

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Órgão: Município de Três Coroas

Setor Requisitante (Unidade/Setor/Deptº): Secretaria Municipal De Planejamento, Habitação E Meio Ambiente

Processo nº

Objeto:

O presente Termo de Referência tem por objeto estabelecer critérios e procedimentos para a habilitação de Entidades Organizadoras (EOs) aptas a desenvolver, propor e acompanhar a execução de empreendimentos habitacionais de interesse social, com a produção de 64 unidades habitacionais novas em área urbana, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – Entidades (PMCMV-Entidades), com recursos do Fundo de Desenvolvimento Social – FDS.

1. Descrição da necessidade da contratação (art. 18, §1º, I, da Lei 14.133/2021)

A habilitação é pré-requisito para que as entidades privadas sem fins lucrativos participem dos processos seletivos do Programa Minha Casa, Minha Vida - MCMV-Entidades.

- cadastro da entidade e de seu representante legal;
- envio da documentação que comprove a regularidade institucional (como CNPJ ativo, ausência de dívidas e situação jurídica regular);
- comprovação de qualificação técnica, que avalia a experiência da entidade em construção habitacional, projetos de desenvolvimento sustentável, equipe técnica e atuação em programas públicos, dentre outros; e

definição do nível de habilitação, que determina o número máximo de unidades habitacionais que a entidade poderá executar simultaneamente.

2. Previsão no PCA (art. 18, §1º, II, da Lei 14.133/2021)

NÃO HÁ

3. Requisitos da contratação (art. 18, §1º, III, da Lei 14.133/2021)

Entidade sem fins lucrativos, constituída legalmente;

Regularidade jurídica, fiscal e trabalhista;

Finalidade institucional compatível com habitação de interesse social;
Equipe técnica mínima (engenharia, arquitetura, serviço social, jurídica e administrativa);
Experiência comprovada em mobilização social e/ou projetos habitacionais;
Capacidade administrativa e de gestão financeira.

4. Estimativas de quantidades (art. 18, §1º, IV, da Lei 14.133/2021)

64 unidades habitacionais

5. Levantamento do mercado (art. 18, §1º, V, da Lei 14.133/2021)

Execução direta pelo Município: inviável, dada a limitação técnica, administrativa e financeira do ente municipal para gerir todas as etapas do programa.

Execução via construtoras privadas: modelo mais centralizado, sem a participação comunitária, não atendendo à modalidade “Entidades” do PMCMV.

Execução via Entidades Organizadoras (escolhida): modelo previsto em lei, que promove protagonismo social, maior aderência comunitária e alinhamento com os normativos do FDS.

6. Estimativas do valor da contratação (art. 18, §1º, VI, da Lei 14.133/2021)

A execução dos empreendimentos habitacionais será financiada com recursos do **Fundo de Desenvolvimento Social (FDS)**, operacionalizado pela CAIXA Econômica Federal, conforme normativos federais.

Eventuais **contrapartidas do Município/Estado** (infraestrutura, áreas, apoio técnico e institucional) estão previstas em dotação orçamentária própria, compatível com PPA, LDO e LOA.

7. Descrição da solução como um todo (art. 18, §1º, VII, da Lei 14.133/2021)

A solução consiste na **seleção e habilitação de Entidades Organizadoras** que atenderem aos requisitos legais, técnicos e sociais previstos no Termo de Referência, possibilitando sua participação em futuros empreendimentos habitacionais no âmbito do PMCMV – Entidades / FDS. As EOs atuarão na mobilização social, apoio técnico, acompanhamento das obras e gestão comunitária pós-ocupação.

8. Justificativas para o parcelamento ou não da contratação (art. 18, §1º, VIII, da Lei 14.133/2021)

A habilitação das EOs é necessária para:

- Ampliar o acesso à moradia digna da população de baixa renda;
- Garantir a participação social e o controle comunitário na execução do empreendimento;
- Estruturar propostas habitacionais com base em demanda real e organizada;
- Viabilizar a parceria entre beneficiários, poder público local, agente operador (CAIXA) e o Governo Federal.

9. Resultados pretendidos (art. 18, §1º, IX, da Lei 14.133/2021)

Diante do exposto, a contratação de Entidades Organizadoras, mediante chamamento público e habilitação conforme Termo de Referência, mostra-se a solução mais adequada e viável para a execução de unidades habitacionais no Município de [nome do município], no âmbito do **PMCMV – Entidades/FDS**, garantindo legalidade, eficiência e participação social.

10. Providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato (art. 18, §1º, X, da Lei 14.133/2021)

Avaliação de Riscos

Principais riscos identificados:

- **Baixa capacidade técnica ou administrativa das EOs** → mitigado pelo processo rigoroso de habilitação;
- **Atrasos na liberação de recursos federais** → mitigado por acompanhamento junto ao Ministério das Cidades e CAIXA;
- **Dificuldades de mobilização comunitária** → mitigado por exigir cadastro prévio e experiência da EO;
- **Problemas na execução das obras** → mitigado pela contratação de construtoras qualificadas e fiscalização técnica.

11. Contratações correlatas e/ou interdependentes (art. 18, §1º, XI, da Lei 14.133/2021)

correlatas

12. Possíveis impactos ambientais e medidas mitigadoras (art. 18, §1º, XII, da Lei 14.133/2021)

Possibilidade de adoção de soluções sustentáveis (eficiência energética, drenagem, reaproveitamento de água, áreas verdes).

Melhoria na infraestrutura urbana (água, esgoto, energia, transporte).

13. Parecer conclusivo – viabilidade da contratação (art. 18, §1º, XIII, da Lei 14.133/2021)

Diante do exposto, a contratação de Entidades Organizadoras, mediante chamamento público e habilitação conforme Termo de Referência, mostra-se a solução mais adequada e viável para a execução de unidades habitacionais no Município de Três Coroas, no âmbito do **PMCMV – Entidades/FDS**, garantindo legalidade, eficiência e participação social.

14. Responsabilidade pelo ETP e Conteúdo do Documento:

Certifico que a formalização da demanda acima identificada se faz necessária pelos motivos expostos no item 1 do presente documento.

Documento elaborado em atendimento ao art. 18, I, e art. 72, I, da Lei 14133/21.

Três Coroas, 11 de setembro de 2025

(assinatura da Chefia do Setor Requisitante)