



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

O presente estudo refere-se às especificações para seleção de empresa especializada no ramo de obras de construção civil e serviços de engenharia e arquitetura, visando o objeto descrito no item seguinte.

1. OBJETO

1.1 O presente Chamamento tem por objeto a seleção de empresas do ramo da construção civil para o desenvolvimento e a produção de empreendimentos habitacionais em áreas públicas de propriedade do município, na forma da legislação Federal incidente no Programa Minha Casa, Minha Vida, ou outro que o venha a substituir, com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, executados dentro do Programa SER Família Habitação – Modalidade Entrada Facilitada, instituído pela Lei Estadual nº 11.587/2021 e regulamentado pelo Decreto Estadual nº 371/2023 e nº 1678/2025.

2. ALINHAMENTO ENTRE A DEMANDA E O PLANEJAMENTO ANUAL DE CONTRATAÇÕES.

As contratações estão alinhadas com o planejamento estratégico do Município.

3. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Constituição Federal, em seus artigos 6º e 23º, IX e § único, estabelece que é competência dos Entes Federativos (União, Estados e Municípios) promoverem programas habitacionais, infraestrutura urbana, saneamento, transporte, lazer entre outros, in verbis:

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. Art. 23. É competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios: IX - promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico; Parágrafo único. Leis complementares fixarão normas para a cooperação entre a União e os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, tendo em vista o equilíbrio do desenvolvimento e do bem-estar em âmbito nacional.

Sendo assim, a Prefeitura, em parceria com o Governo do Estado e a MT Participações e Projetos S.A - MT PAR estão executando o Programa Estadual de Habitação - SER Família Habitação, que tem por finalidade fomentar a produção e a aquisição de unidades habitacionais de imóveis urbanos, de modo a promover o direito à moradia, ao desenvolvimento econômico, à geração de emprego e de renda, bem como melhorar a qualidade de vida da população urbana.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARCELÂNDIA

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ: 03.238.987/0001-75

* 000007
S

Nos termos da Lei Estadual nº 11.587/2021, do Decreto Estadual nº 371/2023 e nº 1678/2025 e da Lei Municipal nº 1215/2025 e nº 1237/2026, esta municipalidade fez a doação do terreno e este Chamamento tem por objetivo a seleção da empresa que fará o desenvolvimento e a produção de empreendimentos habitacionais nestas áreas públicas, que serão executados na modalidade provisão financiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas, denominada Entrada Facilitada, modalidade instituída pela Lei Estadual nº 11.587/2021 e regulamentada pelo Decreto Estadual nº 371/2023 e nº 1678/2025 onde será concedido, pelo Governo do Estado de Mato Grosso, por meio da MT PAR, subsídio às pessoas físicas, que cumpram os requisitos estabelecidos no Decreto nº 371/2023 e nº 1678/2025.

Desta forma, estar-se-á promovendo a habitação, com unidades habitacionais que assegurem o direito à dignidade da pessoa humana e a promoção dos direitos sociais inseridos na Constituição Federal de 1988, proporcionando a melhoria da infraestrutura e estruturação do Sistema Habitacional do Município, viabilizando meios acessíveis de aquisição de moradias pela população de baixa renda do município, além da promoção do desenvolvimento social e econômico do Município.

4. RESULTADOS PRETENDIDOS

Promover acesso a moradia digna a população e proporcionar melhoria no sistema habitacional do Município.

5. SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO

Existem fornecedores especializados que atendem às especificações técnicas e normativas vigentes, com certificação ambiental, garantia e suporte técnico.

6. IDENTIFICAÇÃO DE POSSÍVEIS INTERCORRÊNCIAS HAVIDAS NAS CONTRATAÇÕES ANTERIORES

Não identificamos intercorrências nas contratações anteriores do mesmo seguimento.

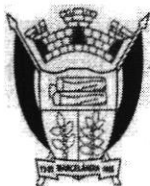
7. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

7.1 DESCRIÇÃO DO SERVIÇO

A produção de **303 unidades habitacionais** de que trata este chamamento, consiste na implantação de residencial, **nas seguintes** áreas urbanas deste município:

I - Residencial Nova Vida, Avenida Colonizador José Bianchini, Setor Industrial, Matrícula nº 597, livro 2 do Cartório do 1º Ofício de Marcelândia -MT, área de lotes 5.500 m², totalizando 44 lotes, medindo 10 x 12,50 = 125,00 m²;

II – Loteamento Porto Seguro, Estrada Cambará, Setor Industrial, Matrícula nº 3693, ficha 1F, livro 2 do Cartório do 1º Ofício de Marcelândia -MT, área de lotes 25.125,00 m², totalizando 201 lotes, medindo 10 x 12,50 = 125,00 m²; e



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARCELÂNDIA

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ: 03.238.987/0001-75

000008

3

III – Residencial Renascer, Estrada Andirá, Setor Industrial, Matrículas nº 1042 e 1044, livro 2 do Cartório do 1º Ofício de Marcelândia -MT, área de lotes 1.680,00 m², totalizando 8 lotes, medindo 10 x 21 = 210,00 m².

IV - (Matricula 597, Estrada Andirá, Setor Industrial, livro 2 do Cartório do 1º ofício de Marcelândia-MT, área de lotes 62,500 m², totalizando 50 lotes, medindo 10 x 12,50 = 125,00 m²).

As unidades habitacionais deverão possuir no mínimo: dois quartos, sala/cozinha, um banheiro, estes com laje, e área de serviço externa coberta. Azulejo até o teto na área de chuveiro do banheiro e nas paredes hidráulicas da cozinha. Piso cerâmico em todo imóvel, cobertura com telha cerâmica, janelas em alumínio, calçada no perímetro externo da casa, revestimento externo em textura acrílica e interno em pintura látex.

7.2 FORMA DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

Os empreendimentos habitacionais serão construídos pela empresa previamente escolhida por este chamamento e que contrate junto à Caixa Econômica Federal nos prazos convencionados.

A seleção da empresa participante deste Chamamento não implicará na sua contratação pelo Agente Financeiro. A contratação dependerá de aprovação deste, a depender de análises dos projetos, viabilidade comercial e atendimento às exigências do Programa Minha Casa, Minha Vida, ou outro que venha a substituí-lo.

A empresa escolhida neste Chamamento Público poderá constituir Sociedade de Propósito Específico para a construção do empreendimento.

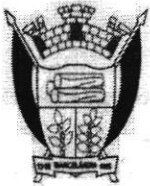
A produção do empreendimento será de inteira responsabilidade da vencedora, sendo sua obrigação arcar com todos os custos da obra, tais como: a compra dos materiais, contratação da mão-de-obra e recolhimento de encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, tributários, seguros e guarda do empreendimento.

A empresa vencedora será responsável pela elaboração de análises, estudos, projetos, proposta e posterior implantação, produção e comercialização do empreendimento habitacional.

Todos os projetos deverão estar em conformidade com a legislação pertinente, normas técnicas oficiais e regras programáticas, obedecendo sempre o que for mais restritivo.

A empresa vencedora será responsável por todo o licenciamento ambiental ou sua complementação, devendo seguir normas e legislações vigentes e exigências dos órgãos competentes.

A empresa vencedora, para a produção do empreendimento habitacional, deverá atender todas as exigências constantes deste procedimento para apresentação de



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARCELÂNDIA

000009
§

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ: 03.238.987/0001-75

projetos, cronograma, orçamento/proposta comercial, entre outros documentos, e assinatura de contrato, que será formalizado pelo Agente Financeiro.

Os projetos de infraestrutura deverão ser precedidos de levantamentos topográficos, sondagens e outros necessários para sua elaboração.

Uma vez expedido o Termo de Seleção em favor da empresa vencedora do chamamento público, esta deverá adotar as medidas necessárias para a realização da pré-análise do empreendimento pela Caixa Econômica Federal, juntado em seu pedido os documentos mínimos exigidos pela instituição para tanto.

A não aprovação da Concessionária nas análises do Agente Financeiro implicará no cancelamento de sua seleção, independentemente de procedimento administrativo, assegurando à Administração Pública a convocação dos participantes remanescentes, na ordem de classificação.

Os financiamentos realizados junto ao Agente Financeiro pela empresa vencedora, para a produção dos empreendimentos descritos, serão realizados em instrumento próprio, observando as regras definidas pelas linhas de crédito disponibilizadas pelo Agente Financeiro e previstas nas normas do Programa Minha Casa, Minha Vida, vigentes à época da contratação.

Serão observadas as disposições legais vigentes referentes à utilização do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço e definidas para operações no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.

A CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO (CDRU) das áreas dos empreendimentos destinado à construção dos empreendimentos integrará o patrimônio da CONCESSIONÁRIA pelo tempo necessário para conclusão e legalização das unidades habitacionais e após esse período será doado aos beneficiários indicados.

7.3 RECURSO MATERIAL E HUMANO

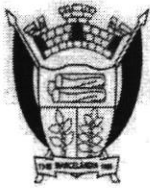
Os serviços serão executados por empresa/pessoa capacitada para tal, que atenda os requisitos mínimos de aceitabilidade previsto em lei.

7.4 ADEQUAÇÃO ESTRUTURAL

As unidades habitacionais deverão possuir no mínimo: dois quartos, sala/cozinha, um banheiro, estes com laje, e área de serviço externa coberta. Azulejo até o teto na área de chuveiro do banheiro e nas paredes hidráulicas da cozinha. Piso cerâmico em todo imóvel, cobertura com telha cerâmica, janelas em alumínio, calçada no perímetro externo da casa, revestimento externo em textura acrílica e interno em pintura látex.

8. ESTIMATIVA DE QUANTIDADES

8.1 QUANTIDADES:



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARCELÂNDIA

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ: 03.238.987/0001-75

000010

§

Item	Descrição	Quantidade
1	Chamamento Público para seleção de empresas do ramo da construção civil para o desenvolvimento e a produção de empreendimentos habitacionais em áreas públicas de propriedade do município, na forma da legislação Federal incidente no Programa Minha Casa, Minha Vida, ou outro que o venha a substituir, com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, executados dentro do Programa SER Família Habitação – Modalidade Entrada Facilitada, instituído pela Lei Estadual nº 11.587/2021 e regulamentado pelo Decreto Estadual nº 371/2023 e nº 1678/2025	1

8.2 CALCULO PARA CHEGAR NAS QUANTIDADES

A produção de **303 unidades habitacionais** de que trata este estudo, consiste na implantação de residencial, **nas seguintes** áreas urbanas deste município:

I - Residencial Nova Vida, Avenida Colonizador José Bianchini, Setor Industrial, Matrícula nº 597, livro 2 do Cartório do 1º Ofício de Marcelândia -MT, área de lotes 5.500 m², **totalizando 44 lotes**, medindo 10 x 12,50 = 125,00 m²;

II – Loteamento Porto Seguro, Estrada Cambará, Setor Industrial, Matrícula nº 3693, ficha 1F, livro 2 do Cartório do 1º Ofício de Marcelândia -MT, área de lotes 25.125,00 m², **totalizando 201 lotes**, medindo 10 x 12,50 = 125,00 m²; e

III – Residencial Renascer, Estrada Andirá, Setor Industrial, Matrículas nº 1042 e 1044, livro 2 do Cartório do 1º Ofício de Marcelândia -MT, área de lotes 1.680,00 m², **totalizando 8 lotes**, medindo 10 x 21 = 210,00 m².

IV - (Matrícula 597, Estrada Andirá, Setor Industrial, livro 2 do Cartório do 1º ofício de Marcelândia-MT, área de lotes 62,500 m², **totalizando 50 lotes**, medindo 10 x 12,50 = 125,00 m²).

Que serão construídos conforme a demanda e procura pelos beneficiários nas áreas acima descritas.

9. ALTERNATIVAS/ESCOLHA E JUSTIFICATIVA DA SOLUÇÃO

Para viabilizar a implantação de empreendimento habitacional de interesse social no Município, foram analisadas as seguintes alternativas:

a) Execução direta pelo Município: Alternativa considerada inviável, tendo em vista que o Município não dispõe de estrutura técnica, operacional e financeira suficiente para desenvolver, executar e gerir empreendimento habitacional de grande porte, especialmente no que se refere à captação de recursos do FGTS, elaboração de projetos técnicos especializados, aprovação junto aos agentes financeiros e execução das obras dentro dos padrões exigidos pelo Programa Minha Casa, Minha Vida ou outro que o substitua.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARCELÂNDIA

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ: 03.238.987/0001-75

000011

5

b) Licitação tradicional para contratação de empresa construtora: Embora juridicamente possível, esta modalidade não se mostra a mais adequada, considerando que os recursos destinados ao empreendimento são oriundos do FGTS e operacionalizados por agente financeiro, exigindo que a empresa possua habilitação específica e capacidade técnica para atuar diretamente no âmbito dos programas habitacionais federais e estaduais, além de assumir os riscos inerentes ao modelo de produção habitacional financiada.

c) Chamamento Público para seleção de empresa do ramo da construção civil (Solução Escolhida): A alternativa mais adequada consiste na realização de Chamamento Público para seleção de empresa do ramo da construção civil interessada no desenvolvimento e produção de empreendimento habitacional em áreas públicas de propriedade do Município, nos termos da legislação federal aplicável ao Programa Minha Casa, Minha Vida (ou outro que o venha a substituir), com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, executados no âmbito do Programa SER Família Habitação – Modalidade Entrada Facilitada, instituído pela Lei Estadual nº 11.587/2021 e regulamentado pelo Decreto Estadual nº 371/2023 e nº 1.678/2025.

Essa modalidade:

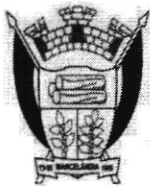
- Garante ampla publicidade e isonomia entre os interessados;
- Seleciona empresa com qualificação técnica e capacidade econômico-financeira compatível com a complexidade do empreendimento;
- Permite a captação de recursos do FGTS junto aos agentes financeiros competentes;
- Assegura conformidade com a legislação federal e estadual vigente;
- Viabiliza a destinação de áreas públicas para fins habitacionais, promovendo o interesse social;
- Reduz o impacto financeiro direto ao erário municipal, uma vez que os recursos são majoritariamente provenientes de financiamento habitacional e subsídios estaduais.

Dessa forma, o Chamamento Público apresenta-se como a solução mais eficiente, juridicamente adequada e economicamente vantajosa para atender à demanda habitacional do Município, promovendo acesso à moradia digna às famílias de baixa renda, em consonância com as políticas públicas habitacionais federal e estadual.

10. ORÇAMENTO ESTIMADO/PESQUISA DE PREÇOS

O empreendimento habitacional será executado com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (ou outro que o venha a substituir), observando os parâmetros técnicos, orçamentários e financeiros estabelecidos nas Portarias do Ministério das Cidades que regulamentam o programa, especialmente aquelas que dispõem sobre valores máximos por unidade habitacional, limites de enquadramento por faixa de renda, tipologia das unidades e custos de produção.

No que se refere ao Programa SER Família Habitação – Modalidade Entrada Facilitada, instituído pela Lei Estadual nº 11.587/2021 e regulamentado pelo Decreto Estadual nº 371/2023 e nº 1.678/2025, os valores de subsídio estadual e demais critérios financeiros observarão os normativos específicos editados pelo Estado de Mato Grosso.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARCELÂNDIA

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ: 03.238.987/0001-75

000012

9

Ressalta-se que, por se tratar de modelo de produção habitacional financiada com recursos do FGTS e operacionalizada por agente financeiro credenciado, o orçamento detalhado do empreendimento, incluindo custos diretos e indiretos, será elaborado pela empresa selecionada por meio do Chamamento Público, devendo atender:

- Aos limites de valores por unidade definidos nas Portarias vigentes do Programa Minha Casa, Minha Vida;
- Às diretrizes técnicas da Caixa Econômica Federal (ou agente financeiro competente);
- Aos parâmetros de custo de referência, tais como SINAPI ou outro sistema oficial aplicável;
- À legislação Federal e Estadual pertinente.

Assim, não se aplica a metodologia tradicional de pesquisa de preços com múltiplas cotações pelo Município, uma vez que o valor final do empreendimento será condicionado aos limites e critérios previamente fixados pelos normativos do programa habitacional, sendo posteriormente analisado e aprovado pelo agente financeiro responsável.

11. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA

A solução escolhida consiste na realização de Chamamento Público para seleção de empresa do ramo da construção civil interessada no desenvolvimento e produção de empreendimento habitacional de interesse social em áreas públicas de propriedade do Município.

A empresa selecionada será responsável pela elaboração dos projetos técnicos, aprovação junto aos órgãos competentes, captação de recursos junto ao agente financeiro autorizado a operar com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, bem como pela execução integral das obras, em conformidade com as diretrizes do Programa Minha Casa, Minha Vida (ou outro que o venha a substituí-lo) e do Programa SER Família Habitação – Modalidade Entrada Facilitada, instituído pela Lei Estadual nº 11.587/2021 e regulamentado pelos Decretos Estaduais nº 371/2023 e nº 1.678/2025.

O Município participará com a disponibilização da área pública devidamente regularizada e apta à implantação do empreendimento, além do apoio institucional necessário para viabilização do projeto, observando a legislação urbanística, ambiental e habitacional vigente.

A solução adotada permite a conjugação de esforços entre Município, Estado, União, agente financeiro e iniciativa privada, assegurando a implementação de política pública habitacional de forma eficiente, com menor impacto financeiro direto ao erário municipal e maior celeridade na entrega de unidades habitacionais às famílias beneficiárias.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARCELÂNDIA

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ: 03.238.987/0001-75

000013

12. ESTRATÉGIA DA CONTRATAÇÃO

A contratação será realizada por meio de Chamamento Público, com ampla divulgação, visando à seleção de empresa do ramo da construção civil apta a desenvolver e executar empreendimento habitacional de interesse social em área pública municipal, observadas as diretrizes do Programa Minha Casa, Minha Vida (ou outro que o substitua) e do Programa SER Família Habitação – Modalidade Entrada Facilitada.

A empresa selecionada será responsável pela elaboração dos projetos, aprovação nos órgãos competentes, captação de recursos junto ao agente financeiro operador do FGTS e execução integral das obras, conforme normas técnicas e legais aplicáveis.

12.1 PARCELAMENTO DO OBJETO

Não se aplica o parcelamento do objeto.

O empreendimento habitacional constitui objeto indivisível, técnica e economicamente integrado, cuja execução demanda responsabilidade única e centralizada, a fim de garantir padronização construtiva, compatibilidade entre projetos, cumprimento de cronograma físico-financeiro e adequada operacionalização junto ao agente financeiro.

O parcelamento poderia comprometer a viabilidade técnica do empreendimento, gerar conflitos de responsabilidade e dificultar a aprovação e liberação de recursos no âmbito do FGTS.

12.2 DA COTA EXCLUSIVA / PARCELAMENTO DO OBJETO PARA ME e EPP.

Não se aplica a reserva de cota exclusiva para Microempresas (ME) e Empresas de Pequeno Porte (EPP).

O objeto envolve empreendimento habitacional de significativa complexidade técnica, exigindo capacidade operacional, qualificação técnica específica em programas habitacionais financiados com recursos do FGTS e capacidade econômico-financeira compatível com a execução integral das obras.

A eventual limitação à participação exclusiva de ME ou EPP poderia comprometer a competitividade e a adequada execução do objeto, razão pela qual a seleção observará critérios técnicos compatíveis com a natureza do empreendimento, nos termos da legislação vigente.

12.3 MODALIDADE, TIPO DA LICITAÇÃO E JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAÇÃO

A modalidade adotada será **Chamamento Público**, por se tratar de procedimento adequado à seleção de empresa interessada em desenvolver empreendimento habitacional em área pública municipal, com recursos oriundos do FGTS e subsídios estaduais.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARCELÂNDIA

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ: 03.238.987/0001-75

000014

Não se trata de contratação tradicional de obra custeada integralmente com recursos municipais, mas de seleção de parceiro da iniciativa privada para estruturar, aprovar e executar empreendimento habitacional no âmbito de programas federais e estaduais.

A escolha do Chamamento Público garante:

- Ampla publicidade e transparência;
- Isonomia entre os interessados;
- Seleção de empresa com qualificação técnica específica;
- Conformidade com a legislação federal e estadual aplicável;
- Segurança jurídica ao Município.

A contratação justifica-se pela necessidade de promover política pública habitacional, reduzir o déficit de moradia no Município e possibilitar acesso à habitação digna às famílias de baixa renda, com menor impacto financeiro direto ao erário municipal.

12.4 EQUIPE DE GESTÃO DA CONTRATAÇÃO

Membro: Cristiane Bulgarelli Padovani.

CPF: 493.072.319-15

Cargo: Secretária de Desenvolvimento Social, Habitação, Cultura e Economia Criativa - SEDES.

Lotação: Secretaria de Desenvolvimento Social, Habitação, Cultura e Economia Criativa - SEDES

Membro: Gislaiane Prudenciano da Silva Moraes

CPF: 028.242.661-20

Cargo: Secretária Planejamento e Projetos

Lotação: Secretaria Municipal de Planejamento e Projetos

Marcelândia/MT, 11 de fevereiro de 2026.

CRISTIANE BULGARELLI
PADOVANI:49307231915

Assinado de forma digital por
CRISTIANE BULGARELLI
PADOVANI:49307231915
Dados: 2026.02.11 10:23:52 -04'00'

Cristiane Bulgarelli Padovani
Secretária da SEDES
Portaria n° 006/2021

GISLAINE PRUDENCIANO
DA SILVA
MORAES:02824266120

Assinado de forma digital por
GISLAINE PRUDENCIANO DA SILVA
MORAES:02824266120
Dados: 2026.02.11 10:24:30 -04'00'

Gislaiane Prudenciano da Silva Moraes
Secretária de Planejamento e Projetos
Portaria n° 328/2024