

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) voltou, por meio da Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023, convertida na Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, com adoção de novas práticas.

Assim, a nova versão do MCMV busca avançar em termos da melhor localização dos empreendimentos habitacionais, garantindo a proximidade ao comércio, a equipamentos públicos e acesso ao transporte público.

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.

Além disso, o Programa trará novas formas de atendimento destinadas a ampliar a oferta de moradias, mediante a produção de novas unidades ou da requalificação de imóveis para utilização como moradia; o financiamento da aquisição de unidades usadas; e o tratamento do estoque existente por intermédio de linhas de atendimento voltadas a promover a melhoria habitacional.

O Município de Anajás por meio da PORTARIA Nº 47, DE 17 DE JANEIRO DE 2025 busca neste chamamento público, mediante o procedimento auxiliar do credenciamento, previsto no artigo 79 da Lei nº 14.133/2021, a seleção de empresa do setor da construção civil executora de empreendimento habitacional para atender ao Programa Minha Casa Minha Vida.

Este Município, visa promover políticas públicas de desenvolvimento urbano e ordenamento do território, com melhorias da infraestrutura e urbanização da cidade, uma gestão ambiental e social sustentáveis.

Resta salientar que este chamamento também encontra-se alinhado com o planejamento estratégico do órgão e demais políticas públicas. O Ente Público Municipal figurará como **apoiador** dos empreendimentos habitacionais.

Por último, regulamentam o Programa os seguintes normativos:

- LEI Nº 10.188, DE 12 DE FEVEREIRO DE 2001 - Conversão da MPv no 2.135-24, de 2001 - Cria o Programa de Arrendamento Residencial, institui o arrendamento residencial com opção de compra e dá outras providências.
- LEI Nº 14.620, DE 13 DE JULHO DE 2023 - Conversão da Medida Provisória no 1.162, de 2023 - Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida, altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941 (Lei da Desapropriação), a Lei no 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a Lei no 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), a Lei no 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a Lei no 8.036, de 11 de maio de 1990 (Lei do FGTS), a Lei no 8.677, de 13 de julho de 1993, a Lei no 9.472, de 16 de julho de 1997, a Lei no 9.514, de 20 de novembro de 1997, a Lei no 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, a Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), a Lei no 10.931, de 2 de agosto de 2004, a Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009, a Lei no 12.462, de 4 de agosto de 2011, a Lei no 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), a Lei no 13.465, de 11 de julho de 2017, a Lei no 14.063, de 23 de setembro de 2020, a Lei no 14.133, de 10 de abril de 2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos), a Lei no 14.300, de 6 de janeiro de 2022, e a Lei no 14.382, de 27 de junho de 2022, e revoga dispositivos da Lei no 14.118, de 12 de janeiro de 2021.
- LEI Nº 26, DE 07 DE DEZEMBRO DE 2023 Autoriza o Poder Executivo Municipal a doar áreas ao Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), representado pela Caixa Econômica Federal, para fins de construção de moradias destinadas à alienação no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).
- Portaria MCidades nº 724, de 15 de junho de 2023 - Dispõe sobre as condições gerais da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata a Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023.
- Portaria MCidades nº 725, de 15 de junho de 2023 - Dispõe sobre as especificações urbanísticas, de projeto e de obra e sobre os valores de provisão de unidade habitacional para empreendimentos habitacionais no âmbito das linhas de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial e do Fundo de Desenvolvimento Social, integrantes do Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata a Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023.

- Portaria MCidades nº 727, de 15 de junho de 2023 - Formaliza a abertura de procedimento de enquadramento e contratação de empreendimentos habitacionais e estabelece a meta de contratação no âmbito da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata a Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023. Portaria MCid Nº 1.482, de 21 de novembro de 2023 - Divulga as propostas de empreendimentos habitacionais enquadradas no âmbito da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata a Portaria MCID nº 727, de 15 de junho de 2023.

Dentro das obrigações do ente apoiador previstas na Portaria MCidades nº 724, de 15 de junho de 2023, está a realização do procedimento administrativo para a escolha de empresa do setor de construção civil para atendimento do Programa Minha Casa Minha Vida.

Art. 10 Compete ao Municípios, Estados e Distrito Federal, na qualidade de Ente Público Local apoiador ou proponente do empreendimento habitacional:

VII - realizar o processo administrativo para a escolha de empresa do setor de construção civil, na hipótese de doação de terreno e no atendimento das famílias de que trata o art. 2º, incisos II, III e IV;

Conforme previsão nos regulamentos, será adotado o procedimento auxiliar do credenciamento, previsto no art. 79 da Lei nº

14.133/2021.

O objeto ficou assim definido: SELEÇÃO DE EMPRESA DO RAMO DA CONSTRUÇÃO CIVIL, COM COMPROVADA CAPACIDADE TÉCNICA, INTERESSADA EM APRESENTAR PROJETOS E CONSTRUIR ATÉ 25 UNIDADES HABITACIONAIS, EMPREENDIMENTOS EM ÁREAS DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DE ANAJÁS, EM TIPOLOGIA VERTICAL 4X4, VISTAS A ATENDER FAMÍLIAS QUE SATISFAÇAM AOS CRITÉRIOS DA LEI FEDERAL Nº 14.620/2023 E DEMAIS PORTARIAS DO MINISTÉRIO DAS CIDADES, POR MEIO DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA FAIXA 1, EM PARCERIA COM OS AGENTES FINANCEIROS AUTORIZADOS A OPERÁ-LO, CONFORME ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS CONSTANTES DO EDITAL E DESTE TERMO DE REFERÊNCIA.

2. ÁREA REQUISITANTE

Secretaria Municipal de Administração de Anajás-PA.

3. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

O referido procedimento de credenciamento não está previsto no PCA, vez que é oriundo do Programa Federal Minha Casa, Minha Vida (MCMV), instituído no ano de 2023. Contudo, promoção de políticas públicas de desenvolvimento urbano e ordenamento do território, com melhorias da infraestrutura e urbanização da

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

cidade, uma gestão ambiental e social sustentáveis, está previsto no Plano Plurianual - PPA 2025-2026, e alinhado com o planejamento estratégico do órgão.

Os requisitos da contratação estão definidos na Portaria MCidades nº 725, de 15 de junho de 2023, artigo 1º. I - as especificações urbanísticas, na forma do Anexo I;

II - as especificações de projeto do empreendimento habitacional, na forma do Anexo II;

III - as especificações de projeto da edificação e da unidade habitacional, na forma do Anexo III; IV - as especificações da obra, na forma do Anexo

IV; e

V - valores de provisão de unidade habitacional, na forma do Anexo V.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

Unidades Habitacionais Previstas para o Empreendimento Residenciais no Município de Anajás

Total Residencial

25

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Não se aplica. Será definido pelo agente financeiro.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa das quantidades estão definidas de acordo com a Portaria MCidades nº 725, de 15 de junho de 2023, anexo V, tabela 1, melhor apontadas no documento - estimativa da despesa.

Cabe pontuar que o Município não terá contrapartida na construção das unidades habitacionais, atuando apenas como órgão apoiador.

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Em decorrência do programa Minha Casa Minha Vida, será realizado o Chamamento Público, assim traduzido como a melhor solução para selecionar empresas do ramo da construção civil, tendo em vista não haver: (i) necessidade de competição entre elas sobre preços dos serviços;

(ii) obrigatoriedade em estabelecer acordo formal com o Município e com a Caixa Econômica Federal, possibilitando selecionar vários interessados a qualquer tempo;

As metas físicas propostas, os Lotes/UH a serem estabelecidos e os respectivos quantitativos por cada Lote estão demonstrados no Item 5 deste estudo.

Para que a Administração atinja, de forma satisfatória, o escopo previamente eleito, não afastando potenciais fornecedores ou então atraindo fornecedores impertinentes, deverão ser observadas os requisitos revistos :

- É facultado à empresa do setor da construção civil constituir Sociedade de Propósito Específico (SPE) para a contratação do empreendimento habitacional, observadas as orientações do Agente Financeiro. (Incluído pela Portaria MCID nº 1.482, de 21 de novembro de 2023)
- É permitida a participação de consórcio nos moldes da Lei nº 14.133/2021.

As exigências mínimas de habilitação jurídica, qualificação técnica e econômica estarão melhor descritas no Termo de Referência.

9. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Entendemos que os serviços, objeto da contratação, bem como os insumos apresentados, são correlatos e devem ser geridos e executados pela mesma empresa, caso contrário, poderia implicar uma complexa e desnecessária demanda para OS fiscais contratuais, uma vez que OS serviços deixariam de apresentar um padrão de qualidade, gerando, inclusive, ingerência entre as diversas empresas, caso o objeto fosse dividido em lotes independentes.

A licitação para a contratação de que trata objeto deste termo de referência, por meio de preço global, nos moldes em que se encontra, permite à Administração uma maior economia com ganho de escala, haja vista que os licitantes poderão vir a ofertar melhor técnica e preço mais competitivo, sem restringir a competitividade.

A contratação foi agrupada para permitir maior adesão e competitividade ao certame pelo mercado fornecedor, em razão da quantidade de serviço em cada item, ampliando o interesse do mercado, evitando-se assim a necessidade de iniciar nova licitação para o atendimento da demanda em questão.

Após a seleção e habilitação das empresas que se cadastrarem no chamamento público, será apresentada, conforme conveniência da Prefeitura Municipal juntamente com a caixa econômica federal, a demanda de construção de unidades habitacionais, através de convocação para reuniões para cada demanda/ciclo.

Após o ordenamento e habilitação da empresa, será celebrado o Termo de Cooperação Técnica e Administrativo (TCTA), para a construção de empreendimento habitacional de interesse social no âmbito do PMCMV e recurso do FGTS localizados no município de Anajás/PA, é que já estejam contratados junto à Instituição Financeira.

10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

O resultado a ser alcançado é o credenciamento de empresas com devida competência técnico-financeira, a fim de elaborar e executar projeto urbanístico/arquitetônico de empreendimento habitacional, para apresentar junto ao Agente Financeiro Caixa Econômica Federal, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida.

11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Não haverá providências prévias. O contrato será de responsabilidade do agente financeiro.

12. **CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES**

Não haverá contratações correlatas ou interdependentes. O contrato será de responsabilidade do agente financeiro.

13. **IMPACTOS AMBIENTAIS**

As obras objeto do presente Chamamento Público se justificam mediante o interesse do Município de Anajás/PA na ocupação dos espaços urbanos com atendimento às políticas de planejamento urbanístico, com vista aos aspectos ambientais e sociais de cada região, primando pelo crescimento ordenado e sustentável.

Ressalta-se, ainda, a importância da execução das obras pretendidas inclusive sob o aspecto ambiental com a construção de Unidades Habitacionais planejadas, contempladas com toda a infraestrutura de saneamento

14. **ANÁLISE DE RISCO**

necessária e integrada ao perímetro urbano consolidado.

Assim como toda contratação, vislumbram-se alguns riscos em curso na presente contratação, as ações a serem tomadas, com base no desenho do mapa de riscos, de forma a prevenir a ocorrência dos riscos. Ações de contingência, no entanto, são ações a serem tomadas na ocasião dos danos começarem a ocorrer com a materialização dos riscos previstos.

Como resultado desta análise, esta contratação classifica-se como de risco médio. Importando nas seguintes recomendações:

1. A elaboração do instrumento de convocação com base nas Lei nº 10.188/2001, Lei nº 14.620/2023, Lei nº 14.133/2021, Portaria nº 724/2023 art 10, inciso VII, Portaria nº 725/2023, Portaria 727/2023 e Portaria 47/2025;
2. O prazo estabelecido é exíguo, sempre que tramitar o processo convocatório, comunicar urgência para os demais atores envolvidos;
3. Ter zelo e cautela na hora de exigir os requisitos mínimos de habilitação e qualificação em atenção ao risco 3 e 4.

15. **VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO**

Após o estudo pormenorizado da legislação pertinente ao Programa MCMV, conclui-se pela viabilidade do procedimento.

Anajás/PA, 03 de fevereiro de 2025.



ÁLVARO PEREIRA DE PAIVA FILHO
Secretária Municipal de Obras