



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. OBJETO

O objeto deste Estudo Técnico Preliminar é a seleção de empresa do ramo da construção civil para elaborar ou contratar a elaboração de Projeto do Empreendimento Habitacional, da Edificação e da Unidade Habitacional, para **140 (cento e quarenta) unidades habitacionais**, composto de infraestrutura e demais exigências, bem como executar as obras com as especificações exigidas, em terrenos de propriedade do município de Naviraí-MS, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, com recursos do FAR, podendo ser complementado com recursos de contrapartida do município e/ou parcerias com outros entes, visando a futura contratação pelo Agente Financeiro, destinadas ao público alvo definido para o Programa MINHA CASA MINHA VIDA.

2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A contratação fundamenta-se na necessidade de redução do deficit habitacional local, especialmente para famílias de baixa renda, em consonância com as diretrizes da política habitacional federal. Fazendo necessária a contratação de empresa do ramo da construção civil para elaborar ou contratar a elaboração de Projeto de Empreendimento Habitacional, de Edificação e da Unidade Habitacional, para construção de 140 (cento e quarenta) unidades habitacionais, composto de infraestrutura e demais exigências, bem como executar as obras com as especificações exigidas, em terrenos de propriedade do município de Naviraí-MS, distribuídas em **02 (duas) áreas urbanas** com a seguinte descrição, com infraestrutura urbana interna a ser implantada nos empreendimentos:

Empreendimento 01 - Belo Horizonte II - Registrado no Cartório de Registro de Imóveis comarca de Naviraí, sob matrículas nº 36.836, nº 36.837, nº 36.838, nº 36.839, nº 36.840, nº 36.841, nº 36.842, nº 36.843, nº 36.844, nº 36.845, nº 36.846, nº 36.847, nº 36.848, nº 36.849, nº 36.850, nº 36.851, nº 36.852, nº 36.853, nº 36.854, nº 36.855, nº 36.856, nº 36.857, nº 36.858, nº 36.859 e nº 36.860 - sendo o terreno determinado pelos lotes 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, totalizando uma área de 59.509,13 m². PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE NAVIRAÍ, inscrito no CNPJ: 03.155.934-0001-90.

Número de Unidades Estimado no Estudo Preliminar: 96 unidades em lote de 10 x 20 metros.

Mus



038

Prefeitura Municipal de Naviraí
Estado de Mato Grosso do Sul
Superintendencia de Habitação Popular e Regularização
Fundiaria

Empreendimento 02 - Residencial Deputado Federal Nelson Trad IV - Registrado no Cartório de Registro de Imóveis comarca de Naviraí, sob Matrícula nº 33.839 - sendo o terreno determinado pelo lote 01 da quadra 04 com área de 20.811,35 m², localizada no lado par da rua Édio Gonçalves Fiaux, numa distancia de 18,14 metros da Avenida Miguel Sotani, situado nesta cidade e comarca de Naviraí, Estado de Mato Grosso do Sul, com os seguintes limites e confrontações em conformidade com o Memorial Descritivo - Confrontações: Frente com a Rua Édio Gonçalves Fiaux, medindo 160,22 metros, fundos com o Prolongamento da Rua João Rigonato, medindo 163,33 metros, lado direito , com o Lote 02, medindo 114,04 metros e lado esquerdo, com a Fazenda Tarumã, medindo 145,75 metros. PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE NAVIRAÍ, inscrito no CNPJ: 03.155.934/0001-90. **Número de Unidades Estimado no Estudo Preliminar:** 44 unidades em lote de 10x20 metros.

3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

As áreas mencionadas estão atualmente cadastradas e enquadradas junto a Caixa Econômica Federal, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, com recursos do FAR, podendo ser complementado com recursos do próprio município e/ou parcerias com outros entes, visando a futura contratação pelo Agente Financeiro, destinadas ao público alvo definido para o PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA, estando o presente ETP fundamentado nos seguintes instrumentos legais e normativos:

3.1. Lei Federal nº 14.620 de 13 de julho de 2023

- Institui o novo Programa Minha Casa Minha Vida, definindo objetivos como:

- ✓ ampliação da oferta de moradias;
- ✓ atendimento prioritário à população de baixa renda;
- ✓ integração com políticas urbanas e sociais;
- ✓ Autoriza a utilização de recursos do FAR para produção habitacional .

3.2. Lei Federal nº 10.188 de 12 de fevereiro de 2001

- Institui o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR);

- ✓ Permite a utilização de recursos públicos para produção e arrendamento de unidades habitacionais;

3.3. Portaria MCID nº 724 de 15 de junho de 2023.

- Estabelece as condições gerais de implementação do MCMV-FAR, a qual define que:



Prefeitura Municipal de Naviraí
Estado de Mato Grosso do Sul
Superintendencia de Habitação Popular e Regularização
Fundiaria

039

- ✓ a execução ocorre por meio de empresas da construção civil;
- ✓ o objetivo é a provisão subsidiada de unidades habitacionais urbanas;
- ✓ o atendimento é direcionado ao cadastro habitacional local .

3.4. Portaria MCID nº 725 de 15 de junho de 2023.

- Define

- ✓ especificações urbanísticas;
- ✓ parâmetros de projeto e obra;
- ✓ padrões construtivos das unidades habitacionais;
- ✓ valores máximos de provisão por unidade;
- ✓ Determina sobre os empreendimentos priorizar localização com acesso a infraestrutura e serviços e integração com políticas urbanas .

3.5. Portaria MCID nº 488 de 19 de maio de 2025

- Atualiza e complementa regras do FAR, estabelecendo:

- ✓ Metas de contratação;
- ✓ necessidade de aderência às especificações da Portaria 725/2023;
- ✓ Formaliza a abertura de procedimento de apresentação de propostas e contratação de empreendimentos habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do FAR , integrante do Programa Minha, Casa Minha Vida.

4. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Consiste na seleção de empresa especializada para elaboração de estudos preliminares e projetos, aprovação junto aos órgãos competentes , execução das obras e entrega das unidades habitacionais, atendendo integralmente as especificações técnicas do MCMV-FAR, bem como os padrões definidos pelo Ministério das Cidades e as exigências da Caixa Econômica Federal (agente financeiro).

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A empresa selecionada deverá atender às especificações da Portaria MCID nº 725/2023 apresentando documentação do terreno; Estudos de viabilidade; Anteprojeto ou projeto básico, bem como cumprir requisitos de infraestrutura urbana, acessibilidade e



040

Prefeitura Municipal de Naviraí
Estado de Mato Grosso do Sul
Superintendencia de Habitação Popular e Regularização
Fundiaria

sustentabilidade. As propostas deverão ser submetidas à análise da Caixa Econômica Federal, conforme fluxo operacional do programa .

6. ESTIMATIVA DE QUANTIDADES

- ✓ Número de unidades habitacionais: 140 unidades distribuídas em 02 empreendimentos, sendo: Belo Horizonte II - 96 (noventa e seis) unidades habitacionais e Residencial Deputado Ferderal Nelson Trad IV - 44 (quarenta e quatro) unidades habitacionais
- ✓ Tipologia: conforme diretrizes do MCMV (casas)
- ✓ Público-alvo: famílias enquadradas na Faixa 1 (baixa renda)

7. IMPLANTAÇÃO

A construtora deve desenvolver projeto das unidades habitacionais, distribuídas no Empreendimento 01: Belo Horizonte II - 96 (noventa e seis) unidades e Empreendimento 02 - Residencial Deputado Federal Nelson Trad IV: 44 (quarenta e quatro) unidades de forma que aproveitem ao máximo o terreno, respeitando a legislação municipal, estadual e federal. Os projetos devem ser elaborados segundo as normas técnicas exigidas pelas regras do programa, nos termos da Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023, do Ministério das Cidades.

Para implementação do empreendimento habitacional devem ser observados o cumprimento das condições de contratação do empreendimento detalhadas nos atos normativos específicos, bem como a aplicação das Normas Brasileiras (NBR) da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) cabíveis, considerando a versão vigente, e do atendimento à legislação municipal, respeitado o regramento mais rigoroso, em especial aos regramentos que regem o PMCV-FAR.

Este procedimento não está associado a contratação imediata, dependendo do agente financeiro, a contratação poderá ser realizada futuramente de acordo com as disponibilidades observadas, metas de atendimento e a distribuição territorial estabelecidas conforme Art. 2 da Portaria nº 488 de 19 de maio de 2025 ou novas portarias editadas pelo Ministério das Cidades, conforme fluxo operacional do programa.

8. INFRAESTRUTURA

Execução de infraestrutura, de terraplanagem, pavimentação, drenagem, guias , sarjetas, calçadas, muro de arrimo e patamarização, necessárias para serem utilizadas no empreendimento. A construtora deverá desenvolver projeto executivo de infraestrutura, todos os levantamentos, pesquisas e investigações necessárias, visando a adequação do terreno às

[Handwritten signature]



Prefeitura Municipal de Naviraí
Estado de Mato Grosso do Sul
Superintendencia de Habitação Popular e Regularização
Fundiaria

041

necessidades do empreendimento, conforme a exigência das normas técnicas e legislação, em conformidade com a Portaria nº 725 de 15 de junho de 2023.

9. VALOR

Os valores máximos para provisão subsidiada das unidades habitacionais seguirão os normativos do Programa PMCMV/FAR, sendo o valor da subvenção Econômica por unidade habitacional, a ser aportado pelo FAR – Fundo de Arrendamento Residencial, estabelecido na Portaria nº 725 de 15 de junho de 2023.

10. CONCLUSÃO

Diante da fundamentação legal e da necessidade habitacional identificada, conclui-se pela viabilidade técnica e jurídica da realização de chamamento público para seleção de empresa da construção civil, visando à implantação de empreendimento habitacional com 140 unidades, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – FAR.

Naviraí/MS, 29 de abril de 2026.

Eu, Genicleia Moura de Souza Servidora Pública Municipal, digitei-o presente Estudo Técnico Preliminar, e eu Marcio Albino, como Ordenador de Despesa e Superintendente de Habitação Popular e Regularização Fundiária, li e concordo com os termos aqui prestados.

Marcio Albino
Superintendente de Habitação Popular
e Regularização Fundiária

Genicleia Moura de Souza
Gerente de Equipe de Planejamento e
Compras