

N.º PROCESSO	
5718/2025	
DATA	FOLHA
13/11/2025	16
RUBRICA	

**MUNICÍPIO DE MIGUEL PEREIRA – RJ**  
**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**  
**(ETP)**

**ETP – EMPREENDIMENTO HABITACIONAL MCMV (FAR)**  
**LOTE 01 – 50 UNIDADES HABITACIONAIS (APARTAMENTOS)**

Base: Edital de Chamamento Público – Credenciamento 2025/MCMV (anexo);  
Lei Federal nº 14.133/2021; Decreto Municipal nº 7.034/2024 (Miguel Pereira/RJ).

Data: 14/10/2025

**1) Identificação e Base Legal**

Objeto pretendido (síntese): seleção de empresa do ramo da construção civil para elaboração de projetos (básico e executivo) e execução de obras de empreendimento habitacional no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – modalidade FAR, Lote 01 com 50 UH (apartamentos), área útil  $\geq 41,50 \text{ m}^2$ , em terreno público a ser doado ao FAR, nos termos do edital anexado.

Efeitos da seleção: a contratação/financiamento é formalizada pela CAIXA, condicionada às análises técnica, jurídica e de risco do agente financeiro e à aprovação dos projetos, conforme regras do programa federal.

Marco normativo: Lei Federal nº 14.133/2021 (planejamento da contratação, ETP, gestão de riscos, PNCP, segregação de funções) e Decreto Municipal nº 7.034/2024 (equipe de planejamento, conteúdo mínimo do ETP, TR, anteprojeto/projeto básico/executivo).


**2) Necessidade da Contratação (Problema Público)**

Atender ao déficit habitacional local mediante provisão subsidiada e padronizada pelo MCMV/FAR, aproveitando limites de valores por unidade, diretrizes técnicas nacionais e governança federal, com contrapartida municipal na disponibilização do terreno público.

**3) Descrição do Objeto e Resultados Esperados**

Resultado final: 50 unidades habitacionais tipo apartamento, área útil mínima de  $41,50 \text{ m}^2$ , com projetos, aprovações, licenças, legalização no registro imobiliário e execução da infraestrutura interna concluídos pela contratada, observadas as Portarias do MCID e exigências da CAIXA.



N.º PROCESSO: 5798/2025	
DATA: 13/11/2025	FOLHA: 15
RUBRICA: 	

## **MUNICÍPIO DE MIGUEL PEREIRA – RJ**

### **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

#### **(ETP)**

Ativo essencial: terreno público (Matrícula 4.276, Área 02B – 4.252,12 m<sup>2</sup>), cuja doação ao FAR integra as condições do programa.

Escopo mínimo: elaboração de projetos (básico e executivo), memoriais, projetos complementares e orçamentos com ART/RRT; obtenção de licenças; legalização no CRI; execução das obras e da infraestrutura interna; entrega de documentação técnica e dossiês exigidos pela CAIXA.

#### **4) Requisitos e Padrões Mínimos de Qualidade e Desempenho**

O Termo de Referência deverá consolidar requisitos de: áreas mínimas; especificações urbanísticas; desempenho; acessibilidade; segurança; infraestrutura; sustentabilidade; e entregas por marcos, com observância das Portarias do MCID e dos manuais da CAIXA.

#### **5) Análise de Mercado e Alternativas de Solução**

Alternativa 1 – Execução via MCMV/FAR com contrapartida municipal (terreno): solução padronizada, com tetos por UH e rito próprio de análise/contratação pela CAIXA, mitigando riscos de financiamento e garantindo subsídio federal.

Alternativa 2 – Obra habitacional fora do MCMV: maior flexibilidade técnica, porém sem subsídio e com maior pressão orçamentária municipal.

Justificativa técnico-econômica: recomenda-se a Alternativa 1 por alavancar recursos federais, assegurar previsibilidade de custo por UH e ampliar o alcance social, em consonância com o conteúdo mínimo do ETP previsto no Decreto nº 7.034/2024.

#### **6) Estimativa de Valor e Adequação Orçamentária**

Valor de referência do Programa (edital): R\$ 158.000,00 por UH (apartamento), admitido acréscimo de até 10% para terrenos com qualificação superior. Para 50 UH:

- Envelope base:  $50 \times 158.000 = \text{R\$ } 7.900.000,00$
- Teto com +10%: R\$ 8.690.000,00

As despesas municipais de apoio (publicações, fiscalização etc.) devem estar compatibilizadas com PPA, LDO e LOA, bem como com o Plano Anual de Contratações, quando aplicável.

N.º PROCESSO	
5718/2025	
DATA	FOLH.
13/11/2025	18
RUBRICA	
J	

**MUNICÍPIO DE MIGUEL PEREIRA – RJ**  
**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**  
**(ETP)**

**7) Estratégia de Contratação e Critério de Seleção**

Procedimento: Chamamento Público – Credenciamento, com seleção de 1 (uma) empresa e julgamento global, observando a Lei nº 14.133/2021, o Decreto nº 7.034/2024 e as regras do MCMV/FAR.

Planejamento municipal: elaboração de ETP, mapa de riscos, TR e peças correlatas por equipe de planejamento, com segregação de funções e registro dos atos; publicidade no PNCP na fase externa.

**8) Parcelamento/Agrupamento do Objeto**

Justifica-se o julgamento global e a seleção de única empresa pela integração técnica entre projetos, aprovações/CAIXA, regularização fundiária e obra; pela gestão de interfaces crítica no empreendimento; e pela padronização do MCMV, evitando riscos de incompatibilidade e rejeição pelo agente financeiro.

**9) Requisitos de Habilitação e Conformidade**

Conforme edital e legislação, manter regularidade jurídica, fiscal, trabalhista e técnica; atender às vedações legais aplicáveis; e manter as condições de habilitação durante toda a execução contratual.

**10) Gestão de Riscos – Mapa e Matriz**

O Decreto nº 7.034/2024 prevê o Mapa de Riscos no planejamento e a possibilidade de Matriz de Riscos. Considerando a materialidade e a complexidade do empreendimento, recomenda-se a adoção de Matriz de Riscos com alocação clara de responsabilidades, gatilhos, indicadores e estratégias de resposta.


J

**MUNICÍPIO DE MIGUEL PEREIRA – RJ**  
**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**  
**(ETP)**

**10.1) Matriz de Riscos (síntese):**

Risco	Parte Alocada (Município/Contratada/Outros)	Probabilidade	Impacto	Nível	Mitigação / Controles	Gatilhos / Indicadores	Resposta
Aprovação técnica/jurídica/risco na CAIXA	Contratada + CAIXA	Média	Alto	Alto	Adequação estrita às Portarias MCID e manuais; marcos de submissão e validação; revisão independente dos projetos.	Devolutivas com exigências; prazos de análise excedidos; inconsistências documentais.	Reduzir
Licenças e aprovações urbanísticas/ambientais	Contratada	Média	Alto	Alto	Plano de licenciamento; cronograma com folgas; checklists e responsável dedicado.	Exigências adicionais; pendências recorrentes; atrasos de órgãos licenciadores.	Reduzir/Transferir
Regularização registral (doação ao FAR)	Município	Baixa	Alto	Médio	Instrução jurídica e documental prévia (matrícula, certidões, autorização)	Indeferimento/ressalvas do CRI; inconsistências dominiais.	Reduzir



N.º PROCESSO 5798/2025	
DATA 13/11/2025	FOLH. 20
RUBRICA 	

**MUNICÍPIO DE MIGUEL PEREIRA – RJ**  
**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**  
**(ETP)**

					es legislativas).		
Compatibilização de projetos e obra	Contratada	Média	Médio	Médio	Coordenação de projetos; uso de metodologias de compatibilização; revisões por marcos.	RFI em excesso; retrabalhos; não conformidades na obra.	Reduzir
Custos superiores ao teto por UH do programa	Contratada	Baixa	Alto	Médio	Orçamento aderente aos tetos; engenharia de valor; priorização de soluções padronizadas.	Planilhas acima do teto; cotações divergentes; variação abrupta de insumos.	Reduzir/Aceitar
Atraso na execução física	Contratada	Média	Alto	Alto	Gestão de cronograma crítico; plano de suprimentos; cláusulas de desempenho e penalidades.	Marcos descumpridos; frentes ociosas; ruptura de fornecimento.	Reduzir
Riscos de segurança	Contratada	Baixa	Alto	Médio	PCMAT/PRA/trein	Acidentes; autos de	Transferir/

N.º PROCESSO		5498/2025
DATA	13/11/2025	FOLHA
RUBRICA		

**MUNICÍPIO DE MIGUEL PEREIRA – RJ**  
**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**  
**(ETP)**

do trabalho e responsabilidade civil	a				amentos; EPIs/EPCs; seguradoras; fiscalização intensiva.	infração; paralisações.	Reduzir
Desempenho e acessibilidade abaixo do exigido	Contratada	Baixa	Alto	Médio	Projetos conforme normas técnicas; ART/RRT; ensaios e comissionamento; inspeções de qualidade.	Não conformidades recorrentes; reprovação em ensaios; denúncias.	Reduzir

**11) Sustentabilidade e Acessibilidade**

O TR deverá prever critérios de sustentabilidade (eficiência de materiais, gestão de resíduos, conforto térmico e acústico, durabilidade dos sistemas, práticas de manutenção) e acessibilidade universal, alinhados a normas técnicas aplicáveis e às diretrizes do programa.

**12) Cronograma Macro (Referencial)**

Etapa	Prazo Referencial
Planejamento (ETP/TR/peças técnicas)	15–20 dias
Publicação e seleção (Chamamento)	20–30 dias
Entrega/validação de projetos e dossiês à	60–120 dias

ETP – MCMV (FAR) – Miguel Pereira/RJ



N.º PROCESSO	
5798/2025	
DATA	FOLH.
13/11/2025	22
RUBRICA	

**MUNICÍPIO DE MIGUEL PEREIRA – RJ**  
**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**  
**(ETP)**

CAIXA

Contratação pela CAIXA e início de obras      Conforme rito do agente financeiro  
Execução de obras e infraestrutura interna      12–18 meses (estimado)

**13) Governança da Contratação (Papéis e Segregação)**

Equipe de Planejamento da Contratação: responsável por ETP, mapa de riscos, TR, pesquisas de preço e minutas, com registros históricos. (Preencher nominalmente: coordenador, membros e formação).

Agente/Comissão de Contratação: conduz a fase externa, promove publicidade no PNCP, trata impugnações e esclarecimentos, verifica conformidade das propostas e instrui a homologação e adjudicação.

**14) Orçamento, Fonte e Compatibilidade com PPA/LDO/LOA**

Como programa federal (FAR), a principal contrapartida municipal consiste no terreno. Demais despesas municipais correlatas devem estar previstas e compatíveis com os instrumentos de planejamento e orçamento (PPA, LDO, LOA) e com o Plano Anual de Contratações, quando aplicável.

**15) Conclusão Técnica**

À luz do planejamento, das Portarias do MCID e do Decreto Municipal nº 7.034/2024, recomenda-se prosseguir com um Chamamento Público – Credenciamento para selecionar uma empresa responsável por projetos, aprovações/CAIXA, legalização e execução da obra, observando o teto por unidade do MCMV e adotando governança de riscos compatível com a materialidade.

Recomendações: (i) consolidar no TR requisitos de desempenho, sustentabilidade e acessibilidade; (ii) mapear riscos e incluir Matriz de Riscos na contratação; (iii) estabelecer marcos de validação integrados ao rito da CAIXA.

N.º PROCESSO 5798/2025	
DATA 13/11/2025	FOLHA 23
RUBRICA	

**MUNICÍPIO DE MIGUEL PEREIRA – RJ**  
**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**  
**(ETP)**

**Checklist de Conformidade – Decreto Municipal nº 7.034/2024**  
**(Conteúdo Mínimo do ETP)**

Item	Previsto neste ETP	Observações
Necessidade da contratação	Sim	
Requisitos, padrões e sustentabilidade	Sim	
Levantamento de mercado e alternativas	Sim	
Estimativa de valor	Sim	Alinhada aos tetos do programa
Estratégia de contratação (procedimento/PNCP)	Sim	
Mapa/Matriz de Riscos	Sim	Matriz recomendada pela materialidade
Papéis e segregação de funções	Sim	Equipe de Planejamento e Agente/Comissão

**Referências Normativas e Documentais**

- Lei Federal nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos).
- Decreto Municipal nº 7.034/2024 – Miguel Pereira/RJ (regulamenta a Lei nº 14.133/2021 no âmbito municipal).
- Edital de Chamamento Público – Credenciamento 2025/MCMV – Prefeitura de Miguel Pereira (anexo).
- Portarias MCID (e correlatas do Programa Minha Casa Minha Vida – FAR), conforme citado no edital.

**Assinaturas**

Coordenador(a) da Equipe de Planejamento: *[Assinatura]*

Membro 1: *Sidnei Luiz da S. L. de Azevedo*

Membro 2: *Júlia Rebelo*

Agente/Comissão de Contratação: *Oléide David R. Barros*

*Renata Alves Pereira*  
Secretária Municipal de Planejamento e Gestão de Projetos

*Sidnei Luiz da S. L. de Azevedo*  
Engenheiro Civil  
CREA-RJ 2021101295  
Mat. 01/4377

*Oléide David R. Barros*  
Mat. 01/1865  
Diretora Proteção Básica

*Júlia P. Rebelo Castro*  
ARQUITETA URBANISTA  
CAU-RJ 145.474  
MAT. 05.1221

ETP – MCMV (FAR) – Miguel Pereira/RJ