



## 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.

No presente documento será avaliada a viabilidade da contratação pretendida, bem como apresentará os elementos essenciais que servirão para compor o Termo de Referência, de modo a melhor atender às necessidades da Prefeitura Municipal de Nova Brasilândia-MT, em conformidade com o § 1º, Art. 18 da Lei nº 14.133/21; Art. 15 do Decreto Municipal nº 022, de 16 de fevereiro de 2023, e demais legislações vigentes.

### 1 - DESCRIÇÃO E FUNDAMENTAÇÃO DA NECESSIDADE

#### 1.1. CONTRATAÇÃO INTEGRADA DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA ELABORAÇÃO DE PROJETOS E EXECUÇÃO DE OBRA PARA CONSTRUÇÃO DE 20 UNIDADES HABITACIONAIS NO ÂMBITO DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA – FNHIS SUB-50, CONFORME TERMO DE COMPROMISSO Nº 998160/2025/MCIDADES/CAIXA NO MUNICÍPIO DE NOVA BRASILÂNDIA – MT.

A presente contratação visa atender à demanda habitacional existente no município, especialmente entre a população em situação de vulnerabilidade social e econômica. Dados levantados por meio de cadastros socioassistenciais e relatórios técnicos da Secretaria Municipal de Assistência Social demonstram um déficit habitacional significativo, refletido em condições precárias de moradia, ausência de infraestrutura básica e insegurança habitacional.

A construção de 20 unidades habitacionais representa uma ação estratégica de enfrentamento ao déficit habitacional, promovendo dignidade, inclusão social e melhoria na qualidade de vida das famílias beneficiadas. Além disso, a iniciativa está alinhada com as diretrizes de políticas públicas de habitação, previstas na Constituição Federal,



no Estatuto da Cidade e no Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS), priorizando o atendimento à população de baixa renda.

O objetivo da contratação é viabilizar a construção de 20 unidades de moradia popular, destinadas à doação para famílias em situação de vulnerabilidade social, previamente cadastradas e selecionadas por critérios técnicos e sociais definidos em conjunto com a Secretaria de Assistência Social. As moradias deverão atender aos padrões mínimos de qualidade, segurança e salubridade, garantindo um ambiente digno e adequado para habitação.

A iniciativa tem como metas principais:

- Reduzir o déficit habitacional no município;
- Promover a inclusão social e a melhoria da qualidade de vida;
- Garantir o direito à moradia digna;
- Contribuir com o desenvolvimento urbano e social local.

## 2 – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

**2.1.** A contratação pretendida não está prevista em Plano de Contratação Anual, tendo em vista que a Administração ainda não ter realizado a instituição deste plano. O mesmo ainda se encontra em fase de confecção. Todavia, foram realizadas as devidas análises estratégias para a definição dos quantitativos e prazos da presente contratação.

## 3 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

**3.1.** A contratação será realizada por meio de CONCORRENCIA PUBLICA, na sua forma presencial, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

Para prestação dos serviços pretendidos os eventuais interessados deverão comprovar que atuam em ramo de atividade compatível com o objeto da licitação, bem como apresentar os documentos a título da qualificação técnica, nos termos do art. 62, II, da Lei Federal nº 14.133/2021, conforme descrito no Termo de Referência, atendendo ainda, os ditames do agente financeiro.

## 4 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

**4.1.** As quantidades a serem contratadas foram definidas com base em análise criteriosa da situação da demanda de atendimento do município, o que foi realizado pela unidade demandante.

| Item | Qtd. | Uni. | Especificação |
|------|------|------|---------------|
|------|------|------|---------------|



|    |   |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----|---|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 01 | 1 | SVC | CONTRATAÇÃO DE EMPRESA DO RAMO DE CONSTRUÇÃO CIVIL PARA ELABORAÇÃO DE PROJETOS E CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS NOS MOLDES DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA – PMCMV, COM RECURSOS DO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR, EM PARCERIA COM O AGENTE FINANCEIRO AUTORIZADO PARA OPERÁ-LO, CONFORME ESPECIFICAÇÕES CONSTANTES NO EDITAL, VISANDO A CONSTRUÇÃO DE 20 (VINTE) UNIDADES HABITACIONAIS. |
|----|---|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 5 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

**5.1.** Atualmente, há diversos sistemas construtivos disponíveis no mercado brasileiro da construção civil, porém, para a futura contratação somente serão aceitos os métodos construtivos previstos na Portaria n. 725, de 15 de junho de 2023, não sendo permitido modos construtivos não previstos na NBR.

Todos os projetos e planilhas orçamentárias para execução das obras serão desenvolvidos pela empresa credenciada vencedora e contratada, tendo como base de referência de preços oficiais as tabelas SINAPI da CAIXA e de outros órgãos governamentais, bem como de composições e cotações de mercado excepcionalmente.

O preço máximo de cada unidade habitacional, apresentado pela empresa vencedora da licitação, não poderá exceder o valor limite estipulado pelo Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), conforme as portarias vigentes do Ministério das Cidades e quaisquer novas publicações que possam surgir durante a execução do projeto. Este processo refere-se a contratação de obras financiadas pelo Programa Minha Casa Minha Vida. Os custos para a execução das obras serão cobertos pelo financiamento individual de cada unidade habitacional junto ao agente financeiro do PMCMV.

## 6 – ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

**6.1.** O valor referencial dos objetos é definido pelo PMCMV, na Portaria nº 725, de 15 de junho de 2023, em seu ANEXO V, sendo para as características da cidade de Nova Brasilândia - MT, o valor unitário por U.H. ficou estabelecido em R\$ 157.848,50 (cento e cinquenta e sete mil, oitocentos e quarenta e oito reais e cinquenta centavos), devendo o licitante se ater aos itens cobertos por este valor e estipulados por referida portaria.

1.1. O valor total estimado da contratação é de **R\$ 3.157.015,60** (três milhões cento e cinquenta e sete mil, quinze reais e sessenta centavos).

1.2. Não há desembolso financeiro para esta ação por parte do Município, sendo que o pagamento será efetuado pela Contratante, no caso o Agente Financeiro, e será feito mediante normativas e portarias internas do Agente



Financeiro contratado.

1.3. Eventuais subsídios poderão ser aportados, sobretudo através do governo do estado.

### 7 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

**7.1.** Processo licitatório com a finalidade de seleção de empresa do ramo de engenharia/construção civil (pré-qualificação), por meio de concorrência pública, para a construção de 20 (vinte) unidades habitacionais, em face aos eventos onde o Município busque tratar a área habitacional, em especial a falta de moradias, principalmente na faixa da população de menor renda, trazendo soluções e criando mecanismos que diminuam o déficit habitacional, contribuindo desta maneira para melhorar a qualidade de vida da população e com isso atraindo melhores investimentos para a cidade.

Deverão ser construídas 20 (vinte) unidades habitacionais de, no mínimo, 47,46 m<sup>2</sup> (quarenta e sete vírgula quarenta e seis metros quadrados) de área útil, do tipo térreas e isoladas, edificadas utilizando-se o sistema convencional, não sendo permitido modos construtivos não previstos na NBR, conforme projetos arquitetônicos e urbanísticos a serem apresentados pela empresa vencedora.

Com a realização dos serviços, a municipalidade visa o atendimento à população municipal em um modo geral. Além destes benefícios com a realização da presente obra a municipalidade ainda prevê uma evolução em outras pastas municipais, como por exemplo saúde, educação e assistência social, uma vez que a população possuindo moradias dignas de habitabilidade, o município abava por desenvolver-se.

A empresa ganhadora deve elaborar todos os estudos necessários ao desenvolvimento dos projetos das unidades habitacionais conforme preconizado por leis e normas vigentes, e manuais do Programa Minha Casa Minha Vida, tais como levantamento topográfico, estudos ambientais e geotécnicos (prospecção do solo e rocha do subsolo com sondagem), viabilidade junto a concessionárias de água e energia elétrica, entre outros, conforme necessário, contribuindo o município com gestão perante os órgãos ambientais visando a sua aprovação e licenciamento quando couber.

Elaborar todos os projetos (executivo), memoriais descritivos e demais documentos técnicos complementares necessários para a construção das unidades habitacionais e demais infraestruturas atendimento do objeto, elaboração de orçamento a partir dos projetos e das especificações, bem como elaborar os documentos técnicos necessário para obtenção de licença ambiental, aprovação junto ao Corpo de Bombeiros, licenciamento edifício junto a Prefeitura Municipal e registro cartorial, e outras que sejam exigidas pela legislação Municipal, Estadual e Federal, respeitando o valor total estabelecido/proposto por unidade habitacional, atendendo regramento do



## SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

ESTADO DE MATO GROSSO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**NOVA BRASILÂNDIA**



Programa Minha Casa Minha Vida. Os documentos técnicos devem ser desenvolvidos por profissionais responsáveis técnicos da contratada devidamente registradas nos órgãos profissionais CREA e/ou CAU.

Aprovar todos os projetos junto ao Agente Financeiro do PMCMV (CAIXA), no Corpo de Bombeiros Militar de Mato Grosso, na Prefeitura Municipal de Nova Brasilândia, na Concessionária de Energia Elétrica e junto a outros órgãos nas esferas Federal, Estadual e Municipal, conforme necessário,

Todos os licenciamentos ambientais serão de responsabilidade da empresa junto aos órgãos competentes.

Ao município caberá executar a limpeza e terraplanagem de toda área dos imóveis de maneira a atender as necessidades previstas em estudos e projetos para a construção de todas as infraestruturas projetadas, inclusive executando cortes e aterros, drenagens superficiais e subterrâneas, muros de contenção ou outros sistemas para estabilização de taludes, entre outros serviços complementares conforme necessidade.

Caberá, também, ao município, executar todas as obras de infraestrutura e complementares conforme projetos aprovados pela Prefeitura Municipal e pelo Agente Financeiro (CAIXA) de maneira integral/global.

Por fim, é de inteira responsabilidade do município a execução de toda infraestrutura na área externa dentro dos limites da matrícula do imóvel, pavimentação da calçada no passeio público junto ao alinhamento com o logradouro público (todas as frentes), conforme previsto em lei e projeto aprovado e atendendo as normas de acessibilidade, drenagem pluvial (subterrânea e superficial), conforme necessário e limpeza geral.

A contratada se incumbirá de executar a construção das unidades habitacionais desde as fundações até o acabamento final, sistemas de tratamento de efluentes, redes e sistemas de alimentação de água, esgotamento sanitário e energia elétrica a todas as unidades,

O conjunto habitacional será construído em terreno de propriedade dessa municipalidade, cujo imóvel possui lei autorizativa para doação para fins de construção de unidades habitacionais de interesse social.

## **8 – JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO**

**8.1.** Considerando ser uma concorrência pública, e que a empresa que cumprir com todos os requisitos e obtiver melhor preço será a vencedora, será selecionada para elaborar o projeto e executar as 20 (vinte) unidades





habitacionais, opta-se pelo não parcelamento (ou divisão) do objeto da contratação.

Assim, a elaboração do projeto e a execução de todas as unidades habitacionais formarão um único lote, com o objetivo de assegurar a eficiência na execução do projeto.

### **9 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS**

**9.1.** Pretende-se, com a futura contratação, assegurar a seleção de empresa especializada no ramo da construção civil, visando a construção de até 20 (vinte) unidades habitacionais, reduzindo assim o déficit habitacional do Município.

### **10 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO**

**10.1.** Não há nenhuma providência a ser adotada pela administração, exceto a responsabilidade de implantar a infraestrutura necessária e fundamental.

Toda a gestão e execução da contratação da empresa vencedora desta concorrência pública será de total responsabilidade do Agente Financeiro habilitado para o Programa Minha Casa Minha Vida.

### **11 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES**

**11.1.** Para a referida contratação não há contratações correlatas e/ou interdependentes.

### **12 – IMPACTOS AMBIENTAIS**

**12.1.** A contratação de empresa para elaborar projetos, memórias e orçamentos, bem como para edificar as 20 (vinte) unidades habitacionais, pode provocar diversos impactos ambientais significativos. Primeiramente, a alteração do uso do solo é um dos principais efeitos. A construção pode exigir a remoção de vegetação, o que pode levar à perda de habitats naturais e afetar a biodiversidade local. Além disso, a transformação do solo para fins de construção pode alterar o equilíbrio natural e aumentar o risco de erosão.

Outro impacto importante é sobre os recursos hídricos. Durante o processo de construção, pode ocorrer a poluição da água devido ao despejo inadequado de resíduos e produtos químicos, contaminando rios e córregos próximos. Além disso, a modificação dos cursos de água ou a alteração do fluxo dos mesmos pode afetar ecossistemas aquáticos e a disponibilidade de água para a comunidade local.

A poluição do ar também é uma preocupação significativa. A construção pode gerar emissões de poluentes atmosféricos e poeira, além de contribuir para a poluição sonora devido ao tráfego de veículos e ao uso de máquinas pesadas. Esses fatores podem ter efeitos adversos na saúde das pessoas e no meio



ambiente.

Os impactos na fauna e flora são igualmente relevantes. A perturbação causada pela construção pode deslocar espécies locais e afetar ecossistemas naturais. A destruição de áreas naturais reduz os habitats disponíveis para a fauna e flora nativas, o que pode ter consequências para a biodiversidade.

A gestão de resíduos é outro aspecto crucial. A construção gera uma quantidade significativa de resíduos sólidos, como restos de materiais, que precisam ser geridos adequadamente para evitar impactos ambientais negativos. Além disso, resíduos perigosos, como produtos químicos tóxicos, requerem manejo especial para prevenir a contaminação do solo e da água.

Além disso, a construção pode ter efeitos no clima local. O aumento das áreas pavimentadas e edificadas pode contribuir para o fenômeno conhecido como ilha de calor urbano, elevando as temperaturas na área de construção e seus arredores. Isso pode afetar o microclima local e a qualidade de vida dos residentes.

Finalmente, é importante considerar os impactos na qualidade de vida da comunidade local. O aumento da população pode resultar em congestionamentos e pressionar a infraestrutura existente, além de alterar o paisagismo da área, o que pode afetar o valor estético e a percepção da qualidade de vida dos habitantes.

Para mitigar esses impactos, é essencial realizar avaliações de impacto ambiental detalhadas e seguir rigorosamente as normas e regulamentações ambientais durante as fases de projeto e construção. Medidas adequadas podem minimizar os efeitos negativos e promover uma construção sustentável.

### **13 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO**

**13.1.** Com base nos estudos expostos acima, especialmente no que tange à solução de mercado escolhida, que inclui critérios e práticas previstos em normativos vigentes, a Equipe de Planejamento, considera que a contratação é viável, além de ser necessária para o atendimento das necessidades e interesses da instituição.

**13.2.** Desse modo, sugere-se que a contratação seja procedida através de um procedimento licitatório, na modalidade **CONCORRENCIA PUBLICA** na forma **PRESENCIAL**, do tipo **CONTRATAÇÃO INTEGRADA** adotando o critério de julgamento **MENOR PREÇO GLOBAL**.



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Nova Brasilândia-MT, 03 de julho de 2026.

ESTADO DE MATO GROSSO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**NOVA BRASILÂNDIA**



**Edgar José de Souza**  
**Sec. Mun. de Infraestrutura**

