolvida pela credenciada/contratada deve contemplar no mínimo projetos gráficos necessários ao perfeito entendimento de toda a obra dos conjuntos habitacionais, com projeto arquitetônico completo (plantas de situação e locação, plantas baixas, cortes, elevações, perspectivas 3D, etc), projeto de terraplanagem, projeto de fundações, projetos estruturais (estruturas de concreto armado, estruturas metálicas e alvenaria estrutural, conforme necessidade), projeto elétrico, projeto de redes hidrossanitárias (água potável e esgoto), projeto de rede de águas pluviais, com previsão de cisterna, projeto preventivo contra incêndio (PPCI), projeto de acessibilidade, projeto de climatização (ao menos previsão de pontos furo no furo), projeto de sistema de para-raios, projeto de sistema de tratamento de efluentes, memorial descritivo de todo o projeto, planilha orçamentária, planilha de BDI e cronograma de execução.

A empresa credenciada/contratada deverá realizar todos os estudos e levantamentos necessários a elaboração e execução integral da implantação dos conjuntos habitacionais, tais como sondagem de solo e rocha para inspeção geotécnica, determinação no nível de lençol freático, ensaios de percolação do solo, ensaios de materiais, levantamentos topográficos e outros que se fizerem necessários.

A empresa credenciada/contratada deverá realizar todos os estudos, levantamentos, projetos e execução das obras e serviços em conformidade com as normas técnicas vigentes e leis pertinente, a fim de garantir a estabilidade, a segurança e qualidade das obras a serem executadas.

Todos os estudos, levantamentos e projetos e demais documentos técnicos elaborados deverão ser disponibilizados a fiscalização do processo de credenciamento da Prefeitura Municipal de Xanxerê juntamente com as respectivas anotações ou registros de responsabilidade técnica antes do início das obras, apresentando uma cópia impressa de todos os documentos técnicos e também disponibilização de arquivos técnicos em formato digital (todos os projetos).

A empresa credenciada/contratada deverá efetuar o fornecimento/construção do objeto, nos prazos e locais estabelecido, e nas condições constantes nas especificações contidas no edital/contrato.

A proponente deverá visitar previamente os locais das obras onde serão executados os conjuntos habitacionais, a fim de verificar as suas condições atuais e avaliar o material de base, estabilidade dos taludes, cortes, aterros, adaptações as estruturas existentes, redes de drenagem, de abastecimentos de água e energia elétrica disponíveis no local e demais serviços a serem executados nas obras.

Considerando que os locais onde serão realizados os empreendimentos não dispõem de rede de esgoto cloacal pública, caberá a contratada projetar e implantar todos os sistemas de tratamento de efluentes necessários para atendimento as normas e leis sanitárias vigentes.

Será de total responsabilidade da proponente vencedora a verificação da condição atual dos terrenos a serem edificados, quanto a terraplanagem, caimento e condução de águas pluviais, drenagem, resistência do solo de base, grau de compactação de aterros e outros relacionados ao terreno, de forma que qualquer condição inapropriada deverá ser corrigida ou compensada em projeto e na execução pela contratada, seja por meio de execução de cortes e aterros, substituição de materiais de baixa capacidade de suporte, execução de sistemas de drenagem subterrânea e ou superficial, execução de muros de contenções ou outras técnicas de estabilização de taludes, entre outras, de maneira a ser assegurada a estabilidade global das obras a serem executadas.

Será de responsabilidade da contratada a locação de todas as edificações/obras a serem construídas, devendo para tal empregar mão de obra especializada de topografia e agrimensura, de maneira a atender a todas as especificações de projeto, parâmetros normativos e legais quanto a recuos, afastamentos, e correlatos, de forma a garantir as condições para obtenção de alvarás, licenças e habite-se.

A contratada deverá fazer a adequação da superfície do terreno na área de intervenção das obras em cada lote/terreno, fazendo correções de nível e de caimentos para condução correta de águas pluviais conforme necessário para construção dos conjuntos habitacionais. Toda movimentação de solo (corte e aterro) para adequação/ajuste da terraplanagem do platô para as edificações e demais estruturas ficarão a cargo da empresa Construtora Contratada.

A contratada deverá fornecer todos os materiais, equipamentos e mão de obra necessários ao bom andamento e execução dos serviços previstos e atendimento integral do objeto deste edital, conforme projetos, memoriais e demais especificações técnicas aprovadas previamente pela CAIXA e Prefeitura.

A contratada deverá obedecer a todas as legislações, normas técnicas da ABNT, inclusive suas atualizações, bem como as normas regulamentadoras do Ministério do Trabalho e Emprego.

A contratada responsabilizar-se-á pela qualidade da prestação dos serviços, empregando mão de obra especializada, bem como por todos os materiais a serem empregados na obra, devendo serem utilizados materiais de qualidade mínima previstas no Programa Minha Casa Minha Vida e solicitados pela CAIXA, sob pena de substituição de materiais ou ter que refazer/corrigir serviços em caso de rejeição pela fiscalização, a pedido da contratante, às suas expensas, mesmo após entregue a obra, se for o caso.

Na fase de execução da obra, caso sejam verificadas divergências e ou inconsistências nas especificações técnicas (projeto, memoriais e orçamento) em relação às normas e legislação vigente ou a condição local na obra, comunicar de imediato a contratante para que sejam tomadas as devidas providências.

Qualquer omissão de informação por parte da contratada a contratante que implique a não obtenção de licenças, alvarás, habite-se ou que impliquem necessidade de reparos ou demolições para atendimento às prescrições legais serão responsabilizadas a contratada, a qual deverá fazer todos os ajustes necessários às suas expensas.

A empresa contratada responsabilizar-se-á pela segurança da obra e por quaisquer danos causados a estrutura já executada ou equipamentos já instalados na obra, bem como a demais danos ao contratante ou a terceiros decorrentes de negligência, imperícia ou omissão, ressarcindo ou substituindo até o recebimento definitivo da obra.

A proponente contratada deverá empregar mão de obra qualificada/especializada e em quantidade compatível com a natureza e cronograma das obras, ficando a critério do Agente Financeiro do PMCMV a permissão de terceirização ou subcontratação de mão de obra e serviços, mediante prévia consulta e aprovação da CAIXA.

Serão de inteira responsabilidade da Proponente/Contratada, as despesas diretas ou indiretas, tais como: transporte, fretes, equipamentos, fornecimento de equipamentos de proteção coletiva e individual aos colaboradores, salários, alimentação, diárias, encargos sociais, trabalhistas, fiscais, previdenciários, de ordem de classe, indenizações civis e outras que porventura for devida, na elaboração de projetos e execução das obras objeto do edital/contrato, ficando ainda a Licitante, isenta de qualquer vínculo empregatício com os funcionários da Proponente/Contratada.

A contratada deverá cumprir todos os prazos legais pré-estabelecidos no edital e contrato, atendendo fielmente o cronograma das obras, salvo fato superveniente que deverá ser devidamente justificado tecnicamente, sob pena das implicações legais cabíveis, dentre as quais aplicação de multa por descumprimento do cronograma.

A fim de atender ao objeto do edital/contrato dentro do prazo legal estabelecido, a proponente contratada deverá executar as obras com equipes em várias frentes de trabalho simultâneas, devendo disponibilizar mão-de-obra suficiente para execução dos trabalhos, de forma que o cronograma de evolução das obras deverá ser atendido rigorosamente ao longo de todo o período do contrato.

Fornecer todos os materiais e mão de obra, ter responsabilidade pelas leis sociais, equipamentos e tudo o mais que se fizer necessário para o bom andamento e execução dos serviços previstos.

A proponente contratada deverá realizar todas as sinalizações e proteções de acesso a obra, procedendo o isolamento de todo o entorno com tapumes de chapa compensada de madeira ou metálico, bem como prever controle de entrada ao local das obras.

Corrigir, às suas expensas, quaisquer vícios ou defeitos ocorridos na execução das obras, objeto do contrato, responsabilizando-se por quaisquer danos causados ao contratante, as redes da Casan, telecomunicações, concessionária de energia elétrica e a terceiros, decorrentes de negligência, imperícia ou omissão, bem como reparar tais danos a suas expensas. Considerar ainda a

obrigatoriedade na proteção dos acabamentos, equipamentos e instalações recém-concluídas nos casos em que o andamento da obra ou a passagem obrigatória de operários assim o exigirem.

A proponente contratada deverá manter, conforme orientação da Licitante, todos os controles necessários.

Fornecer as devidas Notas Fiscais, nos termos da lei.

Manter na execução da obra, somente os servidores devidamente contratados, segundo a legislação vigente.

A proponente credenciada/contratada deverá apresentar no Setor de Engenharia da Prefeitura Municipal de Xanxerê (fiscalização do credenciamento), sempre que lhe for solicitado, os seguintes documentos:

I. ART's ou RRT's de estudos, levantamentos, projetos, orçamento, de execução e de laudos, assinadas pelos profissionais responsáveis técnicos da contratada, referente a todos os serviços previstos e necessários a conclusão do objeto do edital/contrato, bem como outras que se fizerem necessário;

II. Alvará de Construção;

III. Alvará de habite-se;

IV. CND;

VI. Projeto As Built, quando for o caso;

VII. ART's ou RRT's de projeto As Built, se for o caso;

VIII. Manual de manutenção pós obra dos empreendimentos.

A empresa executora deverá apresentar uma cópia plotada e em formato digital de todos os projetos "as built" (como construído) antes da emissão do habite-se, em caso de necessidade de alteração de projeto. Deve constar no selo dos projetos o título "Projeto as built", sendo os custos deste projeto da contratada.

Fornecer a Anotação/Registro de Responsabilidade Técnica - ART ou RRT referente a elaboração de projetos e execução das obras devidamente quitada.

Estabelecer um serviço ininterrupto de vigilância da obra, até sua entrega definitiva, responsabilizando-se por quaisquer danos decorrentes da execução que por ventura venham a ocorrer nela.

A contratada deverá manter durante o prazo de vigência do contrato, as condições de habilitação e qualificação que lhe foram exigidas na licitação em compatibilidade com as obrigações assumidas.

Manter atualizados no canteiro de obra: diário, alvará, certidões, licenças, evitando interrupções por embargos.

Providenciar a colocação das placas de sinalização da obra conforme exigências legais (placa de obra, responsável técnico pela execução, CREA ou CAU local), bem como a sinalização do local e proximidades onde estiverem sendo executadas as obras para isolamento e proteção conforme necessidade.

Apresentar, ao final da obra, toda a documentação prevista no contrato da obra.

A contratada deverá manter limpo o local da obra através da remoção de lixos e entulhos para fora do canteiro de obra. Todos os resíduos oriundos da obra deverão ser destinados a locais ambientalmente corretos pela contratada.

A proponente deverá apresentar, durante o andamento e ao final da obra, toda a documentação prevista no edital e contrato de prestação de serviços.

Fica a cargo da Administração Municipal a aprovação dos projetos para emissão do alvará de construção e a disponibilização da área livre e desimpedida para a construção dos conjuntos habitacionais.

A Construtora Contratada deverá obrigatoriamente elaborar e entregar a CAIXA e a Prefeitura Municipal de Xanxerê um manual com todos os procedimentos de operação, cuidados e manutenção necessários pós entrega da obra, o qual deverá ser disponibilizado a todos os mutuários para realização de todas as manutenções nos devidos tempos para garantia dos direitos legais sobre a obra.

## 5. Levantamento de Mercado

Todos os projetos e planilhas orçamentárias para execução das obras serão desenvolvidos pela empresa credenciado vencedora e contratada, tendo como base de referência de preços oficiais as tabelas SINAPI da CAIXA e de outros órgãos governamentais, bem como de composições e cotações de mercado excepcionalmente.

O preço máximo de cada unidade habitacional, apresentado pela empresa vencedora da licitação, não poderá exceder o valor limite estipulado pelo Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), conforme as portarias vigentes do Ministério das Cidades e quaisquer novas publicações que possam surgir durante a execução do projeto.

Este processo refere-se ao credenciamento para a contratação de obras financiadas pelo Programa Minha Casa Minha Vida. Os custos para a execução das obras serão cobertos pelo financiamento individual de cada unidade habitacional junto ao agente financeiro do PMCMV. No entanto, os valores relacionados às áreas de construção serão doados pela Prefeitura, e o auxílio subsidiado para cada unidade será fornecido pela municipalidade.

Dessa forma, o custo para a Prefeitura Municipal de Xanxerê será de até R\$ 10.000,00 de subsídio por unidade habitacional. Esse valor pode variar de “zero reais” a “dez mil reais”, totalizando até R\$ 3.200.000,00 (três milhões e duzentos mil reais), considerando a previsão de construção de até 320 unidades habitacionais.

## 6. Descrição da solução como um todo

Processo licitatório com a finalidade de seleção de empresa do ramo de engenharia/construção civil (pré-qualificação), por meio de chamamento público de credenciamento, para a construção de no mínimo 304 (trezentos e quatro) e no máximo 320 (trezentos e vinte) unidades habitacionais, em face aos eventos onde o Município busque tratar a área habitacional, em especial a falta de moradias, principalmente na faixa da população de menor renda, trazendo soluções e criando mecanismos que diminuam o déficit habitacional, contribuindo desta maneira para melhorar a qualidade de vida da população e com isso atraindo melhores investimentos para a cidade.

Com a realização dos serviços, a municipalidade visa um cumprimento das metas pré-definidas em orçamentos, além do atendimento à população municipal em um modo geral. Além destes benefícios com a realização da presente obra a municipalidade ainda prevê uma evolução em outras pastas municipais, como por exemplo saúde, educação e assistência social, uma vez que a população possuindo moradias dignas de habitabilidade, o município abava por desenvolver-se.

A empresa selecionada deve elaborar todos os estudos necessários ao desenvolvimento dos projetos dos conjuntos habitacionais (blocos verticais de apartamentos) conforme preconizado por leis e normas vigentes, e manuais do Programa Minha Casa Minha Vida, tais como levantamento topográfico, estudos ambientais e geotécnicos (prospecção do solo e rocha do subsolo com sondagem), viabilidade junto a concessionárias de água e energia elétrica, entre outros, conforme necessário.

Elaborar todos os projetos (executivo), memoriais descritivos e demais documentos técnicos complementares necessários para a construção dos conjuntos habitacionais verticais e demais infraestruturas externas necessárias para atendimento do objeto, elaboração de orçamento a partir dos projetos e das especificações, bem como elaborar os documentos técnicos necessário para obtenção de licença ambiental, aprovação junto ao Corpo de Bombeiros, licenciamento edifício junto a Prefeitura Municipal e registro cartorial, e outras que sejam exigidas pela legislação Municipal, Estadual e Federal, respeitando o valor total estabelecido /proposto por unidade habitacional, atendendo regramento do Programa Minha Casa Minha Vida – Recursos FGTS e Lei n.º 14.620/2023. Os documentos técnicos devem ser desenvolvidos por profissionais responsáveis técnicos da contratada devidamente registradas nos órgãos profissionais CREA e/ou CAU.

Aprovar todos os projetos junto ao Agente Financeiro do PMCMV (CAIXA), no Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina, na Prefeitura Municipal de Xanxerê, na Concessionária de Energia Elétrica (Dcelt Energia) e junto a outros órgãos nas esferas Federal, Estadual e Municipal, conforme necessário, bem como realizar o licenciamento ambiental junto aos órgãos competentes.

Executar a limpeza e terraplanagem de toda área dos imóveis de maneira a atender as necessidades previstas em estudos e projetos para a construção de todas as infraestruturas projetadas, inclusive executando cortes e aterros, drenagens superficiais e subterrâneas, muros de contenção ou outros sistemas para estabilização de taludes, entre outros serviços complementares conforme necessidade.

Executar todas as obras de infraestrutura e complementares conforme projetos aprovados pela Prefeitura Municipal e pelo Agente Financeiro (CAIXA) de maneira integral/global, até a obtenção de todas as licenças operacionais, habite-se dos Bombeiros, habite-se sanitário, habite-se da Prefeitura Municipal, licença ambiental de operação junto ao órgão licenciador, registro cartorial e outros conforme for necessário.

Executar a construção das torres verticais contendo no mínimo 304 unidades habitacionais (apartamentos) desde as fundações até o acabamento final, sistemas de tratamento de efluentes, redes e sistemas de alimentação de água, esgotamento sanitário, gás e energia elétrica a todas as unidades, bem como toda infraestrutura na área externa aos blocos de apartamentos dentro dos limites da matrícula do imóvel, inclusive cercamento da área, lixeiras, pavimentação da calçada no passeio público junto ao alinhamento com o logradouro público (todas as frentes), acessos internos a pedestres e veículos, vagas de estacionamento para as unidades e visitantes conforme previsto em lei e projeto aprovado e atendendo as normas de acessibilidade, drenagem pluvial (subterrânea e superficial), conforme necessário, áreas verdes, paisagismo e limpeza geral.

Os conjuntos habitacionais serão construídos em três terrenos de propriedade dessa municipalidade, cujos imóveis possuem lei autorizativa para doação para fins de construção de unidades habitacionais de interesse social, conforme descrito em Lei Municipal N° 4.520/2023, sendo os seguintes imóveis:

**Imóvel 01:** Lote "A" das quadras "V" e "X" do Loteamento Ecozville Lago Residence, situado na rua Abílio Constante Possan, no bairro Vila Sésamo, com área de 7.205,70 m<sup>2</sup>, registrado na matrícula nº 41.010 do Ofício de Registro de Imóveis de Xanxerê, CNM sob nº 107581.2.0041010-89.

**Imóvel 02:** Lotes 1, 2 e 3 da quadra "A", do loteamento da chácara nº 378, situado na rua Seara, esquina com a rua Tocantins, no bairro São Jorge, com área de 3.506,25 m<sup>2</sup>, registrados na matrícula nº 41.098 do Ofício de Registro de Imóveis de Xanxerê, CNM sob nº 107581.2.0041098-19.

**Imóvel 03:** Lote 279-A, da quadra "K", do Loteamento Parque das Torres, situado na rua Janarin Acadroli, nº180, no bairro Primo Tacca, com área de 6.695,27m<sup>2</sup>, registrado na matrícula nº 33.058, do Ofício de Registro de Imóveis de Xanxerê.

Para o imóvel 01, no bairro Vila Sésamo, deve ser prevista a construção de no mínimo 144 unidades habitacionais, dispostos em tantas torres verticais, quanto forem necessárias.

Para o imóvel 02, no bairro São Jorge, deve ser prevista a construção de no mínimo 64 unidades habitacionais, dispostos em tantas torres verticais, quanto forem necessárias.

Para o imóvel 03, no bairro Nossa Senhora de Lourdes, deve ser prevista a construção de pelo menos 96 unidades habitacionais, dispostos em tantas torres verticais, quanto forem necessárias e possíveis.

## 7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Trata-se do chamamento público para cadastramento de empresa para elaboração de projetos, memoriais e demais documentos técnicos e a construção de no mínimo 304 e no máximo 320 unidades habitacionais verticais, (blocos verticais de apartamentos), com valor máximo correspondente ao teto da faixa 1 do PMCMV, atualmente em R\$190.000,00, conforme preconizado por leis e normas vigentes e manuais do Programa Minha Casa Minha Vida.

Sendo que no imóvel nº 01, localizado no bairro Vila Sésamo deve ser prevista a construção de pelo menos 144 unidades habitacionais. No imóvel nº 02 localizado no bairro São Jorge, deve ser prevista a construção de no mínimo 64 unidades habitacionais e para o imóvel nº 03, localizado no bairro Nossa Senhora de Lourdes, deve ser prevista a construção de no mínimo 96 unidades habitacionais.

## 8. Estimativa do Valor da Contratação

**Valor (R\$):** 3.200.000,00

O Preço Máximo de cada unidade habitacional a ser apresentado pela empresa vencedora proponente não poderá ultrapassar o valor teto do PMCMV, conforme portarias do Ministério das Cidades em vigor; e as que vierem a ser publicadas no decorrer do processo de execução do empreendimento, caso esse valor seja modificado.

Considerando que o presente processo refere-se a credenciamento para contratação de execução de obras com recursos do Programa Minha Casa Minha Vida, os custos para execução das obras objeto do edital serão arcados com financiamento individual de cada unidade habitacional junto ao agente financeiro do PMCMV, com exceção aos valores referentes as áreas para construção, que serão doadas pela Prefeitura e do valor do auxílio a título de subsídio disponibilizado pela municipalidade para cada unidade.

Assim, o custo para a Prefeitura Municipal de Xanxerê será de até R\$ 10.000,00 de subsídio para cada unidade habitacional, sendo um custo variável de “zero reais” a “dez mil reais”, podendo chegar ao total de R\$ 3.200.000,00 (três milhões e duzentos mil reais), visto que a previsão máxima é de construção de 320 unidades habitacionais.

Considerando que o processo de financiamento a ser buscado pela empresa credenciada junto ao Agente Financeiro do PMCMV, na modalidade faixa 2, financia apenas 80% do valor do imóvel, sendo, pois, um financiamento parcial, restará 20% do valor total da unidade habitacional a ser pago como entrada.

Para pagamento dos 20% do valor total da unidade habitacional referente a entrada do financiamento, primeiramente será subtraído o valor do desconto da proposta vencedora em fração referente a cada unidade habitacional (caso o valor proposto seja abaixo do teto do programa), que neste caso se dará por meio do aumento da proposta pelo valor do terreno, na sequência, restando saldo a pagar, deverá ser deduzido o valor do subsídio do PMCMV – Recursos FGTS, que é variável em razão da renda familiar do mutuário, e caso ainda exista valor remanescente referente a entrada, este deverá ser pago com recursos do FGTS pelo mutuário (caso tenha disponível) ou com recursos do mesmo, sejam próprios ou oriundos de acordo de parcelamento junto a construtora.

Nesse sentido, nos casos onde o valor de entrada do financiamento (20% do total do imóvel) não for quitado pelo somatório dos valores do desconto da empresa construtora, do subsídio do PMCMV – Recursos FGTS, e recursos do FGTS do mutuário, a título de subsídio complementar, a Prefeitura Municipal de Xanxerê estará custeando parte do montante remanescente do valor de entrada que teria que ser pago com recursos próprios do recebedor, até o valor máximo de 10 mil reais por mutuário.

## **9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução**

Considerando ser um credenciamento de empresa, e que a empresa que cumprir com todos os requisitos e obtiver melhor classificação, será selecionada para elaborar o projeto e executar todas as unidades habitacionais, opta-se pelo não parcelamento (ou divisão) do objeto da contratação.

Assim, a elaboração do projeto e a execução de todas as unidades habitacionais formarão um único lote, com o objetivo de assegurar a eficiência na execução do projeto.

## **10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes**

Não se faz necessária a realização de contratações correlatas e/ou interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda.

## **11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento**

O credenciamento da empresa prestação de serviços está previsto no item 137 do Plano Anual de Contratações, conforme homologado pelo Decreto nº 4/2024.

## **12. Benefícios a serem alcançados com a contratação**

O credenciamento de uma empresa para a elaboração de projetos e construção de um número específico de unidades habitacionais em um município pode trazer diversos benefícios, tanto para a empresa quanto para a comunidade local e para o município como um todo. Aqui estão alguns dos principais benefícios a serem alcançados:

A empresa terá a oportunidade de garantir contratos significativos, com a possibilidade de criar uma base sólida de clientes e expandir suas operações.

O credenciamento pode aumentar a credibilidade da empresa no mercado, destacando-a como um parceiro confiável para projetos de grande escala. A execução de um projeto de grande porte pode abrir portas para novos projetos e parcerias futuras, impulsionando o crescimento e a expansão da empresa.

Trabalhar em projetos de grande envergadura permite à empresa aprimorar suas habilidades e processos, promovendo inovações e melhorias contínuas. O sucesso em projetos importantes pode melhorar a imagem da empresa, destacando seu compromisso com a qualidade e a capacidade de cumprir prazos e orçamentos.

Já os benefícios para o Município compreende desde o desenvolvimento habitacional, pois com a construção de 304 a 320 unidades habitacionais pode atender à demanda por moradias, ajudando a resolver problemas de déficit habitacional e melhorando a qualidade de vida dos residentes.

Projetos de grande escala criam empregos diretos e indiretos, desde a construção até áreas relacionadas, como transporte, fornecimento de materiais e serviços. O projeto pode estimular a economia local através da movimentação financeira e do aumento da atividade econômica nas áreas circundantes.

A construção de novas unidades habitacionais pode estar acompanhada de melhorias na infraestrutura local, como estradas, sistemas de água e esgoto, e áreas de lazer. Podendo também valorizar as propriedades próximas, beneficiando os atuais proprietários e investidores.

Dependendo da localização, o projeto pode contribuir para a revitalização de áreas urbanas, tornando-as mais atraentes e funcionais.

Os residentes se beneficiam com o acesso a moradias modernas e de qualidade, o que melhora seu padrão de vida. Além disso, a construção pode promover a melhoria nos serviços públicos e a formação de novas comunidades, favorecendo a integração social e o fortalecimento de redes de apoio. Assim, o projeto cria uma situação vantajosa e sustentável para todas as partes envolvidas.

Em resumo, o credenciamento para a construção de 304 a 320 unidades habitacionais pode ser altamente benéfico para a empresa, o município e os residentes, criando uma situação vantajosa e sustentável para todas as partes envolvidas.

### **13. Providências a serem Adotadas**

Os integrantes da equipe técnica detém capacidade adequada para o acompanhamento e fiscalização dos serviços a serem realizados. Deve ser avaliada cuidadosamente cada etapa de execução dos serviços e verificada a competência técnica dos integrantes da empresa responsáveis por cada procedimento, a fim de evitar acidentes e danos.

Não há necessidade de capacitação dos integrantes da equipe de planejamento para a fiscalização desse contrato, tendo em vista que todos já foram capacitados em momento anterior.

É importante destacar que deve ser formada uma equipe de técnicos do setor de engenharia para compor a comissão de julgamentos. Esta comissão será responsável por analisar a documentação técnica apresentada pelas empresas interessadas no credenciamento, avaliando os documentos e estabelecendo os critérios de seleção e a classificação das empresas.

### **14. Possíveis Impactos Ambientais**

O credenciamento de empresas para elaborar projetos, memórias e orçamentos, bem como para edificar entre 304 e 320 unidades habitacionais, pode provocar diversos impactos ambientais significativos. Primeiramente, a alteração do uso do solo é um dos principais efeitos. A construção pode exigir a remoção de vegetação, o que pode levar à perda de habitats naturais e afetar a biodiversidade local. Além disso, a transformação do solo para fins de construção pode alterar o equilíbrio natural e aumentar o risco de erosão.

Outro impacto importante é sobre os recursos hídricos. Durante o processo de construção, pode ocorrer a poluição da água devido ao despejo inadequado de resíduos e produtos químicos, contaminando rios e córregos próximos. Além disso, a modificação dos cursos de água ou a alteração do fluxo dos mesmos pode afetar ecossistemas aquáticos e a disponibilidade de água para a comunidade local.

A poluição do ar também é uma preocupação significativa. A construção pode gerar emissões de poluentes atmosféricos e poeira, além de contribuir para a poluição sonora devido ao tráfego de veículos e ao uso de máquinas pesadas. Esses fatores podem ter efeitos adversos na saúde das pessoas e no meio ambiente.

Os impactos na fauna e flora são igualmente relevantes. A perturbação causada pela construção pode deslocar espécies locais e afetar ecossistemas naturais. A destruição de áreas naturais reduz os habitats disponíveis para a fauna e flora nativas, o que pode ter consequências para a biodiversidade.



A gestão de resíduos é outro aspecto crucial. A construção gera uma quantidade significativa de resíduos sólidos, como restos de materiais, que precisam ser geridos adequadamente para evitar impactos ambientais negativos. Além disso, resíduos perigosos, como produtos químicos tóxicos, requerem manejo especial para prevenir a contaminação do solo e da água.

Além disso, a construção pode ter efeitos no clima local. O aumento das áreas pavimentadas e edificadas pode contribuir para o fenômeno conhecido como ilha de calor urbano, elevando as temperaturas na área de construção e seus arredores. Isso pode afetar o microclima local e a qualidade de vida dos residentes.

Finalmente, é importante considerar os impactos na qualidade de vida da comunidade local. O aumento da população pode resultar em congestionamentos e pressionar a infraestrutura existente, além de alterar o paisagismo da área, o que pode afetar o valor estético e a percepção da qualidade de vida dos habitantes.

Para mitigar esses impactos, é essencial realizar avaliações de impacto ambiental detalhadas e seguir rigorosamente as normas e regulamentações ambientais durante as fases de projeto e construção. Medidas adequadas podem minimizar os efeitos negativos e promover uma construção sustentável.

## 15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

### 15.1. Justificativa da Viabilidade

Diante da análise que levou em consideração os estudos realizados quanto à comparação de soluções disponíveis no mercado, aspectos econômicos e qualitativos registrados ao longo deste Estudo Técnico Preliminar, entende-se como viável esta contratação.

## 16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

**ALINE MENEGAS DE VICENTIN**

Agente de contratação



*Assinou eletronicamente em 12/08/2024 às 16:19:03.*