



ESTUDOS TÉCNICOS PRELIMINARES (ETP)

Área requisitante: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Estratégico.
Elaborado com base no art. 18, § 1º, da Lei nº 14.133/2021.

I. Descrição da necessidade

O Município de Alfenas identificou demanda habitacional de interesse social não atendida pelo mercado imobiliário convencional, voltada a famílias inscritas no cadastro habitacional local. Essa necessidade foi formalizada junto à Caixa Econômica Federal por meio de proposta de adesão ao Programa Minha Casa, Minha Vida, Faixa 1, modalidade FAR, protocolada em 04/08/2025.

O problema a resolver, sob a perspectiva do interesse público, é a ausência de moradia adequada para famílias de baixa renda do Município, cuja solução depende da contratação de empresa do ramo da construção civil apta a elaborar projetos e executar as unidades habitacionais dentro das regras técnicas e financeiras exigidas pelo Agente Financeiro.

II. Alinhamento ao planejamento da Administração

Esta contratação não envolve recursos financeiros do Município: trata-se de chamamento público para seleção de empresa construtora, cuja execução da obra será custeada integralmente pelo Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), operacionalizado pela Caixa Econômica Federal, sem qualquer desembolso do orçamento municipal.

III. Requisitos da contratação

Reproduzem-se aqui, de forma resumida, os requisitos que devem ser detalhados no Termo de Referência: habilitação jurídica regular, regularidade fiscal e trabalhista, qualificação técnico-operacional (atestado de 2.760 m² em obras semelhantes, LGCE mínimo de R\$ 11.550.000,00, PBQP-H, ISO 9001, aceitação de sistema construtivo industrializado mediante DATEC/SINAT), qualificação técnico-profissional (engenheiro ou arquiteto responsável e assistente social) e qualificação econômico-financeira (patrimônio líquido mínimo de R\$ 10.000.000,00 ou índices ILG, ILC e SG dentro dos parâmetros exigidos).

IV. Estimativa das quantidades

150 (cento e cinquenta) unidades habitacionais, tipo casas isoladas, em regime de loteamento, uma unidade por lote, conforme quantitativo aprovado na proposta protocolada na CEF.

V. Levantamento de mercado e justificativa da solução escolhida

Foram consideradas três alternativas possíveis para atender à necessidade habitacional: (i) execução direta da obra pelo Município, com recursos próprios, mediante licitação convencional de obra pública; (ii) adesão ao MCMV na modalidade FAR, com seleção prévia de empresa construtora pelo Município e contratação final pela CEF; (iii) adesão ao MCMV-Entidades, por meio de associações ou cooperativas habitacionais.

A alternativa (i) foi descartada por inviabilidade financeira, já que o valor estimado (R\$ 23.100.000,00) excede em muito a capacidade de investimento do orçamento municipal em uma única rubrica.

A alternativa (iii) foi descartada por não corresponder ao perfil da demanda já cadastrada, que foi originada por cadastro habitacional local e não por organização associativa prévia das famílias.

A alternativa (ii), efetivamente adotada, permite que o subsídio integral às famílias de baixa renda seja custeado pelo Fundo de Arrendamento Residencial, com a CEF assumindo a fiscalização técnica e financeira da execução, e o Município atuando apenas como selecionador prévio da empresa





construtora, nos termos do art. 78, I, e do art. 79, II, da Lei nº 14.133/2021, combinados com a Portaria MCID nº 724/2023.

VI. Estimativa do valor da contratação

R\$ 23.100.000,00 (150 unidades x R\$ 154.000,00), valor unitário fixado pela Portaria MCID nº 725/2023, com redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025. Trata-se de valor de repasse do FAR à empresa selecionada, e não de despesa do orçamento municipal.

VII. Descrição da solução como um todo

A solução compreende o ciclo completo detalhado no Termo de Referência: publicação do chamamento público, habilitação em fase invertida, julgamento técnico, assinatura do Termo de Seleção, elaboração e aprovação do projeto arquitetônico junto à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Estratégico, submissão da documentação e do projeto à CEF, celebração do contrato de execução entre a empresa selecionada e a CEF, execução da obra por etapas com pagamento por medição, e entrega das unidades às famílias beneficiárias, com monitoramento de permanência por 60 meses.

VIII. Parcelamento do objeto

Não se recomenda o parcelamento da seleção em mais de um chamamento público, uma vez que se trata de empreendimento único (Residencial Jardim São Paulo), em terreno único (matrícula 66.618), cuja divisão em lotes de contratação distintos fragmentaria a responsabilidade técnica sobre o projeto e a infraestrutura comum.

IX. Resultados pretendidos

Atendimento habitacional de 150 famílias de baixa renda inscritas no cadastro habitacional local, com subsídio integral custeado por recursos federais do FAR, sem comprometimento do orçamento municipal.

X. Providências prévias à celebração do contrato

Formalização da doação do terreno ao FAR, incluindo escritura pública e registro da transferência junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Alfenas (matrícula 66.618); designação de servidor ou equipe responsável pela fiscalização técnica do projeto arquitetônico na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Estratégico; estruturação da equipe de Trabalho Social vinculada à Secretaria de Assistência Social para atuação conjunta com a empresa selecionada.

XI. Contratações correlatas ou interdependentes

Contrato de execução de obra entre a empresa selecionada e a CEF, no âmbito do FAR (fora do escopo direto do Município); eventual contratação, pela empresa selecionada, de profissional de Serviço Social e de responsável técnico de engenharia ou arquitetura, exigida como requisito de habilitação; e atos de aprovação e licenciamento municipal do projeto e da obra.

XII. Impactos ambientais e medidas mitigadoras

O terreno destinado ao empreendimento está localizado em área urbana consolidada, com infraestrutura básica já implantada (energia, água, esgotamento sanitário, coleta de lixo, vias de acesso e drenagem pluvial), o que reduz o risco de impacto ambiental significativo decorrente de expansão sobre área não urbanizada. Ainda assim, a execução da obra está sujeita às licenças ambientais e urbanísticas exigíveis pela legislação municipal e estadual aplicável, e ao atendimento das normas técnicas da ABNT e do PBQP-H quanto a resíduos de construção civil. Recomenda-se



que o setor de meio ambiente do Município confirme se há exigência de licenciamento ambiental específico para este porte de empreendimento antes da publicação do edital.

XIII. Posicionamento conclusivo

Diante do exposto, conclui-se pela viabilidade técnica e econômica da seleção por meio de chamamento público, sob rito de fase invertida, para seleção de empresa construtora destinada à elaboração de projetos e execução de 150 unidades habitacionais no Residencial Jardim São Paulo, no âmbito do MCMV Faixa 1/FAR.

Alfenas, 28 de julho de 2026

Lilian Mara de Castro
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Estratégico

PREFEITURA
MUNICIPAL DE ALFENAS
GESTÃO 2025 / 2028

