

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP SEI N° [0020872855](#)/2024 - SEHAB.UFO

1 - NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

1.1 - Trata-se de processo de seleção para futura contratação de empresa especializada do setor da construção civil pelo Agente Financeiro em atendimento às PORTARIAS do Ministério das Cidades(*) que estabelecem as condições gerais da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, restabelecido pela Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023, convertida na Lei Federal nº 14.620 de 13 de julho de 2023.

Para ampliação do estoque de moradias e auxílio no enfrentamento das necessidades habitacionais das famílias de menor renda, segundo o inciso VII do art. 10 da PORTARIA MCID N° 724, DE 15 DE JUNHO DE 2023, o Município na condição de Ente Público Local apoiador e doador dos imóveis onde serão edificadas as unidades, deverá realizar o processo administrativo para a escolha da empresa do Setor da Construção Civil, que será contratada em momento oportuno e posterior, pelo Agente Financeiro e Gestor do FAR.

Considerando a exceção da doação dos imóveis, conforme Lei Autorizativa nº 9.421, de 29 de junho de 2023, não haverão outros custos suportados pelo orçamento Municipal na construção do empreendimento, bem como, outras opções de atuação, considera-se essa a alternativa mais vantajosa.

(*) Portarias:

Portaria MCID nº 724, de 15/06/2023 - Dispõe sobre as condições gerais da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial;

Portaria MCID nº 725, de 15/06/2023 - Dispõe sobre as especificações urbanísticas, de projeto e de obra e sobre os valores de provisão de unidade habitacional para empreendimentos habitacionais;

Portaria MCID nº 727, de 15/06/2023 - Formaliza a abertura de procedimento de enquadramento e contratação de empreendimentos habitacionais e estabelece a meta de contratação;

Portaria MCID nº 340, de 05/04/2024 - Altera a Portaria MCID nº 724, de 15 de junho de 2023, a Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023, e a Portaria MCID nº 727, de 15 de junho de 2023, referentes à linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas

2 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES, ACOMPANHADA DOS DOCUMENTOS QUE LHE DÃO SUPORTE

2.1 - Para o presente processo seletivo, a estimativa das quantidades serão obtidas considerando o imóvel doado e disponibilizado pelo Município ao Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV / Fundo de Arrendamento Residencial - FAR.

2.2 - A quantidade estimada é de realizar a seleção de Empresa do Ramo da Construção Civil, que se habilite à contratação de 01(um) empreendimento para construção de Unidades Habitacionais junto ao Agente Financeiro operante no Programa.

3 – ESTIMATIVA PRÉVIA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Considerando que os recursos são oriundos do Governo Federal, por regra do Programa Minha Casa Minha Vida-PMCMV, nesta modalidade o Município realizará tão somente a seleção e classificação de empresas interessadas na produção habitacional. Os valores máximos estabelecidos para as unidades são os definidos pelo Programa e serão contratados diretamente pelo Agente Financeiro credenciado

para operação.

4 – JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO (OU NÃO) DA SOLUÇÃO

Considerando que a seleção de empresa do Setor de Construção é um objeto/serviço indivisível, analisamos que não há comprometimento técnico ou econômico.

Cada empresa interessada no certame deverá demonstrar tanto na documentação para habilitação quanto nos documentos técnicos que serão solicitados, estar apta para a apresentação de proposta para a contratação, junto ao agente financeiro, do empreendimento habitacional.

Para a área disponibilizada haverá uma seleção e qualificação das empresas que apresentarem propostas, sendo classificada aquela que além do cumprimento do regimento documental, apresente maior pontuação no somatório de itens elegíveis, mediante aplicação de metodologia a ser descrita em Memorial Descritivo anexo a este processo, restando ser analisado pelo Agente Financeiro, sua capacidade técnica, financeira e operacional para a contratação.

Neste entendimento acredita-se na competitividade do mercado.

5 - DEMAIS ITENS DO ARTIGO 18, §1º DA LEI 14.133/2021

a) demonstração da previsão da contratação no Plano de Contratações Anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração;

A contratação está prevista no Plano de Ações da Secretaria para o ano de 2024.

b) requisitos da contratação;

Para a presente seleção, devem ser atendidos os seguintes requisitos mínimos:

- Assumir integral responsabilidade e pela boa fê dos documentos a serem apresentados, estando sempre de acordo com o estabelecido nas normas, portarias e regramentos do Programa Minha Casa Minha Vida/FAR, incluindo suas atualizações, do edital e demais peças e documentos técnicos vigentes;
- Declarar estar ciente de que os serviços serão contratados pelo Agente Financeiro do Programa, sem participação financeira do Município de Joinville, no imóvel doado para a finalidade restrita que é a construção de unidades habitacionais destinadas às famílias inscritas no cadastro habitacional;
- Possuir equipe técnica suficiente e habilitada para fornecer as peças técnicas (projetos) em tempo suficiente para a enquadramento do empreendimento junto ao Ministério das Cidades;
- Responder por todas as despesas decorrentes e necessários ao atendimento do processo de seleção;
- Estar ciente de que a seleção, observará o que consta nos documentos Memorial Descritivo, Edital e seus Anexos;

Requisitos específicos estão dispostos no Memorial Descritivo anexo.

c) levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar;

Tratando-se de regras impostas pelo Programa do Governo Federal, não se aplica a análise de soluções disponíveis no mercado para atender a necessidade da Administração.

CONCLUSÃO - MELHOR SOLUÇÃO

Considerando as PORTARIAS do Ministério das Cidades que estabelecem as condições gerais da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida -

PMCMV, restabelecido pela Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023 e convertida na Lei nº 14.620 de 13 de Julho de 2023, concluímos que a melhor solução é a realização de uma CHAMADA PÚBLICA de empresas do Setor da Construção Civil, visando a seleção e classificação, e que será oportunamente encaminhada ao Agente Financeiro do Programa para assim proceder com os ritos da contratação, já que o projeto do empreendimento foi sorteado e enquadrado nas metas de unidades habitacionais atribuídas ao Estado de Santa Catarina, atendendo assim o interesse público na produção de unidades habitacionais e atendimento de famílias inscritas na Secretaria de Habitação.

d) descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso;

Demonstra-se como a melhor solução para atendimento ao interesse público a realização de CHAMADA PÚBLICA de empresas do setor da construção civil. Apesar de não ter um regramento específico, o rito será subsidiado pela Lei 14.133 de 01 de abril de 2021, conforme estabelecido no Inciso I do Art. 80, Seção III do CAPÍTULO X - DOS INSTRUMENTOS AUXILIARES da Lei 14.133 de 01 de Abril de 2021 - "...I - licitantes que reúnam condições de habilitação para participar de futura licitação ou de licitação vinculada a programas de obras ou de serviços objetivamente definidos;..."

O procedimento de CHAMADA PÚBLICA ficará aberto por 01 (um) ano para a inscrição de interessados, no entanto, a classificação e ordenamento das empresas ocorrerá sempre em até 15 (quinze) dias após a aprovação das propostas encaminhadas pelo Município, na condição de proponente, devidamente enquadradas no Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV.

Os interessados deverão ter conhecimento que, para a participação, deverão desenvolver projetos arquitetônicos e urbanísticos em conformidade e demais peças técnicas com foco na viabilização do empreendimento, as suas custas e seguindo as determinações contidas na Portaria Ministério das Cidades Nº 725, de 15 de junho de 2023, e seus anexos ou outra que venha substituí-la ou alterá-la, que dispõe sobre as especificações urbanísticas, de projeto e de obra e, sobre os valores de provisão de unidade habitacional para empreendimentos habitacionais no âmbito das linhas de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial e do Fundo de Desenvolvimento Social, integrantes do Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata a Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023, convertida na Lei Federal Nº 14.620 de 13 de julho de 2023 .

Os projetos desenvolvidos serão apreciados pelo Agente Financeiro e devidamente submetidos ao rito de aprovação do Município constituindo a efetiva contratação das unidades habitacionais.

Terão como base o imóvel doado para a finalidade e suas especificidades relacionados no Memorial Descritivo que acompanha este processo e a prerrogativa de unidades habitacionais com 45,5 metros quadrados de área útil, composto de no mínimo, sala + 1 dormitório de casal + 1 dormitório para duas pessoas + cozinha + área de serviço + banheiro + varanda (para multifamiliar), deixando aos projetistas a competência de formatar os ambientes da habitação segundo as especificações mínimas para o mobiliário, disposto no Anexo III - Tabela I da referida Portaria nº 725 ou outra que venha substituí-la.

O valor máximo de subvenção de cada unidade estabelecido pelo Governo Federal está limitado ao Município de Joinville a R\$ 167.750,00 (cento e sessenta e sete mil setecentos e cinquenta reais).

O valor deve compreender os custos com:

a) edificação e equipamentos de uso comum, conforme disposto na Portaria MCID nº 725/2023;

b) tributos e despesas de legalização do empreendimento habitacional;

c) Trabalho Social, correspondente a 2% do valor de provisão para o empreendimento;

d) execução de infraestrutura interna, excetuada a de responsabilidade da distribuidora de energia elétrica, nas condições estabelecidas pela Agência Nacional de Energia Elétrica (ANEEL);

e) construção de Estação de Tratamento de Esgoto (ETE), Estação de Tratamento de Água (ETA) e Estações Elevatórias, situadas em áreas públicas ou em área interna ao empreendimento a ser doada ao domínio do Município;

f) estudo de viabilidade do terreno.

A CHAMADA PÚBLICA será total, e após o enquadramento da proposta junto ao Ministério das Cidades e suas condicionantes, mediante aprovação de seus gestores será autorizada a contratação direta pelo Agente Financeiro da operação.

A CHAMADA PÚBLICA terá validade de 01(um) ano e poderá ser atualizada a qualquer tempo, seja pela ampliação de metas do Programa, disponibilidade de mais imóveis por parte do Município ou mesmo atualizações de regras do Programa, observada ainda a validade dos documentos apresentados pelos interessados.

e) demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis;

Os resultados pretendidos com a presente seleção não estão atrelados apenas a termo de economicidade e de aproveitamento de recursos humanos, materiais e financeiros, mas principalmente ao interesse público a ser atendido, que muitas vezes não está diretamente interligado a todas essas questões. No caso, busca-se a CHAMADA PÚBLICA de empresas do Setor da Construção Civil para apresentação de proposta de empreendimento em imóvel doado pelo Município ao Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, a ser contratado pelo Agente Financeiro com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR.

Entretanto, aqui relevante constar que, os resultados pretendidos a todos os níveis (economicidade, aproveitamento de recursos - seja de qualquer espécie) estão atrelados a formatação da seleção, no sentido que estão previstos o atendimento de inúmeras famílias de baixa renda (faixa 01) com subsídios incomuns no mercado imobiliário, incluindo a possibilidade da isenção total da participação financeira que é devida pela família beneficiada.

f) providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual:

- Providenciar a documentação sob sua responsabilidade, na forma e prazos exigidos pelos atos normativos da linha de atendimento;
- Promover, em articulação com a empresa do Setor da Construção Civil, as aprovações e os licenciamentos cabíveis para a viabilização do empreendimento habitacional;
- Indicar o terreno doado ao FAR para a implementação do empreendimento habitacional;
- Estabelecer as responsabilidades e os compromissos assumidos que constarão do contrato com o Agente Financeiro e com empresa do Setor da Construção Civil;
- Realizar o processo administrativo para a escolha de empresa do Setor de Construção Civil;
- Realizar a atualização cadastral das famílias candidatas ao benefício, conforme ato normativo específico do Programa Minha Casa Minha Vida;
- Providenciar a contratação do Trabalho Social, conforme ato normativo específico do Programa Minha Casa Minha Vida;
- Assegurar por meio de lei, isenção permanente e incondicionada, enquanto perdurarem as obrigações contratuais do beneficiário, dos tributos de sua competência que tenham como fato gerador a transferência das moradias ofertadas pelo Programa, a qual deverá produzir efeitos em momento prévio à contratação do empreendimento habitacional, vedada a vinculação da isenção à quitação de eventual dívida do beneficiário com o Ente.

g) contratações correlatas e/ou interdependentes;

Não há contratações correlatas e/ou interdependentes.

h) descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável;

Não se vislumbra impacto ambiental para a contratação. No entanto, caso cabível, a Contratada deverá observar a destinação adequada dos resíduos decorrentes da contratação.

Trata-se de processo que envolve tão somente a seleção de empresas do ramo da construção civil, que apresentarão proposta para empreendimento habitacional com recursos de outra fonte pagadora.

6 – CONCLUSÃO - DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE (OU NÃO) DA CONTRATAÇÃO (OBRIGATÓRIO)

Para proceder à análise da viabilidade da contratação, esta deve atender positivamente os seguintes critérios:

Parâmetro considerado	Sim	Não	Observação / Comentário
1. O modelo adotado para a contratação é o mais vantajoso para a Administração, tanto pelo aspecto técnico como pelo econômico?	X		
2. O modelo adotado para a contratação está em conformidade com o praticado no mercado?	X		
3. O valor estimado da contratação está em conformidade com a previsão orçamentária?	X		Não incidirão custos ao Município para a contratação
4. Os resultados pretendidos com a contratação compensam os investimentos realizados pela Administração, em curto, médio e longo prazo?	X		A doação do imóvel facilitou o acesso aos recursos do programa para a finalidade da Secretaria de Habitação, que é a produção habitacional.
5. De acordo com a análise dos riscos para a contratação, a contratação é viável e não possui risco de dano ao erário? (moderado/médio a grave)	X		Não haverá risco ao erário, pois o Município não desembolsará recursos para viabilizar os empreendimentos
6. Há risco de comprometimento do sucesso da licitação e da execução, considerando os fatos ocorridos em contratações anteriores do mesmo objeto ou similares.	X		Não se aplica
7. No caso do item anterior, foram indicadas as medidas necessárias para mitigar os riscos?	X		Não se aplica

Considerando as PORTARIAS do Ministério das Cidades que estabelecem as condições gerais da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, restabelecido pela Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023 e convertida na Lei nº 14.620 de 13 de julho de 2023, concluímos que a melhor solução é a realização de uma CHAMADA PÚBLICA de empresas do Setor da Construção Civil, visando a seleção e classificação de uma, que serão oportunamente encaminhada ao Agente Financeiro do Programa para assim proceder com os ritos da contratação, já que o projeto do empreendimento foi sorteado e enquadrado nas metas de unidades habitacionais atribuídas ao Estado de Santa Catarina, atendendo assim o interesse público na produção de unidades habitacionais e atendimento de famílias inscritas na Secretaria de Habitação.

Conclusão: Com base nas informações levantadas durante este estudo, a Equipe/Comissão de Planejamento entende ser viável a solução descrita no presente Estudo Técnico Preliminar para a presente contratação, vez que se mostrou tecnicamente a mais adequada à necessidade e fundamentadamente atendendo ao interesse público.

7 - Anexo - Checklist do Estudo Técnico Preliminar

				Não	
--	--	--	--	-----	--

N.º	Requisitos	Sim	Não	se aplica	Observações
1*	Consta no ETP a descrição clara e objetiva, devidamente fundamentada da necessidade da contratação	X			
2	A contratação foi indicada no Documento de Formalização de Demanda	X			
3	Descrição dos requisitos da contratação	X			
3.1	Foi analisado o critério de sustentabilidade			X	
3.2	Foi analisada a necessidade de garantia, treinamento e instalação			X	
3.3	Foi analisada a indicação dos padrões mínimos de qualidade, de forma a permitir a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração	X			
4	Levantamento de mercado, com a justificativa técnica e econômica			X	
4.1	Foram consideradas as contratações similares feitas por outros órgãos e entidades públicas, bem como a iniciativa privada?			X	
4.2	Foi realizada audiência e/ou consulta pública, preferencialmente na forma eletrônica, para coleta de contribuições			X	
4.3	Em caso de possibilidade de compra, locação de bens ou do acesso a bens, foram avaliados os custos e os benefícios de cada opção para escolha da alternativa mais vantajosa, prospectando-se arranjos inovadores em sede de economia circular			X	
4.4	Foram consideradas outras opções logísticas menos onerosas à Administração, tais como chamamentos públicos de doação e permutas.			X	
5	Consta no ETP a descrição da solução como um todo, contemplando os requisitos da contratação, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso, acompanhada das justificativas técnica e econômica da escolha do tipo de solução.	X			
6*	Consta no ETP estimativas das quantidades para a contratação, e os documentos que lhes dão suporte.	X			
6.1	Foi realizado levantamento das quantidades necessárias juntos às Unidades com vistas a não ocorrer demanda não atendida dentro do planejamento.			X	
7*	Consta no ETP estimativa prévia do valor da contratação, acompanhada dos documentos que lhe dão suporte, podendo ser utilizado como parâmetro o valor das contratações anteriores acrescido/decrecido de percentual considerado pela requisitante como possível acréscimo/decrécimo da demanda.			X	
8*	Consta no ETP justificativas para o parcelamento ou não da solução.			X	
9	Foram consideradas as contratações correlatas e/ou interdependentes à presente contratação.			X	
10	A contratação está prevista no plano de contratações anual, ou, se for o caso, justificativa da ausência de previsão.	X			
10.1	Há previsão de custeio da contratação com recursos da União.	X			
10.2	A contratação será obra ou serviço de engenharia.	X			
10.3	Em caso de a contratação ser eventualmente custeada com recursos da União, consta ressalva clara no ETP acerca da impossibilidade de cotação com fornecedores, nos termos do artigo 23, §2º da Lei 14.133/2021.			X	
11	Consta no ETP o demonstrativo dos resultados pretendidos, em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis.	X			
12	Consta no ETP as providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, tais como adaptações no ambiente do órgão ou da entidade, necessidade de obtenção de licenças, outorgas ou autorizações, capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual.	X			
13	Consta no ETP a descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável.			X	
14*	Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina, observando eventual risco da contratação para a Administração.	X			
14.1	Foram analisados os riscos de comprometimento da boa execução contratual, aferindo-se e sanando-se no ETP, de antemão, eventuais questões controversas, erros ou incongruências do procedimento levando em consideração: a) o histórico de licitações, inclusive as desertas ou			X	

	frustradas; b) contratações anteriores com objeto semelhante.				
14.2	Trata-se de contratação que, independentemente do valor, envolve complexidade, singularidade, ou se refere a um modelo de contratação não realizado anteriormente, mas com possibilidade de risco moderado/médio ou superior de dano ao erário. Em caso positivo, consta no ETP ressalva sobre elaboração do Mapa de Riscos para a contratação?			X	

* Os itens em destaque são de preenchimento obrigatório.



Documento assinado eletronicamente por **Ubiraci Jose da Silva, Servidor(a) Público(a)**, em 17/04/2024, às 11:29, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº8.539, de 08/10/2015 e o Decreto Municipal nº 21.863, de 30/01/2014.



Documento assinado eletronicamente por **Neusa Teresinha Merbold, Servidor(a) Público(a)**, em 17/04/2024, às 11:36, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº8.539, de 08/10/2015 e o Decreto Municipal nº 21.863, de 30/01/2014.



Documento assinado eletronicamente por **Rodrigo Andrioli, Secretário (a)**, em 18/04/2024, às 14:16, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº8.539, de 08/10/2015 e o Decreto Municipal nº 21.863, de 30/01/2014.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://portalsei.joinville.sc.gov.br/> informando o código verificador **0020872855** e o código CRC **F814F592**.

Rua Dr. João Colin, 2.719 - Bairro Santo Antônio - CEP 89218-035 - Joinville - SC -
www.joinville.sc.gov.br

24.0.090666-6

0020872855v33