



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP
Nº0469966/2026 - SEMDEC-DHA

Porto Velho, 03 de Fevereiro de 2026.

Processo Administrativo:016.001388/2026-34

Data do Pedido: 03/02/2026

Servidor ou Equipe de Planejamento Responsável pela elaboração do ETP: Laura Betânia dos Santos Cavalcante

Nome: Laura Betânia dos Santos Cavalcante	Cadastro: 10079706
Cargo: Diretora de Habitação	Sector: Departamento de Habitação
E-mail: dha.semur@portovelho.ro.gov.br	Telefone: 69 9 93005479

1. DESCRIÇÃO DO OBJETO

1. Descrição Estudo Técnico Preliminar – ETP

O presente Estudo Técnico Preliminar – ETP insere-se no contexto de prosseguimento do fluxo operacional do Programa Minha Casa Minha Vida – Modalidade Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), após a aprovação de áreas destinadas à implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social, nos termos das normas vigentes do Ministério das Cidades.

Nesse sentido, o ETP tem por objeto a contratação de empresa construtora, por meio de procedimento de Chamamento Público, para a execução das obras de implantação de empreendimentos habitacionais, totalizando 572 (quinhentas e setenta e duas) unidades habitacionais unifamiliares, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – Modalidade FAR, compreendendo os seguintes empreendimentos:

- Residencial Travessia do Madeira – 140 unidades habitacionais;
- Residencial Trilhos da Madeira – 300 unidades habitacionais;
- Residencial 2 de Outubro – 132 unidades habitacionais.

A contratação observará as diretrizes e os procedimentos estabelecidos nas Portarias MCID nº 488/2025, nº 724/2023 e nº 725/2023, que disciplinam o fluxo operacional do FAR, os critérios de enquadramento das áreas e as etapas necessárias à provisão subsidiada de unidades habitacionais com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial.

Os empreendimentos serão implantados em terrenos públicos municipais previamente aprovados por meio de Vistoria de Enquadramento – FAR, cujos dados físicos, cadastrais e dominiais encontram-se detalhados em item específico de caracterização das áreas, integrante do presente ETP.

2) Caracterização dos Terrenos Destinados Aos Empreendimentos

I – Terreno 01 – Residencial Travessia do Madeira

Imóvel urbano aprovado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – Modalidade FAR, correspondente ao Lote de Terras Urbano nº 0492, Quadra 999, Setor 21, com Inscrição Cadastral nº 01.21.999.0492.001, situado na Rua Peroba, com a Avenida Três e Meio, s/nº, Bairro Eldorado, no Município de Porto Velho/RO, perfazendo área total de 22.303,93 m², registrado sob a Matrícula nº 24.816, junto ao 3º Ofício de Registro de Imóveis de Porto Velho/RO, conforme documentação constante nos autos id:0469037.

O referido terreno foi objeto de Vistoria de Enquadramento – FAR, com emissão de Ateste sem pendências, no âmbito do Processo SEI nº 016.000020/2025-78, Demanda nº 489902, encontrando-se apto ao prosseguimento para a fase de seleção pública de empresa construtora.

Finalidade: implantação de empreendimento habitacional de interesse social, na tipologia unifamiliar.

II – Terreno 02 – Residencial Trilhos da Madeira

Imóvel urbano aprovado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – Modalidade FAR, correspondente ao Lote de Terras Urbano nº 2448 (remanescente), Quadra 999, Setor 29, com Inscrição Cadastral nº 01.29.999.2448.001, situado na Rua Fernando Cortês, s/nº, Bairro Aeroclube, no Município de Porto Velho/RO, com área total de 68.987,71 m², registrado sob a Matrícula nº 23.544, conforme documentação constante nos autos id:0473250.

O terreno foi analisado por meio de Vistoria de Enquadramento – FAR, com aprovação sem pendências, conforme Processo SEI nº 016.000088/2025-57, Demanda nº 490051, encontrando-se habilitado para continuidade do fluxo operacional do Programa.

Finalidade: implantação de empreendimento habitacional de interesse social, na tipologia unifamiliar.

III – Terreno 03 – Residencial 2 de Outubro

Imóvel urbano aprovado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – Modalidade FAR, correspondente ao Lote de Terras Urbano nº 2861 (desmembrado), Quadra 999, Setor 29, com Inscrição Cadastral nº 01.29.999.2861.001, situado na Rua 9, Bairro Aeroclube, no Município de Porto Velho/RO, com área total de 27.091,46 m², registrado sob

a Matrícula nº 23.543, conforme documentação constante nos autos id:0473200;

O referido lote foi objeto de Vistoria de Enquadramento – FAR, aprovada sem pendências, conforme Processo SEI nº 016.000021/2025-12, Demanda nº 488657, encontrando-se apto ao prosseguimento para seleção pública da empresa construtora.

Finalidade: implantação de empreendimento habitacional de interesse social, na tipologia unifamiliar.

3) Implantação da infraestrutura interna, conforme composição de provisão estabelecida no Art. 14, incisos I a IV da Portaria 724/2023, incluindo:

- a) redes de abastecimento de água, incluindo ramais internos e pontos de entrega dentro do loteamento;
- b) rede coletora de esgoto, bem como suas conexões, inspeções e interligações ao sistema público existente;
- c) instalação de energia elétrica e iluminação pública interna, garantindo luminosidade adequada, segurança e atendimento às normas das concessionárias;
- d) sistema de drenagem pluvial, com dispositivos de captação, condução e dissipação, assegurando manejo correto das águas de chuva e prevenção de alagamentos;
- e) pavimentação interna das vias do loteamento, conforme padrões mínimos estabelecidos no Anexo I da Portaria 725/2023;
- f) demais infraestruturas essenciais, tais como calçadas acessíveis, sinalização interna, pontos de acesso, mobiliário urbano e outros elementos necessários ao cumprimento dos requisitos técnicos e urbanísticos das Portarias 724/2023 e 725/2023.
- d) Execução da drenagem, arruamento e pavimentação, conforme especificações mínimas previstas no Anexo I, itens II e III da Portaria 725/2023, além das contrapartidas do Município previstas no Art. 24, inciso I da Portaria 724/2023, garantindo mobilidade, acessibilidade e funcionalidade do sistema viário interno.
- h) Realização das ligações definitivas de água, energia e esgoto, em conformidade com as atribuições impostas à construtora pelo Art. 11, incisos V e VII da Portaria 724/2023, incluindo todas as liberações, inspeções e testes finais exigidos pelas concessionárias.
- i) Urbanização e paisagismo, conforme diretrizes para áreas livres, acessibilidade, arborização urbana, calçadas acessíveis, iluminação e mobiliário urbano previstas no Anexo I, item IV da Portaria 725/2023, observando também o atendimento às normas de acessibilidade universal do Art. 11, inciso VIII da Portaria 724/2023.

4) Atendimento integral aos padrões técnicos previstos nos Anexos I, III e IV da Portaria 725/2023, incluindo:

- a) Desempenho térmico (Zona Bioclimática 7): As unidades habitacionais deverão ser projetadas e executadas de forma a atender ao desempenho térmico mínimo exigido para a Zona Bioclimática 7, conforme diretrizes da NBR 15.575. Isso garante temperaturas internas adequadas, melhor conforto térmico e menor necessidade de climatização artificial.
- b) Ventilação cruzada: Os ambientes devem possibilitar circulação natural de ar por meio de aberturas opostas ou adjacentes, favorecendo a renovação do ar interno e contribuindo para o conforto ambiental, como previsto nos requisitos de desempenho da Portaria 725/2023.
- c) Iluminação natural: A obra deve garantir níveis mínimos de iluminação natural nos ambientes, reduzindo o consumo de energia elétrica durante o dia, conforme critérios da NBR 15.575 e diretrizes dos Anexos III e IV da Portaria 725/2023.
- d) Acessibilidade: Todas as unidades e áreas comuns deverão seguir os requisitos de acessibilidade previstos no Art. 11, inciso VIII da Portaria 724/2023, incluindo larguras mínimas, rampas, circulação adequada, calçadas acessíveis e demais parâmetros estabelecidos nas normas federais de acessibilidade.
- e) Dimensionamento mínimo obrigatório dos ambientes: Os ambientes internos devem obedecer aos tamanhos mínimos estabelecidos no Anexo III da Portaria 725/2023, garantindo funcionalidade, ventilação, circulação e habitabilidade, conforme padrão FAR.
- f) NBR 15.575 (Desempenho de edificações habitacionais): Norma obrigatória para o programa, que estabelece padrões mínimos de segurança estrutural, desempenho acústico, térmico, lumínico, sustentabilidade e durabilidade da construção.
- g) NBR 6492 (Representação Gráfica de Projetos): A elaboração e apresentação dos projetos deve seguir os padrões de representação técnica previstos nesta norma, assegurando precisão, clareza e conformidade técnica.
- h) Padrões do PBQP-H: A obra deverá ser executada por empresa certificada no Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H), garantindo controle da qualidade, rastreabilidade de materiais e conformidade com práticas adequadas de construção.
- i) Demais requisitos aplicáveis ao Programa FAR: Incluem padrões mínimos de habitabilidade, durabilidade, segurança, acessibilidade, infraestrutura, qualidade dos materiais, manual do proprietário, assistência técnica e responsabilidades pós-obra.

Esses requisitos asseguram que as habitações atendam ao padrão técnico e de qualidade exigidos pelo Governo Federal, proporcionando moradias eficientes, seguras e adequadas às condições climáticas da região.

5) Obtenção do Habite-se e das certificações finais, incluindo:

- a) aprovação junto ao Corpo de Bombeiros: Inclui a apresentação de projetos técnicos, inspeções, testes e emissão da Certificação de Conformidade ou Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), garantindo que o empreendimento atende às normas de prevenção e proteção contra incêndio.
- b) comprovação das ligações definitivas: A construtora deverá realizar todas as ligações definitivas de água, energia elétrica, esgotamento sanitário e demais serviços essenciais, apresentando os comprovantes de ativação junto às concessionárias competentes, em conformidade com o Art. 11, incisos V e VII da Portaria 724/2023.
- c) vistoria final da Caixa Econômica Federal: Para finalização da obra, a CEF realizará inspeção técnica para verificar a conformidade do empreendimento com as Portarias 724/2023 e 725/2023, além dos padrões construtivos e de infraestrutura. A aprovação da vistoria é condição indispensável para liberação da etapa final do empreendimento.

d) conformidade documental e urbanística:

A empresa deverá organizar e apresentar toda a documentação necessária para regularização das unidades, incluindo:

- ✓ aprovação final da obra perante o Município;
- ✓ conformidade urbanística do parcelamento do solo;
- ✓ registros atualizados;
- ✓ documentos técnicos e certificados exigidos pelo Programa FAR;
- ✓ manual do proprietário e termo de garantia.

Somente após o cumprimento de todos esses requisitos será possível considerar o empreendimento regularizado, concluído e apto à contratação pelos beneficiários, nos termos do Art. 29 da Portaria 724/2023, permitindo a assinatura dos contratos habitacionais e a efetiva entre

6) Descrever os quantitativos pretendidos e qual a metodologia de cálculo utilizada considerando a solução a ser atendida.

O presente Estudo Técnico Preliminar refere-se ao Procedimento de Chamamento Público destinado à contratação de empresa de engenharia para execução das obras de implantação de empreendimentos habitacionais no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – Modalidade Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), compreendendo 572 (quinhentas e setenta e duas) unidades habitacionais do tipo casa unifamiliar, distribuídas da seguinte forma:

- Residencial Travessia do Madeira: 140 unidades habitacionais, implantadas em terreno com área de 22.303,93 m², registrado sob a Matrícula nº 24.816;
- Residencial Trilhos da Madeira: 300 unidades habitacionais, implantadas em terreno com área de 68.987,71 m², registrado sob a Matrícula nº 23.544;
- Residencial 2 de Outubro: 132 unidades habitacionais, implantadas em terreno com área de 27.091,46 m², registrado sob a Matrícula nº 23.543.

Os quantitativos acima foram definidos a partir de estudos técnicos de viabilidade urbanística e de implantação, aplicados individualmente a cada terreno aprovado, considerando as diretrizes urbanísticas, arquitetônicas e normativas estabelecidas na Portaria MCID nº 725/2023, especialmente:

- critérios mínimos para parcelamento do solo (Anexo I);
- dimensionamento e implantação de unidades habitacionais unifamiliares (Anexo III);
- enquadramento bioclimático da região (Zona Bioclimática 7);
- parâmetros de circulação, acessibilidade e áreas públicas.

7) Metodologia de cálculo aplicada: Análise da área total e definição de área útil: Observando os parâmetros da Portaria 725/2023, descontaram-se da área total:

Observados os parâmetros estabelecidos na Portaria MCID nº 725/2023, procedeu-se à análise da área total de cada terreno, com a dedução das áreas não edificáveis ou destinadas a uso comum, necessárias à adequada implantação dos empreendimentos, compreendendo, no mínimo:

- . vias de circulação e arruamento,
- . calçadas e acessibilidade,
- . áreas verdes,
- . faixas de drenagem,
- . áreas institucionais,
- . declividades e limitações naturais do terreno.

8) Aplicação dos requisitos urbanísticos obrigatórios: Utilizaram-se os parâmetros do Anexo I (loteamento) e Anexo III (tipologia unifamiliar), contemplando:

- . dimensão mínima dos lotes;
- . recuos e afastamentos;
- . implantação adequada ao clima local;
- . acessibilidade;
- . viabilidade de ventilação cruzada e iluminação natural.

9) Compatibilização com o projeto aprovado: A quantidade final resultou da capacidade de implantação permitida pelo projeto urbanístico já aprovado pelo Município, conforme exigido pela Portaria 725/2023.

10) Adequação às diretrizes do FAR: A metodologia adotada considerou integralmente o padrão de construção e os requisitos técnicos exigidos pelo Programa Minha Casa Minha Vida – Modalidade Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), conforme disposto na Portaria MCID nº 724/2023, especialmente em seus Arts. 11 e 14, que tratam das responsabilidades da construtora, da composição da provisão habitacional e da implantação da infraestrutura interna dos empreendimentos.

Dessa forma, a solução tecnicamente viável e urbanisticamente adequada consiste na implantação de empreendimentos habitacionais unifamiliares, totalizando 572 (quinhentas e setenta e duas) unidades habitacionais, distribuídas conforme a capacidade de implantação de cada área aprovada, sendo 140 unidades no Residencial Travessia do Madeira, 300 unidades no Residencial Trilhos da Madeira e 132 unidades no Residencial 2 de Outubro, compondo a proposta do presente Chamamento Público.

11) Descrever demais informações pertinentes observadas durante o estudo do ETP.

Durante a elaboração deste Estudo Técnico Preliminar, foram observadas as seguintes informações relevantes:

I) A área destinada ao empreendimento atende plenamente às exigências de implantação estabelecidas na Portaria 725/2023, incluindo zoneamento, acessos e infraestrutura do entorno.

II) As responsabilidades do Município e da empresa selecionada estão alinhadas ao disposto nos Arts. 10, 11 e 24 da Portaria 724/2023, especialmente quanto à infraestrutura interna ser responsabilidade da empresa executora e a

infraestrutura externa ser contrapartida municipal.

III) O empreendimento encontra-se compatível com a meta do Estado e com os critérios de enquadramento previstos na Portaria 488/2025 (apresentação de proposta, chamamento público e habilitação).

IV) A contratação de obra exige seguro garantia executante construtor, com cobertura mínima de 15% do valor do contrato, conforme Arts. 20 e 21 da Portaria 724/2023.

V) Conforme § 3º do Art. 18 da Lei nº 14.133/2021, sendo obra comum de engenharia com especificações claras e normativas rígidas (Portarias 724/2023 e 725/2023), não há necessidade de detalhamento de projetos na fase de ETP, podendo ser definidos posteriormente em Projeto Básico ou Termo de Referência.

Atenção: Em se tratando de ETP para contratação de obras e serviços comuns de engenharia, se demonstrada a inexistência de prejuízo para a aferição dos padrões de desempenho e qualidade almejados, a especificação do objeto poderá ser realizada apenas em termo de referência ou em projeto básico, dispensada a elaboração de projetos. (§ 3º art. 18 da Lei nº 14.133/2021.).

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO

A contratação se faz necessária para viabilizar a execução das obras de implantação dos empreendimentos habitacionais aprovados no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – Modalidade Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), totalizando 572 (quinhentas e setenta e duas) unidades habitacionais unifamiliares, destinadas ao atendimento de famílias em situação de vulnerabilidade social cadastradas no Sistema Municipal de Habitação.

A necessidade decorre da insuficiência da oferta habitacional no Município de Porto Velho, da demanda reprimida identificada no cadastro habitacional municipal e do compromisso institucional assumido pelo Município de ampliar o acesso à moradia digna, em consonância com as diretrizes federais estabelecidas nas Portarias MCID nº 488/2025, nº 724/2023 e nº 725/2023, que orientam a provisão habitacional subsidiada com recursos do FAR.

Além disso, o Município não possui capacidade técnica, operacional ou estrutural para executar diretamente obras dessa complexidade, sendo imprescindível a contratação de empresa especializada, conforme determina o Art. 11 da Portaria 724/2023, que atribui à construtora:

- . execução integral da obra;
- . infraestrutura interna;
- . adequação às normas de acessibilidade;
- . desempenho térmico adequado;
- . obtenção do Habite-se;
- . entrega final apta à contratação dos beneficiários.

A contratação também atende ao interesse público ao:

- . reduzir o déficit habitacional urbano;
- . promover inclusão social e melhoria da qualidade de vida;
- . ampliar o acesso à moradia digna;
- . fomentar a ocupação adequada do território;
- . cumprir o planejamento estratégico municipal e federal para habitação de interesse social.

Portanto, a contratação é essencial, urgente e alinhada às políticas habitacionais vigentes, sendo a única forma de garantir a execução regular do empreendimento e o atendimento das famílias previstas no escopo do Programa MCMV-FAR.

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação deverá atender aos requisitos mínimos indispensáveis para assegurar a execução da obra do empreendimento habitacional “Residencial Travessia do Madeira” com qualidade, segurança, desempenho e plena conformidade às normas federais e municipais. Todo o processo deverá observar rigorosamente as Portarias MCID nº 724/2023, 725/2023 e 488/2025, bem como as normas técnicas obrigatórias aplicáveis às edificações habitacionais, incluindo a NBR 15.575 (Desempenho), a NBR 6492 (Representação Gráfica de Projetos) e os requisitos de certificação do PBQP-H.

Para garantir a adequada implantação do empreendimento, a empresa contratada deverá atender aos padrões mínimos de loteamento, infraestrutura e execução estabelecidos nos Anexos I, III e IV da Portaria 725/2023, cumprindo também as responsabilidades técnicas previstas no Art. 11 da Portaria 724/2023, especialmente no que se refere à execução integral da obra, às ligações definitivas, à acessibilidade, ao desempenho térmico e à entrega final apta à contratação dos beneficiários. A construtora deverá demonstrar capacidade técnica e operacional compatível com o objeto, incluindo experiência prévia na execução de habitação de interesse social, domínio sobre os requisitos técnicos do FAR e conhecimento específico das condições climáticas e construtivas da região.

A empresa deverá apresentar proposta técnica alinhada aos padrões programáticos e normativos, demonstrando condições de executar o empreendimento conforme os parâmetros de ventilação, iluminação natural, conforto térmico (zona bioclimática 7), acessibilidade universal e dimensionamento mínimo dos ambientes exigidos pela Portaria 725/2023. Também deverá possuir capacidade econômico-financeira comprovada, garantindo solidez para cumprir prazos e obrigações contratuais, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021. O cumprimento de cronogramas físico-financeiros será requisito essencial, considerando que o Programa Minha Casa Minha Vida – FAR possui prazos rígidos para etapas de obra e contratação.

A empresa participante deverá comprovar habilitação jurídica, regularidade fiscal, trabalhista, previdenciária e qualificação econômico-financeira, além de apresentar atestados de capacidade técnica e profissional compatíveis com o objeto, conforme exigido pela legislação de regência. Somente serão admitidas empresas cujo objeto social seja pertinente à construção civil e execução de obras habitacionais.

A proposta técnica deverá ser apresentada de forma clara e detalhada, datada, assinada pelo representante legal e pelo responsável técnico da empresa, com rubrica nas demais folhas, atendendo às exigências do edital e seus anexos. Para a fase futura da contratação, será elaborado Termo de Referência contendo todos os elementos

necessários e suficientes para definir o escopo dos serviços, dimensionar quantitativos, estabelecer métodos executivos, prever impactos ambientais e possibilitar a avaliação adequada dos custos e dos prazos de execução.

No tocante à sustentabilidade, deverão ser adotadas práticas de eficiência energética, ventilação e iluminação natural, uso racional de materiais e manejo correto de resíduos da construção civil, conforme diretrizes do PBQP-H e normas ambientais aplicáveis. A obra deverá ser executada observando cuidados ambientais durante todas as etapas, incluindo drenagem adequada, controle de poeira e ruído e destinação apropriada de entulhos e resíduos, garantindo menor impacto ao entorno.

Quanto à qualidade e ao controle, a empresa deverá possuir certificação válida no PBQP-H, manter responsável técnico habilitado com ART/RRT, assegurar rastreabilidade dos materiais empregados e adotar procedimentos sistemáticos de controle tecnológico e verificação contínua da conformidade da obra.

A entrega final do empreendimento deverá atender integralmente ao Art. 29 da Portaria 724/2023, com a apresentação do Habite-se, do Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), comprovação das ligações definitivas de água, energia e esgoto, aprovação da vistoria final da Caixa Econômica Federal e fornecimento de toda a documentação técnica exigida, incluindo projetos "as built", manuais do proprietário, garantias e certificados.

Dessa forma, os requisitos aqui descritos constituem o conjunto mínimo e indispensável para garantir que a contratação produza o resultado esperado: a entrega de 572 unidades habitacionais unifamiliares completas, seguras, acessíveis, sustentáveis e aptas à contratação dos beneficiários, em plena conformidade com os padrões técnicos e legais aplicáveis ao Programa Minha Casa Minha Vida – FAR.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO - NOTA: O cumprimento desse requisito é FACULTATIVO, devendo ser justificado quando não contemplar esse elemento.

Trata-se de contratação de obra habitacional no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – Modalidade FAR, cuja forma de seleção das empresas está integralmente regulamentada pela Portaria MCID nº 488/2025, que estabelece o Chamamento Público como procedimento obrigatório para habilitação, seleção e contratação das construtoras aptas a executar empreendimentos financiados com recursos do FAR.

As Portarias MCID nº 724/2023 e 725/2023 padronizam todos os requisitos técnicos, urbanísticos, arquitetônicos, de infraestrutura e de desempenho do empreendimento, de modo que não há alternativas metodológicas, tecnológicas ou de fornecimento passíveis de comparação no mercado. A solução é única e normativamente definida.

Além disso, somente empresas previamente habilitadas no Chamamento Público federal podem executar obras dessa natureza, o que inviabiliza qualquer pesquisa comparativa de preços, tecnologias diferentes, metodologias construtivas alternativas ou arranjos de fornecimento.

Dessa forma, **não se aplica** ao presente caso o levantamento de mercado previsto no art. 18 da Lei nº 14.133/2021, uma vez que não há alternativas a serem analisadas ou comparadas, sendo o procedimento inteiramente vinculado às regras do programa habitacional federal.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO - NOTA: O cumprimento desse requisito é FACULTATIVO, devendo ser justificado quando não contemplar esse elemento.

A solução escolhida consiste na contratação de empresa de engenharia, por meio de procedimento de Chamamento Público, para a execução integral das obras de implantação de empreendimentos habitacionais unifamiliares, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – Modalidade Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), totalizando 572 (quinhentas e setenta e duas) unidades habitacionais, compreendendo os empreendimentos Residencial Travessia do Madeira, Residencial Trilhos da Madeira e Residencial 2 de Outubro.

A solução contempla, de forma integrada, as seguintes etapas e componentes:

- . implantação do loteamento;
- . execução das unidades habitacionais;
- . infraestrutura interna completa;
- . drenagem, pavimentação e arruamento;
- . urbanização e paisagismo;
- . obtenção do Habite-se e certificações finais.

A solução é a única permitida pela Portaria MCID nº 488/2025, que determina o Chamamento Público como forma de seleção de empresas habilitadas para empreendimentos FAR, e está integralmente alinhada às diretrizes técnicas das Portarias MCID nº 724/2023 e 725/2023.

A escolha da solução se justifica por ser a mais vantajosa, pois:

- . segue procedimento obrigatório federal;
- . possui parâmetros técnicos e custos padronizados nacionalmente;
- . garante segurança, eficiência e padronização;
- . é compatível com a capacidade operacional do Município;
- . é economicamente adequada e sustentável;
- . assegura entrega apta à contratação dos beneficiários.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES PARA AQUISIÇÃO/CONTRATAÇÃO

Com base no Documento de Formalização da Demanda:

a) Detalhar qual a metodologia de cálculo utilizada para quantificar e informar o período de consumo previsto (obrigatoriamente).

A metodologia de cálculo adotada baseou-se em estudos técnicos individualizados, elaborados a partir da área total de cada terreno aprovado e das diretrizes urbanísticas obrigatórias estabelecidas pelas Portarias MCID nº 724/2023 e nº 725/2023, aplicáveis aos empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida – Modalidade FAR.

Para fins de dimensionamento, foram consideradas as seguintes áreas e matrículas:

- Residencial Travessia do Madeira: área de 22.303,93 m², Matrícula nº 24.816, resultando em 140 unidades habitacionais unifamiliares;
- Residencial Trilhos da Madeira: área de 68.987,71 m², Matrícula nº 23.544, resultando em 300 unidades habitacionais unifamiliares;
- Residencial 2 de Outubro: área de 27.091,46 m², Matrícula nº 23.543, resultando em 132 unidades habitacionais unifamiliares.

Em cada estudo foram observados os parâmetros de parcelamento do solo, dimensionamento de lotes, áreas institucionais, vias internas, calçadas acessíveis, sistemas de drenagem, recuos obrigatórios e demais exigências técnicas, conforme disposto nos Anexos I e III da Portaria MCID nº 725/2023.

Após a dedução das áreas destinadas à infraestrutura, circulação e equipamentos públicos, obteve-se a capacidade máxima de implantação tecnicamente viável e urbanisticamente adequada para cada área, totalizando 572 (quinhentas e setenta e duas) unidades habitacionais unifamiliares, quantitativo que fundamenta o presente procedimento de Chamamento Público.

Por se tratar de contratação de obra, não há período de consumo continuado, mas sim execução integral do objeto, a ser realizada dentro do prazo contratual, o qual será definido no Termo de Referência, em conformidade com a legislação aplicável e com o cronograma físico-financeiro do empreendimento.

b) Especificar o setor/departamento a ser atendido e se for mais de um departamento/setor a ser beneficiado com a aquisição/contratação, apresentar o quadro de distribuição (obrigatoriamente), podendo ser como Anexo.

A contratação atenderá exclusivamente ao Departamento de Habitação – DHA/SEMDEC, setor responsável pela política habitacional, pela gestão do Programa Minha Casa Minha Vida – FAR e pelo acompanhamento técnico, administrativo e social do empreendimento.

Trata-se de obra única e indivisível, não havendo distribuição entre diferentes setores ou departamentos. Portanto, o quadro de distribuição não se aplica ao presente caso, uma vez que o objeto é integralmente destinado à execução do empreendimento habitacional.

c) A memória de cálculo deve vir acompanhada dos documentos que lhe dão suporte, ex: contratação anterior, notas de empenhos, notas fiscais, etc, a fim de evidenciar os quantitativos estimados.

A memória de cálculo que fundamenta o quantitativo estimado de 572 (quinhentas e setenta e duas) unidades habitacionais unifamiliares está apoiada em documentos técnicos e normativos, devidamente juntados aos autos do processo, os quais evidenciam a viabilidade física, urbanística e normativa dos empreendimentos, conforme segue:

I – Matrículas dos imóveis, que definem a base física das áreas destinadas aos empreendimentos:

- Matrícula nº 24.816, com área total de 22.303,93 m², referente ao Residencial Travessia do Madeira;
- Matrícula nº 23.544, com área total de 68.987,71 m², referente ao Residencial Trilhos da Madeira;
- Matrícula nº 23.543, com área total de 27.091,46 m², referente ao Residencial 2 de Outubro.

II – Projetos urbanísticos aprovados pelo Município, que estabelece a capacidade de parcelamento do solo;

III – Diretrizes de implantação e parcelamento do solo previstas no Anexo I da Portaria MCID nº 725/2023;

IV – Parâmetros de tipologia unifamiliar e dimensionamento mínimo constantes do Anexo III da Portaria MCID nº 725/2023;

V – Requisitos construtivos e de infraestrutura interna definidos pela Portaria MCID nº 724/2023;

VI – Critérios de enquadramento e chamamento público previstos na Portaria MCID nº 488/2025.

No âmbito do presente processo, não há registro de contratações anteriores vinculadas aos empreendimentos ou às áreas em questão, inexistindo, portanto, notas de empenho, notas fiscais ou outros instrumentos financeiros que possam ser utilizados como base comparativa, razão pela qual a memória de cálculo se fundamenta exclusivamente nos estudos técnicos, projetos urbanísticos aprovados e normas federais aplicáveis ao FAR.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O Município de Porto Velho enquadra-se no Recorte Territorial (2), destinado a municípios com população entre 300 mil e 750 mil habitantes, sendo classificado como Capital Regional. Para esta categoria, o valor máximo aplicável à unidade habitacional do tipo casa, em terreno com qualificação superior, é de R\$ 161.000,00, conforme Tabela 1 do Anexo V da Portaria MCID nº 725/2023, com redação atualizada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025.

Nos termos do item 1.1, inciso I, do Anexo V, os empreendimentos localizados na Região Norte podem aplicar acréscimo de até 10% sobre o valor de provisão, resultando no valor máximo de R\$ 177.100,00 por unidade habitacional, conforme cálculo abaixo:

- Valor base (UH casa / Capital Regional / qualificação superior): R\$ 161.000,00
- Acréscimo Região Norte (10%): R\$ 16.100,00
- Valor máximo final por UH: R\$ 177.100,00

Considerando os empreendimentos aprovados, com quantitativos estimados de 140 + 300 + 132 = 572 unidades habitacionais, a estimativa de valor para a contratação é:

Tabela detalhada por empreendimento

ITEM	EMPREENHIMENTO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE (UH)	VALOR UNITÁRIO (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)
1	Residencial Travessia do Madeira	Unidade habitacional	140	177.100,00	24.794.000,00
2	Residencial Trilhos da Madeira	Unidade habitacional	300	177.100,00	53.130.000,00
3	Residencial 2 de Outubro	Unidade habitacional	132	177.100,00	23.377.200,00
	TOTAL GERAL		572		101.301.200,00

Memória de cálculo (multiplicações)

- $140 \times R\$ 177.100,00 = R\$ 24.794.000,00$ (vinte e quatro milhões, setecentos e noventa e quatro mil reais)
- $300 \times R\$ 177.100,00 = R\$ 53.130.000,00$ (cinquenta e três milhões, cento e trinta mil reais)
- $132 \times R\$ 177.100,00 = R\$ 23.377.200,00$ (vinte e três milhões, trezentos e setenta e sete mil e duzentos reais)
- Total = R\$ 101.301.200,00 (cento e um milhões, trezentos e um mil e duzentos reais)

Registra-se que, nos termos do item 1.3 do Anexo V da Portaria MCID nº 725/2023, com redação dada pela Portaria MCID nº 489/2025, na hipótese de doação do terreno pelo ente público, o valor de avaliação do terreno doado por unidade habitacional deverá ser descontado dos valores máximos de provisão, salvo quando houver aumento da área útil da unidade habitacional em, no mínimo, 3 m², destinados à ampliação da sala e/ou dos quartos.

A definição quanto à aplicação do referido desconto, bem como sua eventual compensação por ampliação de área útil, será analisada na fase de aprovação do projeto arquitetônico e da contratação, conforme as diretrizes do Programa Minha Casa, Minha Vida – Modalidade FAR.

A memória de cálculo utilizada, acompanhada dos documentos normativos e das bases técnicas que justificam os valores adotados, será anexada ao processo, em atendimento ao art. 18 da Lei nº 14.133/2021 e às disposições das Portarias MCID nº 725/2023 e nº 489/2025.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO

O objeto desta contratação refere-se à execução integral de empreendimentos habitacionais no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – Modalidade Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), compreendendo a implantação dos empreendimentos Residencial Travessia do Madeira, Residencial Trilhos da Madeira e Residencial 2 de Outubro, que totalizam 572 (quinhentas e setenta e duas) unidades habitacionais unifamiliares, bem como toda a infraestrutura interna, sistemas de drenagem, pavimentação, urbanização e demais serviços previstos nas Portarias MCID nº 724/2023 e nº 725/2023.

Trata-se de obra de engenharia composta por etapas altamente interdependentes, razão pela qual o parcelamento do objeto não se mostra técnica nem operacionalmente adequado. As atividades de implantação do loteamento, execução das unidades habitacionais e implantação da infraestrutura interna demandam coordenação contínua, compatibilidade técnica e sequência lógica de execução, de modo que o fracionamento do objeto poderia comprometer a eficiência e a integridade do resultado final.

Do ponto de vista técnico, o parcelamento das etapas poderia gerar incompatibilidades construtivas, descontinuidade operacional e riscos à qualidade da obra, uma vez que atrasos ou falhas em uma frente de serviço impactariam diretamente as demais fases. A execução por uma única empresa construtora assegura unidade de responsabilidade técnica, continuidade da execução, padronização de materiais e métodos construtivos, bem como o atendimento integral aos requisitos de implantação, infraestrutura e desempenho definidos nos Anexos I, III e IV da Portaria MCID nº 725/2023. Ademais, a centralização da execução facilita a fiscalização, o acompanhamento e o controle técnico por parte da Caixa Econômica Federal, conforme previsto nas Portarias MCID nº 724/2023 e nº 488/2025.

Sob o aspecto econômico, o parcelamento do objeto não se mostra vantajoso à Administração, uma vez que os serviços envolvidos são típicos do mesmo ramo da engenharia civil, não havendo ganho de competitividade ou redução de custos com o fracionamento. Ao contrário, o parcelamento poderia resultar em perda de economia de escala, aumento de custos administrativos e contratuais, fragmentação de responsabilidades e maior risco de conflitos de interface entre contratadas, com potencial impacto negativo sobre a qualidade final e os prazos de execução.

Dessa forma, o parcelamento do objeto não atende ao interesse público, não promove economicidade e não se compatibiliza com a execução eficiente, integrada e segura dos empreendimentos, nos termos do § 2º do art. 40 da Lei nº 14.133/2021. Por essas razões, conclui-se que a contratação deve ocorrer em lote único, assegurando eficiência administrativa, adequação técnica, controle efetivo da execução e a entrega integral das 572 unidades habitacionais previstas.

9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES - NOTA: O cumprimento desse requisito é FACULTATIVO, devendo ser justificado quando não contemplar esse elemento.

No âmbito dos empreendimentos habitacionais aprovados no Programa Minha Casa Minha Vida – Modalidade Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), compreendendo os empreendimentos Residencial Travessia do Madeira, Residencial Trilhos da Madeira e Residencial 2 de Outubro, não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes que precisem ser realizadas previamente ou de forma simultânea pelo Município para viabilizar a seleção da empresa responsável pela execução das obras, totalizando 572 (quinhentas e setenta e duas) unidades habitacionais unifamiliares.

O objeto desta contratação refere-se exclusivamente ao Chamamento Público para habilitação de empresa do setor da construção civil, conforme procedimento definido pela Portaria MCID nº 488/2025, o qual não demanda, nesta fase, aquisições adicionais de materiais, equipamentos, capacitações, reformas, adaptações ou quaisquer medidas estruturais por parte da Administração Municipal.

As demais ações necessárias ao desenvolvimento do empreendimento, tais como execução da obra, implantação da infraestrutura interna, ligações definitivas, obtenção do Habite-se e demais certificações, são de responsabilidade integral da empresa selecionada, nos termos da Portaria MCID nº 724/2023 (Art. 11).

Assim, não há contratações interdependentes que possam comprometer o objeto ou representar risco à execução, motivo pelo qual este item não se aplica, permanecendo condicionado apenas ao cumprimento das etapas previstas pelo Ministério das Cidades e pela Caixa Econômica Federal após a seleção da empresa proponente.

10. DEMONSTRATIVO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL - NOTA: O cumprimento desse requisito é FACULTATIVO, devendo ser justificado quando não contemplar esse elemento.

() Sim, informar o ID do PCA _____

(x) Não, justificar: A contratação não consta no Plano de Contratações Anual (PCA) porque este empreendimento decorre de processo específico do Programa Minha Casa Minha Vida – Modalidade FAR, cuja execução é condicionada à habilitação do terreno pela Portaria MCID nº 488/2025 e ao rito federal de Chamamento Público estabelecido pelo Ministério das Cidades.

Como as etapas, aprovações e cronograma dependem da análise e deliberação da Caixa Econômica Federal e do MCID, a contratação possui natureza excepcional, induzida por política pública federal, e não se submete à programação anual municipal.

Dessa forma, a ausência de previsão no PCA não compromete o andamento do processo, estando devidamente justificada conforme as diretrizes das Portarias MCID nº 724/2023, 725/2023 e 488/2025.

11. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS - NOTA: O cumprimento desse requisito é FACULTATIVO, devendo ser justificado quando não contemplar esse elemento.

A contratação tem como objetivo viabilizar a implantação dos empreendimentos habitacionais aprovados no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – Modalidade Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), compreendendo os empreendimentos Residencial Travessia do Madeira, Residencial Trilhos da Madeira e Residencial 2 de Outubro, que totalizam 572 (quinhentas e setenta e duas) unidades habitacionais unifamiliares do tipo casa.

O resultado principal esperado é a redução do déficit habitacional do Município, por meio do atendimento a famílias em situação de vulnerabilidade social, previamente cadastradas no Sistema Municipal de Habitação, assegurando acesso à moradia digna, regular e adequada aos padrões técnicos exigidos pelo Programa.

A execução das obras será acompanhada tecnicamente pela Caixa Econômica Federal, responsável pelas medições, vistorias e validação das etapas de execução, conforme as diretrizes estabelecidas nas Portarias MCID nº 724/2023, nº 725/2023 e nº 488/2025. Ao Município competirá o acompanhamento administrativo, urbanístico e sociohabitacional, garantindo a organização documental, o apoio institucional necessário e a conformidade com as normas federais e municipais aplicáveis.

Dessa forma, a contratação pretende promover eficiência administrativa, economicidade e qualidade técnica, assegurando a entrega de moradias seguras, acessíveis e regulares, contribuindo para a inclusão social, a melhoria das condições de vida da população beneficiária e o desenvolvimento urbano ordenado do Município.

12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Não se aplica : No âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – Modalidade FAR, as providências técnicas e operacionais relacionadas à fiscalização, análise, medições e acompanhamento da obra são de responsabilidade da Caixa Econômica Federal, conforme estabelecem as Portarias MCID nº 724/2023, 725/2023 e 488/2025.

A construtora selecionada no Chamamento Público é responsável por apresentar todos os projetos, licenças, autorizações e documentos técnicos necessários à execução da obra, não havendo demanda prévia que exija adaptações internas, aquisições, capacitações ou ajustes estruturais por parte do Município.

Ao Município compete apenas o acompanhamento administrativo e sociohabitacional, já estruturado na rotina da Secretaria, não sendo necessária qualquer providência adicional antes da celebração do contrato.

Assim, não há medidas prévias a serem adotadas pela Administração Municipal que condicionem a assinatura do contrato, razão pela qual o item não se aplica a esta contratação.

13. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

No momento, por se tratar apenas da fase de Chamamento Público, seleção e habilitação de empresas, não há impacto ambiental direto decorrente desta etapa administrativa. Os eventuais impactos ambientais somente ocorrerão na fase posterior, durante a construção do empreendimento, ocasião em que serão observadas todas as exigências da legislação ambiental vigente, incluindo licenças, autorizações e medidas mitigadoras determinadas pelos órgãos competentes.

Assim, nesta fase preliminar, não se vislumbra impacto ambiental, ficando as obrigações de controle, mitigação e destinação adequada de resíduos condicionadas à fase de execução da obra, conforme normas ambientais federais, estaduais e municipais aplicáveis.

14. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA SOLUÇÃO

Com base nos elementos técnicos, jurídicos e administrativos apresentados neste Estudo Técnico Preliminar, considera-se viável a realização de procedimento de Chamamento Público para seleção de empresa do ramo da construção civil, com capacidade técnica e operacional comprovada, visando à execução das obras de implantação dos empreendimentos habitacionais aprovados no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – Modalidade Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), totalizando 572 (quinhentas e setenta e duas) unidades habitacionais unifamiliares, compreendendo os empreendimentos Residencial Travessia do Madeira, Residencial Trilhos da Madeira e Residencial 2 de Outubro.

A solução proposta encontra-se em plena conformidade com as Portarias MCID nº 488/2025, nº 724/2023 e nº 725/2023, bem como com as diretrizes do Programa Minha Casa Minha Vida – Modalidade FAR, demonstrando aderência normativa, segurança jurídica, viabilidade econômica e adequação técnica para a execução integrada dos empreendimentos.

Diante do exposto, declara-se viável e necessária a realização do Chamamento Público, por se tratar da solução mais adequada ao interesse público, apta a contribuir para a redução do déficit habitacional, a ampliação do acesso à moradia digna e o atendimento de famílias em situação de vulnerabilidade social no Município, em consonância com as políticas públicas habitacionais vigentes.

Porto Velho, 03 de Fevereiro de 2026.

Responsável(eis) pela elaboração:
Laura Betânia dos Santos Cavalcante
Diretora do Departamento de Habitação – DHA/SEMDEC

Aprovação da Autoridade Competente

RAIMUNDO DE ALENCAR MAGALHÃES

Secretário Municipal de Desenvolvimento da Cidade(SEMDEC)



Documento assinado eletronicamente por **Laura Betânia Dos Santos Cavalcante, Diretor(a)**, em 03/02/2026, às 10:00, conforme art. 17, § 1º, do Decreto nº 21.393, de 07 de outubro de 2025.



Documento assinado eletronicamente por **Raimundo De Alencar Magalhães, Secretário(a)**, em 04/02/2026, às 11:20, conforme art. 17, § 1º, do Decreto nº 21.393, de 07 de outubro de 2025.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://www.portovelho.ro.gov.br/sei> informando o código verificador **0469966** e o código CRC **EBAF179E**.



016.001388/2026-34

0469966v41