



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE SANTIAGO DO SUL/SC
CONTROLADORIA INTERNA MUNICIPAL

INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 001/2023 - DE 07 DE DEZEMBRO DE 2023.

ANEXO I

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA - DFD	
SETOR REQUISITANTE:	Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação
1. Justificativa da necessidade da contratação: A moradia digna é direito social previsto no art. 6.º da Constituição Federal e, nos termos dos arts. 23 I e 30 I e VIII, cabe ao Município planejar, regulamentar e executar políticas habitacionais, inclusive a aquisição, produção e melhoria de unidades, bem como a provisão de saneamento básico. Para acessar recursos federais e estaduais (FNHIS, FAR, FGTS, PAC Habitação) e cumprir a Lei 11.124/2005, o Município de Santiago do Sul precisa dispor de Plano Municipal de Habitação de Interesse Social (PMHIS) atualizado, aprovado por lei e alinhado ao Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001). Os dados oficiais evidenciam a urgência dessa iniciativa. O Censo 2022 registrou 1 651 habitantes, contra 1 465 em 2010, crescimento de 12,7 % em doze anos, com densidade de 22,51 hab./km². Em 2010, 55,6 % da população (815 pessoas) era rural, indicando dispersão territorial e maior dificuldade de acesso a infraestrutura básica – quadro que tende a se agravar com o aumento populacional, conforme o censo realizado no ano de 2010 pelo IBGE (https://censo2010.ibge.gov.br/sinopse/index.php?dados=29&uf=42&utm). A ausência de planejamento específico compromete a captação de recursos, perpetua o déficit habitacional qualitativo e quantitativo e eleva o risco de ocupações irregulares, judicializações e gastos emergenciais. A elaboração do PMHIS exige diagnóstico socioeconômico, levantamento georreferenciado do estoque imobiliário, definição de programas, metas e indicadores, preparação de minutas legislativas (Fundo, Conselho e instrumentos de viabilização) e capacitação dos conselheiros e servidores que atuarão na execução e monitoramento das ações. Tais atividades demandam equipe multidisciplinar (urbanismo, engenharia, serviço social, geoprocessamento, economia e direito urbanístico) e ferramentas técnicas que não integram o quadro permanente da Prefeitura. Diante disso, revela-se necessária a contratação de empresa especializada para prestar serviço de elaboração do PMHIS, compreendendo diagnóstico local, proposição de estratégias de ação, elaboração de projetos de lei correlatos e capacitação dos membros do Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social e dos servidores do setor de habitação. O produto permitirá ao Município acessar fontes de financiamento externas, reduzir o déficit habitacional, otimizar recursos, fortalecer a governança e cumprir o art. 18 II da Lei 14.133/2021, que exige a demonstração da necessidade, dos resultados pretendidos e das consequências da não contratação.	
2. Descrição sucinta do objeto: Serviço de elaboração do plano municipal de habitação de interesse social – PMHIS, com diagnóstico local, elaboração de estratégias de ação, elaboração de projetos de lei, capacitação dos membros do Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social e dos servidores do setor de habitação do Município.	



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE SANTIAGO DO SUL/SC
CONTROLADORIA INTERNA MUNICIPAL

3. Justificativa da escolha da solução entre as disponíveis no mercado (apenas nos casos de contratação direta):

No levantamento de mercado foram consideradas três alternativas para viabilizar o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social (PMHIS):

1. **Execução direta pelo quadro permanente** – Descartada porque a Prefeitura não dispõe de equipe multidisciplinar (urbanismo, geoprocessamento, economia, direito urbanístico e serviço social) nem de infraestrutura de SIG necessária ao diagnóstico georreferenciado, o que demandaria investimentos adicionais e alongaria o cronograma além do exercício orçamentário.
2. **Convênio com universidade ou órgão estadual** – Exige aprovação acadêmica, contratação de bolsas e compatibilização de calendários, o que posterga a entrega para além de 2026, sem garantia de fornecimento das minutas legislativas exigidas pela Lei 11.124/2005, criando risco de descontinuidade e de perda de recursos federais.
3. **Contratação de empresa especializada, em regime “turn-key”** – Solução integrada recomendada pelo *Manual de Orientação à Elaboração do PLHIS Simplificado para Municípios até 50 mil habitantes* do Ministério das Cidades (https://www.gov.br/cidades/pt-br/assuntos/habitacao/ManualPLHISsimplificado2023.pdf?utm_), por assegurar:
 - o diagnóstico georreferenciado completo;
 - o formulação de programas, metas e indicadores;
 - o minutas de projetos de lei (Fundo, Conselho, instrumentos urbanísticos e financeiros);
 - o capacitação presencial do Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social e da equipe técnica, garantindo transferência de conhecimento.

A alternativa (3) apresenta o melhor custo- benefício, mitiga riscos operacionais e atende ao prazo necessário para habilitar o Município aos editais do FNHIS e de outros fundos já previstos para 2026. Por combinar equipe qualificada, metodologia reconhecida nacionalmente Serviços e Informações do Brasil e entrega de produto completo em único contrato, a contratação direta de empresa especializada revela-se a solução mais eficiente, assegurando a efetiva implementação da política habitacional local e o atendimento ao interesse público.

4. Quantidade a ser contratada, quando couber, considerada a expectativa de consumo anual:

Considerando a demanda do Município a quantidade a ser contratada é de:

Descrição	Quantidade
-----------	------------



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE SANTIAGO DO SUL/SC
CONTROLADORIA INTERNA MUNICIPAL

Serviço de elaboração do plano municipal de habitação de interesse social – PMHIS, com diagnóstico local, elaboração de estratégias de ação, elaboração de projetos de lei, capacitação dos membros do Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social e dos servidores do setor de habitação do Município.	01
---	----

5. Estimativa de despesa e definição do valor estimado da contratação com base na realização de pesquisa de preços devidamente documentada, com os parâmetros estabelecidos no [art. 23, caput](#) c/c [§ 4º](#), da Lei nº 14.133/2021, justificando, assim, o preço da contratação:

Após levantamento de mercado o valor total da presente contratação será de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), sendo o menor valor encontrado entre os orçamentos obtidos com empresas especializadas do ramo.

6. Indicação da data pretendida para a conclusão da contratação, a fim de não gerar prejuízos ou descontinuidade das atividades do órgão ou da entidade:

A presente contratação deverá ser concluída até o mês de abril de 2025.

7. Grau de prioridade da contratação em baixo, médio ou alto:

O grau de prioridade dessa contratação é alto.

8. Razão da escolha do contratado (apenas nos casos de contratação direta):

A razão da escolha do contratado se dá pelo fato de que a empresa é referência no ramo pertinente ao objeto, bem como apresentou o menor valor dentre os orçamentos obtidos.

Servidor Responsável para elaboração do Estudo Técnico Preliminar e/ou Termo de Referência:	
Nome:	Analice Antunes
Matrícula:	40983

Santiago do Sul/SC, 04 de abril de 2025.

Secretaria Municipal de
Assistência Social e Habitação
Responsável pela demanda