



## SUPERINTENDÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE MARABÁ

Departamento de Protocolo

Departamento de Protocolo

### 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 Marabá por meio da PORTARIA Nº 724, DE 15 DE JUNHO DE 2023 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, conforme previsto no seu Plano Plurianual - PPA 2022-2025, em seu artigo 3º, instituído pela Lei 18.081/2021.

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 1º 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 18.265, DE 19 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 1500 UNIDADES HABITACIONAIS, DIVIDIDAS EM 3 BLOCOS DE EMPREENDIMENTOS EM ÁREAS DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DE MARABÁ, 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, BEM COMO, A LEI MUNICIPAL Nº 18.265, DE 19 DE DEZEMBRO DE 2023 E SUAS ATUALIZAÇÕES, 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

Gabinete do Superintendente de Desenvolvimento Urbano de Marabá-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 cidade, uma gestão ambiental e social sustentáveis, está previsto no Plano Plurianual - PPA 2022-2025, em seu artigo 3º, instituído pela Lei 18.081/2021 e alinhado com o planejamento estratégico do órgão.

## 4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

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 Residencial Alto Bonito, divididos em uma única área, localizado no bairro Ipiranga	
Total Residencial Alto Bonito	500
Unidades Habitacionais Previstas para o Empreendimento Residencial Parque, divididos em duas áreas, localizado no bairro Delta Park	
Total Residencial Parque	500
Unidades Habitacionais Previstas para o Empreendimento Mirante do Tauri, dividido em duas áreas, localizado no bairro Cidade Jardim	
Total Mirante do Tauri	500
Total Geral Empreendimentos	1500

## 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 de id. SEI nº 0006918 - 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

A solução será parcelada em 3 (três) lotes de acordo com a localização e especificações dos empreendimentos, principalmente quanto a forma de fornecimento de água potável e esgotamento sanitário.

Lote 1 - Unidades Habitacionais Previstas para o Empreendimento Residencial Alto Bonito, divididos em uma única área, localizado no bairro Ipiranga

Localização: ÁREA INSTITUCIONAL, VILA 02, LOTEAMENTO IPIRANGA;

ÁREA 46.549,64 m<sup>2</sup>;

PERÍMETRO 1.012,87m;

ESCALA: 1:2000;

MATRÍCULA Nº 45.308;

500 Unidades em tipologia vertical 4x4;

Abastecimento de água potável: Captação de água via subsolo, com caracterização artesiana, tratamento, armazenamento (reservatório) e distribuição às unidades habitacionais.

Esgotamento sanitário: Rede de captação de esgoto sanitário, contemplando todas as unidades habitacionais e estação de tratamento (ETE) compatível com o empreendimento .

Lote 2 - Unidades Habitacionais Previstas para o Empreendimento Residencial Parque, divididos em duas áreas, localizado no bairro Delta Park

Localização: ÁREA INSTITUCIONAL 01, LOT. DELTA PARK 2ª ETAPA,

ÁREA 17.285,17 m<sup>2</sup>,

PERÍMETRO 573,21 m;

ESCALA: 1:1500;

MATRÍCULA Nº 51.683.

Localização: ÁREA INSTITUCIONAL, 02, LOT. DELTA PARK 2ª ETAPA,

ÁREA 16.629,23 m<sup>2</sup>,

PERÍMETRO 750,36 m;

ESCALA: 1:1500;

MATRÍCULA Nº 51.684.

500 Unidades em tipologia vertical 4x4

Abastecimento de água potável: Captação de água via subsolo, com caracterização artesiana, tratamento, armazenamento (reservatório) e distribuição às unidades habitacionais.

Esgotamento sanitário: Rede de captação de esgoto sanitário, contemplando todas as unidades habitacionais e estação de tratamento (ETE) compatível com o empreendimento .

Lote 3 - Unidades Habitacionais Previstas para o Empreendimento Mirante do Tauri, dividido em duas áreas, localizado no bairro Cidade Jardim

Localização: LT. 01, QD. 239 - 1ª ETAPA, RESIDENCIAL CIDADE JARDIM.

ÁREA 92.897,83 m<sup>2</sup>,

PERÍMETRO 1.228,39m;

ESCALA: 1:2500;

MATRÍCULA Nº 49.387.

Localização: LT. 01, QD. 151 - 5ª ETAPA, RESIDENCIAL CIDADE JARDIM.

ÁREA 45.524,48 m<sup>2</sup>,

PERÍMETRO 846,20 m;

ESCALA: 1:2000;

MATRÍCULA Nº 49.852.

500 Unidades em tipologia vertical 4x4

Abastecimento de água potável: Sistema de captação, via adutora com fonte no Igarapé Taurizinho, estação de tratamento, onde as áreas necessárias à implantação, serão doadas pelo Município, sendo que o custo não será computado no valor final da Unidade Habitacional, mas como contrapartida da empresa proponente, para atendimento de diretrizes do Plano Diretor Participativo de Marabá, ante a impossibilidade de captação via subsolo.

O parcelamento proposto leva em consideração a natureza técnica da solução, permitindo uma gestão mais eficiente e especializada em cada fase do projeto.

A divisão da contratação em três lotes proporcionará uma análise mais precisa dos requisitos envolvidos em cada etapa, permitindo uma melhor gestão financeira e um acompanhamento mais efetivo dos recursos públicos.

O parcelamento contribuirá para a ampliação da competição, possibilitando a participação de um maior número de empresas e estimulando a concorrência, em consonância com o inciso III do § 1º do Art. 47. A divisão em lotes tem o propósito de evitar a concentração de mercado, promovendo a participação de fornecedores diversos e fomentando a pluralidade na prestação dos serviços.

#### 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 Marabá-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 necessária e integrada ao perímetro urbano consolidado.

#### 14. ANÁLISE DE RISCO

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 Municipal 18.625/2023, Portaria nº 724/2023 art 10, inciso VII, Portaria nº 725/2023, Portaria 727/2023 e Portaria 1482/2023;
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.

Marabá - PA, 04 de janeiro de 2024.

*Documento assinado eletronicamente*

**Carlindo dos Santos Lopes**  
Chefe de Gabinete

*Documento assinado eletronicamente*

**Luciano Viegas Marinho**  
Chefe de Divisão

*Documento assinado eletronicamente*

**João Batista Santos Filho**  
Coordenador I

De acordo. Aprovo o Estudo Técnico Preliminar.

*Documento assinado eletronicamente*

**Mancipor Oliveira Lopes**  
Superintendente de Desenvolvimento Urbano de Marabá



Documento assinado eletronicamente por **Carlindo Dos Santos Lopes, Chefe de Gabinete**, em 15/01/2024, às 15:10, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 397, de 2 de agosto de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **Mancipor Oliveira Lopes, Superintendente**, em 15/01/2024, às 15:38, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 397, de 2 de agosto de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **Luciano Viegas Marinho, Chefe de Divisão**, em 15/01/2024, às 16:08, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 397, de 2 de agosto de 2023](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://sei.maraba.pa.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.maraba.pa.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **0006907** e o código CRC **53070140**.

Folha 26 Quadra 7 Lote 7, S N - Bairro Nova Marabá - Marabá/PA - CEP 68508-070

sdu@maraba.pa.gov.br, - Site - [www.maraba.pa.gov.br](http://www.maraba.pa.gov.br)