



## ESTUDO PRELIMINAR

Este documento apresenta o estudo técnico preliminar, onde será avaliada a viabilidade da contratação pretendida, para atender às necessidades, para prestação de serviços de assessoria e apoio técnico para execução do Plano de Trabalho de Gestão Condominial e Patrimonial Complementar destinado aos 20 condomínios do Empreendimento Residencial Vera Cruz/Nelson Mandela, inserido no Programa Minha Casa Minha Vida com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (MCMV/FAR), no Município de Goiânia/GO. Contrato: 0419643-38/2013.

### I – NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO

A Gerência de Serviço Social e Cadastro (GSC) não dispõe no seu quadro técnico de força de trabalho suficiente para atendimento dos produtos elencados no edital, pois os profissionais correlacionados atendem a demandas da Agehab e do estado de Goiás como todo, o que inviabiliza o cumprimento das diversas atividades inerentes aos serviços essenciais para garantir os direitos sociais das pessoas residentes na região de intervenção desse projeto.

Justifica-se a necessidade desta contratação para prestação de serviços de assessoria e apoio técnico para execução do Plano de Gestão Condominial e Patrimonial Complementar - PGCP, incluindo 08 Atividades que deverão ser cumpridas integralmente, conforme cronograma de execução. O Plano de trabalho deverá envolver as etapas de serviços, com acompanhamento in loco e coordenação da logística e infraestrutura dos eventos.

Justifica-se também para garantir a participação efetiva dos moradores bem como dos gestores condominiais, com a finalidade de promover melhor gestão condominial e patrimonial, bem como fomentar a sustentabilidade dos condomínios.



Diante do extenso volume de trabalho dessa Gerência, do suporte que deve ser oferecido aos municípios, do atendimento à população, acompanhamento de projetos em andamento entre diversas outras atribuições, enfatizamos a necessidade da contratação de empresa terceirizada para execução dos serviços desse edital resultado de convênio efetivado entre AGEHAB e CAIXA.

## **II – REFERÊNCIA A OUTROS INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO DA AGEHAB**

A contratação pretendida deverá acompanhar o cronograma do Plano de Trabalho de Gestão Condominial e Patrimonial Complementar para o período de 08 meses, bem como, com o planejamento estratégico e as condições financeiras dessa Agência (AGEHAB), sempre primando pela eficácia, eficiência e efetividade dos respectivos projetos e processos.

Dessa forma, a oferta de ações de qualidade pode, entre outros resultados possíveis, alcançar a participação efetiva da comunidade e sempre garantindo direitos sociais dos sujeitos residentes na região.

## **III – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

A contratação será conduzida por meio de um processo transparente, podendo participar da licitação todos que atuam no ramo pertinente ao seu objeto legalmente constituído.

A empresa contratada deverá prestar serviços de natureza não continuada, pois trata de atividade a ser desenvolvida acompanhando o calendário de execução com ações de gestão condominial e patrimonial. Essa contratação visa garantir o atendimento eficiente e satisfatório às demandas garantindo recursos, agilidade e qualidade dos serviços contratados.



O atendimento será também realizado de acordo com a demanda, por meio de processo participativo, objetivando sempre alcançar resultados positivos e reforçando a importância das ações de gestão condominial continuada aos moradores.

#### **IV - ESTIMATIVA DE QUANTIDADES**

Foram consideradas para este levantamento, as atividades a serem desenvolvidas na região no período de 08 meses, a partir da assinatura do contrato, podendo ser estendido conforme a necessidade, mediante Termo Aditivo, visando a execução total do PGCP a ser desenvolvido pela empresa contratada.

A priori, apresentamos os valores através das Atividades a serem abordados na execução do PGCP, os valores e meses que serão gastos e o total no final do período.

Após a início do PGCP pela empresa contratada, quaisquer alterações no cronograma das atividades, por parte da empresa contratada, deverão ser apresentadas à Gerência Social e Cadastro para aprovação por AGEHAB/CAIXA desde que não prejudiquem o andamento e a qualidade das atividades a serem desenvolvidas.

#### **VALORES PREVISTOS POR ATIVIDADES**



NATUREZA DAS DESPESAS	PERÍODO DE EXECUÇÃO-MESES	VALORES (R\$)
Atividade 01	Mês 01 a Mês 07	0,00
Atividade 02	Mês 01 a Mês 07	0,00
Atividade 03	Mês 02, abril e Mês 06	1.000,00
Atividade 04	Mês 02, Mês 04 e Mês 06	0,00
Atividade 05	Mês 01, Mês 03, Mês 05 e Mês 07	12.080,00
Atividade 06	Mês 01, Mês 03, Mês 05 e Mês 07	240,00
Atividade 07	Mês 05	18.265,80
Atividade 08	Mês 02 a Mês 07	49.789,26
Recursos Humanos	Mês 01 a Mês 07	162.610,00
<b>Despesa Total</b>		<b>243.985,06</b>

## V- LEVANTAMENTO DE MERCADO

A Equipe técnica da Gerência de Serviço Social e Cadastro verificou que a demanda de atividades a serem providenciadas na região, através dos eixos a serem trabalhados, deverá ter uma equipe de profissionais própria devido o extenso número de atividades a serem desenvolvidas ao mesmo tempo: na AGEHAB, com a população local e com a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, dia, noite e finais de semana, antes, durante e depois de cada atividade desenvolvida na região de maneira a atender o maior número da demanda existente, para se ter êxito no projeto.

Não existe uma estrutura predial e de equipamentos adequados para o formato do atendimento necessário que atenda a demanda existente, por isso optou-se pela contratação de uma empresa especializada na área de habitação, para que possa se responsabilizar na providência às necessidades a fim de



atender as ações propostas, de forma eficaz, solução essa, objeto de contratações anteriores. Em paralelo, à equipe técnica social da AGEHAB realiza o trabalho de orientação e a supervisão técnica no decorrer do projeto.

Justifica-se a escolha da solução acima mencionada, em função de conhecimentos e experiências acumuladas em anos anteriores com esse tipo de trabalho, dado as limitações encontradas em projetos dessa natureza.

## **VI – ESTIMATIVA DE PREÇOS OU PREÇOS REFERENCIADOS**

O valor estimado para contratação é de R\$ 243.985,06 (duzentos e quarenta e três mil, novecentos e oitenta e cinco reais e seis centavos) recursos são oriundos do Fundo de Arrendamento Residencial (MCMV/FAR) – FAIXA 1 – Contrato 0419643-38/2013 AGEHAB/CAIXA.

O valor destinado para o PGCP foi deliberado na concepção do contrato de repasse pela instituição financiadora, conforme cronograma físico financeiro do empreendimento em anexo.

O método utilizado neste estudo para a estimativa de preço da contratação será o valor destinado ao Plano de Trabalho de Gestão Condominial e Patrimonial Complementar estabelecido na concepção dos termos do contrato de repasse AGEHAB/CAIXA.

## **VII – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

A solução será a contratação de empresa para prestar os serviços de assessoria e apoio técnico para execução do Plano de Gestão Condominial e Patrimonial Complementar destinado aos 20 condomínios do Empreendimento Residencial Vera Cruz, inserido no Programa Minha Casa Minha Vida com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (MCMV/FAR), no Residencial Vera Cruz/Nelson Mandela, no Município de Goiânia/GO.



A contratação contará com uma empresa que disponibilizará uma equipe técnica com dedicação exclusiva, para atuação por eixos temáticos em virtude da necessidade permanente dos serviços no período proposto.

### VIII - JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

A contratação da empresa deverá ocorrer por processo licitatório, conforme Artigo 49 da Lei 13.303 de 2016, sendo o critério de melhor técnica.

A contratação dos serviços em item único, sem parcelamento do seu objeto, é a que melhor atende aos interesses e necessidades da AGEHAB pelos motivos a seguir:

- O parcelamento tornaria a parte do contrato que se refere aos serviços a serem prestados insignificantes em termos de valor, podendo ocasionar dificuldades na contratação, pois, o valor da parcela referente a cada eixo seria menos atraente para o mercado;
- Quanto maior o valor do contrato, mais se torna atraente para as empresas do segmento;
- Não haverá a necessidade de gerir mais de um contrato, havendo economia nos procedimentos da fiscalização de contratos, pois os controles serão exercidos somente sobre uma empresa;
- Economia de recursos financeiros, pois não serão duplicadas as publicações dos eventuais resultados de julgamento da licitação, dos extratos de contrato e termos de aditamentos; e
- Economia de recursos humanos, visto que tanto a equipe que processará a licitação, como a assessoria jurídica e a equipe de fiscalização, concentrarão suas ações em um único procedimento de contratação.



Não haverá qualquer prejuízo para os licitantes, pois o volume de negócios será atraente para que muitas empresas do mercado possam participar da licitação. Pelos motivos expostos, o objeto que se pretende licitar não deve ser parcelado.

## IX - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS

Com a contratação de empresa de serviços de assessoria e apoio técnico para execução do PGCP, para atender as famílias residentes no Madre Germana I e II, se almeja alcançar os seguintes resultados:

- Que todas as atividades sejam executadas a fim de atender às necessidades da população local;
- A não interrupção na prestação de serviços, o uso racional dos recursos financeiros disponíveis;
- Relativo ao aproveitamento dos recursos humanos, espera-se o cumprimento, por parte da empresa contratada, de todas as obrigações e compromissos assumidos por ocasião da contratação, pois, desse modo, não haverá a necessidade de rescisão contratual por motivos de descumprimento de cláusulas do contrato, permitindo ao órgão contratante, em vez de imprimir esforços para a realização de nova licitação para contratação do mesmo objeto, destinar seus recursos humanos para outras atividades da AGEHAB.
- A empresa contratada será a responsável pela contratação de recursos humanos qualificados, bem como de todas as ações pertinentes ao desenvolvimento pleno e integral do projeto.



- Com a terceirização deste serviço, a equipe técnica da Gerência de Serviço Social e Cadastro ficará com a supervisão técnica do trabalho e poderá se dedicar as diversas outras atividades da AGEHAB;
- Assegurar em completo funcionamento os serviços do PGCP, conforme necessidade do atendimento aos moradores do Residencial Vera Cruz/ Nelson Mandela, especificamente para a finalidade pretendida.

## X – CONTRATAÇÕES CORRELATAS E INTERDEPENDENTES

Não se faz necessária a realização de contratações correlatas e/ou interdependentes para que o objetivo desta contratação seja atingido.

Goiânia, 25 de agosto de 2021.

