



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

Nº 5/2026/SEMDEC-DHA

**Processo Administrativo: 016.005437/2026-16**

**Data do Pedido:** 27/04/2026

**Servidor ou Equipe de Planejamento Responsável pela elaboração do ETP:**

Nome: Laura Betânia dos Santos Cavalcante	Cadastro:
Cargo: Diretora de Habitação	Setor: Departamento de Habitação
E-mail: dha.semur@portovelho.ro.gov.br	Telefone: 69 3901-6140

### 1. DESCRIÇÃO DO OBJETO

#### Descrição Estudo Técnico Preliminar

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 seleção de empresa(s) do ramo da construção civil, por meio de procedimento de Chamamento Público, para a posterior apresentação de propostas técnicas, elaboração de projetos e execução das obras de implantação de empreendimentos habitacionais, totalizando 575 (quinhentas e setenta e cinco) 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 Vista do Madeira – 200 unidades habitacionais;
- Residencial Ferrovia do Povo – 134 unidades habitacionais.
- Residencial Seringal – 101 unidades habitacionais.

Considerando que o objeto do presente Chamamento Público abrange a implantação de 04 (quatro) empreendimentos habitacionais, o Município poderá selecionar uma ou mais empresas interessadas na execução dos empreendimentos previstos, devendo as proponentes indicar expressamente, no ato da apresentação da proposta, o(s) empreendimento(s) para o(s) qual(is) manifestam interesse, podendo concorrer a um, a dois ou a todos os empreendimentos, desde que comprovem capacidade técnica, operacional e econômico-financeira compatível com a execução das obras.

A classificação das empresas observará os critérios de pontuação estabelecidos no Edital, podendo uma mesma empresa ser selecionada para a execução de um ou mais empreendimentos, desde que atendidas as exigências técnicas, operacionais e econômico-financeiras previstas no instrumento convocatório e em seus anexos.

Ressalta-se que a aprovação final das propostas e a eventual contratação dos empreendimentos dependerão da análise técnica, jurídica e operacional do agente financeiro do Programa Minha Casa Minha Vida – FAR, notadamente a Caixa Econômica Federal, nos termos das normativas do Ministério das Cidades.

### 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 m<sup>2</sup>, registrado sob a Matrícula nº 24.816, junto ao 3º Ofício de Registro de Imóveis de Porto Velho/RO, conforme documentação constante nos autos id0825474.

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.

Quantidade estimada: 140 (cento e quarenta) unidades habitacionais.

## **II – Terreno 02 – Residencial Vista do Madeira**

Imóvel urbano correspondente ao Lote de Terras Urbano nº 6220, Quadra 504, Setor 18, com Inscrição Cadastral no 01.18.504.6220.001, localizado na Rodovia BR-364, esquina com a Estrada Areia Branca, Bairro Triângulo (Eletronorte), no Município de Porto Velho/RO, perfazendo área total de 57.614,00 m<sup>2</sup>, registrado sob a Matrícula no 24.756, junto ao 3º Ofício de Registro de Imóveis de Porto Velho/RO, conforme documentação constante nos autos id:0825485.

O referido terreno foi objeto de Vistoria de Enquadramento – FAR, aprovada sem pendências, no âmbito do Processo SEI nº 016.000420/2025-83, Demanda nº 729384, encontrando-se apto ao prosseguimento.

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

Quantidade estimada: 200 (duzentas) unidades habitacionais.

## **III – Terreno 03 – Residencial Seringal**

Imóvel urbano correspondente ao Lote de Terras Urbano nº 1748, Quadra 616, Setor 28, Loteamento Tropical, localizado na Rua Maldonado, no Município de Porto Velho/RO, perfazendo área total de 22.327,90 m<sup>2</sup>, registrado sob a Matrícula no 10.224, junto ao 3º Ofício de Registro de Imóveis de Porto Velho/RO, conforme documentação constante nos autos id:0825499.

O lote foi objeto de Vistoria de Enquadramento – FAR, aprovada sem pendências, no âmbito do Processo SEI nº 016.000859/2025-14, Demanda nº 734542, encontrando-se apto ao prosseguimento.

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

Quantidade estimada: 101 (cento e uma) unidades habitacionais.

## **IV – Terreno 04 – Residencial Ferrovia do Povo**

Imóvel urbano correspondente ao Lote de Terras Urbano nº 458, Quadra 641, Setor 28, Loteamento Tropical, localizado na Rua Eduardo Lima e Silva, no Município de Porto Velho/RO, perfazendo área total de 27.778,52 m<sup>2</sup>, registrado sob a Matrícula no 10.907, junto ao 3º Ofício de Registro de Imóveis de Porto Velho/RO, conforme documentação constante nos autos id:0825503.

O referido lote foi objeto de Vistoria de Enquadramento – FAR, aprovada sem pendências, conforme Processo SEI nº 016.000865/2025-63, 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.

Quantidade estimada: 134 (cento e trinta e quatro) unidades habitacionais.

### **3) Implantação da infraestrutura interna**

A implantação da infraestrutura interna deverá observar a composição de provisão estabelecida no art. 14, incisos I a IV, da Portaria MCID nº 724/2023, bem como os parâmetros técnicos definidos no Anexo I da Portaria MCID nº 725/2023, compreendendo, no mínimo:

- a) redes de abastecimento de água, incluindo ramais internos e pontos de entrega dentro do loteamento;
- b) rede coletora de esgoto, incluindo conexões, inspeções e interligações ao sistema público existente;
- c) instalação de energia elétrica e iluminação pública interna, garantindo níveis adequados de iluminação, segurança e atendimento às normas das concessionárias;
- d) sistema de drenagem pluvial, com dispositivos de captação, condução e dissipação, assegurando o correto manejo das águas pluviais e a prevenção de alagamentos;
- e) execução do sistema viário interno, incluindo arruamento e pavimentação, conforme padrões mínimos estabelecidos no Anexo I, itens II e III, da Portaria MCID nº 725/2023;
- f) execução de calçadas acessíveis, sinalização viária e demais elementos de acessibilidade, em conformidade

com as normas técnicas aplicáveis e diretrizes de acessibilidade universal;

g) implantação de infraestrutura urbana complementar, incluindo mobiliário urbano, pontos de acesso, iluminação e demais elementos necessários ao pleno funcionamento do empreendimento;

h) realização das ligações definitivas de água, energia elétrica e esgotamento sanitário, em conformidade com as atribuições da construtora previstas no art. 11, incisos V e VII, da Portaria MCID nº 724/2023;

i) execução de urbanização e paisagismo, incluindo arborização urbana e tratamento das áreas livres, conforme diretrizes do Anexo I, item IV, da Portaria MCID nº 725/2023.

**4) A execução dos empreendimentos deverá observar integralmente as diretrizes e os procedimentos estabelecidos nas Portarias MCID nº 488/2025, nº 724/2023 e nº 725/2023, bem como as normas técnicas aplicáveis, incluindo:**

a) implantação da infraestrutura urbana interna, conforme art. 14 da Portaria MCID nº 724/2023;

b) atendimento aos padrões técnicos estabelecidos nos Anexos I, III e IV da Portaria MCID nº 725/2023;

c) observância das normas técnicas da ABNT, especialmente a NBR 15.575 (Desempenho de Edificações Habitacionais) e NBR 6492 (Representação de Projetos);

d) cumprimento dos requisitos de acessibilidade, habitabilidade, durabilidade e segurança;

e) atendimento às exigências do Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat – PBQP-H;

f) execução das ligações definitivas de água, energia elétrica e esgotamento sanitário;

g) execução de urbanização, paisagismo e demais elementos necessários ao pleno funcionamento dos empreendimentos.

A viabilidade dos empreendimentos está condicionada à aprovação pelo agente financeiro, nos termos das normativas do Programa, sendo indispensável a realização do Chamamento Público para continuidade do fluxo operacional.

A não realização do procedimento inviabiliza a implementação dos empreendimentos habitacionais, impedindo o atendimento da política pública de habitação de interesse social no Município.

Os prazos de execução observarão o cronograma a ser apresentado pela(s) empresa(s) selecionada(s) e posteriormente validado pelo agente financeiro, podendo sofrer ajustes conforme as etapas de análise e contratação do Programa.

**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 m<sup>2</sup>, registrado sob a Matrícula nº 24.816;
- **Residencial Vista do Madeira:** 200 unidades habitacionais, implantadas em terreno com área de 57.614,00 m<sup>2</sup>, registrado sob a Matrícula nº 24.756;
- **Residencial Ferrovia do Povo:** 134 unidades habitacionais, implantadas em terreno com área de 27.778,52 m<sup>2</sup>, registrado sob a Matrícula nº 10.907;
- **Residencial Seringal:** 101 unidades habitacionais, implantadas em terreno com área de 22.327,90 m<sup>2</sup>, registrado sob a Matrícula nº 10.224.

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.

**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).

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 dos empreendimentos 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**

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.

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 575 (quinhentas e setenta e cinco) 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 575 (quinhentas e setenta e cinco) 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 - Projetos urbanísticos aprovados pelo Município, que estabelecem a capacidade de parcelamento do solo;

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

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

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

V – 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 + 200 + 134 + 101 = 575 unidades habitacionais, a estimativa de valor 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 Vista do Madeira	Unidade habitacional	200	177.100,00	35.420.000,00
3	Residencial Ferrovia do Povo	Unidade habitacional	134	177.100,00	23.731.400,00
4	Residencial Seringal	Unidade habitacional	101	177.100,00	17.887.100,00
<b>TOTAL</b>	<b>GERAL</b>		<b>575</b>		<b>101.832.500,00</b>

### 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)
- $200 \times R\$ 177.100,00 = R\$ 35.420.000,00$  (trinta e cinco milhões, quatrocentos e vinte mil reais)
- $134 \times R\$ 177.100,00 = R\$ 23.731.400,00$  (vinte e três milhões, setecentos e trinta e um mil e quatrocentos reais)
- $101 \times R\$ 177.100,00 = R\$ 17.887.100,00$  (dezessete milhões, oitocentos e oitenta e sete mil e cem reais)

Total = R\$ 101.832.500,00 (cento e um milhões, oitocentos e trinta e dois mil e quinhentos 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 m<sup>2</sup>, 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

Trata-se de obra de engenharia composta por etapas altamente interdependentes, razão pela qual o parcelamento do objeto, no âmbito de um mesmo empreendimento, 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 dessas etapas poderia comprometer a eficiência e a integridade do resultado final.

Do ponto de vista técnico, o parcelamento das etapas internas de cada empreendimento 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 empresa(s) construtora(s) assegura unidade de responsabilidade técnica por empreendimento, 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 por empreendimento 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 das etapas de execução dentro de um mesmo empreendimento não se mostra vantajoso, uma vez que os serviços envolvidos pertencem ao mesmo ramo da engenharia civil, não havendo ganho de competitividade ou redução de custos com o fracionamento. Ao contrário, tal divisão poderia resultar em perda de economia de escala, aumento de custos administrativos e fragmentação de responsabilidades, com potencial impacto negativo sobre a qualidade final e os prazos de execução.

Ressalta-se, contudo, que o procedimento admite a seleção de uma ou mais empresas para execução dos diferentes empreendimentos, desde que respeitados os critérios técnicos, operacionais e de capacidade estabelecidos no Edital, não se caracterizando parcelamento indevido do objeto, mas sim organização adequada da execução por empreendimento.

Dessa forma, conclui-se que o parcelamento interno das etapas de execução 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.

## 9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

O objeto do presente procedimento refere-se exclusivamente à realização de Chamamento Público para seleção de empresa(s) do setor da construção civil, conforme disposto na Portaria MCID nº 488/2025, não demandando, nesta fase, aquisições de bens, contratação de serviços adicionais, capacitações ou adaptações estruturais por parte da Administração Municipal.

As etapas subsequentes à seleção, tais como elaboração de projetos, execução das obras, implantação da infraestrutura interna, ligações definitivas, obtenção de habite-se e demais certificações, serão realizadas pela(s) empresa(s) selecionada(s), conforme diretrizes e responsabilidades estabelecidas nas Portarias MCID nº 724/2023 e nº 725/2023, bem como nos normativos do agente financeiro.

Ressalta-se que a execução dos empreendimentos poderá envolver a atuação de concessionárias de serviços públicos e demais órgãos competentes para fins de licenciamento, aprovação e ligações definitivas, não configurando, contudo, contratações interdependentes a cargo do Município no âmbito deste procedimento.

Dessa forma, não há contratações interdependentes que possam comprometer o objeto ou representar risco à execução, permanecendo o prosseguimento do processo condicionado às etapas operacionais do Programa e à aprovação pelo agente financeiro.

## 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:** O presente procedimento 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

O principal resultado esperado é a redução do déficit habitacional do Município, por meio do atendimento a famílias em situação de vulnerabilidade social, previamente cadastradas nos sistemas habitacionais municipais, assegurando o acesso à moradia digna, regular e adequada aos padrões técnicos exigidos pelo Programa.

A execução dos empreendimentos 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.

Ressalta-se que a efetiva implementação dos empreendimentos está condicionada à aprovação final pelo agente financeiro, nos termos das normativas do Programa Minha Casa Minha Vida – FAR.

Dessa forma, o procedimento pretende promover eficiência administrativa, qualidade técnica e adequada execução dos empreendimentos, 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(s) empresa(s) selecionada(s) no Chamamento Público será(ão) responsável(is) pela elaboração dos projetos, obtenção das licenças, autorizações e demais documentos técnicos necessários à execução das obras, nos termos das normativas do Programa.

No âmbito do Município, as providências concentram-se no acompanhamento administrativo, urbanístico e sociohabitacional, incluindo a organização documental, o suporte institucional ao processo e a articulação com os órgãos envolvidos, atividades estas já incorporadas à rotina da Secretaria.

Dessa forma, não há necessidade de adoção de providências estruturais adicionais ou preparatórias relevantes por parte da Administração Municipal, sendo o prosseguimento do processo condicionado às etapas operacionais do Programa e à aprovação pelo agente financeiro.

## **13. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS**

Na presente fase, referente ao procedimento de Chamamento Público para seleção de empresa(s), não há geração de impactos ambientais diretos, por se tratar de etapa administrativa, sem execução de intervenções físicas.

Eventuais impactos ambientais estão associados à fase subsequente de implantação dos empreendimentos, quando poderão ocorrer movimentação de terra, geração de resíduos, supressão vegetal (quando aplicável), emissão de ruídos e interferências no solo e no sistema de drenagem.

Nessa etapa, a execução das obras estará condicionada ao atendimento integral da legislação ambiental vigente, incluindo a obtenção das licenças ambientais cabíveis, cumprimento das condicionantes estabelecidas pelos órgãos competentes e adoção de medidas de controle e mitigação de impactos.

A(s) empresa(s) selecionada(s) será(ão) responsável(is) pela elaboração dos estudos ambientais exigidos, gestão e destinação adequada de resíduos da construção civil, controle de erosão, drenagem e demais práticas necessárias à mitigação de impactos, conforme normas federais, estaduais e municipais aplicáveis.

O Município atuará no acompanhamento institucional e na articulação com os órgãos ambientais competentes, quando necessário, garantindo a conformidade do empreendimento com as exigências legais.

Dessa forma, não se identificam impactos ambientais diretos nesta fase, permanecendo os eventuais impactos condicionados à fase de execução dos empreendimentos e ao devido processo de licenciamento ambiental.

## **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(s) do ramo da construção civil, com capacidade técnica e operacional comprovada, visando à posterior implantação dos empreendimentos habitacionais aprovados no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – Modalidade Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), totalizando 575 (quinhentas e setenta e cinco) unidades habitacionais unifamiliares.

A solução proposta encontra-se em 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.

Ressalta-se que a efetiva contratação e execução dos empreendimentos estarão condicionadas à análise, aprovação e validação pelo agente financeiro do Programa, notadamente a Caixa Econômica Federal, nos termos das normativas do Ministério das Cidades.

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, 23 de Abril 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 Betania Dos Santos Cavalcante, Diretor(a)**, em 27/04/2026, às 13:02, 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 28/04/2026, às 15:09, 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 **0822084** e o código CRC **083049E6**.



016.005437/2026-16

0822084v1