



ANEXO I

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

(Art. 18º Inciso I §1º da Lei 14.133/2021)

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS:

1.1. Este Estudo Técnico Preliminar será parte integrante do Processo Administrativo nº 736/2024;

2. OBJETIVO:

2.1 Este documento trata-se de estudo técnico preliminar, primeira etapa do planejamento visando à Seleção de empresa do ramo da Construção Civil, incorporadoras e/ou construtoras, com comprovada capacidade técnica, para futura execução de projetos e obras de construção de 150 unidades habitacionais do tipo casa unifamiliar sob nome residencial Vale do Sol enquadradas no faixa I do Programa Minha Casa Minha Vidado Governo Federal, de modo a assegurar a viabilidade e embasar o termo de referência.

3. EQUIPE DE PLANEJAMENTO DA SELEÇÃO:

3.1 Decreto nº 61.615/2023 institui a Comissão Especial para os procedimentos do Programa Minha Casa Minha Vida - Residencial Vale do Sol, com o seguintes membros:

Presidente: Elison Brandão Moura - matrícula 16301

Membros: Adriana Gonçalves de Barros - matrícula 16600

Eliani Cristina de Souza - matrícula 14446

Jessica da Cruz Grazionale - matrícula 15921

Lucas Santos Veronese Varanda- matrícula 14374

Severino Miguel de Barros Júnior - matrícula 4066

Vilma Moreira Damião - matrícula 16094



4. DIRETRIZES QUE NORTEARÃO ESTE ETP:

4.1. PORTARIA MCID Nº 1.482 DE 21 DE NOVEMBRO DE 2023

4.2 LEI MUNICIPAL 6.221 DE 14 DE FEVEREIRO DE 2024

4.3 CARTILHA – PMCMV-FAR

4.4 LEI FEDERAL Nº 14.620, DE 14 DE JULHO DE 2023, DISPOSTO NAS PORTARIAS MCID Nº 724/2023, 725/2023, 727/2023

4.5 NOVA LEI DE LICITAÇÕES 14.133/2021

5. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

5.1. A Constituição da República Federativa do Brasil, no seu Art. 6º do Capítulo II - Dos Direitos Sociais, estabelece que são direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados;

5.2 A Declaração Universal dos Direitos Humanos, em seu Art. 25º, item 1, estabelece que todo homem tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar a si e a sua família, saúde e bem-estar, inclusive alimentação, vestuário, habitação, cuidados médicos e os serviços sociais indispensáveis, e direito à segurança em caso de desemprego, doença, invalidez, viuvez, velhice ou outros casos de perda dos meios de subsistência em circunstâncias fora de seu controle.

5.3 Atualmente o município de Vilhena/RO possui uma demanda habitacional crescente, apresentando valor médio dos terrenos urbanos muito alto, dificultando a compra de lotes urbanos por famílias de baixa renda. O programa Minha Casa Minha Vida é uma iniciativa do governo federal brasileiro que tem o objetivo de facilitar o acesso à moradia para famílias de baixa renda. Ele foi lançado em 2009 e passou por diversas atualizações ao longo dos anos. O programa funciona por meio de parcerias entre o governo,

construtoras, instituições financeiras e os beneficiários. As famílias que se enquadram





nos critérios estabelecidos podem se inscrever para participar do programa e, caso sejam selecionadas, recebem financiamento para a aquisição de um imóvel.

5.4 Objetivando fomentar o acesso à moradia digna à população local e fazer cumprir a função social da propriedade territorial urbana prevista no art. 182 da Constituição Federal, a Prefeitura Municipal de Vilhena por meio da Secretaria Municipal de Assistência Social cadastrou junto à Caixa Econômica Federal, propostas para construção de unidades habitacionais populares através do Programa Minha Casa Minha Vida – MCMV as quais foram selecionadas pela instituição financeira.

5.5 Considerando a Portaria Federal MCID Nº 1.482, publicada em 21 de novembro de 2023, a qual contempla o Município de Vilhena/RO com a construção de 150 unidades habitacionais do tipo casa unifamiliar sob o nome Vale do Sol, enquadrada na faixa I do Programa Minha casa Minha Vida do Governo Federal.

5.6 Considerando a Lei Municipal 6.221 de 14 de fevereiro de 2024, a qual autoriza o poder executivo a oferecer contrapartida para construção das unidades habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida, e que a contrapartida se deu na destinação de área para o empreendimento, Lote Urbano nº 01-A, Quadra 08 (oito), setor 80 (oitenta), - Residencial Orleans com área de 14.240,00 m² (178,00 m X 80,00), e Lote Urbano nº 01 -R, da Quadra 08 (oito), do Setor 80 (oitenta) - Residencial Orleans com área de 19.668,99 m² (178,00 X 110,50), ambos de propriedade do Município de Vilhena/RO, matrículas nº 38.116 e 38.117 respectivamente do Livro 2 do Serviço de REGISTRO DE IMÓVEIS E OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIS DAS PESSOAS JURÍDICAS DE VILHENA/RO.

5.7 Considerando que o próximo passo é a indicação da construtora selecionada, como requisito do programa, o Município deverá realizar procedimento para selecionar e indicar empresa para elaboração do projeto e posterior execução das obras, cujo contrato será firmado entre a empresa credenciada e a Instituição Financeira “Caixa Econômica Federal”.



Art. 23 da Portaria MCID Nº724DE 15 de junho de 2023:

§ 1º Na hipótese de doação de terreno, a realização do processo de seleção da empresa do setor de construção civil para implementação do empreendimento habitacional é de responsabilidade do Ente Público Local, observadas as legislações correlatas e os princípios da administração pública aplicáveis.

5.8 Dessa forma fica clara a necessidade de seleção de empresa qualificada para execução de projetos e obras de construção de 150 unidades habitacionais. A empresa escolhida deve possuir conhecimento técnico sólido, equipe especializada e capacidade de gerenciamento para lidar com projetos de grande escala.

5.9 A seleção das empresas participantes não implicará na sua contratação pelos agentes financeiros autorizados. A contratação dependerá de aprovação da Agente Financeiro, a depender de análises dos projetos, viabilidade comercial e atendimento às exigências do Programa;

6. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

6.1 Para selecionar uma empresa do ramo de engenharia civil de forma criteriosa, e assegurar a qualidade das habitações construídas, bem como a satisfação dos beneficiários do programa Minha Casa Minha Vida, é essencial incluir alguns requisitos da contratação:

6.1.1 Experiência e expertise na construção de habitações populares: Empresas de engenharia civil com experiência comprovada na construção de projetos habitacionais têm conhecimento adequado das especificações técnicas necessárias para desenvolver habitações populares de qualidade.

6.1.2 Cumprimento das diretrizes e regulamentos do programa: O programa Minha Casa Minha Vida possui diretrizes e regulamentos específicos que devem ser seguidos durante a construção das habitações. Empresas do ramo de engenharia civil deverá



apresentar sua proposta técnica de acordo com essas diretrizes e ser capaz de cumprir todas as exigências do programa.

6.1.3 Capacidade financeira: A seleção de uma empresa do ramo de engenharia civil também leva em consideração a sua capacidade financeira para executar o projeto. É importante escolher uma empresa que possua recursos suficientes para cumprir os prazos e entregar o empreendimento conforme o previsto.

6.1.4 Cumprimento de cronogramas: O programa Minha Casa Minha Vida possui prazos a serem seguidos para a entrega das unidades habitacionais. Empresas do ramo de engenharia civil têm expertise em gerenciamento de obras e deveram garantir o cumprimento dos cronogramas estabelecidos, evitando atrasos e transtornos para os beneficiários.

6.2 Somente serão admitidas no processo de seleção pessoas jurídicas que comprovem, através de documentos de registros ou autorizações legais, que detenham ramo de atividade pertinente e compatível com o objeto.

6.3 As empresas do ramo de engenharia civil que desejam participar do processo de seleção devem se inscrever, apresentando os documentos relevantes exigidos pelo edital, como comprovação de capacidade técnica, regularidade fiscal e trabalhista, documentação relativa à qualificação econômica financeira, pautada na nova de licitações 14.133/2021.

6.4 As empresas interessadas em participar da seleção, deverá encaminhar sua Proposta Técnica de forma clara e detalhada, devidamente datada, assinada na última folha e rubricada nas demais pelo representante legal e pelo responsável técnico da empresa participante, atendendo às exigências do edital e seus anexos.

6.5 Para a futura seleção será elaborado Termo de Referência comos elementos necessários e suficientes, com nível de precisão adequadopara definir e dimensionar os serviços, que assegurem a viabilidadetécnica e o adequado tratamento do impacto



ambiental do empreendimento, de modo a possibilitar a avaliação do custo da obra e a definição dos métodos e do prazo de execução

7. LEVANTAMENTO DA DEMANDA

7.1. Dado o caráter específico do Programa de habitação, a necessidade premente do atual cenário de famílias de baixa renda no Município de Vilhena, a demanda foi levantada pela Secretaria Municipal de Assistência Social e o quantitativo foi disponibilizado pelo Governo Federal e pleiteado através de inscrição e validação da proposta no sistema da Caixa Econômica Federal.

8. LEVANTAMENTO DE MERCADO

8.1 O levantamento de mercado para esse tipo de serviço no processo de seleção tem a premissa de verificar as condições e exigências do mercado fornecedor para a necessidade levantada, de modo a possibilitar a compatibilidade entre os requisitos propostos pela área demandante e as possíveis soluções que o mercado fornecedor pode proporcionar.

8.2 Foram analisadas contratações similares feitas por outros órgãos e entidades, por meio de consultas a outros editais, com objetivo de identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendessem às necessidades da Administração. Não se observou maiores variações quanto à “seleção de empresa” no que se refere ao papel da empresa a qual se pretende contratar. Assim, a variação se dá pela modalidade de seleção aplicada a cada caso, a depender da permissibilidade normativa.

8.3 Dito isso a seleção de empresa do ramo da Construção Civil, incorporadoras e/ou construtoras, com comprovada capacidade técnica, para futura execução de projetos e obras de construção de 150 unidades habitacionais do tipo casa unifamiliar se dará por meio de Chamamento Público.

8.4 O chamamento público permite que as empresas apresentem suas propostas técnicas e comerciais de forma mais detalhada, o que possibilita uma avaliação mais



precisa das capacidades e competências de cada uma delas. Isso é fundamental no ramo de engenharia civil, onde a qualidade e a capacidade técnica são aspectos essenciais. Além disso, o Chamamento Público garante uma maior transparência e imparcialidade na seleção, pois permite que todas as empresas interessadas possam participar e concorrer de forma igualitária.

8.5 Ao utilizar o chamamento público, a administração pública demonstra seu compromisso com a legalidade e a transparência, garantindo a legitimidade do processo de contratação. Isso contribui para fortalecer a confiança dos cidadãos na administração pública.

8.6 A abertura dos documentos relativos à PROPOSTA TÉCNICA, será realizada em sessão pública, da qual se lavrará ata circunstanciada, a qual deverá ser assinada por seus representantes legal presentes e pelos membros da Comissão de Contratação. Os documentos deverão ser enviados até a data e hora determinada em edital, não sendo aceitos, após o início desta, adendos, acréscimos, supressões ou esclarecimentos a respeito de seus conteúdos, ressalvada a faculdade de a Comissão promover diligências para a obtenção de informações e esclarecimentos complementares de quaisquer das empresas participantes;

8.7 Os critérios de julgamento e Classificação serão especificados no Edital e seus anexos;

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

9.1 Os valores máximos unitários por unidade habitacional e empreendimento, definidos pelo Programa Minha Casa Minha Vida, Faixa I, com recursos do FAR, no Anexo V da Portaria 725, de 15 de junho de 2023, do Ministério das Cidades, são de R\$130.000,00 (cento e trinta mil reais) por Unidade Habitacional.

9.2 Os valores máximos totais, a quantidade máxima estimada de unidades habitacionais e as respectivas tipologias por empreendimento são os seguintes:



Lote	Especificação	Quant	R\$ unitário	R\$ total
01	Residencial Vale do Sol	150	R\$130.000,00	R\$19.500.000,00

10. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

10.1. Uma solução é o conjunto de todos os elementos (bens, serviços e outros) necessários para, de forma integrada, gerar os resultados que atendam à necessidade. Dessa forma pode-se definir a solução escolhida como simples e eficaz, considerando que a futura empresa selecionada realizará os serviços de elaboração de projetos, aprovação nos órgãos competentes e execução das obras.

11. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

11.1. O parcelamento da solução não é recomendável, do ponto de vista da eficiência técnica, haja vista que assim o gerenciamento da obra permanecerá sempre a cargo de um único contratado, resultando num maior nível de controle da execução dos serviços por parte do agente financeiro, concentrando a responsabilidade da obra e a garantia dos resultados numa única pessoa jurídica.

11.2 Ressalte-se que em obras com serviços inter-relacionados, o atraso em uma etapa construtiva implica em atraso nas demais etapas, ocasionando aumento de custo e comprometimento dos marcos intermediários e da entrega da obra. Assim, para execução de obras não há viabilidade técnica na divisão dos serviços, que em sua grande maioria são interdependentes, devendo ser executados por uma mesma empresa para garantir a responsabilidade técnica dos serviços.

11.3 Também não há viabilidade econômica, a divisão gera perda de escala, não amplia a competitividade e não melhora o aproveitamento do mercado, pois os serviços são executados por empresas de mesmo ramo de atividade.

11.4 Então, pelas razões expostas, recomendamos que a contratação não seja



parcelada, por não ser vantajoso para o agente ou por representar possível prejuízo ao conjunto do objeto a ser contratado.

12. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

12.1. Firmar Termo de Compromisso com empresa do segmento da construção civil, incorporadora e/ou construtora, através de Operação Urbana Consorciada, para execução de projetos e obras, consubstanciados na execução de 150 unidades habitacionais do tipo casa unifamiliar, no Lote Urbano nº 01-A, Quadra 08 (oito), setor 80 (oitenta), - Residencial Orleans com área de 14.240,00 m², e Lote Urbano nº 01 -R, da Quadra 08 (oito), do Setor 80 (oitenta) - Residencial Orleans com área de 19.668,99 m² de propriedade do Município de Vilhena/RO, objetivando a implementação do “Programa Minha Casa Minha Vida”, em conformidade com o disposto na Lei Federal nº 14.620, de 14 de julho de 2023, disposto nas Portarias MCid nº 724/2023, 725/2023, 727/2023 e de acordo com outras especificações técnicas que se fizer necessárias.

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

13.1. Não se aplica.

14. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

14.1. Não se aplica.

15. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

15.1. Na fase inicial, por se tratar de seleção e habilitação de empresas, não se vislumbra a possibilidade de impacto ambiental no atual momento, que posteriormente, será previsto na legislação vigente.

16. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA



16.1. A empresa selecionada por meio do Chamamento Público será indicada para celebrar contrato de execução de projetos e obras junto à Caixa Econômica Federal e/ou outro agente financeiro que faça a gestão do Programa Minha Casa, Minha Vida, e deve ser baseado em critérios objetivos e transparentes, visando garantir a qualidade das construções, a eficiência na execução dos projetos e a maximização dos recursos disponíveis.

16.2 A seleção partira de critérios claros para a qualificação das empresas interessadas, levando em consideração sua experiência prévia e capacidade técnica comprovada na área de engenharia civil. A seleção deve priorizar as empresas que possuam um histórico de projetos bem-sucedidos e que demonstrem proficiência na execução de obras habitacionais.

16.3 A utilização do chamamento público se deve transparência do processo de seleção seguindo os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência. A divulgação do chamamento público deverá ser ampla, possibilitando a participação de todas as empresas interessadas, e as etapas do processo deverão ser devidamente documentadas e divulgadas, assegurando a lisura e a imparcialidade.

16.4 As Unidades Habitacionais a serem produzidas serão destinadas a grupos de famílias com Habitação Precária, Coabitação, Adensamento Excessivo, Ônus Excessivo com Aluguel, Aluguel Social Provisório e Situação de Rua, enquadrados em programas sociais de habitação de interesse social, considerando a legislação vigente à época da apresentação da proposta, e poderão ser executadas em fases conforme cronograma a ser proposto. O cadastro e processo seletivo das famílias beneficiadas será efetuado pela Secretaria Municipal de Assistência Social.

17. DECLARAÇÃO DA VIABILIDADE OU NÃO DA CONTRATAÇÃO:

17.1. Com base nos elementos apresentados neste estudo, considera-se que o procedimento para seleção e indicação de empresa do ramo da Construção Civil, incorporadoras e/ou construtoras, com comprovada capacidade técnica, para futura



execução de projetos e obras de construção de 150 unidades habitacionais é **VIÁVEL**, visto que está de acordo com as normas vigentes e há grande chance de realizarmos a seleção com sucesso.

17.2. Portanto, declaramos viável a futura realização de chamamento Público, além de ser necessária para o atendimento das necessidades e interesses da Administração Pública.

18. RESPONSÁVEIS:

18.1. O presente estudo foi elaborado pela Comissão Especial designada para os procedimentos do Programa Minha Casa Minha Vida Residencial Vale do Sol pelo Decreto nº 61.615/2023, com seguintes participantes:

Presidente: Elison Brandão Moura - matrícula 16301

Membros: Adriana Gonçalves de Barros - matrícula 16600

Eliani Cristina de Souza - matrícula 14446

Jessica da Cruz Grazionale - matrícula 15921

Lucas Santos Veronese Varanda - matrícula 14374

Severino Miguel de Barros Júnior - matrícula 4066

Vilma Moreira Damião - matrícula 16094

Vilhena, 20 de fevereiro de 2024

