

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABERAÍ - GO

Estudo Técnico Preliminar 60/2026**1. Informações Básicas**

Número do processo: 3638/2026

2. Descrição da necessidade

Esta seção visa atender a ao seguinte elemento obrigatório do ETP:

Art. 18, § 1º, inciso I - descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público;

A necessidade consiste em enfrentar o déficit habitacional do Município de Itaberaí, garantindo o direito constitucional à moradia digna para famílias de baixa renda. O diagnóstico atual aponta a existência de famílias em situação de vulnerabilidade que necessitam de unidades habitacionais integradas à infraestrutura urbana. O interesse público reside no desenvolvimento urbano ordenado e na promoção da dignidade humana através do acesso à habitação de interesse social. Diante do diagnóstico da situação atual apresentada, a contratação pretende solucionar o seguinte problema: a carência de projetos técnicos e execução de moradias populares para atender famílias que satisfaçam os critérios da Lei Municipal nº 1917/2025.

O direito à moradia é tratado como uma questão social, abordado pela Constituição Federal, constando inclusive como direito e garantias fundamentais da pessoa humana.

Desta forma, o art. 6º da Constituição Federal estabelece que “São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e a infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição”.

O programa Minha Casa Minha Vida tem por finalidade promover o direito à moradia de famílias residentes em áreas urbanas e rurais, associado ao desenvolvimento urbano e econômico, a geração de trabalho e de renda e à elevação dos padrões habitabilidade e de qualidade de vida da população.

Ressalta-se, ainda, a importância da execução das obras pretendidas inclusive sob o aspecto ambiental com a construção de Unidades Habitacionais planejadas, contempladas com toda a infraestrutura de saneamento necessária e integrada ao perímetro urbano consolidado.

O Município de Itaberaí já realizou cadastro junto à Caixa Econômica Federal para o recebimento de recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), nos termos da legislação que rege o Programa Minha Casa Minha Vida, motivo pelo qual o presente processo visa selecionar empresas aptas a apresentarem os projetos e executarem a construção das unidades habitacionais de acordo com o incentivo a ser recebido do Governo Federal, tendo em vista que há necessidade de atendimento da demanda habitacional de unidades de interesse social no Município, com vistas ao atendimento às políticas públicas de habitação de interesse social, em especial o que dispõe a Lei Municipal nº 1917/2025.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Secretaria de Planejamento, Habitação e Projetos Especiais	Felipe Benunes Gomes Silva

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

Este item visa atender a ao seguinte elemento do ETP:

Art. 18, § 1º, inciso III - requisitos da contratação;

Para que a demanda obtenha êxito, os requisitos essenciais são:

Capacidade Técnica



Comprovação de experiência prévia na construção de empreendimentos habitacionais de interesse social.

Qualidade e Desempenho

Estrito atendimento à Norma de Desempenho de Edificações NBR 15.575/2013.

Habilitação Técnica

Certificação no PBQP-H, Nível 'A', para assegurar a qualidade dos processos construtivos.

Responsabilidade Técnica

Disponibilidade de profissionais de nível superior detentores de Acervo Técnico (CAT) para acompanhamento permanente.

Conformidade Legal

Observância às regras do Programa Minha Casa Minha Vida e às normativas dos agentes financeiros federais.

Sustentabilidade

Implementação de soluções que considerem os aspectos ambientais e sociais da região.

5. Levantamento de Mercado

Este item visa atender a ao seguinte elemento do ETP:

Art. 18, § 1º, inciso V - levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar;

Para atendimento da presente demanda, foram vislumbradas e analisadas duas alternativas principais, comparadas sob o aspecto técnico e econômico de cada uma delas:

Alternativas	Vantagens	Desvantagens	Análise custo-benefício
1. Execução Direta (Própria Administração)	Controle total sobre os processos internos.	Inexistência de corpo técnico e operacional especializado em construção civil em larga escala; alto custo de mobilização.	Inviável: O Município não possui estrutura para executar obras de engenharia complexas e gerir financiamentos habitacionais federais.
2. Contratação de Empresa Especializada (Execução Indireta)	Utilização de expertise de mercado, conformidade com exigências de agentes financeiros (CEF) e transferência do risco de execução.	Necessidade de fiscalização rigorosa pela Administração.	Viável: Melhor solução técnica e econômica, permitindo o acesso a recursos do FAR, FNHIS e FGTS sem ônus direto ao tesouro municipal.

Soluções praticadas pela Administração Pública

Com base na pesquisa realizada no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e em portais de transparência municipais, identificaram-se diversos processos recentes com objeto idêntico ou muito semelhante à presente demanda:

Ente Federativo	Processo / Edital	Objeto	Data / Status
Município de Caraúbas /PB	Chamamento nº 04 /2025	Credenciamento de empresas para elaboração de projeto e construção de 50 unidades habitacionais (MCMV-FAR).	Outubro /2025
Município de Belém/PB	Chamamento nº 07 /2025	Seleção de construtora para projeto e execução de 50 moradias populares com recursos do FAR.	Setembro /2025

Município de Oriximiná /PA	Chamada Pública nº 002/2025	Credenciamento para construir unidades habitacionais em áreas doadas pelo município ao FAR (MCMV Faixa 1).	Outubro /2025
Município de Caraguatatuba/SP	Edital nº 12/2024	Credenciamento de empresas do ramo da construção civil para projetos e construção de unidades de interesse social.	Ano 2024
Município de Sorriso /MT	Chamamento nº 002 /2025	Seleção de incorporadoras/construtoras para 200 unidades habitacionais no Residencial Morada do Bosque III.	Junho/2025
Município de Lagoa Seca/PB	Chamamento nº 01 /2025	Credenciamento para elaboração de projeto e construção de unidades habitacionais na Vila Florestal.	Dezembro /2025

Pesquisa de Fornecedores

Como forma de fundamentar o presente Estudo, foi realizada pesquisa de mercado focada em empresas com atuação em Goiás e expertise no Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). A seleção baseia-se em empresas que possuem o perfil técnico necessário (como a certificação PBQP-H Nível A) e histórico de parcerias com o setor público.

Abaixo, são listados as empresas aptas e os canais para consulta de sua idoneidade e portfólio:

1. Empresas com Atuação Consolidada em Goiás

Estas empresas possuem histórico de grandes empreendimentos populares no estado e atendem aos requisitos de habilitação técnica para o MCMV.

- **Áurea Engenharia**

Perfil: Empresa goiana com mais de 30 anos de mercado, recentemente certificada com o PBQP-H Nível A, nível máximo de excelência exigido para financiamentos habitacionais.

Acesso: aureaengenharia.com.br

- **Realiza Construtora**

Perfil: Atua fortemente em Goiás com foco em habitação popular e possui upgrade recente em sua certificação de qualidade (PBQP-H), sendo referência em unidades do MCMV.

Acesso: realizaconstrutora.com.br

- **Bravia Engenharia**

Perfil: Especializada em incorporação imobiliária e projetos de engenharia, com atuação específica em Itaberaí-GO e região.

Acesso: braviaengenharia.com.br

- **Borges Mendes Engenharia**

Perfil: Empresa com mais de 20 anos de experiência, atende GO e DF, focada em soluções técnicas seguras e conformidade com normas do setor público.

Acesso: borgesmendes.com.br

- **Direcional Engenharia**

Perfil: Uma das maiores construtoras do país, líder no segmento de habitação popular e com tecnologia para construção rápida de torres habitacionais. É especialista em contratos via FAR e FGTS.

Acesso: direcional.com.br

- **MRV Engenharia**

Perfil: Líder nacional em imóveis econômicos, presente em praticamente todos os estados, inclusive Goiás, com foco em bairros planejados pelo MCMV.

Acesso: mrv.com.br

Justificativa para Execução Indireta



Pesquisas em contratações públicas similares, como nos editais de Chamamento Público para o PMCMV em municípios de porte semelhante, demonstram que a seleção de empresas privadas é a prática padrão para viabilizar o financiamento via Caixa Econômica Federal. Foram detectadas várias empresas aptas a executarem a solução para a presente demanda, possuindo o *know-how* e as certificações (PBQP-H) exigidas pelos agentes financeiros.

6. Descrição da solução como um todo

Este item visa atender a ao seguinte elemento do ETP:

Art. 18, § 1º, inciso VII - descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso;

Pré-qualificação de empresa especializada do ramo da construção civil para apresentação de projetos de construção de até 400 unidades habitacionais verticais no Município de Itaberaí, através de contratação direta por Inexigibilidade de Licitação, com fulcro no Art. 74, inciso III, alínea "a" e inciso IV, utilizando-se o procedimento auxiliar de Credenciamento com fulcro no Art. 79, inciso II, todos da Lei 14.133/2021.

A natureza da contratação é definida como **tradicional**, onde a empresa selecionada assume a responsabilidade integral pelo projeto e obra.

A solução tem por finalidade a comprovação da qualificação jurídica, fiscal e trabalhista, técnica e econômico-financeira de empresas interessadas a apresentarem propostas à Caixa Econômica Federal;

Caso a solicitação realizada pelo Município à Caixa Econômica Federal não seja atendida na íntegra, ou seja, caso o recurso liberado não atenda o número de unidades habitacionais requeridas por esta Municipalidade, a empresa credenciada no presente processo de chamamento público estará apta a apresentar projetos e executar a construção de unidades habitacionais propensas ao recebimento de outro recurso disposto no artigo 6º, II e/ou V da Lei Federal nº 14.620 de 13 de julho de 2023 (Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social- FNHIS e/ou Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS), tendo em vista a disponibilidade da área doada pelo Município através da Lei Municipal nº 1917/2025 e a necessidade de atendimento às políticas públicas de habitação de interesse social.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Este item visa atender ao seguinte elemento **obrigatório** do ETP:

Art. 18, § 1º, inciso IV - estimativas das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala;

Área Institucional nº 01, com área de 17.660,20 metros, tendo 174,63 metros de frente para a Rua Aricam Borges do Amaral Júnior; 186,35 metros de fundo dividindo com José Cardoso Vieira; 141,27 metros do lado esquerdo com a Gleba 02 remanescentes; 84,49 metros pelo lado direito com a Avenida Radial Leste; 7,07 metros de esquina chanfrada, situada no LOTEAMENTO MELISSA PARK, desta cidade, devidamente registrada sob o nº 12.407 de matrícula no Cartório de Registro de Imóveis desta comarca;

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): ,01

Este item visa atender a ao seguinte elemento **obrigatório** do ETP:

Art. 18, § 1º, inciso VI - estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação;

Valor Estimado: R\$ 0,00 (Zero).

A presente demanda não gera desembolso financeiro para a Administração Pública Municipal. O custeio da execução dos projetos e das obras será realizado pela Caixa Econômica Federal, através dos fundos destinados ao Programa Minha Casa Minha Vida, mediante contrato firmado diretamente entre o agente financeiro e a empresa selecionada.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Este item visa atender a ao seguinte elemento **obrigatório** do ETP:

Art. 18, § 1º, inciso VIII - justificativas para o parcelamento ou não da contratação;

A contratação deverá ser dividida em tantas parcelas (itens) quantas se comprovarem técnica e economicamente viáveis, procedendo-se à licitação com vistas ao melhor aproveitamento dos recursos disponíveis no mercado e à ampliação da competitividade sem perda da economia de escala.

O disposto, no entanto, não se aplica na presente demanda, em vista de a solução adotada configurar um sistema único e integrado, onde uma única empresa ou consórcio se responsabilize pela coesão técnica do empreendimento habitacional. O parcelamento poderia gerar riscos à garantia da obra, dificuldades na gestão de interfaces entre diferentes executores e comprometer a viabilidade comercial perante o agente financeiro.

Fundamentação para Padronização do Objeto – afastamento do parcelamento:

Art. 40. O planejamento de compras deverá considerar a expectativa de consumo anual e observar o seguinte:

V - atendimento aos princípios:

a. da padronização, considerada a compatibilidade de especificações estéticas, técnicas ou de desempenho;

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Este item visa atender a ao seguinte elemento do ETP:

Art. 18, § 1º, inciso XI - contratações correlatas e/ou interdependentes;

Sob a responsabilidade do município, não existe contratação correlata ou interdependente para a efetivação do atendimento da presente demanda, pois à Administração cabe somente pré-qualificar as empresas interessadas em apresentarem projetos junto à Caixa Econômica Federal.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

Não existe Plano Anual de Contratações regulamentado no Âmbito municipal.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

Este item visa atender a ao seguinte elemento do ETP:

Art. 18, § 1º, inciso IX - demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis;

Os resultados pretendidos incluem:

- Redução drástica do déficit habitacional local.
- Eficiência no uso de recursos públicos, uma vez que o Município aporta o terreno e a infraestrutura externa, alavancando recursos federais.
- Geração de emprego e renda no setor da construção civil local.
- Qualificação do espaço urbano com habitações que atendem a padrões técnicos e de acessibilidade.

13. Providências a serem Adotadas

Este item visa atender a ao seguinte elemento do ETP:

Art. 18, § 1º, inciso X - providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual;

Para a plenitude da solução, o Município deve:

- Fornecer certidões de matrículas das áreas públicas registradas.
- Garantir a execução da infraestrutura externa (asfalto, energia, rede pluvial) até a poligonal do empreendimento.
- Publicar a regulamentação necessária para as isenções tributárias previstas (ISSQN, ITBI, Taxas).
- Designar fiscal e comissão para análise documental e técnica dos interessados.

14. Possíveis Impactos Ambientais

Este item visa atender a ao seguinte elemento do ETP:

Art. 18, § 1º, inciso XII - descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável;

Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando possível.

A contratação pretendida não traz impacto sobre o meio ambiente, por tratar-se exclusivamente de pré-qualificação de empresa, na qual nenhum produto é produzido nesta etapa de seleção.

15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

15.1. Justificativa da Viabilidade

Este item visa atender a ao seguinte elemento obrigatório do ETP:

Art. 18, § 1º, inciso XIII - posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina.

Com base nos estudos e análises aqui expostos, conclui-se pela viabilidade da contratação na forma de pré-qualificação de empresa especializada.

15.1 Justificativa da Viabilidade

A contratação é viável pois utiliza o modelo de credenciamento (Lei 14.133/2021) para atrair expertise privada sem custo direto para o Município. A parceria com o Programa Minha Casa Minha Vida é o caminho mais eficiente para cumprir o papel social da Administração, garantindo que as obras sejam financiadas por fundos federais e executadas sob rigoroso padrão técnico.

16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.

HYAN PESSONI ROSA

Diretor de Serviços de Engenharia



Assinou eletronicamente em 12/02/2026 às 16:47:32.

