

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP SEI N° 0022326151/2024 - SEHAB.UFO

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (obrigatório)

De acordo com o art. Art. 18, §º 2º da Lei 14.133/2021, este campo é obrigatório.

1.1 - Trata-se de processo para Credenciamento de Construtoras/Incorporadoras e Imobiliárias, com unidades habitacionais (casas isoladas, geminadas, apartamentos, lotes urbanizados) disponíveis para indicação e futura comercialização com famílias inscritas no cadastro habitacional municipal.

1.2 - Atualmente o cadastro habitacional municipal conta com pouco mais de 20.000 (vinte mil) inscritos, que aguardam a oportunidade do atendimento. Destes inscritos, estima-se que ao menos 15% possui capacidade financeira, e crédito sem restrições para assumir contratos de financiamento privados.

1.3 - Os programas e projetos desenvolvidos diretamente pelo Município, dependem de recursos próprios do Município, dos Governos Federal e Estadual e um longo processo de aprovação e contratação para sua viabilização.

1.4 - Por outro lado, associado às demandas de relocação de famílias de áreas de ocupação irregular, vinculadas geralmente à processos judicializados, a demanda não é compatível com o que se pode concretizar.

1.5 - O Credenciamento de Construtoras/Incorporadoras e Imobiliárias (iniciativa privada de um modo geral), possibilitará a disponibilização de unidades habitacionais (novas ou disponíveis no mercado) para comercialização, tornando-se mais uma alternativa para as famílias que estão inscritas há anos junto à Secretaria de Habitação.

1.6 - Assim, o presente processo de Credenciamento demonstra-se a forma mais vantajosa quando analisado os seguintes pontos:

- A limitação de recursos públicos na área habitacional;
- O prazo envolvido na concepção, viabilização, produção e entrega de unidades habitacionais empreendidas pelo Município;
- A disponibilidade e estoque de unidades habitacionais produzidas pela iniciativa privada;
- O interesse demonstrado principalmente pelos grandes loteadores e construtoras em oferecer unidades com precificação compatível com a renda do público que encontra-se cadastrado na Secretaria de Habitação;
- A possibilidade do Município intermediar e oferecer outras possibilidades de atendimento a seu cadastro de interessados na moradia própria;
- O incentivo à iniciativa privada fomentar outros empreendimentos como foco na grande demanda interessada inscrita;
- A priorização dos recursos públicos na produção de moradias que objetivam o atendimento de famílias com baixo poder aquisitivo ou de interesse social, que não estariam aptas para este processo.

1.7 - Isto posto, o Credenciamento do maior número possível de Empresas habilitadas, e seus estoques de habitações, torna-se mais uma alternativa para que o Poder Público Municipal atue na política habitacional da maior Cidade do Estado de Santa Catarina - Joinville.

1.8 - Mais unidades habitacionais sendo oferecidas através do pretendido Credenciamento, vem de encontro com as necessidades da Administração e o interesse público na oferta de oportunidades de moradia à sua população.

1.9 - A fundamentação da contratação, na forma de Credenciamento, tem como base o previsto no Art. 79, da Lei nº 14.133/21, regulamentado pelo Decreto nº 11.878 de 9 de Janeiro de 2024 em seu Capítulo I - Disposições Preliminares, Hipóteses de Contratação, Art. 3º e 4º:

"Art. 3º O credenciamento poderá ser adotado pela Administração nas seguintes hipóteses de contratação:

I - paralela e não excludente - caso em que é viável e vantajosa para a administração a realização de contratações simultâneas em condições padronizadas;

II - com seleção a critério de terceiros - caso em que a seleção do contratado está a cargo do beneficiário direto da prestação;

III - em mercados fluidos - caso em que a flutuação constante do valor da prestação e das condições de contratação inviabiliza a seleção de agente por meio de processo de licitação.

Art. 4º O credenciamento não obriga a administração pública a contratar." (BRASIL, 2024).

2 – DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL.

De acordo com o art. Art. 18, §º 2º da Lei 14.133/2021, em caso do não preenchimento deste campo, devem ser apresentadas as devidas justificativas.

A possibilidade da dispensa da elaboração do Plano de Contratações Anual (PCA) vem sendo objeto de estudos na doutrina especializada, podendo ser encontradas manifestações no sentido de ser viável ou inviável a sua inexistência.

No âmbito do Município de Joinville, a temática é abordada na Instrução Normativa nº 04/2022 (0015231284), aprovada pelo Decreto nº 51.742/2022 (0015231852), que prevê:

*Art. 9º. O Plano de Contratações Anual - PCA **poderá** ser exigido a partir do exercício de 2024, caso em que os Documentos de Formalização de Demanda deverão ser encaminhados até 01 de abril de 2023.*

Assim, justificamos a ausência desse requisito:

- Por não haver desembolso de recursos públicos para a pretendida contratação;
- O Plano de Contratações Anual para o exercício de 2024 ainda não foi consolidado e a normativa municipal não exige a obrigatoriedade de sua apresentação.

3 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com o art. Art. 18, §º 2º da Lei 14.133/2021, em caso do não preenchimento deste campo, devem ser apresentadas as devidas justificativas.

Para a adequada satisfação da necessidade da Administração, devem ser atendidos os seguintes requisitos mínimos:

- Os interessados/habilitados no Credenciamento deverão fornecer mão-de-obra especializada e espaço adequado para realização dos serviços;
- Manter, durante a vigência do contrato, as condições de habilitação e qualificação que lhes forem exigidas na contratação;
- Manter em caráter confidencial, mesmo após o término do prazo de vigência ou rescisão contratual, as informações relativas ao serviço prestado, incluindo a

documentação.

Demais requisitos específicos estão dispostos no Termo de Referência.

4 – ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO (obrigatório)

De acordo com o art. Art. 18, §º 2º da Lei 14.133/2021, este campo é obrigatório.

4.1 - Para a presente contratação, a estimativa das quantidades foram obtidas, de modo geral, considerando-se a demanda já existente em cadastro, bem como de novos cadastros que diariamente são efetuados por famílias que procuram por atendimento habitacional.

4.2 - Para o levantamento das quantidades foram analisados os documentos das contratações vigentes SEI Nº 21.0.078353-4, bem como realizado o levantamento junto as Unidades contempladas na contratação.

4.3 - A quantidade estimada está demonstrada no anexo Documento de Formalização da Demanda-DFD SEI Nº 0020240939 e diz respeito a quantidade de famílias inscritas que mediante avaliação poderão se enquadrar nas condições de financiamento de imóveis que serão oferecidos pelos interessados no credenciamento.

4.4 - Quanto a estimativas para a Contratação (memória de cálculo e documentos de suporte), esclarecemos que a quantidade esta ligada diretamente às inscrições nos Programas Habitacionais do Município de Joinville. Elas ficam permanentemente abertas aos interessados, portanto, este dado é dinâmico e é atualizado diariamente.

4.5 - Em função do fator "dinâmica" estabelecemos marco temporal, correspondente a data de 25/07/2024. Nesta data, o Cadastro Habitacional contava com **20.585** (vinte mil quinhentos e oitenta e cinco) famílias inscritas.

4.6 - Ressalta-se, que o cadastro municipal de habitação, não possui mecanismo de atualização automática, portanto, as informações são as prestadas pelas famílias por ocasião da inscrição.

4.7 - É na seleção para programas habitacionais que os interessados comprovam sua real situação socioeconômica, o que com certeza tornará seu atendimento uma realidade ou não;

4.8 - Assim, para definição do percentual de famílias com capacidade financeira e crédito sem restrições para assumir contratos de financiamentos privados, nos apropriamos de dados do levantamento mensal de inadimplência no Brasil realizado pela SERASA Experian (Serviço de Assessoria S.A) - [Inadimplência no Brasil](#), onde, segundo estudos realizados, o endividamento da população adulta de Santa Catarina é de 37,33% (dados de maio/24), inferior à média Nacional que é de 44,04% da população.

4.9 - Considerando que o público que procura por atendimento habitacional de interesse social é majoritariamente vulnerável, adotamos uma posição mais conservadora e estimamos que 15% das famílias inscritas nos Programas Habitacionais do Município estariam aptas a contratar operações financeiras de mercado, especificamente "as imobiliárias".

4.10 - Estima-se então como quantidade de unidades com possibilidade de contratação, 3088 (três mil oitenta e oito). No entanto, ainda há de se ponderar as seguintes possibilidades:

4.10.1 - Situação de Estado Civil, não definidas ou pendentes de definição;

4.10.2 - Indisponibilidade de recursos próprios para a amortização de saldos não financiáveis;

4.10.3 - Receio em assumir longos financiamentos;

4.10.4 - As unidades habitacionais que comportam as condições financeiras da família, não satisfazem as necessidades básicas de acomodação de todos os membros do núcleo familiar.

4.10.5 - Empreendimentos ou unidades habitacionais com localização desvantajosa em relação às distâncias de local de trabalho, creche, escola de filhos, parentes próximos.

4.11 - Levando em consideração que estas condições não são mensuráveis, e sim de cunho muito subjetivo, pela vasta experiência e prática dos técnicos da área, adotamos uma posição ainda mais conservadora, tomando como quantidade a ser atribuída como base de dados do processo que se pretende contratar de **1000 (um mil)** financiamentos habitacionais viabilizados ao longo de todo o tempo que o credenciamento esteja vigente.

5 - LEVANTAMENTO DE MERCADO

De acordo com o art. Art. 18, §º 2º da Lei 14.133/2021, em caso do não preenchimento deste campo, devem ser apresentadas as devidas justificativas.

As soluções disponíveis no mercado para atender a necessidade da Administração são:

- Solução 1 - A realização de contratação de empresa via processo licitatório para edificação de unidades habitacionais;
- Solução 2 - A desapropriação direta de imóveis disponíveis no mercado para futuro financiamento às famílias inscritas na Secretaria de Habitação;
- Solução 3 - Realização de processo licitatório para Credenciamento de construtoras/incorporadoras e imobiliárias, com unidades habitacionais (casas isoladas, geminadas, apartamentos, lotes urbanizados) disponíveis para comercialização.

Análise da Solução 1 - Contratação da Construção de Unidades Habitacionais:

- No caso de realização de contratação de empresa, através de processo licitatório, adjudicaria apenas um fornecedor para o objeto previsto;
- Dependeria do estudo e disponibilidade de imóveis aptos para receber empreendimentos concebidos pelo Município;
- Necessidade de altos investimentos para produção de poucas unidades;
- Retorno dos valores investidos a longo prazo, inviabilizando a produção de outras unidades.

Análise da Solução 2 - Desapropriação de imóveis:

- Demonstra-se pouco eficiente, da mesma forma, pois depende de recursos financeiros próprios do Município;
- Nas desapropriações ainda dependeriam de recursos para adequações ou reformas das construções.

Análise da Solução 3 - Credenciamento de Construtoras/Incorporadoras e Imobiliárias, com unidades habitacionais (casas isoladas, geminadas, apartamentos, lotes urbanizados):

- O Credenciamento poderá ser em caráter continuado, desde que permanecendo o interesse público e a vantajosidade econômica;
- a Administração Municipal garante condições de igualdade de condições entre todos os interessados (Credenciados);
- não há limite de empresas à contratar (credenciar) trazendo uma gama de possibilidades às famílias cadastradas que poderão ter opções de escolha para aquisição da unidade habitacional desejada que melhor atenderá suas necessidades.

CONCLUSÃO - MELHOR SOLUÇÃO

Considerando as soluções de mercado supra elencadas, considerando os elementos trazidos em cada opção, demonstra-se como a melhor solução para atendimento ao interesse público envolvido o Credenciamento de Construtoras/Incorporadoras e Imobiliárias, para disponibilização de unidades habitacionais (casas isoladas, geminadas, apartamentos, lotes urbanizados), prontas ou em fase de execução, destinadas ao atendimento de inscritos na Secretaria de Habitação.

O instrumento convocatório de Credenciamento esta previsto no Art. 79 da Lei nº 14.133/21, regulamentado pelo Decreto nº 11.878 de 9 de Janeiro de 2024 em seu Capítulo I - Disposições Preliminares, Hipóteses de Contratação, Art. 3º e 4º.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO (obrigatório)

De acordo com o art. Art. 18, §º 2º da Lei 14.133/2021, este campo é obrigatório.

6.1 - O presente processo resultará na Parceria entre o Município de Joinville e empresas privadas, onde as partes se comprometem a cooperar entre si.

6.2 - Não haverá repasse de valores entre CREDENCIANTE e CREDENCIADA, e cada qual assumirá suas próprias despesas.

7 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

De acordo com o art. Art. 18, §º 2º da Lei 14.133/2021, em caso do não preenchimento deste campo, devem ser apresentadas as devidas justificativas.

Para a solução, levou-se em consideração o mercado local e os empreendimentos disponíveis, viabilidade técnica e econômica, eventual perda ou ganho em escala, e aproveitamento da competitividade.

Após análise das soluções de mercado supra elencadas, considerando os elementos dispostos em cada opção, demonstra-se como a melhor solução para atendimento ao interesse público envolvido o Credenciamento de Pessoas Jurídicas do Ramo de Construtoras/Incorporadoras e Imobiliárias, para disponibilização de unidades habitacionais (casas isoladas, geminadas, apartamentos, lotes urbanizados), prontas ou em fase de execução, destinadas ao atendimento de inscritos na Secretaria de Habitação.

Assim, o Credenciamento enseja disponibilizar fornecedores junto ao mercado para que de forma paralela e não excludente, o Município possa realizar contratações simultâneas, em condições padronizadas, tornando-se o processo viável e vantajoso (Art. 79 da Lei 14.133 de 01/04/2021, regulamentado pelo Decreto n. 11.878 de 09/01/2024 em seu Capítulo I - Disposições Preliminares, Hipóteses de contratação, Art. 3º).

O Credenciamento não obriga a Administração Pública a contratar com o(s) habilitado(s), restando a intenção e o cumprimento de todas as prerrogativas de financiamento por parte do beneficiário final. (Art. 79 da Lei 14.133 de 01/04/2021, regulamentado pelo Decreto n. 11.878 de 09/01/2024 em seu Capítulo I - Disposições Preliminares, Hipóteses de contratação, Art. 4º).

As unidades habitacionais serão ofertadas aos Beneficiários pelos estabelecimentos Credenciados, que farão contato direto com o(s) pretendente(s) a partir de listagem fornecida pela Secretaria de Habitação.

A listagem será encaminhada a tantas quanto forem as empresas credenciadas e habilitadas no processo, que através de seus colaboradores responsáveis efetuaram contato para oferta das unidades.

A CREDENCIADA durante toda a vigência do credenciamento e após seu término deverá resguardar o sigilo dos dados referentes às famílias encaminhadas e os beneficiários finais de acordo com a Lei Geral de Proteção de Dados - Lei Federal nº 13.709, de 14/08/2018.

Os fornecedores Credenciados e contratados, nas limitações de crédito a que estarão sujeitos cada família cadastrada encaminhada, deverão oferecer unidades habitacionais que preferencialmente, a critério de cada família, estejam em locais ou bairros de suas preferências ou da proximidade a seus locais de

trabalho.

Demais requisitos, sistemática de trabalho entre outros estarão dispostos no Termo de Referência acostado a este processo.

8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO (obrigatório)

De acordo com o art. Art. 18, §º 2º da Lei 14.133/2021, este campo é obrigatório.

8.1 - Segundo a Lei 14.133 de 1 de Abril de 2021, em seu item XLIII, do Capítulo III - Das Definições, conceitua Credenciamento como o processo administrativo de Chamamento Público em que a Administração Pública convoca interessados em prestar serviços ou fornecer bens para que, preenchidos os requisitos necessários previstos em Edital, se credenciam no órgão ou na entidade para executar o objeto quando convocados/solicitado.

8.2 - Assim, por si só, o Credenciamento configura formato de parcelamento, visto que, vários interessados (Pessoas Jurídicas) poderão ser habilitados, oferecendo unidades habitacionais, que serão disponibilizadas a lista de munícipes cadastrados na Secretaria de Habitação que possuem perfil adequado e compatível para contrair financiamentos.

8.3 - A solução abrange o Credenciamento de construtoras/incorporadoras e imobiliárias, com unidades habitacionais (casas isoladas, geminadas, apartamentos, lotes urbanizados) disponíveis para indicação e futura comercialização com famílias inscritas.

8.4 - Neste formato consideramos que a solução favorece a competitividade e aproveita o que é oferecido pelo mercado, oportunizando a todos os fornecedores do ramo oportunidade de realizar a venda de seus imóveis.

9 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

De acordo com o art. Art. 18, §º 2º da Lei 14.133/2021, em caso do não preenchimento deste campo, devem ser apresentadas as devidas justificativas.

9.1 - Os resultados pretendidos com a presente contratação 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 Credenciar o número máximo de empresas do ramo de Construtoras/Incorporadoras e Imobiliárias, para disponibilização de unidades habitacionais (casas isoladas, geminadas, apartamentos, lotes urbanizados), prontas ou em fase de execução, destinadas ao atendimento de inscritos na Secretaria de Habitação.

9.2 - 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 contratação, no sentido que estão previstos o atendimento da fila de inscritos na Secretaria de Habitação.

9.3 - Oferecer oportunidades, mesmo que para parte de um público inscrito nos programas habitacionais oferecidos pela Secretaria de Habitação, promovendo a política habitacional no Município e, procurando o equilíbrio entre a oferta e demanda de moradias.

10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

De acordo com o art. Art. 18, §º 2º da Lei 14.133/2021, em caso do não preenchimento deste campo, devem ser apresentadas as devidas justificativas.

10.1 - Importante pontuar que, quanto a equipe técnica de fiscalização, essa Secretaria possui servidores com experiências técnicas e conhecimento acerca do produto a serem adquiridos, bem como, caso necessário pode-se solicitar o suporte das demais Secretarias.

10.2 - Ainda, indicamos que quando da indicação dos membros para fiscalização do contrato, em atendimento ao princípio da segregação de funções, o ordenador da despesa deverá observar

que *não se recomenda* que os membros da elaboração da fase preparatória atuem como membros da comissão de fiscalização.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

De acordo com o art. Art. 18, §º 2º da Lei 14.133/2021, em caso do não preenchimento deste campo, devem ser apresentadas as devidas justificativas.

11.1 - Não há contratações correlatas e/ou interdependentes.

11.2 - Manifestamos ainda que verificado os bancos de dados dos Consórcios que o Município aderiu, seja *CINCATARINA* e *CIM-AMUNESC*, não foram localizados procedimentos licitatórios de uma forma geral (Chamada Pública, Pregões, Concorrências ou mesmo Tomada de Preços) em andamento com o mesmo objeto do referente processo.

12. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

De acordo com o art. Art. 18, §º 2º da Lei 14.133/2021, em caso do não preenchimento deste campo, devem ser apresentadas as devidas justificativas.

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

13. ANÁLISE DE RISCOS

De acordo com o art. Art. 18, inciso X da Lei 14.133/2021, na fase preparatória, devem ser abordados os riscos que possam comprometer o sucesso da licitação e a boa execução contratual

Analisando os Riscos da Contratação, podemos indicar os seguintes elementos:

a) identificação de riscos - para a presente contratação, pelas análises realizadas e o histórico de contratações, constatarem-se os seguintes riscos:

1. Atraso ou não alcance dos resultados pretendidos com a contratação;
2. Divergências com a Contratada sobre a quantidade demandada;
3. Desconsideração dos riscos existentes no planejamento da contratação, na execução contratual ou desconsideração de riscos relevantes;
4. Licitação deserta;
5. Diferenças de entendimentos e expectativas entre as partes;
6. Distorções na execução do objeto que somente serão detectadas durante o processo;
7. Falhas na comunicação entre as partes e ausência de evidências das ocorrências.

Como causas dos elementos apurados destacamos:

- Apesar da modalidade pretendida no processo de Requisição de Compras - Credenciamento - aliado ao fato de não existirem dispêndio de recursos públicos para se atingir os objetivos propostos, o atraso ou não alcance dos resultados esta diretamente relacionado com a falta de interesse dos pretensos tomadores de financiamento em assumir esse compromisso;
- Como relatado no item 4 – Estimativas das Quantidades para a Contratação, existe a subjetividade na apuração da real situação sócio-

econômica das famílias inscritas o que pode refletir nas expectativas de contratação da Contratada;

- A falta de percepção ou pouco experiência dos servidores responsáveis pela elaboração dos estudos técnicos preliminares pode contribuir para que riscos significativos possam contribuir com o fracasso das contratações;
- Licitações desertas geralmente estão ligadas a falta de interesse dos possíveis participantes e ausência da ampla publicidade ao edital. Outras ainda associadas a portais digitais de informação de difícil compreensão e localização de dados;
- A má compreensão ou falta de leitura e correta interpretação do Edital e seus anexos, especificamente o Termo de Referência e o contrato, podem originar os desentendimentos por parte da Contratada. O mesmo pode acontecer com a Contratante, que planeja um formato para a efetiva oferta de moradias e a redução da fila de interessados, no entanto, por motivos diversos não se concretiza;
- Ao longo da execução contratual, aspectos não previstos ou mesmo imprevisíveis podem gerar dúvidas e comprometer o sucesso idealizado. A causa mais comum seria a ausência de acompanhamento e de fiscalização do contrato;
- Ausência de procedimentos formais de comunicação entre as partes contratantes.

b) Análise de riscos - os riscos encontrados possuem como consequência:

- Não atendimento da necessidade que originou a contratação ou surgimento de pleitos da contratada sem possibilidade de serem atendidos;
- Paralisação da execução contratual;
- Impacto causado por todos os riscos desconsiderados;
- Não atendimento da demanda pública;
- Paralisação do contrato durante a execução devido à necessidade de esclarecer os pontos com entendimento divergente;
- Falhas na execução do contrato e impossibilidade de identificar a parte infratora.

Identificação	Nível	Probabilidade (P)
1. Atraso ou não alcance dos resultados	4	Provável
2. Divergências	3	Provável
3. Desconsideração de riscos	3	Provável
4. Licitação deserta	2	Pouco Provável
5. Diferenças de entendimentos e expectativas	3	Provável
6. Distorções na execução	2	Pouco Provável
7. Falhas de comunicação	3	Provável

Probabilidade P		
Índice	Descrição	Nível
Raro	Evento extraordinário. Acontece apenas em situações excepcionais. Não há histórico conhecido do evento ou não há indícios que sinalizem sua ocorrência.	1
Pouco	Evento casual, inesperado. Existe histórico de ocorrência. O histórico conhecido aponta para a baixa frequência de ocorrência no prazo	2

Provável	conhecido aponta para a baixa frequência de ocorrência no prazo associado ao objetivo.	2
Provável	Evento esperado de frequência reduzida. Histórico parcialmente conhecido. Repete-se com frequência razoável no prazo associado ao objetivo ou há indícios que possa ocorrer nesse horizonte.	3
Muito provável	Evento usual de frequência habitual. Histórico amplamente conhecido. Repete-se com elevada frequência no prazo associado ao objetivo ou há indícios que ocorrerá nesse horizonte.	4
Praticamente certo	Evento que se repete seguidamente. Interfere no ritmo das atividades. Ocorrência quase garantida no prazo associado ao objetivo.	5

Identificação	Nível	Impacto (I)
1. Atraso ou não alcance dos resultados	4	Alto
2. Divergências	3	Médio
3. Desconsideração de riscos	3	Médio
4. Licitação deserta	5	Muito Alto
5. Diferenças de entendimentos e expectativas	3	Médio
6. Distorções na execução	2	Baixo
7. Falhas de comunicação	2	Baix

Impacto (I)		
Índice	Descrição	Nível
Muito Baixo	Não afeta o objetivo. Compromete minimamente o atingimento do objetivo. Para fins práticos, não altera o alcance do objetivo/resultado.	1
Baixo	Afeta pouco o objetivo. Compromete em alguma medida o alcance do objetivo, mas não impede o alcance da maior parte do objetivo/resultado.	2
Médio	Torna incerto ou duvidoso o alcance do objetivo. Compromete razoavelmente o alcance do objetivo/resultado.	3
Alto	Torna improvável o alcance do objetivo. Compromete a maior parte do atingimento do objetivo/resultado.	4
Muito Alto	Capaz de impedir o alcance do objetivo. Compromete totalmente ou quase totalmente o atingimento do objetivo/resultado.	5

c) **avaliação de riscos** - dos riscos encontrados, procedendo à ponderação do impacto e da probabilidade, constatamos que os riscos são classificados como:

Identificação	Probabilidade x Impacto	Classificação
1. Atraso ou não alcance dos resultados	16	Muito Alto
2. Divergências	9	Alto
3. Desconsideração de riscos	9	Alto
4. Licitação deserta	10	Alto
5. Diferenças de entendimentos e expectativas	6	Médio
6. Distorções na execução	4	Médio
7. Falhas de comunicação	6	Médio

Classificação dos Riscos	
Pontuação	Risco
15 a 25	Muito Alto

8 a 12	Alto
3 a 6	Médio
1 e 2	Baixo
0	Muito Baixo

d) tratamento de riscos - com base na análise realizada, esta equipe de planejamento entende que deve-se adotar as seguintes condutas:

1 - Atraso ou não alcance dos resultados pretendidos com a contratação.

O risco está diretamente ligado à adequação do ambiente da Organização que deve estar preparado em termos de recursos humanos para desenvolver todas as atividades pertinentes ao controle e continuidade das atividades a serem desenvolvidas junto aos CREDENCIADOS habilitados.

As atividades incluem a análise e avaliação das listas de inscritos que poderão estar aptos para a contratação de financiamentos habitacionais.

O correto e controlado encaminhamento aos CREDENCIADOS de listas de beneficiários e tudo mais que possa resultar de atos intempestivos e imprevistos no processo.

Como possibilidade de tratamento de riscos indicamos que a melhor conduta é "**evitar**", adotando como medidas a elaboração de um planejamento amplo das etapas a serem vencidas pela Área Demandante que conduzirá o processo, incluindo a adequação da estrutura organizacional do Setor, destacando responsáveis e atribuição de metas a serem atingidas.

2 - Divergências com a Contratada sobre a quantidade demandada.

Atualmente o cadastro municipal registra pouco mais de 20.000 (vinte mil) inscritos que evidenciam a necessidade da moradia.

Essa demanda não é suportada pelos programas oferecidos pelo Município, sobretudo sob o ponto de vista dos fatores tempestividade & moradias produzidas.

Obviamente que nem todos os inscritos necessitam da moradia propriamente dita, no entanto, urge a necessidade da constante atualização destes cadastros.

A desatualização indica a falta de dados confiáveis, mesmo porque os dados são de suma importância para avaliação destes cadastros como renda, endereço, formas de contato entre outros dados que são modificados constantemente.

O dado renda está relacionado a capacidade do interessado assumir financiamentos, seja na forma subsidiada ou não.

Endereço e formas de contato são o meio da Secretaria de Habitação estabelecer comunicação com inscritos para proceder com avaliação, visita técnica-social e enquadramento nos programas habitacionais.

O tempo de espera na lista compromete a manutenção desses dados ou mesmo favorece a constante mudança de status dos inscritos.

Isto posto, considera-se que a atribuição de 15% dos inscritos possam vir atender os requisitos mínimos para se enquadrarem em financiamentos habitacionais, método muito subjetivo para quantificar a demanda.

Como a lista de inscritos é extraída do sistema de informações da Secretaria de Habitação e diretamente encaminhada aos CREDENCIADOS habilitados, como método objetivo compatível, e como medida de tratamento de riscos "**mitigar**", seria portanto desejável que os inscritos fossem previamente analisados com intuito da atualização cadastral, verificando sua real situação.

Apesar de serem adotados os cuidados com o atendimento da Lei Geral de Proteção de dados, situação ideal também deve ser observada, tornando-se claro os objetivos do Credenciamento para com os inscritos habilitados e conseguindo as anuências necessárias para a legitimação da referida Lei.

3 - Desconsideração dos riscos existentes na contratação e na fase contratual ou desconsideração de riscos relevantes.

Apesar de não haver o emprego direto de recursos públicos no processo de Credenciamento pretendido, a existência de riscos na contratação ou na fase contratual ou mesmo riscos relevantes pode ser um fator que possa comprometer o atingimento dos objetivos do procedimento.

Atender o maior número possível de inscritos, ou viabilizar financiamentos habitacionais para 100% das unidades disponibilizadas pelos CREDENCIADOS habilitados sempre deverá ser a meta do processo, no entanto, outros riscos além dos elencados, podem ser esperados e de difícil identificação na fase preparatória.

Vislumbra-se então que não há necessidade de adotar quaisquer medidas, como tratamento de riscos simplesmente, "**aceitar**".

Considera-se, no entanto, a necessidade do Setor Demandante e da Comissão de Acompanhamento e Fiscalização (CAF), monitorar ao longo do tempo, todo o processo, identificando esses riscos, para fins de considerá-los, numa próximo e futura contratação.

4 - Licitação deserta.

Processos licitatórios desertos geralmente estão ligados a dois fatores - o primeiro a falta de interesse de participantes diretamente relacionados com o objeto do certame; O segundo motivo é a ausência ou falha na ampla publicidade ao edital.

Consideramos que os dois fatores mencionados poderão causar o risco da licitação deserta ou vazia, ponderando como tratamento de risco:

- "Aceitar" para a falta de interesse:

A falta de Interesse apresenta-se com probabilidade pouco provável, pois analisando o mercado e a oferta de moradia com padrão popular ainda é muito forte no Município. São inúmeros empreendimentos e outros com viabilidade sendo aprovados (*).

Essa constatação denota a constante preocupação de seus empreendedores formalizarem as vendas das unidades, objetivando muitas vezes liberar calções e compromissos assumidos junto aos agentes financeiros.

- "Mitigar" para a ausência ou falha na publicidade do edital:

Esse fator remete a necessidade de se desenvolver e implementar medidas para evitar/atenuar que o risco se concretize.

Uma das formas, além dos procedimentos de publicidade previstos na legislação, é a utilização das mídias para identificação dos possíveis fornecedores e uma abordagem direta com os mesmos, através dos contatos disponíveis para a divulgação do Edital.

Salienta-se no entanto, que os dois fatores podem provocar ou impedir o alcance do objetivo.

5 - Diferenças de entendimentos e expectativas entre as partes.

Considera-se um evento esperado de frequência reduzida ou mesmo poderá haver indícios que possa ocorrer nesse horizonte.

Por tratar-se de um Credenciamento que não haverá desembolso financeiro por parte do Município, muitas vezes passa-se despercebido que este estudo, o contrato que será firmado e principalmente o Termo de Referência fazem parte do conjunto de informações que deve ser dominada por todos os envolvidos.

O Termo de Referência é o instrumento documental que detalha as regras do negócio e, como deve e se espera funcionar o contrato de parceria.

Sua real compreensão é de vital importância para o sucesso e o alcance do objetivo de ambas as partes envolvidas (CREDENCIADA e CREDENCIANTE).

Torna incerto ou duvidoso o alcance do objetivo. Compromete razoavelmente o alcance do objetivo/resultado.

Com isso indicamos como medida de tratamento de riscos **"mitigar"**, promovendo reuniões de iniciação do contrato imediatamente após a assinatura do contrato com a presença das partes, sobretudo com a Comissão de Acompanhamento e Fiscalização-CAF, afim de esclarecer os pontos mais importantes do processo, incluindo o modelo de execução do objeto.

6 - Distorções na execução do objeto que somente serão detectadas durante o processo.

Possui uma condição pouco provável, ocasionada por evento casual e até

mesmo inesperado.

Até o presente não há registro de histórico de ocorrência; porém mesmo a baixa frequência ou inexistência aponta cuidados para que o objetivo de sucesso do Credenciamento seja atingido.

Vislumbra-se que a ausência de acompanhamento e de fiscalização concomitante à execução do contrato seria sua causa e, medidas preventivas haverão de ser tomadas.

Classificamos assim a medida de tratamento do risco como **"mitigar"**, prevendo-se no modelo de execução do objeto a previsão de acompanhamento e fiscalização concomitantes à execução, incluindo a possibilidade de inspeções *"in loco"* e diligências", quando aplicáveis, bem como a forma de execução desses procedimentos.

7 - Falhas na comunicação entre as partes e ausência de evidências das ocorrências.

O evento é provável e há indícios que possa ocorrer durante a vigência contratual.

Compromete razoavelmente o alcance do objetivo/resultado, e é provocado principalmente pela ausência de procedimentos formais de comunicação entre as partes.

Como medida de tratamento do risco indicamos **"mitigar"**, incluindo no modelo de gestão do contrato a definição de protocolos de comunicação entre o CREDENCIADA e a CREDENCIANTE.

Resumo

Identificação	Tratamento de Riscos - Conduta
1. Atraso ou não alcance dos resultados	Evitar
2. Divergências	Mitigar
3. Desconsideração de riscos	Aceitar
4. Licitação deserta	Aceitar / Mitigar
5. Diferenças de entendimentos e expectativas	Mitigar
6. Distorções na execução	Mitigar
7. Falhas de comunicação	Mitigar

Possibilidade de Tratamento de Riscos	
Conduta	Descrição
Evitar	Descontinuar a atividade, interromper o processo de trabalho.
Transferir	Compartilhar o risco com terceiros, como no caso dos seguros.
Mitigar	Desenvolver e implementar medidas para evitar que o risco se concretize e/ou medidas para atenuar o impacto e as consequências, caso ocorra.
Mitigar/transferir	Desenvolver e implementar ambas as medidas: mitigar e transferir

Aceitar	Não há necessidade de adotar quaisquer medidas. Considerar se é o caso de monitorar ao longo do tempo.
---------	--

14. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA (obrigatório)

De acordo com o art. Art. 18, §º 2º da Lei 14.133/2021, este campo é obrigatório.

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		Não há previsão de desembolso.
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 se aplica
4. Os resultados pretendidos com a contratação compensam os investimentos realizados pela Administração, em curto, médio e longo prazo?	X		-
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		-
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		-
7. No caso do item anterior, foram indicadas as medidas necessárias para mitigar os riscos?	X		-

14.1 - Após a análise de viabilidade da contratação verificamos que o modelo adotado para a contratação - Credenciamento de Construtoras/Incorporadoras e Imobiliárias, para disponibilização de unidades habitacionais (casas isoladas, geminadas, apartamentos, lotes urbanizados), prontas ou em fase de execução, destinadas ao atendimento de inscritos na Secretaria de Habitação, apresenta-se como a mais vantajosa para a Administração, tanto pelo aspecto técnico como pelo econômico.

14.2 - No aspecto técnico destaca-se que as unidades habitacionais serão oferecidas à fila de inscritos junto a Secretaria de Habitação, contribuindo para a redução do déficit habitacional no Município.

14.3 - Outro fator é a possibilidade da correta distribuição destas famílias, observando-se que as mesmas terão a oportunidade de escolher a localização que mais atende suas expectativas (próxima do trabalho, de seus familiares, escola de filhos, etc...).

14.4 - Quanto ao aspecto econômico, os danos ao erário são descartados quando analisados sob o ponto de vista de que o Município não contratará a construção das unidades habitacionais.

14.5 - Infelizmente o baixo padrão construtivo está relacionado à famílias de baixa renda, obras públicas são associadas a má qualidade e inúmeros motivos de reclamação de seus usuários, que resultam em sua insatisfação.

14.6 - A oferta de moradias por terceiros, sem a incidência direta de recursos públicos, proporciona ao Município direcionar recursos para tratamento de outras demandas habitacionais, sobretudo para o tratamento das necessidades de famílias com rendas incompatíveis com os financiamentos habitacionais propostos e/ou que se encontram em situação de vulnerabilidade.

14.7 - O instrumento convocatório de Credenciamento esta previsto no Art. 79 da Lei nº 14.133/21, regulamentado pelo Decreto nº 11.878 de 9 de janeiro de 2024 em seu Capítulo I - Disposições Preliminares, Hipóteses de Contratação, Art. 3º e 4º.

14.8 - O sucesso do processo licitatório e da execução contratual ora pretendida há de

servir como um marco, para a continuidade desse tipo de oferta e parceria com a iniciativa privada.

14.9 - Considerando que foram analisados os riscos e indicadas as medidas necessárias para os mitigar, concluímos:

14.10 - **CONCLUSÃO:** Com base nas informações levantadas durante este estudo, a Equipe/Comissão de Planejamento entende ser viável a contratação de Construtoras/Incorporadoras e Imobiliárias, para disponibilização de unidades habitacionais (casas isoladas, geminadas, apartamentos, lotes urbanizados), prontas ou em fase de execução, destinadas ao atendimento de inscritos na Secretaria de Habitação, vez que se mostrou tecnicamente a mais adequada à necessidade e fundamentadamente atendendo ao interesse público.



Documento assinado eletronicamente por **Neusa Teresinha Merbold, Servidor(a) Público(a)**, em 20/08/2024, às 09:26, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº 8.539, de 08/10/2015 e o Decreto Municipal nº 21.863, de 30/01/2014.



Documento assinado eletronicamente por **Ubiraci Jose da Silva, Servidor(a) Público(a)**, em 20/08/2024, às 09:27, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº 8.539, de 08/10/2015 e o Decreto Municipal nº 21.863, de 30/01/2014.



Documento assinado eletronicamente por **Luciana Sabina Ormianin Felipe dos Anjo, Servidor(a) Público(a)**, em 20/08/2024, às 09:27, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº 8.539, de 08/10/2015 e o Decreto Municipal nº 21.863, de 30/01/2014.



Documento assinado eletronicamente por **Rodrigo Andrioli, Secretário (a)**, em 20/08/2024, às 10:01, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº 8.539, 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 **0022326151** e o código CRC **01196DD8**.

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

24.0.043182-0

0022326151v51