ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP (LEI 14.133/2021)

1. Informações Básicas

Órgão: Município de Rio das Antas (83.074.294/0001-23)
Categoria ETP: Obra
Objeto: Chamamento público para credenciamento de empresas no ramo da construção civil, com comprovada capacidade técnica, que manifestarem interesse na apresentação de proposta à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, para elaboração de projeto e construção de habitação de interesse social, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV em parceria com o agente financeiro autorizado a operá-lo, conforme especificações técnicas.

2. Descrição da Necessidade

O credenciamento de empresas especializadas em construção civil para a produção de unidades habitacionais de interesse social é necessário para atender à demanda por moradia digna no Município de Rio das Antas. A iniciativa busca ampliar o acesso à habitação para famílias em situação de vulnerabilidade, promovendo inclusão social e melhoria na qualidade de vida.

Por meio desse procedimento, garante-se maior transparência e aproveitamento eficiente dos recursos públicos, permitindo que diversas empresas habilitadas possam executar as obras conforme a necessidade do Município. Além disso, o credenciamento possibilita padronização técnica, agilidade na contratação e fortalecimento das políticas habitacionais locais, contribuindo para o desenvolvimento urbano ordenado e sustentável.

3. Área (s) requisitante (s)

Secretaria Municipal de Desenvolvimento, Indústria, Comércio, Turismo e Planejamento.

4. Demonstração da previsão da contratação:

Sem previsão.

5. Descrição dos requisitos da contratação

Sustentabilidade:

É necessário seguir a Portaria n° 725 de 2023 do MCidades e Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025, que atualizou a portaria nº 725, uma vez que a mesma especifica sobre questões de projeto, haja visto trazer exigências e programa de necessidades mínimo para o empreendimento, discorrendo sobre as próprias unidades habitacionais e o entorno e área pública do local. Vale ressaltar que a portaria traz sobre o desempenho das edificações, conforme a NBR 15.575, além de propostas de ventilação cruzada, ventilação noturna, impermeabilização, vedação vertical externa e interna, cobertura, piso, esquadrias, dentre outras questões que venham a trazer conforto término, lumínico e desempenhos ambientais.

Os critérios de sustentabilidade são aqueles previstos nos Estudos Técnicos Preliminares, nas especificações do objeto e/ou obrigações da contratada e/ou no edital como requisito previsto em lei especial, bem como Guia Nacional de Contratações Sustentáveis da Advocacia-Geral da União, disponibilizado pela Consultoria-Geral da União e no site da AGU.

Indicação de marcas ou modelos:

Na presente contratação não haverá necessidade da indicação de marca(s), característica(s) ou modelo(s).

Garantia da contratação:

Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, pelas razões constantes do Estudo Técnico Preliminar.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 18/09/2025 08:10 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/peab8ac68899b7.

Subcontratação:

Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

Vistoria:

Há necessidade de realização de avaliação prévia do(s) local(is) de execução dos serviços, que deve ocorrer até 24 horas antes do processo de credenciamento.

São requisitos básicos para a contratação do serviço que a empresa:

O CREDENCIAMENTO de empresas do ramo da construção civil interessadas na produção de unidades habitacionais, nos empreendimentos habitacionais de interesse social, é a Modalidade com a maior transparência e melhor aproveitamento dos recursos públicos. Para a formalização do interesse no credenciamento, as empresas terão que apresentar documentação referente ao empreendimento proposto:

A(s) empresa(s) credenciada(s) deverá(ão) possuir capacidade técnica, além de pertencer ao ramo da construção civil, assim como a comprovação de que a empresa tenha aderido ao Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat – PBPQ-H, junto ao Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional, sendo esta mantida válida durante todo o processo de análise e até a efetiva contratação.

Para prestação dos serviços pretendidos, os eventuais interessados deverão comprovar que atuam em ramo de atividade compatível com o objeto da licitação e apresentar os seguintes documentos a título qualificação técnica, nos termos do art. 62, inciso ii, da lei federal nº 14.133/2021:

a) Requerimento de credenciamento, assinado pelo representante legal da empresa participante;

b) Contrato firmado ou ofício da instituição financeira;

c) 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;

d) 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;

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

f) 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).

g) Comprovação de que a empresa construiu no mínimo 50% (cinquenta por cento) da quantidade total prevista de unidades habitacionais semelhantes ao objeto do presente chamamento, com características e prazos semelhantes:

- Entende-se por semelhantes ao objeto, a construção de empreendimentos habitacionais verticais ou horizontais;
- A comprovação deverá ser por meio de Atestado de Capacidade Técnica emitida por pessoa jurídica de direito público ou privado, da qual conste, como empresa executora do Empreendimento, a proponente, acompanhado de ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do profissional responsável pelo serviço, não sendo necessário que a mesma pertença ao quadro técnico da empresa;
- O percentual mínimo estabelecido será dimensionado para cada Lote que a empresa possa celebrar contrato, não sendo admitido utilizar quantitativos de

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 18/09/2025 08:10 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/peab8ac68899b7.

obras que se encontrem em andamento e quantitativos já utilizados como comprovação em outros Lotes deste Edital, cujas obras não foram concluídas e ainda não receberam o Habite-se.

O empreendimento, objeto do credenciamento, deverá estar enquadrado pela Instituição Financeira dentro dos limites do PMCMV e os beneficiários também deverão se enquadrar nas regras das leis federal e municipal.

A convocação da empresa para assinatura dos instrumentos contratuais ocorrerá de acordo com a distribuição das demandas, conforme resultado da classificação 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 credenciada, 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.

Para a HABILITAÇÃO no credenciamento das empresas e dos respectivos empreendimentos serão exigidas, no que couber, as documentações relativas à habilitação jurídica, regularidade fiscal, regularidade trabalhista, qualificação econômico financeira e habilitação técnica.

Vale ressaltar que a empresa a ser contratada pelo agente financiador deverá entregar os projetos e documentações pertinentes para a execução do objeto em 30 dias após o seu credenciamento, uma vez que a parceria, desembolso e fiscalização ocorrerá pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, e a mesma precisará avaliar toda a documentação a aprovar o financiamento. O prazo para finalizar o processo completo, antes da execução, será até 19 de dezembro de 2025, porém, é sabido que para que haja a conferência de toda a documentação pertinente, é necessário que o processo finalize no mínimo 45 dias antes do prazo final.

A pré-qualificação das empresas participantes da Chamada Pública/Credenciamento não implicará sua contratação pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. A vinculação dependerá da aprovação, pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, dos projetos e documentos pertinentes às propostas e sua adequação às diretrizes do Programa "Minha Casa, Minha Vida"

As obras referentes às UHs somente serão iniciadas mediante anuência do Município, a quem compete implantar e avaliar a infraestrutura ofertada, concomitantemente a finalização dos processos de liberação junto ao agente financeiro.

A seleção realizada na forma preconizada nesta Chamada somente terá eficácia se for celebrado contrato no âmbito do Programa Minha, Casa Minha Vida entre a empresa e a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, não cabendo indenização decorrente de inviabilização da contratação junto ao agente financeiro.

A participação na presente seleção implica a concordância, por parte da empresa participante, com todos os termos e condições desta Chamada.

As empresas arcarão com todos os custos decorrentes da participação, elaboração e apresentação dos documentos.

6. Levantamento de mercado/estimativa de preços

Não se aplica.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 18/09/2025 08:10 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/peab8ac68899b7.

7. Estimativas de despesas

Em função n° 725 de 2023 do MCidades e Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025, que atualizou a portaria nº 725, que trata sobre os quantitativos e valores previstos para a execução das unidades habitacionais, sendo para o município de Rio das Antas as seguintes descrições:

- 18 Unidades Habitacionais;
- Para município com população menor que 100 mil habitantes e centros locais e seus respectivos arranjos populacionais, o desembolso por unidade habitacional será de R$ 154.000,00.
- O projeto deverá seguir o especificado nas portarias, que dispõem sobre o programa de necessidades mínimo para o desenvolvimento do projeto.

Vale ressaltar que a empresa credenciada, e posteriormente vinculada à CAIXA, deverá fornecer os projetos relativos à obra, os quais precisam ser aprovados pela CONTRATADA, dentre outros documentos, como por exemplo os orçamentos, que em obras de engenharia abrange os quantitativos, valores unitários e memoriais de cálculo expressos em forma de planilha, conhecida como planilha orçamentária, composta por itens, geralmente da base SINAPI, com as quantidades necessárias para a execução do objeto, bem como valores onerados e desonerados, cotações (em caso de não existência do item na tabela base) realizadas em empresas locais, através de pesquisa de preço em três orçamentos (média dos valores), composições, a fim de melhorar itens ou personalizar alguns serviços, deixando-os mais eficientes para a necessidade em questão, e por fim, o cronograma de obra, exemplificando como a obra deverá ser executada. O cronograma de obra colabora na fiscalização pela municipalidade, já que segue um padrão de execução, facilitando e agilizando os boletins de medição, bem como melhorando a organização de gastos e pagamentos pelo Município.

O preço deverá custear integralmente a construção do empreendimento, inclusive execução das obras complementares de sondagem do terreno, fundação, estrutura hidrossanitária, drenagem, prevenção de incêndio, elétricos/telefônicos, pavimentação interna, interligação de esgotamento sanitário, energia elétrica, fechamento, pátio, bem como qualquer outro custo direto ou indireto.

A proposta financeira apresentada e aprovada pela Caixa Econômica Federal será a única forma de remuneração da empresa credenciada.

8. Descrição da Solução como um todo

Este estudo preliminar descreve as seguintes informações/soluções para definição e viabilidade da construção de unidades habitacionais no Município de Rio das Antas/SC.

Realizar o procedimento de Credenciamento de empresas do ramo de construção civil, através de Chamamento Público.

Garantir, através do fomento a programas habitacionais e da construção de unidades habitacionais, a redução do déficit habitacional no município e viabilizar da melhor forma a implementação de políticas públicas habitacionais, ao adotar o credenciamento de empresas do ramo de construção civil condicionando a aprovação/contratação pela CEF.

A empresa credenciada precisará apresentar:

1. Elaboração dos projetos executivos das unidades habitacionais – UHs (mínimo duas tipologias diferentes de implantação com previsão de variação de fachadas, cobertura ou volumetria) – aprovação pela municipalidade e agente financeiro;
2. Emissão de Registros/Anotações de Responsabilidade Técnica (ou similares);
3. Elaboração de orçamento, a partir dos projetos e das especificações, respeitando o valor total estabelecido por unidade habitacional;

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 18/09/2025 08:10 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/peab8ac68899b7.

4. Atendimento dos parâmetros e demandas de projeto, execução e quaisquer outras especificações que não sinalizadas neste termo, conforme Portaria nº 725 de 2023 do MCidades, no âmbito das tipologias unifamiliares;
5. Atendimento das normativas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e correlatas aplicáveis às disciplinas de projeto e execução em tela;
6. Obtenção de licenças, alvarás, aberturas protocolares, acompanhamento de processos e tramitações de um modo geral;
7. No que couber, elaboração e implementação de diretrizes de estudos técnicos [geológico, geotécnico, ambiental, canalização, supressão vegetal, LAP (Licença Ambiental Prévia), LAI (Licença Ambiental de Instalação), LAO (Licença Ambiental de Operação), memoriais descritivos e afins];
8. Elaboração de documentos necessários à contratação do objeto pela Caixa Econômica Federal, conforme normativos do MCidades e atos expedidos pelo Agente Operador do Programa;
9. Construção das 18 unidades habitacionais seguindo o especificado nas portarias.
10. Obras de infraestrutura internas ao lote, às obras de interligação de serviços públicos (água potável, água pluvial, esgotamento sanitário, energia elétrica e telefonia);

Vale ressaltar que os projetos elaborados deverão ser apresentados à municipalidade, especificamente para os técnicos do Setor de Arquitetura e Engenharia, para aprovação prévia anteriormente ao encaminhamento para elaboração do alvará de construção, assim como a emissão dos documentos pertinentes para início da obra.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Não se aplica.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não se aplica.

11. Resultados pretendidos

O valor estabelecido para o programa contempla, além da execução da obra, a elaboração dos projetos pertinentes para a execução do objeto, ou seja, estão incluídos nos resultados pretendidos: elaboração e aprovação dos projetos arquitetônicos e complementares das unidades habitacionais; elaboração de orçamento, a partir dos projetos e das especificações, respeitando o valor total estabelecido por unidade habitacional, conforme portaria nº 489, de 19 de maio de 2025; obras de infraestrutura internas ao lote, às obras de interligação de serviços públicos (água potável, drenagem, pluvial, esgoto, energia e telefonia); emissão de Registros/Anotações de Responsabilidade Técnica (ou similares); elaboração de documentos necessários à vinculação do objeto pela CAIXA, conforme normativos do Cidades e atos expedidos pelo Agente Operador do Programa; fornecimento de 01 (uma) cópia física de toda documentação com certificação digital; atendimento dos parâmetros e demandas de projeto, execução e quaisquer outras especificações que não sinalizadas neste termo, devem ser executadas conforme Portaria n° 725 de 2023 do MCidades e Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025, que atualizou a portaria nº 725.

Com o chamamento e credenciamento de empresas:

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;

Garante a eficiência da aplicação dos recursos pois fomenta a construção de empreendimentos habitacionais à população de baixa renda;

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 18/09/2025 08:10 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/peab8ac68899b7.

Reduzirá o déficit habitacional do Município ao oferecer melhores condições de vida às famílias carentes por meio de construção de residências, proporcionando moradias salubres, seguras e habitáveis.

12. Providências a serem adotadas

Credenciar empresas para que, após seleção, executem os empreendimentos que atenderão às necessidades habitacionais sobretudo da população de baixa renda suprindo, assim, o déficit habitacional do município.

Considerando que a empresa credenciada firmará vínculo diretamente com a Caixa Econômica Federal (CEF), caberá à habilitada a apresentação de toda a documentação necessária ao agente financeiro. Dessa forma, o contrato firmado entre a empreiteira e o Município terá caráter meramente formal, através do processo de inexigibilidade, configurando-se como um instrumento de prestação de serviços destinado a reger o processo, sem implicar repasse de valores pela municipalidade, visto que os recursos financeiros previstos na Portaria nº 725, de 15 de junho de 2023, posteriormente alterada pela Portaria nº 489, de 19 de maio de 2025, serão transferidos pela CEF.

Assim, a modalidade licitatória adotada será a de Chamamento Público, por meio do credenciamento realizado pela Prefeitura, para a seleção da empresa responsável pela elaboração dos projetos e documentos técnicos necessários à obra. Após a vinculação da empresa junto à CEF, a Prefeitura poderá formalizar contrato de prestação de serviços com a empreiteira, assegurando a existência de um instrumento regente do processo.

Após o credenciamento, a empresa será considerada habilitada caso toda a documentação apresentada esteja em conformidade com os requisitos estabelecidos no edital e na legislação vigente. Nessa hipótese, a contratação será viabilizada por meio do procedimento de inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, inciso IV, da Lei nº 14.133/2021, uma vez que se trata de credenciamento destinado à seleção de interessados que preencham condições previamente definidas pela Administração, garantindo a isonomia, a transparência e a vinculação às normas que regem o Programa Minha Casa Minha Vida.

13. Possíveis Impactos Ambientais

Não se aplica.

14. Declaração de Viabilidade (ou não) da contratação

Diante do exposto, verifica-se a necessidade da realização de chamamento público para credenciamento de empresa do ramo da construção civil, com comprovada capacidade técnica e atendimento aos requisitos legais e normativos vigentes, para elaboração dos projetos arquitetônicos e complementares, bem como para a execução das obras de habitação de interesse social no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – FAR.

A medida se justifica pela contemplação do Município no programa FAR, que habilita a apresentação de propostas para empreendimentos habitacionais voltados à redução do déficit habitacional e à realocação de famílias em situação de risco.

O credenciamento permitirá selecionar empresa apta a atender às exigências da Portaria n° 725 de 2023 do MCidades e Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025, que atualizou a portaria nº 725, garantindo a observância dos padrões técnicos, de desempenho e de infraestrutura previstos pelo programa, assegurando que os recursos disponibilizados sejam aplicados de forma eficiente e em conformidade com as diretrizes estabelecidas pela Caixa Econômica Federal, agente financeiro responsável pela vinculação com a empresa.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 18/09/2025 08:10 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/peab8ac68899b7.

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

15. Responsáveis

Servidor responsável pela elaboração do Estudo Técnico Preliminar:

Assinado digitalmente por:
LEANDRA TRAGANCIN
082.881.339-67
18/09/2025 08:47:23
Assinatura digital avançada com certificado digital não ICP-Brasil.

Leandra Tragancin.
Diretora de Planejamento.

Assinado eletronicamente por:
MAIARA BISOL
064.250.179-37
18/09/2025 08:10:26
Assinatura digital avançada com certificado digital não ICP-Brasil.

Maiara Bisol.
Diretora de Contratos.

Concorda com o Termo de Referência:

Assinado digitalmente por:
VALDECIR HINSCHING
065.310.999-76
18/09/2025 08:49:52

Valdecir Hinsching.
Secretaria Municipal de Desenvolvimento, Indústria, Comércio, Turismo e Planejamento

Aprovo o presente Termo de Referência. Encaminhe-se para as providências cabíveis:

Gilvane Aparecida de Moraes
Prefeita Municipal

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 18/09/2025 08:10 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/peab8ac68899b7.