



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

### 1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A administração pública deve prezar por uma gestão segura e eficiente, prestando seus serviços de maneira excelente e eficaz. A contratação se faz necessária e conveniente para atender a Prefeitura de São Carlos através da Secretaria Municipal de Habitação, considerando a ausência de pessoal especializado, e disponível, para o serviço com nível de detalhamento que se faz necessário, para o resultado esperado.

Os serviços a serem contratados dependem, de maior qualificação e especialização com experiência adquirida com desempenho anterior, confirmando o trabalho essencial para atendimento do legítimo interesse da Secretaria Municipal de Habitação de São Carlos, promovendo melhor governança pública com eficácia no quesito a implementação de HIS - Habitação de Interesse Social no município.

Em razão das publicações da Lei 14.620 13/07/2023 e da IN nº 28, de 04/07/2023, ambas regulamentando o PMCMV – Programa Minha Casa Minha Vida (funding - FAR, FDS e FGTS), das Portarias do Ministério da Cidade nº 724, 725 e 727 de 15 de junho de 2023 e das Portarias 861 e 862 de 04 de Julho de 2023, e ainda da Portaria 1295 de 05 de Outubro de 2023 sobre o Minha Casa Minha Vida Cidades, bem como as normas e diretrizes do Programa Habitacional Casa Paulista da SDUH – Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitacional do Governo do Estado de São Paulo, entendemos necessário o apoio administrativo e os serviços de consultoria e assessoria para a aplicação adequada aos Empreendimentos Habitacionais a serem desenvolvidos pelo município de São Carlos, para atender as demandas habitacionais do município, buscando convergências destas leis e normas a Lei 21.695 de 18/07/23, São Carlos - Programa “Moradia para Todos”.

### 2 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

#### 2.1. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DO SERVIÇO

Orientar, prestar Apoio Técnico e Administrativo, Assessorar e prestar Consultorias técnicas a Secretaria Municipal de Habitação, na tomada de decisões estratégicas para



a implantação de HIS - Habitação de Interesse Social em São Carlos, incluindo:

2.1.1. Análises quanto a identificação, seleção, cadastramento e acompanhamento do processo de aprovação e contratação de projetos/empreendimentos em áreas do município, e/ou empreendimentos privados de Habitação de Interesse Social - que tenham parceria com o município quanto a utilização do Cadastro de Inscritos para Habitação de Interesse Social de São Carlos, nos termos do Plano Diretor e que estejam ancorados pelas normas e diretrizes do Programa “Moradia Para Todos” – Projeto de Lei 463 de 17/07/23 -, junto ao Agente Financeiro CAIXA;

2.1.2. Assessoramento quanto a correta aplicabilidade das Normas e enquadramento dos empreendimentos ao programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV (Lei 14.620 de 13/07/23 e IN 28 de 04/07/23), podendo estar incluído as modalidades do Faixa 1 (FAR e FDS – Portarias MCID 724, 725 e 727 de 15/06/2023 e 861 e 862 de 04/07/23) e/ou Faixas 1,2, 3 (MCMV Cidades / FGTS – Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, incluindo a Portaria 1295 de 05/10/23).

2.1.3. Assessoramento e Apoio Administrativo com palestras e reuniões com demais Secretarias municipais, que tiverem correlação com o tema, na divulgação e compartilhamento de ações transversais que envolvem outras áreas da Prefeitura ou de entidades privadas como Associação Comercial e Industrial de São Carlos e outras.

2.1.4. Apoio Técnico e Administrativo na celebração de convênios com entes e/ou órgãos federais, estaduais, agentes financeiros e outros que estejam correlacionados para melhor viabilidade financeira dos empreendimentos de Habitação de Interesse Social - HIS;

2.1.5. Assessoramento Técnico ao processo de contratação das empresas do setor da construção civil em conformidade com a legislação municipal, quando se tratar de empreendimentos de Interesse Social a serem realizados em terrenos doados e/ou subsidiados pelo Poder Público.

2.1.6. Assessoria para depuração do atual cadastro de inscritos do Programa de Habitação Social do Município de São Carlos, com revisão e qualificação do cadastro para enquadramento e sua melhor utilização no PMCMV do Governo Federal.

## 2.2 DA QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

2.2.1 Pelo menos 01 (um) atestado de capacidade técnica, fornecido por organização



pública ou privada brasileira, a fim de comprovar notória especialização e experiências técnicas nos serviços propostos, pela contratada.

2.2.2 A CONTRATADA deverá garantir, também, que todos os trabalhadores designados para a prestação dos serviços relativos ao objeto do presente Termo de Referência, tenham a qualificação técnica e os conhecimentos necessários.

2.2.3. Para a contratação, a empresa interessada deverá apresentar a documentação de regularidade fiscal, jurídica e técnica, conforme a modalidade da licitação a ser utilizada, Lei Federal nº 14.133/21.

2.2.4. A CONTRATADA tem ciência e expressamente consente com o tratamento, pela CONTRATANTE, dos dados pessoais do(s) seu(s) representante(s), nos termos da Lei Federal nº 13.709/2018, para as finalidades legítimas relacionadas a esta contratação e ao cumprimento de obrigação legal ou regulatória.

## 2.2. DOS PRAZOS E INÍCIO DA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS

2.2.1. A CONTRATADA deverá estar apta a iniciar a prestação dos serviços imediatamente após a assinatura do contrato.

2.2.2. O atraso injustificado na execução do Contrato poderá sujeitar a CONTRATADA à multa de mora, sem prejuízo da possibilidade de a CONTRATANTE, a seu critério, rescindir unilateralmente o Contrato e/ou aplicar as demais sanções previstas.

2.2.3. O prazo para a execução dos serviços será de até 06 (seis) meses, contados da data da assinatura do contrato.

## 3 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

3.1 Foi realizada pesquisas e busca de informações de parâmetros de preços para as diversas Modalidades de Serviços propostos nesta contratação, nos sites <https://www.paineldeprescos.planejamento.gov.br> e <https://www.comprasgovernamentais.gov.br>. Diante da atipicidade da modalidade e amplitude do Objeto desta contratação, não foi possível absorver amostras que fossem minimamente comparativas para o referido objeto em análise.



3.2 Foi realizado levantamento de mercado por meio de consulta pública a empresas que pudessem apresentar proposta de preço por meio de apresentação de orçamento para prestação do Objeto em referência.

Foram consultados as seguintes empresas:

1. Pucci Projetos e Incorporação – São Carlos/SP
2. Conecta Assessoria Financeira e Imobiliária Ltda – Piracicaba/SP
3. Pedro Verissimo Soule – São Carlos/SP
4. Qsistemas Soluções em Sistemas Ltda – Piracicaba/SP

3.2.1 Todos os documentos referentes as pesquisas de mercado, incluindo os orçamentos recebidos das empresas, conforme item 3.2, constam em anexo a esse processo.

## **4 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

4.1. A solução é composta de várias modalidades de Serviços, conforme consta detalhamento neste Termo, necessários para atender as necessidades que gerarão a contratação.

4.2. A descrição da solução abrange os serviços especializados nas áreas de apoio estratégico ao planejamento/implantação do Programa Habitacional de Interesse Social do município, apoio administrativo e técnico na estruturação de empreendimentos de HIS - Habitação de Interesse Social em consonância ao Programa “Moradia para Todos”, Assessoria na realização de Convênios e Contratações com outros órgãos, entes privados, Agente Financeiro CAIXA, Construtoras e demais esferas de Governo, Consultoria Técnica quanto aos Programas Habitacionais PMCMV-Programa Minha Casa Minha Vida, Casa Paulista e outros, Treinamentos as equipes envolvidas, objetivando plano de ação que contenha estratégias e diversidade de focos, seguindo os critérios, definições e especificações que serão detalhados neste Termo de Referência.

4.3. A solução escolhida é a contratação de empresa especializada para a prestação dos serviços do objeto em tela, devendo a sua execução seguir os critérios, definições e



especificações que serão detalhados neste Termo de Referência.

## 5 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Não há interdependência com outras contratações, sendo que dado a especificidade da contratação, não temos como prever estimativa quantificável de consumo dos serviços que serão contratados.

Podemos mensurar e espera-se reuniões de trabalho, presenciais e/ou por vídeo, na quantidade de mínimo semanal, com apresentação de relatórios mensais das atividades executadas.

A contratação será pelo período de 06 (seis) meses a contar no dia útil seguinte a assinatura do respectivo contrato de prestação de serviços, devendo portanto a contratada apresentar até 06 relatórios de execução.

## 6 – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

6.1 Considerando as 04 (quatro) amostras de mercado conforme levantamento especificado no item 3.2, buscou-se em primeiro, a equalização de mesmo tempo de execução do objeto proposto (06 meses) e a atualização dos preços a Dez/23 aplicando-se o índice acumulado do período do IGPM-FGV, para as amostras do item 3.2 (memória de cálculo anexa a esse processo).

6.3 Diante dos levantamentos acima, optou-se pelo uso da média simples entre as 04 (quatro) amostras, que resultou no preço estimado de **R\$ 230.000,00** (duzentos e trinta mil reais) – (memória de cálculo anexa a esse processo).

## 7 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Não se aplica. O objeto não é composto por itens divisíveis, pois se trata de contratação que possibilite planejamento, apoio administrativo e estruturação técnica, sendo esses itens interligados e partes complementares que resultam no objeto de contratação.



## **8 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES**

Nesse caso, não existem contratações correlatas ou interdependentes.

## **9 – ALINHAMENTO COM PAC**

Não há correlação com o PAC municipal.

## **10 - DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS**

Espera-se que a Prefeitura de São Carlos absorva todas as oportunidades oriundas dos diversos Programas Habitacionais com o máximo de detalhamento de Normas e Regulamentos para o melhor aproveitamento e compatibilização destas com sua Política Habitacional - Programa “Moradia para Todos”, viabilizando vários Empreendimentos Habitacionais para atender famílias vulneráveis (PMCMV Faixa 1 FAR) e famílias com renda de 1 até 6 salários mínimos ( PMCMV FGTS / CIDADES faixa 1, 2 e 3),

## **11 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO**

Não se aplica, porém a área contratante possui técnicos com conhecimentos gerais sobre o tema e principalmente capacidade de verificar se a qualidade corresponde às especificações contidas no contrato.

## **12 – IMPACTOS AMBIENTAIS**

Considerando os itens, não foi verificado nenhum impacto ambiental relevante, tampouco haverá aumento considerável no consumo de energia elétrica.

## **13 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO**

Ante o acima exposto, opina-se pela viabilidade técnica, operacional e orçamentária da contratação em tela, tendo em vista a necessidade de atendimento da demanda municipal por habitação.



## ANEXOS

- Lei 14.620 PMCMV 13/07/2023
- Lei 21.695 18/07/2023 – Moradia para Todos São Carlos
- Portarias MCIDADES 724, 725 e 727 de 15/06/2023
- Portaria 1.295 MCIDADES - PMCMV Cidades 05/10/2023
- Portarias 861 e 862 MCIDADES 04/07/2023
- IN 028 MCIDADES 04/07/2023