



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA

Estado de São Paulo

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Proc. Administrativo nº 14162/2025

Objeto: Chamamento público para manifestação de interesse de construtoras e incorporadoras para construção de unidades habitacionais através do MCMV.

INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública, observado planejamento previsto na Lei nº 14.133/21.

1- DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE:

Credenciamento de empresas do ramo da construção civil interessadas em apresentar projetos e em construir unidades habitacionais de interesse social, em áreas a serem doadas pelo município de Itaquaquecetuba ao FAR, no âmbito do programa federal Minha Casa, Minha Vida – Faixa 1, com recursos do fundo de arrendamento residencial, em parceria com o agente financeiro autorizado a operá-lo, conforme critérios do programa.

As unidades habitacionais a serem construídas, serão financiadas com recursos provenientes do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata a Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023.

A construção dos empreendimentos deverá enquadrar-se na modalidade do Programa Federal Minha Casa, Minha Vida, amparada em recursos provenientes do Fundo



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA
Estado de São Paulo

de Arrendamento Residencial.

Não haverá transferência de recursos financeiros por parte do Município.

A Secretaria de Habitação, justifica a necessidade do chamamento público, pelo fato da empresa selecionada ser responsável pela elaboração e aprovação de todos os estudos e projetos definidos pelos órgãos competentes para obtenção de todos Alvarás e Licenças necessários, bem como dos projetos detalhados necessários para construção do empreendimento, em conformidade com os critérios do Programa Minha Casa, Minha Vida e com a Legislação Municipal.

A criação de programas habitacionais promovida pelo Governo Federal tem como objetivo a redução do déficit habitacional no país, através da criação de mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais, que proporcionem o acesso de famílias de baixa renda. O Município de Itaquaquecetuba, entendeu ser conveniente sua participação e intervenção para a eficiente consecução dos programas habitacionais do Governo Federal em seu território, através de medidas de fomento que contribuam para implantação de empreendimentos;

As metas físicas propostas, nos terrenos públicos e, respectivo quantitativo de cada área demonstrados no **Item 2.5** deste Termo de Referência é viabilizar a construção de **384 Unidades Habitacionais (UH)**.

O CREDENCIAMENTO se apresenta como a melhor forma de selecionar empresas do ramo da construção civil, tendo em vista não haver necessidade de competição entre elas sobre preços dos serviços.

As condições de celebração do contrato de financiamento, obrigatoriedade contida neste Estudo Técnico Preliminar, determinarão em seus instrumentos normativos os custos das unidades habitacionais, as condições de construção, prazos, fiscalização, e outras atividades inerentes, sendo regidas pelas PORTARIAS MCID Nº 724, 725 E 727, de 15 de junho de 2023 do Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata a Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, com recursos provenientes do Fundo de Arrendamento Residencial.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA
Estado de São Paulo

2 – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL:

O objeto da contratação **não está** previsto no Plano de Contratações Anual, uma vez que a única forma de remuneração da empresa credenciada será proveniente da proposta enviada à Caixa Econômica Federal, e somente será efetivada caso a proposta seja aprovada pela referida instituição financeira.

Ademais, a aprovação do projeto pela Caixa Econômica Federal ocorreu somente após a elaboração do Plano Anual de Contratações.

3 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

A empresa selecionada será responsável pela confecção, colocação e manutenção em local visível e privilegiado, de 02 (duas) placas padronizadas, sendo uma, conforme modelo e especificações a serem fornecidos pela **SECRETARIA DE HABITAÇÃO (SEHAB)**, com dimensão de 5mx4m; e a outra do programa **MINHA CASA, MINHA VIDA**, conforme modelo e dimensões fornecidos pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**.

A construtora selecionada deverá providenciar todos os projetos que se fizerem necessários, conforme especificado no presente Edital e no seu **TERMO DE REFERÊNCIA (ANEXO I)** responsabilizando-se por suas aprovações em todas as instâncias e órgãos competentes e sua adequação ao programa MCMV – FAR, inclusive perante a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** e sempre dentro dos prazos estipulados pelo órgão financiador.

Os projetos executivos, orçamentos das unidades habitacionais e equipamentos públicos, obras de infraestrutura, são todos de responsabilidade da empresa selecionada, e deverão atender às especificações mínimas e programas de necessidades constantes nas informações técnicas disponibilizadas pelas Portarias Ministeriais e NBRs, além de obedecer à legislação vigente, atendendo aos requisitos necessários para aprovação da proposta pelo Agente Financeiro autorizado.

A seleção da empresa, não implicará na sua contratação pelo Agente Financeiro



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA
Estado de São Paulo

autorizada, ou seja, a Caixa Econômica Federal. A contratação dependerá de aprovação da análise de risco, da análise técnica de engenharia, análise jurídica e da aprovação dos Projetos em todas as instâncias e Órgãos.

A EMPRESA SELECIONADA POR NÓS, NÃO SERÁ OBRIGATORIAMENTE CONTRATADA, DEVERÁ PASSAR POR UMA ANÁLISE DIRETAMENTE DA CAIXA ECONOMICA FEDERAL, QUE SERÁ A RESPONSÁVEL PELA EFETIVAÇÃO DO CONTRATO E PAGAMENTO.

A empresa selecionada será responsável por viabilizar sua proposta junto ao Agente Financeiro autorizado a operar o Programa Minha Casa, Minha Vida – Fundo de Arrendamento Residencial, sendo responsável ainda por:

- Elaborar ou contratar a elaboração do projeto de empreendimento habitacional, observados os limites de valores da unidade habitacional fixados nas Portarias do Ministério das Cidades, e em conformidade com o disposto em ato normativo específico de especificações urbanísticas, de projeto e de obra;
- Aprovar todos os projetos associados direta ou indiretamente à sua proposta, inclusive remanejamentos de redes de infraestrutura, quaisquer interferências, em todos os órgãos competentes, bem como junto ao Agente Financeiro operador dos recursos do PMCMV-FAR;
- Submeter, em articulação com o Ente Público Local apoiador do empreendimento, a proposta de empreendimento habitacional ao Agente Financeiro, conforme exigências dispostas nas Portarias do Ministério das Cidades e em ato normativo específico de abertura de enquadramento e contratação de empreendimento habitacional;
- Providenciar todas as licenças necessárias à execução do projeto de empreendimento habitacional nos órgãos competentes;
- Executar a obra do empreendimento habitacional contratado, responsabilizando-se pela sua qualidade e segurança;
- Providenciar a adaptação de unidades habitacionais ao uso de pessoas com deficiência, de idoso ou de pessoa com mobilidade reduzida, quando necessário e nas quantidades indicadas pelo Ente Público Local, até a entrega do



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA
Estado de São Paulo

empreendimento;

- Providenciar as ligações às redes de água, de esgoto e de energia e o Habite-se da obra, antes da entrega do empreendimento;
- Providenciar registros, averbações, licenças e documentos necessários à legalização e entrega do empreendimento;
- Constituir o condomínio em cartório, em caso de edificação multifamiliar, e providenciar a individualização matricular da unidade habitacional, em caso de edificação unifamiliar;
- Responsabilizar-se pela guarda do canteiro de obras no período que se inicia na contratação do empreendimento até 60 (sessenta) dias após a sua conclusão e legalização;
- Realizar a vistoria das unidades habitacionais e áreas comuns com as famílias beneficiárias e com o representante dos moradores na entrega do imóvel e vistorias periódicas, de forma a garantir o atendimento ao disposto à NBR 17.170, de 12 de dezembro de 2022;
- Providenciar o manual do proprietário e participar de ações do Trabalho Técnico Social para orientações no que se refere a aspectos construtivos;
- Firmar contrato com o Fundo de Arrendamento Residencial, representado pelo Agente Financeiro, em que constarão as suas responsabilidades e compromissos assumidos;
- Exercer as obrigações relativas ao **Seguro Garantia Executante Construtor**, conforme disposto na **Portaria MCID nº 724 de 15/06/2023**;
- Obter todos os licenciamentos, alvarás, autorizações, associados direta ou indiretamente à sua proposta, junto aos órgãos competentes;
- Elaborar, prenotar e registrar o Memorial de Incorporação em Cartório, objeto de sua proposta;
- Realizar tratativas junto ao Agente Financeiro autorizado a operar o programa Minha Casa, Minha Vida, passando pelas análises de engenharia, de risco de crédito e jurídica, necessárias para a contratação do empreendimento.
- Executar as obras do empreendimento habitacional, bem como eventuais remanejamentos de redes de infraestrutura, quaisquer interferências, elaboração de inventário florestal, execução de supressões vegetais, compensações ambientais/florestais, ligações provisórias e definitivas, e outras



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA
Estado de São Paulo

associadas direta ou indiretamente à sua proposta;

- Providenciar a expedição Habite-se, CND da construção perante a Receita Federal, averbação do empreendimento perante o Registro de Imóveis da Comarca de Itaquaquecetuba.
- Providenciar a entrega das unidades, das chaves e do manual do proprietário aos promitentes compradores juntamente com os representantes da **SEHAB**;

A realização de visita técnica aos terrenos pertencentes ao Patrimônio Público Municipal destinado à construção de Unidades Habitacionais (UH) é **FACULTATIVA**. No entanto, as empresas interessadas em participar deste chamamento público têm a opção de realizar essa visita, a fim de verificar as características dos terrenos. A visita técnica pode auxiliar as empresas a elaborarem suas propostas de forma mais precisa e adequada, levando em consideração as condições reais dos terrenos.

Caso a licitante opte pela por não realizá-la, deverá declarar, conforme Modelo de Declaração de Dispensa de Visita Técnica (Anexo VIII), assumindo a responsabilidade e/ou consequência por esta omissão, mantendo as garantias que vincularam a proposta do presente processo licitatório.

A licitante poderá agendar previamente junto à Secretaria de Habitação, o dia pretendido para a realização da Visita Técnica.

Após a visita o proponente receberá um atestado de visita técnica, o qual deverá ser juntado ao envelope nº 01 – Documentos de Habilitação a ser entregue.

- Exigências de Habilitação:

Para fins de habilitação, deverá o licitante comprovar os seguintes requisitos:

- Habilitação jurídica;
- Habilitação fiscal, social e trabalhista;
- Qualificação Econômico-Financeira;
- Qualificação Técnica.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA
Estado de São Paulo

Tais exigências observam o capítulo VI da Lei 14.133/2021, e serão detalhadas no Termo de Referência.

4- ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES:

A quantidade de unidades habitacionais a ser construída é de em sua totalidade 384 (trezentos e oitenta e quatro) unidade habitacionais (UH), em dois terrenos de propriedade do Município de Itaquaquecetuba, a serem doadas ao Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), com vistas a atender famílias por meio do **Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV)**, com recursos do **Fundo de arrendamento Residencial (FAR)**, em parceria com o agente financeiro autorizado a operá-lo, conforme critérios do Programa pleiteado. Os valores das unidades habitacionais deverão obedecer ao limite para casa, terreno com qualificações mínima ou superior estabelecido pela portaria MCID nº 725.

5 – LEVANTAMENTO DE MERCADO:

Com o objetivo de viabilizar a implementação de empreendimentos habitacionais no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), será realizado o levantamento preliminar de projetos, atendendo aos critérios técnicos e normativos estabelecidos pela Caixa Econômica Federal e pelos órgãos competentes.

Como parte do processo, será publicado um Chamamento Público para o cadastramento de empresas construtoras/interessadas, visando à formação de um banco de dados de empresas habilitadas a participar da execução dos empreendimentos previstos. O cadastramento observou as diretrizes do programa, especialmente no que se refere à regularidade fiscal, capacidade técnica, e experiência comprovada na área de habitação de interesse social.

Esse procedimento tem por finalidade garantir maior transparência, competitividade e eficiência na seleção das empresas que atuarão na construção das unidades habitacionais, assegurando o atendimento à população de baixa renda conforme os parâmetros do PMCMV.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA
Estado de São Paulo

6 - ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO:

Não haverá transferência de recursos financeiros por parte do Município.

A única forma de remuneração da empresa credenciada será proveniente da proposta enviada à Caixa Econômica Federal, e somente será efetivada caso a proposta seja aprovada pela referida instituição financeira.

Portanto, o Município não se responsabiliza por qualquer pagamento ou reembolso à empresa credenciada, cabendo à mesma a responsabilidade de garantir a aprovação da proposta junto à Caixa Econômica Federal para a obtenção de sua remuneração.

A empresa credenciada deve estar ciente e concordar com estas condições antes de enviar sua proposta para este chamamento público.

Cada Unidade Habitacional poderá ter o valor máximo de provisão em **R\$ 178.500 (cento e setenta e oito mil e quinhentos reais)**, de acordo com Anexo V da Portaria MCID 725.

O preço deverá custear integralmente a construção do empreendimento, inclusive execução das obras complementares de sondagem do terreno, fundação, estrutura hidrossanitária, drenagem, prevenção de incêndio, elétricos/telefônicos, pavimentação interna, interligação de esgotamento sanitário, energia elétrica, fechamento, pátio, bem como qualquer outro custo direto ou indireto.

A proposta financeira apresentada e aprovada pela Caixa Econômica Federal será a única forma de remuneração da empresa credenciada.

7 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

A solução contempla o referido credenciamento de acordo com a demanda do Município, atendendo de forma eficiente, observando o padrão de qualidade no que se



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA
Estado de São Paulo

refere às condições de moradia e habitação, conforme Portarias nº 725/2023 e 727/2023 e o Programa Minha Casa Minha Vida e analisando as alternativas disponíveis e que atendam à necessidade da área requisitante, considerando a viabilidade técnica e econômica, a solução indicada pela equipe de planejamento é a realização do chamamento público de credenciamento de empresas da construção civil.

8 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO:

Não será realizado qualquer tipo de parcelamento ou instrumento similar, considerando que não haverá transferência de recursos financeiros por parte do Município, sendo essa responsabilidade do agente financeiro, a Caixa Econômica Federal.

9 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS:

Os resultados pretendidos do presente chamamento público para indicação de empresa para construção de unidades habitacionais do programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) é a seleção de uma ou mais empresas qualificadas para executar obras de construção de moradias, conforme os critérios estabelecidos no edital.

10 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO:

Não se mostra necessária nenhuma providência prévia a ser tomada pela administração para a execução do presente processo.

11 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES:

Não há contratações correlatas deste objeto.

12 – IMPACTOS AMBIENTAIS:

Não foram identificados impactos ambientais significativos ao objeto a ser licitado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA
Estado de São Paulo

13 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO:

O credenciamento de empresas do ramo da construção civil interessadas é imprescindível, mostrando-se viável por em apresentar projetos e em construir unidades habitacionais de interesse social, em áreas a serem doadas pelo município de Itaquaquetuba ao FAR, no âmbito do programa federal Minha Casa, Minha Vida – Faixa 1, com recursos do fundo de arrendamento residencial, em parceria com o agente financeiro autorizado a operá-lo, ou seja, a Caixa Econômica Federal, conforme critérios do programa.

14. SERVIDOR RESPONSÁVEL PELO DESENVOLVIMENTO DO ETP

Nome: Audrey Elisa Martins dos Reis

Cargo: Chefe de Seção de Regularização Fundiária Urbanística.

Itaquaquetuba, 06 de agosto de 2025.

ANGELA FABIANA
QUIRINO DE
OLIVEIRA:18593497810

Assinado de forma digital por
ANGELA FABIANA QUIRINO DE
OLIVEIRA:18593497810
Dados: 2025.11.07 15:26:17 -03'00'

ANGELA FABIANA QUIRINO DE OLIVEIRA
Secretária Municipal de Habitação



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA
Estado de São Paulo

ANEXO I
DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

JUSTIFICATIVA DA NÃO PARTICIPAÇÃO DE CONSÓRCIO

A Lei nº 14.133/2021, dispõe em seu art. 15, que a não participação de empresas, constituídas sob a forma de consórcio, deve ser justificada.

Dessa forma, para o objeto que se pretende contratar, o credenciamento de empresas do ramo da construção civil interessadas em apresentar projetos e em construir unidades habitacionais de interesse social, em áreas a serem doadas pelo município de Itaquaquecetuba ao FAR, no âmbito do programa federal Minha Casa, Minha Vida – Faixa 1, com recursos do fundo de arrendamento residencial, em parceria com o agente financeiro autorizado a operá-lo, conforme critérios do programa, em razão de não demandar alta complexidade técnica, não se mostra viável à Administração a participação de empresas consorciadas, não trazendo nenhum prejuízo econômico ou de restrição à competição tal vedação.

Sobre o tema, Marçal Justen Filho assevera:

No Direito Administrativo, algumas das características do consórcio foram afastadas. O ponto fundamental da distinção reside na responsabilidade solidária dos consorciados pelos atos praticados, ao longo da execução do contrato administrativo. Em regra, o consórcio não é favorecido ou incentivados pelo nosso Direito. Assim se passa porque, como instrumento de atuação empresarial, o consórcio pode conduzir a resultados indesejados. O consórcio poderia retratar uma composição entre eventuais interessados: em vez de estabelecerem disputa entre si, formalizariam acordo para eliminar a competição. Aliás, a composição entre os potenciais interessados para participar de licitação pode alcançar a dimensão da criminalidade. (Justen Filho, Marçal Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas: Lei 14.133/2021 / Marçal Justen Filho. – São Paulo: Thomson Reuters Brasil,



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA
Estado de São Paulo

2021, 292/293)

Segue ainda o renomado Doutrinador discorrendo sobre o tema relacionando-o com a competição no certame:

Em regra, o consórcio não é favorecido ou incentivado pelo nosso Direito. Como instrumento de atuação empresarial, o consórcio pode conduzir a resultados indesejáveis. A formação de consórcios acarreta risco de dominação do mercado, através de pactos de eliminação de competição entre os empresários. No campo de licitações, a formação de consórcios poderia reduzir o universo da disputa, (...) Há hipóteses em que as circunstâncias do mercado e (ou) a complexidade do objeto tomam problemática a competição.

É usual que a Administração Pública apenas autorize a participação de empresas em consórcio quando as dimensões e a complexidade do objeto ou as circunstâncias concretas exijam a associação entre os particulares. São as hipóteses e que apenas umas poucas empresas estariam aptas a preencher as condições especiais exigidas para licitação. (Justen Filho, Marçal Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas: Lei 14.133/2021 / Marçal Justen Filho. – São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021, 293)

A participação de consórcios mostra-se viável, quando o objeto considerado for "de alta complexidade ou vulto", o que não seria o caso do objeto sob exame, conforme a definição trazida pela Lei nº 14.133/2021, vejamos:

Art. 6º Para os fins desta Lei, consideram-se:

XXII - obras, serviços e fornecimentos de grande vulto: aqueles cujo valor estimado supera R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais); (Vide Decreto nº 11.871, de 2023) Vigência

Não há nada que justifique a participação de empresas em consórcios no objeto em apreço. Ele não se reveste de alta complexidade, tampouco é serviço de grande vulto econômico, ou seja, o edital não traz em seu termo de referência nenhuma característica própria que justificasse a admissão de empresas em consórcio.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA
Estado de São Paulo

A admissão de consórcio em objeto de baixa complexidade e fora dos valores preceituados pela legislação como grande vulto, atenta contra o princípio da competitividade, pois permitiria, com o aval da Administração Pública, a união de concorrentes que poderiam muito bem disputar entre si, violando, por via transversa, o princípio da competitividade, atingindo ainda a vantajosidade buscada pela Administração.

Acerca do tema, importante consignar o entendimento do Tribunal de Contas da União, vejamos:

26. O art. 33 da Lei de Licitações expressamente atribui à Administração a prerrogativa de admitir a participação de consórcios. Está, portanto, no âmbito da discricionariedade da Administração. Isto porque, ao nosso ver, a formação de consórcio tanto pode se prestar a fomentar a concorrência (consórcio de empresas menores que, de outra forma, não participariam do certame), quanto a cerceá-la (associação de empresas que, caso contrário, concorreriam entre si). Com os exemplos fornecidos pelo Bacen, vemos que é prática comum a não-aceitação de consórcios. (Acórdão 2813/2004 Primeira Câmara – TCU).

Posto isto, a permissão da participação de empresas, constituídas sob a forma de consórcio, poderia trazer prejuízos ao ânimo competitivo do certame, bem como na busca pela proposta mais vantajosa.

Além do que a contratação de empresas em consórcio pode trazer riscos para a Administração Pública. Por exemplo, as empresas passam a ter responsabilidade solidária pelas obrigações trabalhistas e previdenciárias.

Desta forma justificamos e decidimos pela não participação de consórcio para o objeto a ser licitado.

Itaquaquecetuba, 20 de outubro de 2025.

ANGELA FABIANA
QUIRINO DE
OLIVEIRA:18593497810

Assinado de forma digital por
ANGELA FABIANA QUIRINO DE
OLIVEIRA:18593497810
Dados: 2025.11.07 15:25:56 -03'00'

ANGELA FABIANA QUIRINO DE OLIVEIRA

Secretária Municipal de Habitação