



MUNICÍPIO DE SÃO GERALDO

ESTADO DE MINAS GERAIS
Rua 21 de Abril, nº 19, Centro - São Geraldo - CEP 36.530-000
CNPJ: 18.137.935/0001-80 – Tel.: (32)3556-1215 ou 1471



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

1. DESCRIÇÃO/JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE

Fundamentação: Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público. (Inciso I do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021)

A abertura do presente procedimento administrativo tem por objetivo promover a seleção de empresa do ramo da construção civil para a elaboração de projeto e a execução das obras destinadas à implantação de três conjuntos habitacionais no Município de São Geraldo/MG, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) – modalidade Cidades, Faixa 2 – doação de terrenos.

A seleção prévia de empresa habilitada constitui responsabilidade direta do Município, conforme diretrizes do PMCMV, que exige a indicação de empreendimento e parceiro construtor para fins de análise, enquadramento e posterior contratação pela instituição financeira gestora do programa.

A presente contratação se mostra necessária para permitir que o Município de São Geraldo/MG possa, por meio do PMCMV Cidades Faixa 2, subsidiar a produção de unidades habitacionais de interesse social.

Cumprir destacar que, como critério de adesão ao programa, o Município ofertará terreno de sua propriedade como contrapartida, reforçando o compromisso público com a política habitacional e viabilizando a implantação dos empreendimentos conforme as exigências federais. As leis autorizativas de nº 2582 e 2583/2025 versam sobre a concessão de direito de uso real/doação dos loteamentos e as matrículas dos imóveis (20.674, 30.376 e 28.641) se encontram anexas a este estudo.

A intervenção proposta está alinhada à promoção do acesso à moradia como direito social e função social da propriedade, contribuindo para o desenvolvimento urbano, econômico, social e cultural do Município, além de atuar na redução das vulnerabilidades sociais, na melhoria das condições de habitabilidade e na elevação da segurança socioambiental e da qualidade de vida da população contemplada.

Ainda, a implementação dos conjuntos habitacionais possibilitará a ampliação do acesso às demais políticas públicas, favorecendo a integração territorial e social dos beneficiários e estimulando potenciais parcerias com diversos setores para o desenvolvimento local.

Diante do exposto, evidencia-se a necessidade de instaurar procedimento de seleção de empresa de construção civil capaz de desenvolver os projetos técnicos e executar as obras de acordo com as normas do PMCMV Cidades Faixa 2, garantindo a adequada formalização e submissão do empreendimento para aprovação junto à instituição financeira, bem como a efetiva construção das unidades habitacionais destinadas à população de interesse social do Município de São Geraldo/MG.

2. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

Fundamentação: Demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração; (inciso II do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21)

Embora o município de São Geraldo ainda não tenha consolidado seu Plano de Contratações Anual (PCA), a referida seleção encontra-se alinhada ao planejamento do Município de São Geraldo, tendo em vista que, habitação é uma função prevista no orçamento municipal.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO



MUNICÍPIO DE SÃO GERALDO

ESTADO DE MINAS GERAIS
Rua 21 de Abril, nº 19, Centro - São Geraldo - CEP 36.530-000
CNPJ: 18.137.935/0001-80 – Tel.: (32)3556-1215 ou 1471



Fundamentação: Descrição dos requisitos necessários e suficientes à escolha da solução. (inciso III do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021).

A contratação deverá se basear no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis, dentro do que for aplicável para realização das atividades, em especial para o consumo consciente de água, energia elétrica, destinação adequada de resíduos sólidos e conservação das instalações.

Visita técnica

Os interessados poderão visitar os locais em que serão executados os serviços, com o objetivo de se inteirar das condições e grau de dificuldades existentes, mediante prévio agendamento de horário junto ao departamento de licitações através do telefone (32) 3556-1215 ou pelo endereço eletrônico: licitacao@saogeraldo.mg.gov.br.

As visitas poderão ser realizadas até o dia útil imediatamente anterior à sessão pública, no período das 08:00h às 16:00h, de segunda a sexta-feira.

Tendo em vista a faculdade da realização da visita, os proponentes não poderão alegar o desconhecimento das condições e grau de dificuldade existentes como justificativa para se eximirem das obrigações assumidas ou em favor de eventuais pretensões de supressões dos valores em decorrência da execução do objeto, devendo a dispensa da visita ser formalizada como condição para habilitação.

Da Subcontratação

Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

Garantia da contratação

Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, uma vez que se trata de objeto comum e a aplicação de garantias pode tornar sua execução mais complexa.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Fundamentação: Estimativa das quantidades a serem contratadas, acompanhada das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, considerando a interdependência com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala (inciso IV do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21)

Para a estimativa da quantidade do item foi considerado a previsão legal nas leis autorizativas.

Os quantitativos ficaram assim definidos:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	QUANT
1	Conjunto Residencial I – construção de 4 (quatro) torres, com no mínimo 16 (dezesseis) apartamentos cada, conforme especificações mínimas apresentadas pela Divisão de Obras e Infraestrutura e da Caixa Econômica Federal no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – faixa 2, em terreno com dimensões de 2.920,32m ² (dois mil, novecentos e vinte metros quadrados e trinta e dois decímetros quadrados), localizado em área urbana, cadastrado sob a matrícula nº 20.674. A Construtora será responsável pelo projeto e execução de toda e qualquer infraestrutura necessária ao empreendimento (extensão de rede elétrica, captação de água pluvial, pavimentação, abastecimento de água potável, etc), bem como se responsabilizar pelas autorizações/licenças ambientais que se fizerem necessárias ao empreendimento habitacional.	Unidades Habitacionais	64
2	Conjunto Residencial II – construção de 25 (vinte e cinco) casas, conforme especificações mínimas apresentadas pela Divisão de Obras e Infraestrutura e da Caixa Econômica Federal no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – faixa 2, em terreno com dimensões de 14.000m ² (quatorze mil metros quadrados), localizado em área urbana, cadastrado sob a matrícula nº 30.376. A Construtora será responsável pelo projeto e execução de toda e qualquer infraestrutura necessária ao empreendimento	Unidades Habitacionais	25



MUNICÍPIO DE SÃO GERALDO

ESTADO DE MINAS GERAIS
Rua 21 de Abril, nº 19, Centro - São Geraldo - CEP 36.530-000
CNPJ: 18.137.935/0001-80 – Tel.: (32)3556-1215 ou 1471



	(extensão de rede elétrica, captação de água pluvial, pavimentação, abastecimento de água potável, etc), bem como se responsabilizar pelas autorizações/licenças ambientais que se fizerem necessárias ao empreendimento habitacional.		
3	Conjunto Residencial III – construção de 25 (vinte e cinco) casas, conforme especificações mínimas apresentadas pela Divisão de Obras e Infraestrutura e da Caixa Econômica Federal no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – faixa 2, em terreno com dimensões de 10.925,55m2 (dez mil, novecentos e vinte e cinco metros quadrados e cinquenta e cinco decímetros quadrados), localizado no Distrito de Monte Celeste, cadastrado sob a matrícula nº 28.641. A Construtora será responsável pelo projeto e execução de toda e qualquer infraestrutura necessária ao empreendimento (extensão de rede elétrica, captação de água pluvial, pavimentação, abastecimento de água potável, etc), bem como se responsabilizar pelas autorizações/licenças ambientais que se fizerem necessárias ao empreendimento habitacional.	Unidades Habitacionais	23

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Fundamentação: *Levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar. (inciso V do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021).*

Levantamento de mercado, que consiste na prospecção e análise das alternativas possíveis de soluções, podendo, entre outras opções: (Art. 7º, inciso III da Portaria Municipal nº 31/2023)

Na busca pela melhor solução para a questão proposta, foram consultados editais de diversos municípios sobre o referido problema e a abertura de chamamento público para seleção de empresa do ramo de construção civil para construção de unidades habitacionais é comumente utilizada por outros entes para realizar a seleção prévia para fins de análise, enquadramento e posterior contratação pela instituição financeira gestora do Programa Minha Casa Minha Vida.

6. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação: *Estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação (inciso VI do § 1º da Lei 14.133/21 e art. 7º, inciso VI da Portaria Municipal nº 31/2023).*

O valor limite, por cada unidade habitacional é previsto em regulamento próprio do Programa Minha Casa Minha Vida Faixa 2 no montante de R\$190.000,00 (cento e noventa mil reais), independente da unidade ser casa ou apartamento. Assim, o valor estimado para contratação é de R\$21.280.000,00 (vinte e um milhões, duzentos e oitenta mil reais).

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Fundamentação: *Descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso. (inciso VII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 7º, inciso IV da Portaria Municipal nº 31/2023).*

De modo geral, a solução para a seleção de empresa para a construção de empreendimentos habitacionais no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, Faixa 2 se desdobra na abertura de chamamento público. Não se vislumbra alternativa para a referida seleção que consiga atender de forma concomitante os critérios da Caixa Econômica Federal, conforme prevê o item 1, alínea “c”, inciso IV do art. 6º a Portaria MCID nº 1.295/2023, haja vista que já houve o cumprimento do item 2, alínea “a”, inciso IV do mesmo artigo.

8. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO/OU NÃO

Fundamentação: *Justificativas para o parcelamento ou não da solução. (inciso VIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 7º, inciso VII da Portaria Municipal nº 31/2023).*



MUNICÍPIO DE SÃO GERALDO

ESTADO DE MINAS GERAIS
Rua 21 de Abril, nº 19, Centro - São Geraldo - CEP 36.530-000
CNPJ: 18.137.935/0001-80 – Tel.: (32)3556-1215 ou 1471



Será adotado o critério de julgamento por maior preço por item, uma vez que a divisão por item não representa perda de economia de escala e a divisão em item se apresenta técnica e economicamente viável, uma vez que existirá melhor aproveitamento do mercado e ampliação da competitividade.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Fundamentação: *Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis; (inciso IX do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21)*

Resultados pretendidos, em termos de efetividade e de desenvolvimento nacional sustentável;

Espera-se com a seleção prévia da empresa:

Implantação de três conjuntos habitacionais no Município de São Geraldo/MG, conforme diretrizes técnicas e normativas do Programa Minha Casa Minha Vida – modalidade Cidades, Faixa 2.

Produção de unidades habitacionais de interesse social, destinadas às famílias aprovadas nos critérios de análise de crédito determinadas pelo Governo Federal.

Elaboração completa dos projetos de engenharia e arquitetura necessários à aprovação, contratação, licenciamento e execução das obras, assegurando conformidade às exigências legais, técnicas e ambientais.

Construção de empreendimentos habitacionais de qualidade, com padrões adequados de habitabilidade, segurança, acessibilidade e sustentabilidade socioambiental.

Regularização urbanística e integração dos empreendimentos ao território municipal, promovendo inclusão social e acesso facilitado às políticas públicas existentes (saúde, educação, assistência social, transporte e lazer).

Captação de investimentos federais por meio do PMCMV Cidades Faixa 2, viabilizando o aporte de recursos externos e ampliando a capacidade municipal de atendimento às políticas habitacionais.

Otimização do uso do terreno doado pelo Município, garantindo que a contrapartida pública resulte em benefício direto à população são-geraldense.

Redução das vulnerabilidades socioeconômicas das famílias contempladas, por meio da concessão de moradia segura, adequada e com infraestrutura básica.

Estímulo ao desenvolvimento social, urbano e econômico local, com geração de emprego e renda durante a execução das obras e fortalecimento do setor produtivo municipal.

Garantia de transparência e legalidade no processo de seleção da empresa responsável pelos projetos e execução, cumprindo as etapas previstas e assegurando a aderência aos critérios de participação no PMCMV.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Fundamentação: *Providências a serem adotadas pela administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual ou adequação do ambiente da organização; (inciso X do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21)*

Não necessárias providências prévias a serem tomadas para esta seleção, haja vista que as leis autorizativas para doação dos terrenos já foram realizadas e a infraestrutura dos empreendimentos estão compreendidas como parte integrante do empreendimento a ser realizado.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Fundamentação: Contratações correlatas e/ou interdependentes. (inciso XI do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21)

Não serão necessárias contratações correlatas para a referida aquisição.



MUNICÍPIO DE SÃO GERALDO

ESTADO DE MINAS GERAIS
Rua 21 de Abril, nº 19, Centro - São Geraldo - CEP 36.530-000
CNPJ: 18.137.935/0001-80 – Tel.: (32)3556-1215 ou 1471



12. IMPACTOS AMBIENTAIS

Fundamentação: *Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável. (inciso XII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21)*

Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas de tratamento. (Art. 7º, inciso XII da Portaria Municipal nº 31/2023)

Impactos:

Geração de Resíduos Sólidos (Lixo Orgânico e embalagens): Resíduos alimentares que podem atrair pragas se não forem gerenciados adequadamente. Além disso, o uso de embalagens descartáveis pode aumentar a quantidade de lixo, especialmente plásticos.

Consumo de Água e energia e emissão de gases: Alto consumo de água para a realização das obras; elevado consumo de eletricidade para iluminação e equipamentos.

Efluentes Líquidos e Poluição sonora: Despejo de águas residuais contendo poluentes. Ruídos gerados pelo funcionamento de máquinas/equipamentos e pela movimentação de pessoas.

Medidas mitigadoras:

Para minimizar os impactos ambientais negativos, a Caixa Econômica Federal poderá incluir cláusulas no contrato de financiamento da obra que exigem práticas sustentáveis, como:

Reciclagem e Compostagem: Implementação de programas de reciclagem para plásticos, vidros e metais, além de compostagem para resíduos orgânicos e uso de embalagens biodegradáveis ou reutilizáveis.

Gestão de Resíduos: Sistemas adequados para coleta e tratamento de resíduos, evitando o acúmulo de lixo.

Eficiência Energética e consumo consciente de água: Uso de equipamentos eficientes e fontes de energia renovável e Instalação de dispositivos de economia de água.

Tratamento de Efluentes: Instalação de sistemas de tratamento de efluentes para evitar a poluição do sistema de esgoto.

13. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação: *Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina. (inciso XIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21)*

Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação.

Diante do exposto, a contratação da solução pretendida se mostra dotada de viabilidade técnica, operacional e orçamentária, estando também adequada à necessidade identificada na demanda de contratação.

São Geraldo/MG, 18 de novembro de 2025.

Jander Jossue Lima Silva
Diretor de Administração e Planejamento