



Município de Guaíra

**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO
DIRETORIA DE HABITAÇÃO**

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR PARA BENS

Secretaria Requisitante: Secretaria Municipal de Planejamento

Diretoria Requisitante: Diretoria de Habitação

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO, CONSIDERADO O PROBLEMA A SER RESOLVIDO SOB A PERSPECTIVA DO INTERESSE PÚBLICO

O Município de Guaíra enfrenta atualmente um déficit habitacional significativo, refletido no cadastro de 1.543 pessoas que aguardam acesso à moradia adequada. Além disso, existe uma demanda específica decorrente dos programas habitacionais vigentes, como o Pró-Moradia, que prevê a construção de 65 unidades habitacionais, e o Programa Minha Casa Minha Vida - Sub 50, com mais 25 unidades habitacionais planejadas, além da perspectiva de novos programas futuros.

Embora o município possua terrenos públicos destinados à habitação, esses se apresentam insuficientes, quantitativa e qualitativamente, para atender integralmente às necessidades identificadas. A atual disponibilidade de terrenos não comporta a expansão necessária para suprir a demanda existente e prevista, conforme evidenciado pelos estudos preliminares realizados pela Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação.

Desse modo, torna-se essencial a aquisição de terrenos privados adequados para viabilizar a construção dessas unidades habitacionais, assegurando o cumprimento das diretrizes estabelecidas nos programas Pró-Moradia e Minha Casa Minha Vida - Sub 50, regulados respectivamente pela Resolução CCFGTS nº 702 e Instrução Normativa nº 11/2024 do Ministério das Cidades.

A aquisição pretendida, além de atender diretamente à necessidade imediata de moradia, visa também promover a inclusão social, melhorar as condições de habitabilidade da





Município de Guaíra

população em vulnerabilidade social, garantir a oferta de infraestrutura adequada e contribuir com o ordenamento territorial do município. Essa ação se alinha ainda às diretrizes estabelecidas na Lei Complementar nº 04/2023 do município de Guaíra, que autoriza explicitamente o Poder Executivo a adquirir imóveis para implantação de programas habitacionais, reforçando o compromisso com o interesse público e a melhoria das condições de vida da população local.

2. ESTIMATIVAS DE QUANTIDADES E VALOR DA CONTRATAÇÃO

Considerando as necessidades identificadas e as exigências técnicas dos programas habitacionais a serem implementados no Município de Guaíra (Programa Pró-Moradia com 65 unidades, Minha Casa Minha Vida – Sub 50 com 25 unidades e possíveis programas futuros), estima-se a necessidade de aquisição de terrenos que comportem, no mínimo, 90 unidades habitacionais.

Considerando os parâmetros adotados para a habitação popular, cada unidade habitacional deverá ocupar terrenos individuais com área média de aproximadamente 200m².

Com base no levantamento de mercado realizado, o valor médio encontrado para terrenos com infraestrutura urbana completa no município é de R\$ 60.000,00 por lote de aproximadamente 200 m², resultando em um custo médio de aproximadamente R\$ 340,00 por metro quadrado.

Diante disso, estima-se que a contratação envolverá recursos financeiros da ordem de:

Quantidade mínima de lotes: 20 unidades.

Quantidade máxima de lotes: 60 unidades.

Valor médio de mercado por m²: aproximadamente R\$ 340,00/m².

Estimativa de valor da contratação: Entre R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais) a R\$ 4.080.000,00 (quatro milhões e oitenta mil reais).

Esses valores serão confirmados mediante avaliação imobiliária oficial, conduzida por





Município de Guaíra

Comissão específica, conforme determina a legislação municipal vigente.

A estimativa apresentada possibilita dimensionar adequadamente os recursos financeiros necessários, garantindo eficiência e transparência no processo de contratação pública e contribuindo para a efetiva implementação dos programas habitacionais pretendidos, em plena consonância com os princípios da economicidade e interesse público

3. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Conforme estabelecido pela Lei Complementar Municipal nº 004/2023, a aquisição de terrenos destinados à implantação de programas habitacionais deverá ocorrer por meio de proposta de venda parcelada, admitindo ofertas que contenham entre o mínimo de 20 (vinte) e o máximo de 60 (sessenta) lotes individuais regularizados.

O parcelamento da contratação justifica-se pelos seguintes fatores essenciais:

Adequação à legislação local: A aquisição parcelada atende integralmente ao disposto na Lei Complementar Municipal nº 004/2023, que prevê explicitamente a necessidade de recebimento de propostas de no mínimo 20 até no máximo 60 lotes por fornecedor.

Viabilidade econômica e financeira: Com a possibilidade de divisão em lotes, o município pode avaliar e selecionar as propostas mais vantajosas, garantindo maior eficiência na aplicação dos recursos públicos disponíveis.

Flexibilidade e otimização da gestão dos projetos habitacionais: A aquisição em lotes permite melhor adaptação às necessidades específicas de cada projeto habitacional, possibilitando melhor planejamento e otimização dos recursos, além de facilitar a gestão técnica e administrativa das aquisições e execuções posteriores das obras.

Dessa forma, a divisão em lotes da aquisição de terrenos proporciona maior flexibilidade operacional, eficiência econômica e administrativa, garantindo plena conformidade com os princípios constitucionais da Administração Pública, especialmente os da economicidade,





Município de Guaíra

eficiência, transparência e interesse público.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

As descrições dos bens, incluindo valores unitários e unidades de medida, encontram-se detalhados no PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (PTAM) anexo juntamente a este ETP. Estimativa de quantidade: O Município de acordo com a Lei Complementar Municipal 004/2023, prevê a aquisição de imóveis individualizados e regularizados integrantes de um mesmo loteamento, sendo no mínimo 20 (vinte) unidades, ambos situados no Município de Guaíra, Estado do Paraná, e que pela sua localização, situação, relevo e infraestrutura, viabilize a implantação de Programas Habitacionais pelo Município de Guaíra, Estado do Paraná. As metas atuais são a aquisição de 60 (sessenta) lotes individualizados e regularizados.

Estimativa de valor: Através de Portaria Municipal n.º 167/2025, procedeu-se as devidas pesquisas, e foi realizado o PTAM (em anexo), e sua conclusão foi que o valor de mercado para cada lote padrão e os valores por m² para cada local em estudo apresenta-se conforme tabela abaixo:

LOCALIZAÇÃO	VALORES TERRENO PADRÃO	R\$/m ²
VILA MARGARIDA	R\$ 75.451,16	R\$ 377,26
VILA ALTA	R\$ 75.451,16	R\$ 377,26
ELETROSUL	R\$ 54.873,57	R\$ 274,37
SÃO DOMINGOS	R\$ 68.591,96	R\$ 342,96

Será considerada, para fins de avaliação e classificação das propostas, a metragem mínima por lote (200 m²) e o valor do metro quadrado compatível com os preços de mercado. Sendo considerado os valores da tabela acima como valores máximos para cada região.

De acordo com a meta estabelecida de aquisição imediata de no máximo 60 (sessenta) unidades, o valor teto total pode variar conforme a área de cada terreno, mas considerando que sejam adquiridos 60 lotes, com área mínima de 200m², o valor da





Município de Guaíra

presente licitação é de aproximadamente **R\$ 4.080.000,00** (quatro milhões, oitenta mil reais).

5. DEMONSTRAÇÃO DE PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL

Conforme previsto no inciso VII do §1º do art. 18 da Lei 14.133/2021, informa-se que, embora o Município de Guaíra não possua um documento formalizado especificamente denominado "Plano Anual de Contratações", as despesas referentes à aquisição dos terrenos para implantação dos programas habitacionais estão integralmente previstas e organizadas no planejamento orçamentário da Secretaria Municipal de Planejamento, especificamente na Diretoria de Habitação.

Tal previsão está amparada pela Lei Complementar Municipal nº 004/2023, que autoriza explicitamente a aquisição de imóveis destinados à implementação de programas habitacionais populares, com dotações próprias previstas no orçamento municipal vigente:

Órgão: 05 – Secretaria Municipal de Planejamento

Unidade: 03 – Diretoria de Habitação

Ação orçamentária: 1003 – Construções Executadas pela Habitação

Funcional programática: 0016.0482.0014

Modalidade de aplicação: 3.44.90.61.00 – Aquisição de imóveis.

Portanto, embora não conste formalmente um item específico sobre esta aquisição em documento separado, existe previsão expressa dessa despesa no âmbito do planejamento interno da Secretaria Municipal de Planejamento, evidenciando a aderência aos requisitos de planejamento e orçamento estabelecidos pela Administração Pública, garantindo a viabilidade orçamentária e financeira da contratação pretendida.

6. REQUISITOS DE CONTRATAÇÃO

Os requisitos para a contratação de terrenos destinados à implantação dos programas habitacionais populares no Município de Guaíra, em conformidade com a legislação





Município de Guaíra

vigente, especialmente a Lei Complementar nº 04/2023, Resolução CCFGTS nº 702, e Instrução Normativa nº 11/2024 do Ministério das Cidades, são os seguintes:

a) Requisitos Técnicos e Urbanísticos:

Terrenos individualizados e regularizados integrantes do mesmo loteamento, com quantidade mínima de 20 unidades.

Terrenos com topografia adequada para implantação dos empreendimentos habitacionais populares, exigindo mínimos investimentos em terraplanagem e preparação do terreno.

Infraestrutura urbana existente, contemplando:

Pavimentação asfáltica;

Rede de abastecimento de água potável;

Rede coletora de esgoto sanitário. Na inexistência de rede pública de esgotamento sanitário, será admitida a utilização de solução individual de tratamento, conforme especificado na legislação pertinente;

Rede de energia elétrica com iluminação pública;

Galeria ou sistema equivalente para drenagem pluvial.

b) Requisitos Legais e Documentais:

Comprovação da propriedade plena e desembaraçada dos terrenos, devidamente registrados em cartório;

Regularidade fiscal e cadastral dos imóveis, sem pendências ou restrições que inviabilizem o registro imediato após aquisição;

Documentação atualizada, incluindo matrícula atualizada do imóvel, certidões negativas de débitos municipais, estaduais e federais, e certidões negativas de ônus reais e ações judiciais relativas aos imóveis ofertados;

Compatibilidade com o zoneamento urbano definido no Plano Diretor Municipal e demais





Município de Guaíra

legislações aplicáveis.

c) Requisitos Econômicos e Financeiros:

Apresentação de proposta compatível com o valor real de mercado, comprovado por laudo técnico de avaliação elaborado por Comissão de Avaliação constituída pelo Município de Guaíra;

Valores apresentados deverão estar dentro dos limites previamente estabelecidos em avaliação imobiliária prévia, garantindo economicidade na aquisição dos terrenos.

Esses requisitos têm como objetivo assegurar que a aquisição dos terrenos atenda integralmente às necessidades habitacionais do município, cumprindo critérios de legalidade, eficiência administrativa, economicidade e adequada utilização dos recursos públicos, garantindo a plena viabilidade dos empreendimentos habitacionais planejados.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta para enfrentar o déficit habitacional no município de Guaíra, assim como atender às necessidades decorrentes dos programas habitacionais Pró-Moradia (65 unidades habitacionais) e Minha Casa Minha Vida - Sub 50 (25 unidades), bem como futuros programas habitacionais, consiste na aquisição de terrenos particulares, selecionados por meio de processo licitatório transparente, objetivo e amplo.

A proposta é adquirir terrenos que atendam aos critérios mínimos estabelecidos pelos programas habitacionais vigentes e pela legislação local (Lei Complementar nº 04/2023), considerando especialmente:

Áreas subdivididas em lotes individuais regularizados integrantes de um mesmo loteamento, contendo no mínimo 20 unidades;

Infraestrutura urbana básica já existente, incluindo pavimentação, redes de água e esgoto, galeria pluvial e rede elétrica. Na inexistência de rede pública de esgotamento





Município de Guaíra

sanitário, será admitida a utilização de solução individual de tratamento, conforme especificado na legislação pertinente.

Compatibilidade com os valores de mercado definidos por avaliação imobiliária prévia, assegurando a economicidade e eficiência no uso dos recursos públicos.

8. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a aquisição dos terrenos destinados à implantação dos programas habitacionais Pró-Moradia (65 unidades), Minha Casa Minha Vida - Sub 50 (25 unidades) e futuros programas habitacionais, o Município de Guaíra busca alcançar resultados concretos e mensuráveis, especialmente no enfrentamento do déficit habitacional existente, atendendo diretamente às necessidades habitacionais da população local cadastrada e em situação de vulnerabilidade social.

Espera-se alcançar, com a execução desta contratação, os seguintes resultados específicos:

Redução imediata do déficit habitacional local, proporcionando moradia digna para pelo menos 90 famílias, beneficiando diretamente aproximadamente 360 pessoas, considerando uma média de 4 pessoas por unidade habitacional.

Melhoria das condições de habitabilidade, garantindo acesso à infraestrutura adequada, incluindo pavimentação asfáltica, rede elétrica, redes de água e esgoto sanitário, e sistema eficiente de drenagem pluvial.

Promoção da inclusão social, oferecendo condições adequadas de habitabilidade e urbanização, contribuindo para o desenvolvimento social e econômico sustentável das famílias beneficiadas.

Cumprimento efetivo das metas e objetivos previstos nos programas Pró-Moradia e Minha Casa Minha Vida - Sub 50, e preparação da infraestrutura necessária para futuros programas habitacionais.





Município de Guaíra

Esses resultados atenderão diretamente aos princípios constitucionais da Administração Pública, particularmente à eficiência, economicidade, e interesse público, promovendo melhoria significativa na qualidade de vida da população e fortalecendo o compromisso social e administrativo do Município de Guaíra.

9. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A aquisição de lotes individualizados e regularizados, evidencia-se que o loteamento quando da sua concepção e aprovação, já atendeu as demandas ambientais, com os respectivos licenciamentos ambientais devidos.

10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Tendo em vista a natureza comum do objeto, não se vislumbra necessidade de tomada de providências, capacitações ou adequações quanto ao recebimento dos produtos a serem adquiridos.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Após a pesquisa e análise realizadas, verificou-se que:

- Não há registro ou identificação de contratos ou atas vigentes relacionados diretamente à aquisição de terrenos destinados a programas habitacionais no âmbito do Município de Guaíra-PR durante o ano de 2024 ou anteriores.

Diante das análises e justificativas técnicas, econômicas, jurídicas e sociais apresentadas neste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a realização de Chamamento Público, precedido de pré-qualificação técnica, é a estratégia mais adequada para a aquisição de terrenos destinados à implantação dos programas habitacionais Pró-Moradia, Minha Casa Minha Vida – Sub 50 e eventuais projetos futuros no Município de Guaíra.





Município de Guaíra

A fase de pré-qualificação técnica permitirá à Administração avaliar previamente as condições urbanísticas, documentais e estruturais dos imóveis ofertados, assegurando que apenas terrenos com viabilidade efetiva sejam habilitados para participação no certame.

Na sequência, será realizado Chamamento Público com o objetivo de selecionar as propostas mais vantajosas, considerando a compatibilidade com os valores praticados no mercado (conforme laudo técnico previamente elaborado) e o atendimento aos requisitos técnicos mínimos estabelecidos neste estudo e no edital correspondente.

Será permitida a contratação fracionada entre os proponentes classificados, respeitada a ordem de vantajosidade das propostas, até o limite máximo de lotes estabelecido no edital, nos termos da legislação vigente e em consonância com os princípios da economicidade, eficiência, isonomia, publicidade e julgamento objetivo (art. 11 da Lei nº 14.133/2021).

A adoção do Chamamento Público se justifica pelos seguintes fatores:

- Ampliação da competitividade com análise técnica prévia dos imóveis;
- Garantia de seleção transparente e objetiva, com base em critérios previamente definidos;
- Contratação escalonada e planejada, conforme as necessidades dos programas habitacionais;
- Adequação às legislações municipal e federal aplicáveis;
- Alinhamento com o interesse público e os princípios da boa administração.

Assim, conclui-se pela viabilidade e recomendação da adoção de Chamamento Público precedido de pré-qualificação técnica, assegurando a adequada execução dos programas habitacionais municipais e atendendo plenamente ao interesse público e social da população de Guaíra.

Dessa forma, fica justificada a necessidade de abertura deste novo procedimento





Município de Guaíra

licitatório específico para a presente aquisição, considerando que não existem contratações anteriores ou vigentes que possam atender às necessidades habitacionais identificadas pela Administração Municipal.

12. ENQUADRAMENTO DO OBJETO

12.1. Classificação como bem comum ou especial

O objeto da presente licitação constitui bem **COMUM**.

Justificativa: Trata-se de lotes individualizados e regularizados em loteamentos constituídos de nossa cidade. Os lotes a serem ofertados deverão atender a infraestrutura mínima exigida, sendo possível a sua identificação por qualquer pessoa, com base nas informações na Secretaria Municipal de Planejamento e nas concessionárias de serviço público de águas, esgoto e energia elétrica.

Fernanda Rogéria Bialeski Figueira
Matrícula 28.924-4

POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Diante das análises e justificativas técnicas, econômicas, jurídicas e sociais apresentadas neste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a realização de procedimento licitatório precedido de **pré-qualificação técnica** é a estratégia mais adequada para a aquisição de terrenos voltados à implantação dos programas habitacionais Pró-Moradia, Minha Casa Minha Vida - Sub 50 e futuros programas habitacionais no Município de Guaíra.

A **pré-qualificação técnica** permitirá que a Administração avalie previamente as condições urbanísticas, documentais e estruturais dos imóveis ofertados, assegurando que somente terrenos com viabilidade efetiva participem da fase competitiva. Esta medida encontra amparo no art. 80 da Lei nº 14.133/2021 e será conduzida conforme os critérios técnicos e urbanísticos previamente estabelecidos.

Base Legal – Lei nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações)





Município de Guaíra

Art. 75. É dispensável a licitação:

[...]

V – para a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalação e de localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, conforme laudo de avaliação;

Na sequência, será realizada a contratação direta por meio de **inexigibilidade de licitação**, amparada nos termos do art. 75, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, é possível a dispensa de licitação para aquisição de imóveis, desde que suas características de instalação e localização condicionem a escolha, e o preço esteja compatível com o valor de mercado, devidamente comprovado por laudo técnico de avaliação.

Embora o Município opte por realizar Chamamento Público, o dispositivo reforça a viabilidade jurídica da contratação direta, quando estritamente necessária, e respalda a análise da compatibilidade de valores e localização como critérios centrais do presente estudo técnico.

Com possibilidade de contratação por lote contratual, entendido como o conjunto **mínimo** de 20 (vinte) terrenos urbanos individualizados e regularizados, integrantes de um mesmo loteamento, conforme disposto na Lei Complementar Municipal nº 004/2023. Será permitida a contratação fracionada entre os proponentes classificados, respeitando-se a ordem de vantajosidade das propostas, até o limite de 60 (sessenta) lotes, conforme previsto em edital e fundamentado nos princípios da economicidade, eficiência e julgamento objetivo (art. 11 da Lei nº 14.133/2021).

Tal escolha se justifica pelos seguintes fatores:

- Ampliação da competitividade com seleção técnica prévia de terrenos adequados;
- Contratação escalonada com base em critérios objetivos e vantajosos para o erário;
- Celeridade e eficiência no atendimento às metas habitacionais do município;
- Conformidade com a legislação vigente, incluindo a Lei Complementar Municipal nº 004/2023 e a Lei Federal nº 14.133/2021;
- Garantia de transparência e impessoalidade, com procedimentos públicos e critérios previamente definidos.





Município de Guaíra

Assim, conclui-se pela viabilidade e recomendação da adoção de procedimento licitatório composto por pré-qualificação técnica por meio de Chamamento Público para a seleção e avaliação de propostas e posterior contratação direta por meio de Inexigibilidade de licitação com base no Art. 75 inciso V da Lei nº 14.133/2021, assegurando a adequada execução dos programas habitacionais municipais e atendendo plenamente ao interesse público e social da população de Guaíra.

Guaíra/PR, 06 de junho de 2025.

Vinícius Volpatto
Secretário Municipal de Planejamento
Decreto 18/2025

