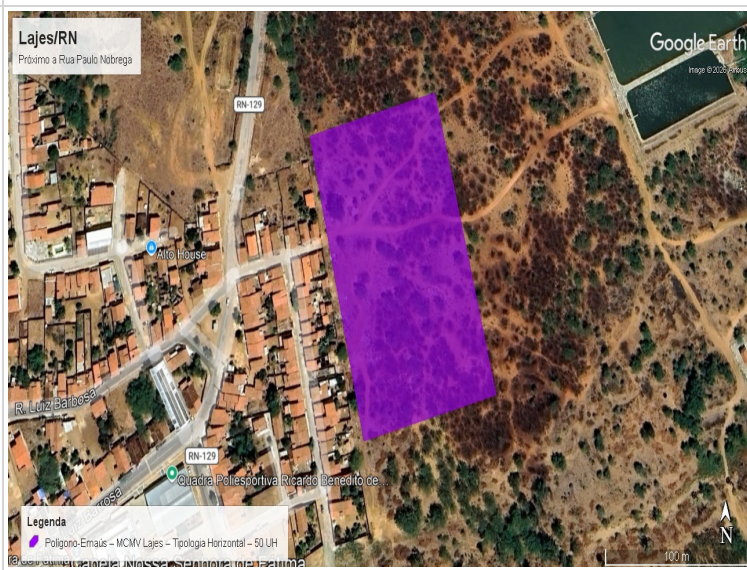
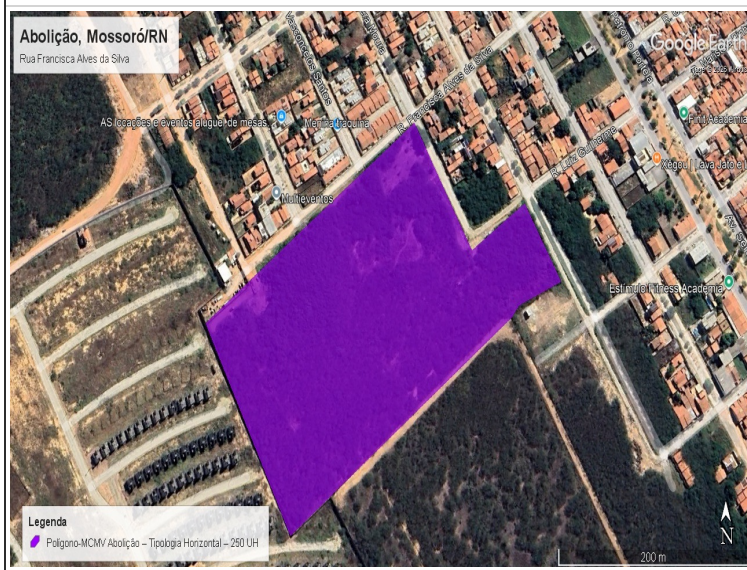


5- Mossoró - MCMV Abolição - Tipo Horizontal - 250UH

6- Lajes - MCMV Lajes - Tipo Horizontal - 50UH



## II - NATUREZA E FINALIDADE DO SERVIÇO DE ENGENHARIA

Trata-se de **obra de engenharia**, objeto do presente **chamamento público**, consistente na execução de empreendimentos habitacionais urbanos no âmbito de programa habitacional subsidiado.

O enquadramento como serviço comum de engenharia fundamenta-se no art. 6º, inciso XXI, da Lei nº 14.133/2021, considerando que os padrões de desempenho e qualidade das unidades habitacionais podem ser objetivamente definidos por meio de especificações técnicas previamente estabelecidas em normativos federais e diretrizes padronizadas do programa habitacional.

O procedimento observa a Portaria nº 1.482 do **Ministério das Cidades**, que divulga as propostas de empreendimentos habitacionais enquadradas na linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas, com recursos do **Fundo de Arrendamento Residencial (FAR)**, integrante do **Minha Casa Minha Vida**, regulamentado pela Portaria MCID nº 727, de 15 de junho de 2023.

No que se refere ao instrumento jurídico adotado, a seleção das empresas dar-se-á por meio de **credenciamento**, procedimento auxiliar previsto no **art. 79 da Lei nº 14.133/2021**, especialmente em sua hipótese do inciso I, que autoriza a contratação **paralela e não excludente** quando viável e vantajosa para a Administração a realização de contratações simultâneas em condições padronizadas.

*Art. 79. O credenciamento poderá ser usado 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.**

A adoção do credenciamento justifica-se porque:

I - Há possibilidade de participação de múltiplas empresas aptas à execução dos empreendimentos;

II - As condições técnicas, jurídicas e financeiras podem ser previamente padronizadas no edital;

III - Não há limitação técnica ou econômica que imponha contratação exclusiva;

IV - A pluralidade de agentes executores amplia a capacidade de atendimento da demanda habitacional;

V - O modelo é compatível com a sistemática operacional do programa federal, no qual a contratação final das unidades ocorre junto às instituições financeiras oficiais.

As propostas apresentadas pelo Estado do Rio Grande do Norte foram organizadas em lotes únicos, contemplando os municípios selecionados, com seus respectivos quantitativos de unidades habitacionais, conforme detalhamento constante neste Estudo Técnico Preliminar. Dessa forma, conclui-se que o credenciamento revela-se juridicamente adequado, tecnicamente viável e alinhado ao interesse público, observando os princípios da legalidade, isonomia, impessoalidade, publicidade e eficiência.

### 1. DEFINIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DAS NECESSIDADES E REQUISITOS

1.1. Como solução à necessidade identificada, propõe-se a realização de **credenciamento para seleção de empresas do ramo da construção civil**, construtoras e/ou incorporadoras, com comprovada capacidade técnica, jurídica e financeira, interessadas em executar obras e/ou projetos de interesse público, visando atuar como **Agente Promotor/Executor** na promoção, organização e produção de empreendimentos habitacionais urbanos.

1.2. As empresas credenciadas deverão disponibilizar ao **Agente Operador – Governo do Estado do Rio Grande do Norte** unidades habitacionais a produzir ou em produção, destinadas ao atendimento de beneficiários de programas habitacionais, em terrenos públicos (federais, estaduais ou municipais) ou privados, conforme condições estabelecidas no instrumento convocatório.

1.3. A viabilização dos empreendimentos e o financiamento das unidades habitacionais aos beneficiários ocorrerão por meio da **Caixa Econômica Federal**, na qualidade de agente financeiro, observadas as diretrizes do Programa Minha Casa, Minha Vida e demais normativos aplicáveis.

1.4. O modelo de credenciamento justifica-se pela possibilidade de habilitação contínua de interessados que atendam aos requisitos estabelecidos, sem limitação de quantitativo, assegurando isonomia, ampliando a concorrência e proporcionando maior flexibilidade administrativa para atendimento das demandas habitacionais.

## 2. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL

2.1. A presente contratação não consta no Plano de Contratações Anual (PCA) do exercício vigente, tendo em vista que o procedimento de credenciamento proposto não implica, neste momento, em desembolso de recursos por parte do Estado do Rio Grande do Norte.

2.2. O modelo adotado prevê que a execução dos empreendimentos habitacionais e o financiamento das unidades serão formalizados no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, diretamente entre as empresas credenciadas e a Caixa Econômica Federal, na qualidade de agente operador, não havendo contratação onerosa imediata para a Administração Pública Estadual.

2.3. Dessa forma, a ausência de previsão no PCA não compromete o planejamento das contratações, uma vez que não há impacto orçamentário direto decorrente do credenciamento.

## 3. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

**Fundamentação:** Estimativa das quantidades a serem contratadas, acompanhada das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, considerando a interdependência com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala (inciso IV do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21, inciso V da IN 40/2020).

3.1. A demanda prevista será definida a partir do Programa de Necessidades ou do Documento de Formalização de Demanda (DFD), considerando o déficit habitacional identificado nos municípios e as prioridades estabelecidas pela Administração. A estimativa contempla empreendimentos habitacionais vinculados ao Programa Minha Casa Minha Vida, com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), cujos valores unitários observarão os parâmetros fixados pelo Ministério das Cidades, variando conforme o porte populacional do município e as diretrizes técnicas do programa. Os quantitativos estimados correspondem ao total de **1.200 (mil e duzentas) unidades habitacionais:**

Município	Empreendimento	Programa	Tipologia	Unidades Habitacionais (UH)
Ceará-Mirim	MCMV Ceará-Mirim	Programa Minha Casa, Minha Vida	Horizontal	250
Caicó	MCMV Caicó	Programa Minha Casa, Minha Vida	Vertical	150
Parnamirim	MCMV Abel Cabral	Programa Minha Casa, Minha Vida	Vertical	250
Parnamirim	MCMV Emaús	Programa Minha Casa, Minha Vida	Vertical	250
Mossoró	MCMV Abolição	Programa Minha Casa, Minha Vida	Horizontal	250
Lajes	MCMV Lajes	Programa Minha Casa, Minha Vida	Horizontal	50
<b>Total Geral</b>	—	—	—	<b>1.200 UH</b>

Ressalta-se que:

- O credenciamento, por si só, não gera custo direto imediato à Administração Pública;
- Os recursos destinados à execução das unidades habitacionais são oriundos do FAR;
- A contratação final dos empreendimentos será formalizada junto à instituição financeira oficial operadora do programa.

Por se tratar de procedimento de credenciamento, não há quantitativo previamente fixado ou exclusivo por empresa, uma vez que o objetivo é constituir cadastro de construtoras aptas a apresentar propostas, observadas as diretrizes do programa e a capacidade de atendimento à demanda. A quantidade efetiva de unidades a serem contratadas dependerá:

- da disponibilidade de áreas aptas à implantação;
- da aprovação técnica, jurídica e financeira dos projetos;
- da disponibilidade de recursos orçamentários e financeiros;
- da seleção e validação das propostas pela instituição financeira oficial operadora do programa.

Os quantitativos poderão sofrer ajustes conforme viabilidade técnica, urbanística e financeira, não configurando obrigação de contratação integral dos números estimados.

## 4. ANÁLISE DE SOLUÇÕES

**Fundamentação:** Levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar. (Inciso V do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021).

### 4.1. Identificação e Análise das Soluções

A prestação dos serviços relacionados à promoção, organização e produção de empreendimentos habitacionais urbanos vincula-se ao Programa Minha Casa, Minha Vida, especialmente na modalidade Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), sendo regida, entre outros normativos, pelo § 2º da Portaria nº 727 do Ministério das Cidades, que estabelece a obrigatoriedade de seleção de empresas da construção civil por meio de processo administrativo formal quando o ente público atuar como proponente.

Foram consideradas as seguintes soluções:

- (i) **chamamento público para credenciamento;**
- (ii) pré-qualificação;
- (iii) procedimento de manifestação de interesse (PMI);
- (iv) sistema de registro de preços; e

(v) registro cadastral.

Em atendimento ao art. 18 da Lei nº 14.133/2021, foi realizado levantamento de mercado, incluindo alternativas como licitação por lote, execução direta pelo Estado e procedimentos competitivos restritivos.

A licitação por menor preço mostrou-se inadequada, tendo em vista que os valores das unidades habitacionais são previamente definidos por normativos federais e que a contratação ocorre no âmbito do FAR, não havendo disputa econômica. A execução direta pelo Estado exigiria dotação orçamentária própria, assunção de riscos financeiros e maior estrutura administrativa, revelando-se menos eficiente.

Dentre as alternativas analisadas, o **credenciamento por meio de chamamento público** apresenta-se como a solução mais adequada, por permitir a habilitação contínua de empresas, sem limitação de quantitativo, garantindo isonomia, transparência e maior capacidade de atendimento da demanda habitacional.

A solução adotada possibilita a participação de múltiplas empresas com condições padronizadas, sendo a contratação dos empreendimentos realizada junto à instituição financeira operadora, com valores previamente fixados, baseando-se na conformidade técnica e documental. A formalização de cada empreendimento estará condicionada à análise de viabilidade técnica, urbanística, fundiária e financeira, bem como à disponibilidade de recursos e aprovação do agente operador.

#### 4.2. **Justificativa da Solução Adotada**

A adoção do credenciamento fundamenta-se nos arts. 78 e 79 da Lei nº 14.133/2021, caracterizando-se como procedimento auxiliar, sem caráter competitivo ou excludente, destinado à formação de cadastro de interessados aptos.

No caso em análise, verifica-se a inviabilidade de competição, considerando que os valores das unidades habitacionais são previamente fixados por normativos federais, não há adjudicação exclusiva e é possível a contratação paralela de múltiplas empresas.

Ademais, a execução e o financiamento dos empreendimentos ocorrerão no âmbito do FAR, sob gestão da Caixa Econômica Federal, não gerando obrigação de despesa direta ao Estado.

Dessa forma, a solução revela-se juridicamente adequada, operacionalmente eficiente e alinhada ao modelo federativo de financiamento habitacional, atendendo ao interesse público.

#### 4.3. **Forma de Execução e Procedimento**

A execução do objeto dar-se-á de forma indireta, por meio do procedimento auxiliar de **credenciamento**, precedido de edital de chamamento público amplamente divulgado, assegurando publicidade, transparência e isonomia.

O credenciamento consiste na habilitação de todos os interessados que atendam aos requisitos previamente estabelecidos, não gerando direito subjetivo à contratação. O procedimento poderá permanecer aberto pelo prazo definido no edital, permitindo a adesão contínua de novos interessados.

As empresas deverão apresentar documentação de habilitação jurídica, fiscal, econômico-financeira e técnica, cabendo à Administração a análise e a publicação da relação dos credenciados.

#### 4.4. **Crítério de Julgamento**

Por se tratar de credenciamento, não há caráter competitivo. O critério adotado será o de **habilitação objetiva**, consistente na verificação do atendimento integral aos requisitos estabelecidos no edital.

Para fins de registro: **“Não se aplica - Procedimento de Credenciamento (análise objetiva de habilitação)”**.

Não se aplica a análise de fracionamento de lote, uma vez que não há divisão competitiva do objeto. Também não se aplica a reserva de cotas para ME/EPP, considerando a natureza do objeto e a necessidade de responsabilidade técnica unificada. Admite-se a subcontratação de parcelas acessórias ou complementares, desde que não envolvam as atividades de maior relevância técnica e permaneçam sob responsabilidade da contratada, nos termos do art. 122 da Lei nº 14.133/2021, conforme condições a serem definidas no edital e nos instrumentos contratuais.

### 5. **ANÁLISE COMPARATIVA DE CUSTOS (TCO)**

#### 5.1. **Cálculo dos Custos Totais de Propriedade - Solução Viável 1 - Credenciamento por Chamamento Público**

5.2. O custo total de propriedade (TCO) da solução proposta é considerado **nulo sob a perspectiva de desembolso direto da Administração Pública**, uma vez que o procedimento de credenciamento possui natureza meramente administrativa, não implicando contratação onerosa imediata.

5.3. Os custos relacionados à execução dos empreendimentos habitacionais, bem como ao financiamento das unidades, serão suportados pelas empresas credenciadas em articulação com a Caixa Econômica Federal, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, não gerando impacto orçamentário direto para o ente estadual.

5.4. Eventuais custos indiretos para a Administração restringem-se às atividades internas de gestão, análise documental e acompanhamento do procedimento, os quais são absorvidos pela estrutura administrativa existente, não demandando alocação adicional de recursos.

5.5. Dessa forma, conclui-se que a solução apresenta **elevada eficiência econômica**, ao viabilizar a implementação da política pública habitacional sem geração de despesas diretas, mantendo o atendimento ao interesse público e à responsabilidade fiscal.

### 6. **DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO DE CONTRATAÇÃO**

6.1. A prestação dos serviços relacionados à promoção, organização e produção de empreendimentos habitacionais urbanos vincula-se ao Programa Minha Casa, Minha Vida, especialmente na modalidade Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), sendo regida, entre outros normativos, pelo § 2º da Portaria nº 727 do Ministério das Cidades, que estabelece que, nas propostas em que o ente público local figure como proponente, a contratação do empreendimento deverá ocorrer com empresa do setor da construção civil selecionada por meio de processo administrativo formal.

6.2. Nesse contexto, objetiva-se o **credenciamento para seleção de empresas do ramo da construção civil**, construtoras e/ou incorporadoras, com comprovada capacidade técnica, jurídica e financeira, interessadas em executar obras e/ou projetos de interesse público, para atuar como **Agente Promotor/Executor** na promoção, organização e produção de empreendimentos habitacionais urbanos.

6.3. As empresas credenciadas deverão disponibilizar ao **Agente Operador – Governo do Estado do Rio Grande do Norte** unidades habitacionais a produzir ou em produção, a serem financiadas aos beneficiários, em terrenos públicos (federais, estaduais ou municipais) ou privados, conforme condições estabelecidas no instrumento convocatório.

6.4. A viabilização dos empreendimentos e o financiamento das unidades habitacionais ocorrerão no âmbito do programa habitacional, com operacionalização pela Caixa Econômica Federal, não gerando, neste momento, obrigação de despesa direta para o Estado.

### 7. **ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

*Fundamentação: 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 (Inciso VI do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 7º, inciso VI da IN 40/2020).*

7.1. A estimativa de custos dos empreendimentos habitacionais não é definida diretamente pelo ente estadual, tendo em vista que os valores das unidades habitacionais são previamente estabelecidos por normativos federais, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.

7.2. Os valores de provisão por unidade habitacional estão definidos na Portaria nº 725 do Ministério das Cidades, que dispõe sobre as especificações urbanísticas, de projeto e de obra, bem como sobre os valores máximos para produção de unidades habitacionais financiadas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR).

7.3. Nesse contexto, a contratação decorrente do presente credenciamento não gera, neste momento, estimativa global de custo para a Administração Pública Estadual, uma vez que:

- os valores unitários são previamente fixados por normativo federal;
- a contratação e o financiamento dos empreendimentos ocorrerão diretamente no âmbito do FAR;

- a operacionalização será realizada pela Caixa Econômica Federal;
- não há desembolso direto de recursos pelo Estado.

7.4. Dessa forma, a solução adotada assegura previsibilidade de custos, viabilidade econômica e alinhamento com os princípios da eficiência e responsabilidade fiscal.

## 8. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

**Fundamentação:** Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis; (inciso IX do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21)

8.1. A adoção do credenciamento tem por objetivo constituir cadastro de empresas tecnicamente habilitadas para futura execução de empreendimentos habitacionais de interesse social, conferindo maior celeridade, eficiência administrativa, padronização técnica e segurança jurídica às contratações decorrentes, com otimização dos recursos públicos e fortalecimento da política habitacional, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

8.2. A execução dos serviços deverá observar integralmente o Projeto Básico/Executivo, assegurando qualidade construtiva, desempenho adequado das edificações, segurança estrutural, durabilidade e correta aplicação dos recursos públicos.

8.3. As empresas credenciadas deverão atender a todos os requisitos estabelecidos no Edital de Chamamento Público, no Termo de Referência, Projeto Básico e nos documentos técnicos que instruem o procedimento, garantindo a adoção das melhores práticas na execução dos serviços comuns de engenharia.

8.4. Após a elaboração dos projetos pela Secretaria de Estado da Infraestrutura - SIN | CPE, o credenciamento permitirá maior agilidade na futura formalização das contratações para execução das unidades habitacionais, conforme a demanda e disponibilidade orçamentária.

## 9. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

**Fundamentação:** 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 ou adequação do ambiente da organização; (inciso X do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 7º, inciso XI da IN 40/2020).

9.1. Trata-se de processo administrativo destinado ao credenciamento de empresas do ramo da construção civil, construtoras e/ou incorporadoras com comprovada capacidade técnica, jurídica e financeira, interessadas em executar obras e/ou projetos de interesse público, atuando como Agente Promotor/Executor na promoção, organização e produção de empreendimentos habitacionais urbanos, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.

9.2. Os empreendimentos deverão disponibilizar unidades habitacionais a produzir, a serem financiadas aos beneficiários, em terrenos públicos (federais, estaduais ou municipais) ou privados, com operacionalização junto à Companhia Estadual de Habitação e Desenvolvimento Urbano (CEHAB) e às instituições financeiras oficiais responsáveis pela execução do programa.

9.3. A adoção do credenciamento encontra respaldo na Lei nº 14.133/2021, especialmente em seu art. 79, que prevê sua utilização nas hipóteses de **contratação paralela e não excludente, seleção a critério de terceiros e mercados com condições dinâmicas**.

No caso em análise, verifica-se a viabilidade jurídica e operacional do credenciamento, considerando que:

- é possível a contratação simultânea de múltiplas empresas em condições padronizadas;
- a seleção final dos empreendimentos e contratação ocorre no âmbito das instituições financeiras operadoras do programa;
- os valores das unidades habitacionais são previamente definidos por normativos federais;
- não há necessidade de disputa competitiva por preço.

9.4. Ademais, a execução e o financiamento dos empreendimentos ocorrerão no âmbito do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), com operacionalização pela Caixa Econômica Federal, não gerando obrigação de desembolso direto de recursos pelo Estado.

9.5. Dessa forma, conclui-se que a contratação pretendida é **viável sob os aspectos técnico, jurídico, econômico e operacional**, estando alinhada ao interesse público, às diretrizes do programa habitacional e aos princípios da eficiência e da responsabilidade fiscal.

## 10. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO QUANTO A VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

**Fundamentação:** Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina. (Inciso XIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21).

Trata-se de credenciamento de empresas especializadas na execução de empreendimentos habitacionais de interesse social, consistentes em obras e serviços comuns de engenharia, objetivamente padronizáveis em termos de desempenho e qualidade, conforme projetos previamente definidos pela Administração.

A experiência administrativa demonstra que a formação prévia de cadastro de empresas tecnicamente habilitadas contribui para maior celeridade, eficiência e segurança jurídica nas contratações futuras, aumentando a probabilidade de alcance dos resultados pretendidos no âmbito da política habitacional.

Ressalta-se que a Administração não dispõe, em seu quadro permanente, de estrutura operacional suficiente para executar diretamente as obras necessárias, tornando imprescindível a contratação de empresas especializadas, com capacidade técnica comprovada, para a implantação dos empreendimentos habitacionais.

Assim, após o planejamento consignado neste estudo técnico, mostra-se viável a obtenção do objeto, sendo ele o **credenciamento de empresas do ramo da construção civil** para atuação como Agente Promotor/Executor de empreendimentos habitacionais urbanos no Estado do Rio Grande do Norte, segundo as condições e especificações previstas neste ETP será por meio de **CRENCIAMENTO PRECEDIDO DE CHAMAMENTO PÚBLICO**.

### APROVAÇÃO E ASSINATURA

O presente Estudo Técnico Preliminar foi elaborado em conformidade com a legislação vigente, especialmente a Lei nº 14.133/2021, e reflete a necessidade da Administração Pública quanto à viabilização de empreendimentos habitacionais no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.

Após análise, o presente documento é submetido à apreciação e aprovação das autoridades competentes.

Natal/RN, 25 de março de 2026.

- **Elaboração Técnica**

#### Fabrinny Batista Neves

Arquiteta Bolsista - Matrícula: 238870-7  
Coordenadoria de Projetos Especiais - CPE  
Secretaria de Estado da Infraestrutura - SIN | CPE

#### Israel Caldas Junior

CREA: 211043929-7 | Matrícula: 241.242-6  
Eng. Civil | Coordenador de Planejamento de Contratação  
Secretaria de Estado da Infraestrutura - SIN | CPE





Documento assinado eletronicamente por **Israel Caldas Junior, Coordenador de Projetos Especiais**, em 25/03/2026, às 10:59, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 4º do [Decreto nº 27.685, de 30 de janeiro de 2018](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://sei.rn.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.rn.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **40265345** e o código CRC **0B601D65**.

Referência: Processo nº 12510012.004177/2025-96

SEI nº 40265345