



ESTADO DE SERGIPE  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANA  
**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

000005  
e

### **INFORMAÇÕES BÁSICAS:**

Considerando que as exegeses legais que impigem esta municipalidade a fornecer moradia à população hipossuficiente, na forma dos comandos legais vigentes.

Órgão Solicitante: Secretaria de Obras e dos Serviços Públicos.

Setor requisitante (Unidade/Setor/Departamento): Setor de Engenharia.

### **1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

Considerando-se os preceitos constitucionais, entabulados no Art. 6º, no inc. IV, do Art. 7º, no inc. XX, do Art. 21 e no inc. IX, do Art. 23, da nossa Carta Magna, onde, em suma, em prover acesso a moradia aos cidadãos hipossuficientes à uma moradia digna, bem como que, segundo a lei federal Nº Nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021, que regulamente o programa nacional Casa Verde e Amarela.

O Município de Itabaiana foi contemplado através do Contrato de Repasse nº 948488/2023 com recursos no valor total de R\$ 5.646.725,00, através do Programa "MORADIA DIGNA" - Apoio à Produção Habitacional de Interesse Social - No Município de Itabaiana - SE - RP7, promovido pelo Governo Federal, que tem como objetivo ampliar a oferta de moradias para atender às necessidades habitacionais sobretudo da população de baixa renda suprimindo, assim, o déficit habitacional do município que atualmente consta com um quantitativo elevado.

### **2. LEVANTAMENTO DE MERCADO**

Considerados os preceitos estatuídos na legislação, que divisa apascentar o múnus legal bem como as métricas de desenvolvimento social sustentável, conforme será esmiuçado em tópico doravante, vislumbra-se 02 (duas) alternativas, sendo elas:

- 1- Construção das Residências com mão de obra própria do município:

Em relação a essa alternativa, como o município não iria dispor de recursos para pagamento de uma empresa, logo, não desprenderia de recursos para pagamento de lucro e custos em cima do valor de cada residência, o município conseguiria aumentar o número de residências a serem construídas, porém, a municipalidade não possui mão de obra suficiente para empenhar nessas construções e manter a manutenção dos logradouros e prédios públicos ao mesmo tempo, e, empreendendo uma pequena quantidade de mão de obra, o custo de tempo para a produção de tais residências seria alto, o que acarretaria na continuidade no déficit habitacional por um longo período, o que é prejudicial para os munícipes, visto que a garantia de moradia e infraestrutura básica são direitos constitucionais.



2- Contratação de empresa especializada na construção de unidades habitacionais de baixo padrão.

Essa alternativa imprime a necessidade de contratação de uma empresa, especializada nesse ramo, que tem experiência e expertise para realizar os serviços em curto prazo e com qualidade, tendo em vista a necessidade iminente da garantia de moradia para a população de modo a reduzir o déficit habitacional da região, e, realizar a obra dentro do prazo estipulado dentro do contrato de repasse federal, tendo esse um prazo limite para prestação de contas, e, por fim, garantir maior qualidade ao produto final, de modo que empresas especializadas nesse ramo, tendem a utilizar de metodologias inovadoras para aumento da qualidade e redução do tempo de construção.

Tendo em vista que a necessidade de ter um prazo mais curto e uma maior qualidade na execução supera, nesse caso, um princípio por economicidade, visto que a redução do déficit habitacional é um conceito constitucional e necessário, desta forma, a segunda opção se torna mais interessante.

### **3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

A escolha pela aquisição direta das unidades habitacionais, deriva-se tanto do fato de que é a única opção que dispomos no mercado, frise-se ainda que, com base no mesmo diploma legal predito, a escolha da construtora a ser contratada, não foi por mero alvedrio, mas sim oriunda do fato de ter realizado procedimento pretérito de seleção, mediante Concorrência pública. Portanto, a empresa a ser contratada observará todos os jaezes técnicos, a serem observados, quando da construção do empreendimento e posterior doação.

### **4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

4.1 A contratação dar-se-á por meio de licitação, utilizando-se da metodologia de Concorrência Pública do tipo MELHOR TÉCNICA apresentada, visto que se trata de uma obra que deverá atender requisitos mínimos de qualidade da habitação, bem como, logo, é mais vantajoso para a administração a qualidade das edificações em razão do preço praticado de tal forma justifica-se o modo de disputa

4.2 A empresa deverá apresentar Cópia do ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado e alterações contratuais vigentes, com definição clara do representante legal (ata de eleição do atual representante) e que deverá contemplar prestação de serviços técnicos de engenharia ou arquitetura;

4.3 Certidão de registro ou inscrição junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) e/ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), da empresa participante e de seus responsáveis técnicos;

U00007  
P

ESTADO DE SERGIPE  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANA

4.4 Comprovação de que a empresa é certificada no Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQPH);

4.5 Balanço patrimonial do último exercício social ou apresentação do Sped Contábil – Sistema Público de Escrituração Digital do último exercício social (Comprovação da capacidade financeira da empresa).

4.6 Para Qualificação Técnica da proponente, deverão ser apresentados os seguintes documentos:

4.7 Para Critérios de Classificação, teremos os seguintes:

4.7.1 Certidão de Registro perante o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou o Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU). (sem pontuação no quadro de quesitos técnicos), dentro do prazo de validade, e prova de regularidade da situação junto ao respectivo Conselho;

4.7.2 Declaração da licitante informando o sistema construtivo que será utilizado, conforme o

Anexo VII, podendo-se optar por um dos seguintes sistemas: (letra “b” do quadro)

4.7.2.1 Sistema convencional com alvenaria de blocos de vedação e estrutura de concreto armado feito no local;

4.7.2.2 Sistema convencional com alvenaria de blocos estruturais de concreto ou blocos estruturais cerâmicos;

4.7.2.3 Sistema não convencional ou inovador com paredes em concreto armado moldadas no local.

4.7.3 Comprovação através de ofício a ser expedido pela Gerência Executiva de Habitação (GIHAB) da Caixa Econômica Federal, ou do Banco do Brasil (CENOP), informando que a empresa já realizou a execução de obra com o uso do sistema construtivo proposto, contendo: a data de contratação, o número de unidades contratadas e a Cidade onde foi realizada a obra, devidamente assinado por gerente ou cargo superior dentro da Instituição Financeira.;

4.7.3.1 Não será admitido utilizar quantitativos de obras que se encontrem em andamento, cujas obras não tenham sido concluídas e ainda não tiverem recebido o Habite-se.

4.7.4 Declaração da licitante informando qual será a área privativa mínima da unidade habitacional;

4.7.5 Comprovação de expertise da empresa quanto à quantidade de unidades de



natureza residencial unifamiliares térreas já produzidas no mesmo empreendimento e construídas no âmbito de Programas Habitacionais de Interesse Social contemplados por Programas Federais. A comprovação da capacidade técnica operacional se dará através de cópia do Contrato (objeto já concluso) acompanhado da respectiva Carta de Habite-se.

4.7.6 Comprovação através de declaração emitida pelo Agente Financeiro, informando que a Empresa possui GERIC válido e qual o "RATING" com classificação de "A" à "D".

4.7.7 Declaração assinada pelo representante legal da empresa ou procurador devidamente autorizado, autorizando a Instituição Financeira a fornecer a informação de conceito "RATING" de análise de risco de crédito para efeitos dessa Concorrência pública.

4.7.8 Comprovação de que a empresa é detentora de certificação pelo Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H), com prazo de validade não expirado. (letra "F" do quadro)

4.7.9 Comprovação do ciclo de certificação no Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H), conforme Regimento Geral do Sistema de Avaliação da Conformidade de Empresas de Serviços e Obras da Construção Civil (SiAC) a duração de um ciclo é de 36 meses (para a comprovação do ciclo de certificação deverá ser apresentado os certificados referentes ao ciclo).

4.7.10 Comprovação através de certificação ISO 9001, de que a empresa investe em programas de gestão da qualidade na construção civil.

4.7.11 Devem ser apresentados o projeto arquitetura e documentos, conforme discriminação abaixo:

- a) Projetos de arquitetura, na escala de 1:75, contendo: planta baixa, devidamente cotada e planta com layout compatível com as especificações do programa; no mínimo 02 (dois) cortes, sendo um transversal e um longitudinal; fachada; quadro de esquadrias e área quadro de áreas; (sem pontuação no quadro de quesitos técnicos, a não apresentação gera desclassificação já que a área privativa precisará ser apurada);
- b) Memorial descritivo da edificação, explicitando, no mínimo: a área privativa das unidades habitacionais; descrição do sistema construtivo proposto ser utilizado; (sem pontuação no quadro de quesitos técnicos);
- c) Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, devidamente registrada no CREA



000009

ESTADO DE SERGIPE  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANA

e/ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, devidamente registrado no CAU, da autoria do Projeto Arquitetônico. (sem pontuação no quadro de quesitos técnicos)

4.7.12 Deverá ser apresentado Quadro de Pontuação, sob pena de inabilitação, com os seguinte itens e pontuações

| ITEM | CRITÉRIO  | PONTOS POR CRITÉRIO | TOTAL DE PONTOS |
|------|---|---------------------|-----------------|
| a)   | <b>QUANTO AO SISTEMA CONSTRUTIVO PROPOSTO</b>   |                     |                 |
|      | Sistema convencional com alvenaria de blocos de vedação e estrutura de concreto armado feito no local   | 1                   |                 |
|      | Sistema convencional com alvenaria de blocos estruturais de concreto ou blocos estruturais cerâmicos  | 3                   |                 |
|      | Sistema não convencional ou inovador com paredes em concreto armado moldadas no local   | 5                   |                 |
| b)   | <b>OFERTA DE METRAGEM DE ÁREA PRIVATIVA DAS UNIDADES HABITACIONAIS</b>  |                     |                 |
|      | Unidade habitacional com área privativa de até 44,99m <sup>2</sup>  | 0                   |                 |
|      | Unidade habitacional com área privativa de 45,00m <sup>2</sup> a 45,99m <sup>2</sup>  | 1                   |                 |
|      | Unidade habitacional com área privativa de 46,00m <sup>2</sup> a 46,99m <sup>2</sup>  | 2                   |                 |
|      | Unidade habitacional com área privativa de 47,00m <sup>2</sup> a 47,99m <sup>2</sup>  | 3                   |                 |
|      | Unidade habitacional com área privativa de 48,00m <sup>2</sup> a 48,99m <sup>2</sup>  | 4                   |                 |
|      | Unidade habitacional com área privativa de 49,00m <sup>2</sup> a 49,99m <sup>2</sup>  | 5                   |                 |
| c)   | <b>EXPERTISE DA EMPRESA (Contrato de construção acompanhado do Habite-se): Pontuação não acumulativa com outros níveis da mesma habilitação</b> |                     |                 |
|      | De até 49 unidades habitacionais no mesmo empreendimento  | 1                   |                 |
|      | De 50 até 99 unidades habitacionais no mesmo empreendimento   | 2                   |                 |
|      | De 100 até 149 unidades habitacionais no mesmo empreendimento   | 3                   |                 |
|      | De 150 até 199 unidades habitacionais no mesmo empreendimento   | 4                   |                 |
|      | De 200 ou mais unidades habitacionais no mesmo empreendimento   | 5                   |                 |
| d)   | <b>GERIC</b>  |                     |                 |
|      | Rating A  | 4                   |                 |
|      | Rating B  | 3                   |                 |
|      | Rating C  | 2                   |                 |
| e)   | <b>QUANTO A CERTIFICAÇÃO PBQP-H E ISO/9001</b>  |                     |                 |
|      | PBQP-H Nível "A" a pelo menos 2 ciclos de certificação e certificação ISO/9001  | 5                   |                 |
|      | PBQP-H Nível "A" a pelo menos 1 ciclo de certificação e certificação ISO/9001   | 4                   |                 |
|      | PBQP-H Nível "A" e certificação ISO/9001  | 3                   |                 |



000010

ESTADO DE SERGIPE  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANA

|                          |   |  |
|--------------------------|---|--|
| Somente PBQP-H Nível "A" | 2 |  |
| Somente PBQP-H Nível "B" | 1 |  |
| <b>Somatório TOTAL</b>   |   |  |

A convocação da empresa para assinatura dos instrumentos contratuais ocorrerá conforme resultado e determinação da vencedora do certame e após publicação oficial. É condição para contratação que o proponente não tenha com a Caixa Econômica Federal nenhum Contrato ou convênio com obras inacabadas, paralisadas ou contratadas há mais de 60 dias e não iniciadas até a data da contratação das propostas. A recusa formal da prestação do serviço, por parte da vencedora, justificada ou não, implica em repasse para a próxima empresa, seguindo a ordem sequencial, conforme resultado da classificação.

Inviabilizada a contratação junto à Caixa Econômica Federal, não caberá qualquer indenização por parte do município, correndo os projetos e demais encargos por conta e risco dos proponentes.

A demanda da construção de unidades habitacionais será conforme as regras definidas no Termo de Referência e Ação Orçamentária 00TI: Apoio à Provisão Habitacional de Interesse Social.

As etapas e prazos para a concorrência serão definidas no Termo de Referência em sequência à definição do ordenamento da demanda da construção.

Para a HABILITAÇÃO das empresas serão exigidas as documentações relativas à habilitação jurídica, regularidade fiscal, regularidade trabalhista, qualificação econômico financeira e habilitação técnica. A documentação de habilitação será definida no Termo de Referência.

#### **5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS**

Está estimada a aquisição de 46 unidade habitacionais térreas de baixo padrão

#### **6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

O valor estimado da contratação é de, aproximadamente, R\$ 6.000.000,00 (Seis Milhões de reais), considerando-se os preços praticados no mercado e a previsão orçamentária.

#### **7. PARCELAMENTO DA CONTRATAÇÃO (\*Obrigatório)**

Não há a possibilidade de parcelamento, tendo em vista que a execução das residências terá execução única, imediata e indivisível.

#### **8. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES**

Não há a necessidade de contratações/aquisições correlatas, posto que o objeto é uno e indivisível, de execução integrada.



### **9. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO**

Por se tratar de demanda a ser, eventualmente, custeada às expensas do erário federal, a mesma não fora contemplada no Plano Anual de Contratações – PCA. Vide que essa possui uma interdependência com as fontes de repasse da união que podem, ou não, se concretizar quando do ocaso do processo, oportunidade em que será realizado as medidas administrativas internas necessárias.

### **10. RESULTADOS PRETENDIDOS**

Benefícios a serem alcançados com o pleito em questão:

- 1.º Torna-se mais transparente a disponibilidade do recurso, no controle da gestão do processo, inclusive da definição de prazos limites para que as proponentes cumpram as exigências contratuais da CEF;
- 2.º Garante a eficiência da aplicação dos recursos pois fomenta a produção de unidades habitacionais à população de baixa renda;
- 3.º Reduzirá o déficit habitacional do Município de Itabaiana ao oferecer melhores condições de vida às famílias carentes por meio de construção de residências, proporcionando moradias salubres, seguras e habitáveis.
- 4.º Bem como desenvolver economicamente, socialmente e cultural, conforme métricas estabelecidas pela agenda global dos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável – ODS.

### **11. PROVIDÊNCIAS**

Vislumbra-se, tão somente, a necessidade em se indicar, quando da contratação, a figura de gestor e fiscais de contratos capacitados, para que estes possam garantir que o pretenso contratado observe as normas técnicas pertinentes, em especial, as métricas da ABNT NBR, constantes do edital da Concorrência Pública supramencionado.

### **12. IMPACTOS AMBIENTAIS**

Na forma do Inc. I, do Art. 45, da Lei Federal nº 14.133, o contratado deverá dispor adequadamente o descarte dos resíduos gerados em decorrência da obra, tendo em vista que, de sua atuação, este se enquadrará como grande gerador de resíduos, na forma da na forma da Lei Federal Nº 14.133/2021.



U00012

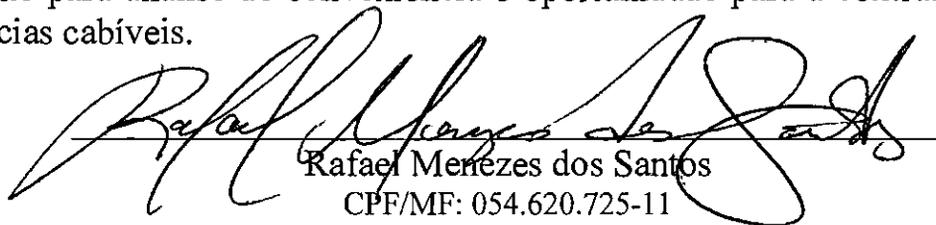
ESTADO DE SERGIPE  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANA

**13. CONCLUSÃO**

Assim, diante de todo o exposto, e em prol do interesse público, entende-se que a contratação atende a necessidade a que se destina, sendo, portanto, viável a aquisição dos lotes.

Itabaiana/SE, em 15 de Maio de 2023.

Em conformidade com a legislação que rege o tema, encaminhe-se à autoridade competente para análise de conveniência e oportunidade para a contratação e demais providências cabíveis.



Rafael Menezes dos Santos  
CPF/MF: 054.620.725-11