ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INTRODUÇÃO

> *Lei 14.133, art. 6º, XX. Estudo técnico preliminar: documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução e dá base ao anteprojeto, ao termo de referência ou ao projeto básico a serem elaborados caso se conclua pela viabilidade da contratação;*

Baseado no inciso XX do art. 6º da Lei nº 14.133/2021, considera-se Estudo Técnico Preliminar o "documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução e dá base ao anteprojeto, ao termo de referência ou ao projeto básico a serem elaborados caso se conclua pela viabilidade da contratação". Segundo o guia de boas práticas em contratação de soluções de tecnologia da informação do TCU, "a elaboração dos estudos técnicos preliminares constitui a primeira etapa do planejamento de uma contratação (planejamento preliminar)" (BRASIL, 2012, p.39, COSTA; BRAGA; ANDRIOLI, 2017 in).

Os estudos técnicos preliminares servem para "a) assegurar a viabilidade técnica da contratação, bem como o tratamento de seu impacto ambiental; b) embasar o termo de referência ou o projeto básico, que somente é elaborado se a contratação for considerada viável, bem como o plano de trabalho, no caso de serviços" (BRASIL, 2012, p. 39, in COSTA; BRAGA; ANDRIOLI, 2017).

Apresenta-se no referido documento, os estudos que nortearam e embasaram a necessidade para o atendimento da demanda, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas fornecendo as informações necessárias para subsidiar a melhor solução.

O presente estudo visa fundamentar a viabilidade da contratação de empresa especializada para a execução da construção de 50 UNIDADES HABITACIONAIS, incluindo a elaboração do projeto básico de empreendimento habitacional, é viável e se justifica pela necessidade de garantir a qualidade e a eficiência na execução do projeto, bem como para assegurar a conformidade com as normas e regulamentações específicas do Programa Minha Casa, Minha Vida - FAR, conforme estabelecido pela Portaria nº 724, de 15 de junho de 2023.

A construção de unidades habitacionais atende ao interesse público, pois visa atender à demanda por moradias dignas e acessíveis para famílias de baixa renda. A contratação de empresa especializada é a melhor solução para garantir a execução do projeto dentro dos padrões de qualidade e eficiência exigidos pelo programa, que estabelece as condições gerais da linha de

atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR). Portanto, recomenda-se a continuidade do processo de contratação, com a elaboração do projeto básico, realização do processo de licitação e contratação da empresa especializada, observados os limites de valores da unidade habitacional fixados na Portaria nº 724/2023.

2. BASE LEGAL

a. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A base legal do presente instrumento, cuja finalidade é garantir a execução do objeto supracitado, rege-se pelo disposto na Lei Federal 14.133/2021 e alterações posteriores, Lei Federal nº 123/2006 e alterações posteriores, Lei Federal nº 5.194/66.

O Estudo Técnico Preliminar foi expressamente conceituado pela Nova Lei de Licitações (lei 14.133/2021) e atualmente é regulamentado pela Instrução Normativa nº 58/2022/SEGES, que dispõe sobre a elaboração de Estudos Técnicos Preliminares (ETPs) para a aquisição de bens e contratação de serviços e obras, no âmbito da administração pública federal direta, autárquica e fundacional, e sobre o sistema ETP Digital. Este documento busca centralizar e justificar e apresentar a solução mais viável para a licitação em questão. Ao longo deste estudo será abordado pontos pertinentes à tramitação e vantajosidade.

Lei Federal nº 14.620 de 13 de julho de 2023- Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida.

Lei Federal nº 10.188 de 12 de fevereiro de 2001- Cria o Programa de Arrendamento Residencial, institui o arrendamento residencial com opção de compra e dá outras providências.

A Portaria nº 724, de 15 de junho de 2023, dispõe sobre as condições gerais da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata a Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023. Essa portaria foi alterada posteriormente pelas seguintes portarias:

- Portaria MCID nº 1.482 de 21 de novembro de 2023 - Divulga as propostas de empreendimentos habitacionais enquadradas no âmbito da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata a Portaria MCID nº 727, de 15 de junho de 2023.

- Portaria MCID nº 148, de 19 de fevereiro de 2024: Altera a Portaria MCID nº 724, de 15 de junho de 2023, e outras portarias relacionadas ao Programa Minha Casa, Minha Vida.

- Portaria MCID nº 340, de 5 de abril de 2024: Altera a Portaria MCID nº 724, de 15 de junho de 2023.

- Portaria MCID nº 486, de 20 de maio de 2024: Altera a Portaria MCID nº 724, de 15 de junho de 2023.

- Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro de 2024: Altera a Portaria MCID nº 724, de 15 de junho de 2023.

- Portaria MCID nº 1.425, de 20 de dezembro de 2024: Altera a Portaria MCID nº 724, de 15 de junho de 2023.

- Portaria MCID nº 706, de 15 de julho de 2025: Altera a Portaria MCID nº 724, de 15 de junho de 2023.

- Portaria MCID nº 827, de 24 de julho de 2025: Altera a Portaria MCID nº 724, de 15 de junho de 2023.

Essas alterações visam aprimorar as regras e condições para a contratação de empreendimentos habitacionais no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida-FAR.

- Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023- Dispõe sobre as especificações urbanísticas, de projeto e de obra e sobre os valores de provisão de unidade habitacional para empreendimentos habitacionais no âmbito das linhas de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial e do Fundo de Desenvolvimento Social, integrantes do Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata a Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023.

- Portaria MCID nº 727, de 15 de junho de 2023- Formaliza a abertura de procedimento de enquadramento e contratação de empreendimentos habitacionais e estabelece a meta de contratação no âmbito da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata a Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023.

- Portaria MCID nº 47, de 17 de janeiro de 2025- Divulga as localidades habilitadas para a apresentação de propostas de empreendimentos habitacionais referentes à meta de atendimento direcionada às localidades impactadas por situações que tenham provocado o agravamento de suas necessidades habitacionais, e dispõe sobre os procedimentos para a realização das contratações pertinentes, no âmbito da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas, com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida.

3. OBJETO DE CONTRATAÇÃO

SELEÇÃO DE EMPRESAS DO RAMO DA CONSTRUÇÃO CIVIL PARA ELABORAÇÃO DOS PROJETOS ARQUITETÔNICOS, COMPLEMENTARES E DE INFRAESTRUTURA E A EXECUÇÃO DA OBRA DE CONSTRUÇÃO DE 50 (CINQUENTA) UNIDADES HABITACIONAIS, VISANDO FORMALIZAÇÃO DE PARCERIA NO ÂMBITO DO PMCMV, COM RECURSOS DO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (FAR), VISANDO O ATENDIMENTO À POPULAÇÃO EM SITUAÇÃO DE VULNERABILIDADE E RISCO HABITACIONAL NO MUNICÍPIO DE MELGAÇO.

4. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação: *Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público. (Inciso I do § 1°do art. 18 da Lei 14.133/2021 e art. 7°, inciso I da IN 40/2020.*

A contratação de empresa especializada para a execução da construção de 50 unidades habitacionais, incluindo a elaboração do projeto básico de empreendimento habitacional, é necessária e justificada para atender à demanda por moradias dignas e acessíveis para famílias de baixa renda, conforme estabelecido pelo Programa Minha Casa, Minha Vida, e regulamentado pela Portaria nº 724, de 15 de junho de 2023, e suas alterações posteriores.

A Portaria nº 724/2023 estabelece as condições gerais da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), e visa promover o acesso à moradia digna e acessível para famílias de baixa renda. A contratação de empresa especializada é a melhor solução para garantir a execução do projeto dentro dos padrões de qualidade e eficiência exigidos pelo programa, pois possui expertise e experiência na execução de projetos habitacionais e conhece as normas e regulamentações específicas do Programa Minha Casa, Minha Vida- FAR.

A contratada será responsável por desenvolver todas as soluções arquitetônicas e urbanísticas, incluindo projetos complementares de engenharia (estrutural, instalações hidrossanitários, elétricas, drenagem, pavimentação e acessibilidade), bem como os estudos e licenciamentos necessários, observando as diretrizes legais, regulamentares e normativas aplicáveis, especialmente a Portaria MCID nº 725/2023. O objetivo central é garantir a aprovação do empreendimento junto à Caixa Econômica Federal, assegurando que as unidades habitacionais sejam executadas com qualidade técnica, segurança, sustentabilidade, infraestrutura adequada e acessibilidade universal, atendendo de forma integral às exigências do Programa Minha Casa, Minha Vida – FAR.

A necessidade da contratação é justificada pelo interesse público, pois visa atender à demanda por moradias dignas e acessíveis para famílias de baixa renda, promover o desenvolvimento social e econômico das comunidades atendidas e contribuir para a redução do déficit habitacional no país. Além disso, a contratação garante a qualidade e a eficiência na execução do projeto, assegurando a conformidade com as normas e regulamentações específicas do programa.

Busca-se entregar moradias dignas, que reduzam a vulnerabilidade socioambiental e contribuam para o fortalecimento da política habitacional municipal, com impacto direto na melhoria das condições de vida das famílias beneficiárias. Portanto, a contratação de empresa especializada para a execução da construção de 50 unidades habitacionais é necessária e justificada, considerando o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público, e deve ser realizada em conformidade com as disposições da Lei 14.133/2021 e da IN 40/2020.

5. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO 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 § 1° do art. 18da Lei 14.133/21 e § 2º do art. 25 do Decreto Municipal nº 014/2023).*

O Plano de Contratações Anual (PCA) é um instrumento gerencial que permite especificar o detalhamento das ações em termos de produto, responsáveis, prazos, tarefas, insumos e custos necessários para a entrega das metas físicas anuais, compondo os programas de trabalho da Lei Orçamentária Anual (LOA). É um instrumento de planejamento tático/operacional que contribui para que o Orçamento Público cumpra com sua finalidade de planejamento de curto prazo, contribuindo ainda para que as decisões de alocação de dotações orçamentárias sejam orientadas para atingir objetivos previamente estabelecidos (objetivo da ação, do programa e objetivos estratégicos de governo).

No presente caso, a Prefeitura Municipal de MELGAÇO, não possui o PCA ainda implementado, contudo caso haja a existência de despesa financeira a título de contrapartida municipal. Conforme a Portaria nº 724, de 15 de junho de 2023, Art. 24, inciso I:

> "a execução de infraestrutura externa ou de equipamento público necessários ao atendimento da demanda gerada pelo empreendimento habitacional, mediante apresentação da documentação disposta no art. 26, inciso VII"

Para o atendimento da demanda, consta previsto a referida demanda na Lei Orçamentária Anual - LOA. Considerando as características singulares da contratação segue os dados de previsão orçamentária e infraestrutura ou de equipamento público necessários (creche, escola, Sistema de abastecimento de água e esgotamento, pavimentação e energia):

- Programa: Programa Minha Casa, Minha Vida - FAR
- Ação: Construção de Unidades Habitacionais
- Unidade Orçamentária: Prefeitura Municipal de MELGAÇO
- Dotação Orçamentária: 2033 – Construção de Casas Habitacionais
- Fonte de Recursos: 17000000 – Outros Convênios da União
- Natureza da Despesa: 4.4.90.51.00 - Obras e Instalações

O programa é operado com a integralização de cotas referente à participação da União no FAR, observada a disponibilidade orçamentária e financeira, então as despesas financeiras de Repasse estão vinculadas aos recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR). Conforme a Portaria nº 724, Art. 13: A subvenção econômica concedida com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial às famílias beneficiárias do Programa é limitada ao valor disposto no ato interministerial vigente para a linha de atendimento. (Redação dada pela Portaria MCID nº 706, de 15 de julho de 2025).

6. ÁREA REQUISITANTE

A unidade requisitante da proposta, objeto deste ETP, foi formalizada através da Secretaria Municipal de Administração, Planejamento e Gestão, tendo como responsável pela demanda JOSIMAR FEITOZA DA SILVA.

7. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

***Fundamentação**: Descrição dos requisitos necessários e suficientes à escolha da solução. (Inciso III do § 1° do art. 18 da Lei 14.133/2021 e Art. 7°, inciso II da IN40/2020).*

A contratação de empresa especializada para a execução da construção de 50 UNIDADES HABITACIONAIS no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida deve atender aos requisitos necessários e suficientes, tanto na elaboração dos Projetos básicos, da edificação e da unidade habitacional, quanto dos projetos do empreendimento habitacional e das especificações urbanísticas, incluindo, assim, atender à demanda por moradias dignas e acessíveis para famílias de

baixa renda, promover o desenvolvimento social e econômico das comunidades beneficiadas e garantir a qualidade e a eficiência na execução do projeto.

A critério do Agente Financeiro MCMV-FAR Caixa Econômica Federal, tendo por base a documentação elencada no Art. 1º da Portaria nº 727/2023 e seus Anexos, e no art. 11, combinado com art. 26 da Portaria MCID nº 724/2023, compete à empresa do setor da construção civil, na qualidade de proponente do empreendimento habitacional a apresentação de documentação de qualificação técnica e jurídica.

7.1. REQUISITOS TÉCNICOS DA CONTRATAÇÃO

7.1.1 ELABORAÇÃO DO PROJETO BASICO

O Art. 1º da Portaria nº 727/2023 estabelece, no âmbito das linhas de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial e do Fundo de Desenvolvimento Social, integrantes do Programa Minha Casa, Minha Vida:

I - As especificações urbanísticas, na forma do Anexo I;

II - As especificações de projeto do empreendimento habitacional, na forma do Anexo II;

III - As especificações de projeto da edificação e da unidade habitacional, na forma do Anexo III;

IV - As especificações da obra, na forma do Anexo IV; (Redação dada pela Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro 2024)

V - Valores de provisão de unidade habitacional, na forma do Anexo V; e (Redação dada pela Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro 2024)

VI - Especificações do projeto da praça de leitura e da sala de biblioteca, na forma do Anexo VI. (Incluído pela Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro 2024).

ANEXO I
ESPECIFICAÇÕES URBANÍSTICAS

Ficam estabelecidas as especificações urbanísticas para a implementação de empreendimentos habitacionais no âmbito da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial e com recursos do Fundo de Desenvolvimento Social, integrantes do Programa Minha Casa, Minha Vida, que devem ser observadas pelas empresas do setor da construção civil, Entidades Organizadoras, entes públicos locais e agentes financeiros responsáveis pelo empreendimento habitacional, na forma especificada neste Anexo.

Tabela 1 – Especificações urbanísticas:

1. Localização do terreno
a) O empreendimento deve estar inserido em área urbana consolidada ou em área de expansão urbana previamente definida no Plano Diretor ou legislação urbanística municipal vigente.
b) O empreendimento localizado em zona de expansão urbana deverá estar contíguo à área urbana consolidada e dispor, no seu entorno, de áreas destinadas a atividades comerciais locais. (Retificação publicada no DOU em 13/7/2023, Edição 132, seção 1, página 9)
c) A contratação de empreendimento inserido em área de expansão urbana instituída após 10 de abril de 2012 está condicionada a comprovação do atendimento ao estabelecido no art. 42-B, da Lei n 10.257, de 10 de julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade.
2. Disponibilidade de Infraestrutura Urbana Básica (até 500 m dos limites da poligonal do empreendimento) (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)
a) Rede de energia elétrica e iluminação pública instalada;
b) Rede de abastecimento de água potável instalada;
c) Solução esgotamento sanitário e coleta de lixo implantada;
d) Vias de acesso e circulação, preferencialmente pavimentadas; e
e) Itens de drenagem pluvial, guias e sarjetas.
3. Acesso a Equipamentos Públicos Comunitários de Educação
a) Acesso a escolas públicas de educação infantil (0-5 anos) a uma distância caminhável máxima de 1 km computado a partir do centro do terreno.
b) Acesso à escola pública de ensino fundamental (Ciclo I/6-10 anos), a uma distância caminhável máxima de 1,5 km, computada a partir do centro do terreno; ou acessível por transporte público escolar em tempo inferior a 20 min. (Retificação publicada no DOU em 13/7/2023, Edição 132, seção 1, página 9)

ANEXO II

ESPECIFICAÇÕES DO PROJETO DO EMPREENDIMENTO HABITACIONAL

Ficam estabelecidas as especificações do projeto do empreendimento habitacional no âmbito da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial e do Fundo de Desenvolvimento Social, integrantes do Programa Minha Casa, Minha Vida, que devem ser observadas pelas empresas do setor da construção civil, Entidades Organizadoras, entes públicos locais e agentes financeiros responsáveis pelo empreendimento habitacional, na forma especificada neste Anexo.

Tabela 1 – Especificações obrigatórias do projeto do empreendimento habitacional:

1. Apresentação do projeto e conformidade
a) Deve ser atendido o conjunto de orientações ao proponente para aplicação das especificações de desempenho em empreendimentos de Habitação de Interesse Social; e de orientações ao Agente Financeiro para recebimento e análise dos projetos, disponíveis no sítio eletrônico do Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H).
b) Devem ser atendidas as especificações de desempenho em empreendimentos com base na NBR 15.575 vigente. Podem ser utilizadas as Fichas de Avaliação de Desempenho (FAD) de sistemas convencionais, como dado de entrada quanto ao desempenho potencial esperado, bem como para manter evidências dos meios definidos para o atendimento dos requisitos da ABNT NBR 15.575.
c) Na ausência de Programa Setorial de Qualidade (PSQ)/PBQPH para um produto ou componente, devem ser utilizados aqueles que tenham certificação emitida por Organismos de Certificação de Produto (OCP) acreditado pelo INMETRO.
d) O projeto apresentado pelo proponente para a contratação, deve dispor do nível técnico de detalhamento necessário para sua adequada execução, apresentado conforme a ABNT NBR 6492, devendo ser complementado por levantamento planialtimétrico georreferenciado em sistema de coordenadas UTM (Universal Transversa de Mercator), *datum* horizontal, Sistema Integrado de Referências Geográficas da América do Sul (SIRGAS 2000).
2. Adequação do terreno
I. Adequação ao sítio físico
a) O projeto urbanístico deve apresentar adequação ao sítio físico, considerando elementos como vegetação, cursos d´água, topografia e edificações existentes.
b) Deve ser minimizada a necessidade de cortes e aterros, prevenidos casos de escorregamentos e erosão do solo e evitada a eliminação dos elementos arbóreos existentes.
c) O empreendimento não deve se constituir em barreira física à conexão com a cidade.
d) Não é permitido empreendimento em condomínio com área ociosa, sem funcionalidade, superior a 30% (trinta por cento) da área de matrícula. (Incluído pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)
II. Parcelamento do solo
a) Quando necessário o parcelamento do solo para implantação do empreendimento, este deve ser feito na forma de loteamento preferencialmente.
b) no caso de loteamento, a quadra deve ter área máxima de 10.000 (dez mil) m². (Redação dada pela Portaria MCID nº 340, de 05 de abril de 2024)
c) no caso de desmembramento, a soma das áreas dos lotes deve corresponder à área máxima de 10.000 (dez mil) m². (Redação dada pela Portaria MCID nº 340, de 05 de abril de 2024)

d) A existência de legislação municipal que defina as áreas máximas de que tratam as alíneas “b” e “c” afasta o cumprimento do limite por elas definido. (Incluído pela Portaria MCID nº 340, de 05 de abril de 2024)

e) Fica admitida a extrapolação da área máxima de que tratam as alíneas “b” e “c” nos casos em que a proposta apresente área compatível com o partido urbanístico estabelecido em seu entorno e seja acompanhada de concordância manifesta da Prefeitura. (Incluído pela Portaria MCID nº 340, de 05 de abril de 2024)

III. Terraplenagem

a) Distância mínima de 1,50 m (um metro e meio) entre as edificações e os pés/cristas de taludes ou contenções com até 1,50 m (um metro e meio) de altura e distância mínima de 3,0 m (três metros) para as demais situações, ou conforme previsto pelo Município, o que for maior; (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

b) Altura máxima do talude: 4,50 m (quatro metros e meio). Para taludes superiores a 4,50 m (quatro metros e meio) prever berma com largura mínima de 1,50 m (um metro e meio), com solução de drenagem, sendo que nenhum segmento do talude deve ter mais de 4,50 m (quatro metros e meio) de altura. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

c) É obrigatória a construção de muros de contenção em situações que a divisa entre os dois lotes se dá em desnível, sempre que o desnível for igual ou superior a 1,00m. (Redação dada pela Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro de 2024)

d) Projeto de contenções com parecer técnico sobre a estabilidade e inclinação dos taludes e contenções. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

e) Os taludes devem possuir sistema de drenagem que compreenda o lançamento final em sarjetas, valas, córregos ou galerias.

f) Os taludes devem possuir cobertura vegetal do estrato forrageiro e/ou arbustivo, com estrutura radicular adequada à contenção dos mesmos, concebidos com objetivos multifinalitários: segurança e paisagismo.

g) Previsão de guarda-corpo ou outro inibidor de acesso, adequado a cada caso, para desníveis superiores a 1,00 m em áreas comuns de circulação ou acesso e quando a distância livre na horizontal entre o limite da área de circulação e a crista do talude ou arrimo foi inferior a 1,00 m.

IV. Análise de riscos

a) O projeto do empreendimento deve considerar as recomendações dos instrumentos de gestão de riscos de desastres existentes tais como planos, cartas, mapeamentos, laudos, entre outros, e as recomendações neles contidas.

b) Na ausência dos estudos ou mapeamentos com análise de risco de deslizamentos, deve ser apresentado laudo geotécnico com a identificação do processo geodinâmico e respectivo nível de risco, quando couber.

V. Sondagem do terreno

a) Sondagem do terreno de acordo com a NBR 6484 - Solo - Sondagem de simples reconhecimento com SPT - Método de ensaio e NBR 8036 - Programação de sondagens de simples reconhecimento do solo para fundações de edifícios - Procedimento.

3. Projeto de infraestrutura

I. Drenagem

a) O projeto de drenagem do empreendimento deve ser precedido de leitura aprofundada do sítio físico e do seu entorno, de forma a considerar as linhas naturais de escoamento de água e reduzir os riscos de inundação.

b) Deve ser apresentado projeto de drenagem com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) emitida por responsável técnico, considerando os parâmetros Secretaria Nacional de Saneamento (SNS).

c) A solução de drenagem deve ser baseada em estudo de vazão, para avaliação da necessidade de execução com microdrenagem, composta por captação superficial e redes, mesmo que o licenciamento municipal exija apenas o escoamento superficial.

d) Os empreendimentos devem manter a vazão de pré-desenvolvimento, por meio de soluções de drenagem pluvial que contemplem infiltração, retenção e/ou detenção, atendendo os parâmetros da Secretaria Nacional de Saneamento (SNS).

e) Dever ser avaliada a necessidade de drenagem entre lotes ou a instalação de dispositivo que reduza o poder erosivo das águas pluviais.

f) O projeto da pavimentação deve estar associado ao projeto de drenagem do empreendimento.

II. Abastecimento de água potável

a) Previsão de reservatório superior com volume mínimo de 500 (quinhentos) litros por UH para edificação unifamiliar e sistema de reservação com volume mínimo de 500 (quinhentos) litros por UH para edificação multifamiliar. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

a.1) O sistema de reservação é composto de reservatório superior e, eventualmente, reservatório inferior apoiado/enterrado, atendendo às necessidades de abastecimento das UH. (Incluído pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

b) O reservatório de água condominial será preferencialmente enterrado, sendo admitida a utilização de reservatório tipo torre em concreto e proibida a solução de reservatório e estrutura metálicos.

c) Nos casos em que a viabilidade depender da construção de reservatório do tipo torre em concreto:

i. o projeto técnico deve atender às diretrizes da concessionária;

ii. os reservatórios devem estar situados em áreas que serão doadas ao domínio do Ente público ou da concessionária, ainda que componham o custo de aquisição; e

iii. a concessionária ou o poder concedente devem responsabilizar-se pela operação e manutenção do sistema a ser implantado.

III. Esgotamento sanitário

a) O projeto do empreendimento deve favorecer a gestão dos esgotos produzidos e resguardar as unidades habitacionais de possíveis impactos resultantes da implantação de sistemas locais de tratamento.

b) A solução de esgotamento sanitário deve ser em rede interligada à estação de tratamento de esgoto existente da concessionária, exceto quando comprovada sua inviabilidade técnico-econômica.

b.1) A solução de fossa-sumidouro só será admitida como solução individual para edificação unifamiliar nos casos em que essa for a solução indicada na Diretriz de Viabilidade da Concessionária e, desde que haja a comprovação da impossibilidade de outra solução que interligue a rede pública, para os Municípios ou regiões que não possuem acesso a esse serviço público. (Incluído pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

c) Nos casos em que a viabilidade depender da construção de sistemas de saneamento:

i. o projeto técnico deve atender às diretrizes da concessionária;

ii. estações de tratamento de Esgoto, de Água (ETE / ETA), Estações elevatórias ou *boosters* devem estar situados em áreas que serão doadas ao domínio do Ente público ou da concessionária, ainda que componham o custo de aquisição; e

iii. a concessionária ou o poder concedente devem responsabilizar-se pela operação e manutenção do sistema a ser implantado.

d) Nos casos de que trata a alínea "c", as unidades habitacionais e áreas construídas de uso comum devem estar distantes no mínimo: (Redação dada pela Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro de 2024)

i. 15 m de estação elevatória de esgoto;

ii. 250 m de unidade de tratamento aberto;

iii.10 m de unidade de tratamento fechado - empreendimento com menos de 100 UH;

iv. 20 m de unidade de tratamento fechado - empreendimentos entre 100 e 500 UH;

v. 50 m de unidade de tratamento fechado - demais quantidades.

IV. Coleta de Resíduos Sólidos

a) O projeto do empreendimento deve favorecer a gestão de resíduos sólidos criando as condições necessárias para armazenamento e coleta, preferencialmente seletiva.

b) Deve ser prevista área específica e comum aos moradores para o armazenamento temporário dos resíduos sólidos, conforme as especificações a seguir:
i. Local para armazenamento temporário: coberto, com piso impermeável, com ponto de água e esgoto, preferencialmente na testada no empreendimento e com acesso em nível para os veículos de coleta da prefeitura, em dimensões suficientes para abrigar todos os contêineres;
ii. Contêiner para resíduos secos, destinados à coleta seletiva municipal: dimensionado para atender até 350 habitantes por metro cúbico; confeccionado em material metálico ou em Polietileno de Alta Densidade (PEAD) com rodízios e tampa articulada; com pintura nas cores verde, azul, vermelha ou amarela; para vidro, papel, plástico e metal, respectivamente, e com o texto escrito nas laterais e tampa "SECOS"; e
iii. Contêiner para resíduos orgânicos: dimensionado para atender até 350 habitantes por metro cúbico; confeccionado em material metálico ou em PEAD com rodízios e tampa articulada; pintura nas cores cinza, marrom ou preta; com o texto escrito nas laterais e tampa "ORGÂNICOS".
V. Equipamentos Públicos
a) Quando necessária a construção de outros equipamentos públicos para atendimento às famílias beneficiárias, identificados no levantamento realizado pelo Ente Público, devem ser previstas pelo Ente Público Local áreas institucionais no empreendimento ou em distâncias compatíveis com aquelas estipuladas neste Anexo, conforme tipo de equipamento, sem prejuízo das exigências municipais de destinação de áreas públicas.
b) As áreas institucionais devem possuir dimensões, forma e topografia compatíveis com a instalação de equipamentos a elas destinados, conforme definido pela respectiva política setorial em sua instância federal, estadual ou municipal, conforme o caso.
c) As áreas institucionais devem estar associadas a praças, áreas verdes, áreas de uso comercial ou outras de uso comum, de modo a criar microcentralidades, isto é, associar usos diferentes num mesmo espaço, evitando-se sua implantação em áreas residuais que comprometam sua função em virtude de má localização.
d) A implantação das áreas institucionais pode ocorrer em qualquer tipo de estrutura viária, desde que as situações que configurem polo gerador de tráfego ou condições de acesso restritivas atendam à legislação federal e do poder público local para o tema.
4. Qualificação urbanística
I. Porte do Empreendimento
a) Deve ser respeitado o número máximo de unidades habitacionais (UH) por empreendimento e por grupo de empreendimentos contíguos, de acordo com o porte populacional do município, nos termos seguintes:
i. até 20.000 habitantes: 50 UH por empreendimento / 200 UH porempreendimento contíguos;

ii. *de 20.001 a 50.000 habitantes: 100 UH por empreendimento / 300 UH por empreendimentos contíguos;*

iii. de 50.001 a 100.000 habitantes: 150 UH por empreendimento / 400 UH por empreendimento contíguos;

iv. de 100.001 a 500.000 habitantes: 250 UH por empreendimento / 500 UH por empreendimentos contíguos; e

v. acima de 500.000 habitantes: 300 UH por empreendimento / 750 UH por empreendimentos contíguos.

b) Em caso de empreendimentos contíguos, cada empreendimento deve ter viabilidade técnica de implantação independente dos demais, sem prejuízo do compartilhamento das soluções de esgotamento sanitário e abastecimento de água sob a gestão do Ente Público ou Concessionária, bem como dos espaços de esporte, lazer e cultura, quando situados em área pública ou em área a ser doada ao Ente Público, mediante pactuação entre os atores envolvidos. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

II. Condomínio

a) Não é permitida a constituição de condomínios para empreendimentos compostos por edificações unifamiliares, exceto no caso de empreendimentos produzidos em territórios de comunidades tradicionais, que possuam impedimentos legais para o parcelamento ou para a individualização de matrículas.

b) No caso de condomínios compostos por edificações multifamiliares, deve ser observado o limite de 200 (duzentas) UH por condomínio, sendo admitido o máximo de 300 (trezentas) UH por condomínio nas hipóteses, previstas nesta Portaria, em que a quadra extrapolar 10.000 (dez mil) m². (Redação dada pela Portaria MCID nº 340, de 05 de abril de 2024)

c) A delimitação dos condomínios em edificações multifamiliares, deve observar:

i. não deve ultrapassar as dimensões de uma quadra;

ii. é vedado o fechamento de vias de públicas; e (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

iii. o fechamento do conjunto deve possuir no mínimo 50% (cinquenta por cento) de permeabilidade visual nas testadas para vias públicas. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

III. Afastamento entre as edificações

a) Distância mínima entre edificações multifamiliares:

i. Edificações até 3 pavimentos, maior ou igual a 4,50 m.

ii. Edificações de 4 a 5 pavimentos, maior ou igual a 5,00 m.

iii. Edificações acima de 5 pavimentos, maior ou igual a 6,00 m.

b) É vedado direcionar as janelas de salas e de dormitórios para poço interno. Fica admitido direcionar a janela da área de serviço para poço interno, desde que garantida ventilação e iluminação naturais, nos termos da NBR 15.575. O poço deve desempenhar o papel de "torre de ventilação", sem enclausuramento no térreo, integrando-o à área comum do edifício. (Redação dada pela Portaria MCID nº 706, de 15 de julho de 2025)

c) Para edificação multifamiliar com bloco "H", é vedada a formação de átrios pela junção de dois blocos.

IV. Sistemas de Espaços Livres

a) Em caso de loteamento, projeto do empreendimento deve criar espaços públicos de circulação e espaços livres urbanos de permanência, que ofereçam condições de utilização pelos seus moradores e

de seu entorno, através da introdução de usos e equipamentos adequados ao seu porte, destinação e aos costumes locais. Podem ser adotadas soluções implantadas em áreas institucionais.

b) Deve ser prevista a iluminação pública, a arborização e o mobiliário urbano adequados para os espaços públicos de circulação e para os espaços livres urbanos de permanência, considerando questões de percepção de segurança e acessibilidade universal.

c) Quando dentro do empreendimento existirem Áreas de Preservação Permanente (APP), o projeto do empreendimento deve associá-las a parques, estimulando sua preservação e respeitando os limites da legislação vigente.

d) Em empreendimentos produzidos a partir de novos loteamentos, preferencialmente, 50% da área destinada aos espaços livres devem conformar uma única área e devem ter declividade compatível com a atividade (de lazer ativo) a ser nela desenvolvida.

e) O empreendimento constituído por edificações unifamiliares ou multifamiliares deve conter equipamentos de uso comum, a serem implantados com recursos mínimos de 1% (um por cento) do valor da edificação e infraestrutura, destinados a: (Redação dada pela Portaria MCID nº 340, de 05 de abril de 2024)

i. obrigatoriamente, execução de uma sala de biblioteca em área condominial por condomínio; ou uma sala de biblioteca em área pública em loteamento(s) ou conjunto de condomínios; e (Incluído pela Portaria MCID nº 340, de 05 de abril de 2024)

i.1 a sala de biblioteca poderá ser substituída por praça de leitura nos casos de empreendimentos com até 75 (setenta e cinco) unidades habitacionais; (Incluído pela Portaria MCID nº 340, de 05 de abril de 2024)

ii. de forma complementar, execução de equipamentos esportivos, de lazer e espaços exclusivos cercados destinados a animais de estimação, preferencialmente em área pública. (Incluído pela Portaria MCID nº 340, de 05 de abril de 2024)
f) No caso de empreendimento sob a forma de condomínio conformado por mais de quatro unidades habitacionais o valor estabelecido no item anterior deverá custear, prioritariamente, os seguintes equipamentos interno ao condomínio: (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)
i. espaço coberto para uso comunitário e sala do síndico com local para armazenamento de documentos; e
ii. espaço descoberto para lazer e recreação infantil.
V. Tratamento paisagístico
a) Elaboração e execução de projeto paisagístico do empreendimento, loteamento ou condomínio, contemplando: (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)
i. Calçadas, passeios e canteiros, especificando o dimensionamento e os tipos de pisos, e sua articulação com o sistema viário existente; (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)
ii. Espaços de permanência e contemplação, como bosques, parques e praças, e de recreação, como quadra e parquinho; (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)
iii. Especificação de vegetação arbórea, arbustiva e forração, existente e a plantar, priorizando o emprego de espécies nativas e frutíferas, em consonância com a zona bioclimática em que se encontram; (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)
iv. Mobiliário urbano (poste, parada de ônibus com recuo, coberta e com banco);
v. Iluminação das áreas públicas e das áreas de uso comum dos condomínios, com Lâmpadas de LED com Selo Procel ou ENCE classe A no PBE; e (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)
vi. Espaços sombreados. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)
vii. Espaços sombreados. (Revogado pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025, conforme retificação publicada no DOU Edição nº 101, Seção 1, página 60, em 30/05/2025)
b) Os empreendimentos devem ter arborização com diâmetro à altura do peito (DAP) mínimo de 3 cm (três centímetros), na seguinte proporção: (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)
i. uma árvore para cada unidade habitacional, em casos de edificações unifamiliares; e (Incluído pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)
ii. uma árvore para cada duas unidades habitacionais, em caso de edificações multifamiliares. (Incluído pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

c) Para o cômputo da arborização podem ser contabilizadas árvores existentes internas a poligonal do empreendimento com DAP mínimo de 3 cm (três centímetros). (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

d) O plantio de árvores, quando necessário, deverá ocorrer preferencialmente no interior da poligonal ou em área pública, a uma distância máxima de 1 km (um quilômetro) computado a partir do centro do terreno, para o sombreamento de espaços de recreação e lazer, ou ao longo das vias, para sombreamento de calçadas. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

e) Todas as vias deverão apresentar arborização, em pelo menos um dos lados, em espaçamento máximo de 15 m e DAP mínimo de 3 cm.

f) o plantio das árvores deve ser acompanhado de execução de tutores e protetores junto às mudas. (Incluído pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

g) as áreas verdes devem ocupar, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total do terreno do empreendimento, preferencialmente em agrupamentos de, no mínimo, 200 m2 (duzentos metros quadrados). (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

5. Mobilidade e acessibilidade

I. Acesso ao empreendimento

a) O empreendimento deve estar articulado à malha viária existente ou possibilitar a integração com a malha futura, em conformidade com a diretriz viária estabelecida pelo Ente Público local, quando existente.

b) A principal via de acesso ao empreendimento deve garantir sua conectividade com o restante da cidade, considerando, além da demanda por circulação por ele gerada, as diretrizes viárias estabelecidas pelo Ente Público local para a área, quando existentes.

c) Não é permitido o acesso ao empreendimento diretamente por estradas ou vias expressas.

d) A via de acesso ao empreendimento deve:

i. ser pavimentada, dotada de iluminação pública, de calçada e permitir acesso a transporte público; e

ii. permitir a circulação confortável e segura de bicicletas por intermédio da criação de ciclovias, ciclofaixas ou, na impossibilidade de previsão destes elementos, pela adoção de sinalização vertical ou horizontal adequada.

II. Sistema viário para novos parcelamentos na forma de loteamento

a) O sistema viário do empreendimento deve ser projetado com hierarquização definida, de acordo com seu porte e tipologia, de forma a permitir a circulação de diversos modos de transporte, priorizando-se os não motorizados e o transporte público coletivo, e garantir o livre acesso de serviços públicos.

b) As dimensões mínimas das vias devem obedecer à legislação municipal de parcelamento e uso do solo. Em caso de inexistência de lei específica, devem ser adotadas as seguintes dimensões mínimas de leito carroçável:
i. Vias locais: 7,00 m
ii. Vias coletoras: 12,00 m
iii. Vias arteriais: 18,00 m com canteiro central de no mínimo 1,50 m.
c) Calçadas: conforme a ABNT NBR 9050.
d) Dimensões mínimas de faixa livre: calçadas, passeios e vias exclusivas de pedestres devem incorporar faixa livre com largura mínima recomendável de 1,50 m, sendo o mínimo admissível de 1,20 m.
e) As faixas livres devem ser completamente desobstruídas e isentas de interferências, tais como vegetação, mobiliário urbano, equipamentos de infraestrutura urbana aflorados (postes, armários de equipamentos, e outros), orlas de árvores e jardineiras, bem como qualquer outro tipo de interferência ou obstáculo que reduza a largura da faixa livre. A interferência com rebaixamentos para acesso de veículos deverá ser tratada com previsão de rampas, garantidas as condições de acessibilidade universal. Eventuais obstáculos aéreos, tais como marquises, faixas e placas de identificação, toldos, luminosos, vegetação e outros, devem se localizar a uma altura superior a 2,10 m.
f) Ciclovias e ciclofaixas: Devem ser previstas nos projetos sempre que a topografia permitir e for possível conformar com o sistema viário local, obedecendo as determinações da Lei nº 12.587, 03 de janeiro de 2012, e o Plano de Mobilidade Urbana municipal, quando couber.
g) O sistema viário do empreendimento deve ser projetado de forma a garantir o acesso às áreas institucionais e às áreas destinadas aos usos comerciais e de serviços, as quais, quando existentes, devem ser localizadas preferencialmente em via coletora ou arterial.
h) O sistema viário do empreendimento deve priorizar o uso por pedestres e ciclistas e a acessibilidade às pessoas com deficiência e mobilidade reduzida. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)
i) Não é permitida a execução de pavimentação em tratamento superficial, nas vias internas ao empreendimento. Para condomínios, não é permitida a pavimentação asfáltica.
III. Áreas de uso comum
a) Deve ser garantida a rota acessível em todas as áreas privadas de uso comum no empreendimento, nos termos da ABNT NBR 9050.

Tabela 2 – Especificações recomendáveis do projeto do empreendimento habitacional:

1. Projeto de infraestrutura

I. Coleta de Resíduos Sólidos
a) Previsão de área específica e comum aos moradores para o armazenamento temporário dos resíduos sólidos, com a disponibilização de composteira para tratamento de resíduos orgânicos, garantido a sua adequada manutenção.
2. Qualificação urbanística
I. Diversidade morfológica
a) Previsão de variação das fachadas (cores, detalhes arquitetônicos), cobertura ou volumetria das unidades habitacionais ou edificações.
b) Previsão de diferentes tipos de implantação e tipos de edificação (casas térreas, sobrados, casas sobrepostas e edifícios de apartamentos).
II. Áreas comerciais
a) Previsão de áreas destinadas ao uso comercial que permitam o acesso de público externo, devendo o resultado de sua exploração ser destinado ao custeio do condomínio, quando aplicável. Quando implementadas, a gestão, manutenção e fiscalização do uso devido das áreas comerciais são de responsabilidade do condomínio ou do Ente Público Local a que a área for destinada. Na hipótese de regime de propriedade condominial, as áreas comerciais devem ser classificadas como "área comum por destinação", constando como item especial no Memorial de Incorporação e na Convenção de Condomínio.
III. Sistemas de Espaços Livres
a) Para as casas, previsão de entrega com áreas permeáveis frontais gramadas ou com tratamento paisagístico compatível com o clima da região.
b) Previsão de utilização de pavimentos duráveis, porosos e drenantes, de cores claras, com baixa absorção de calor e termicamente confortáveis em calçadas, caminhos, ambientes de circulação, jardins, quadras poliesportivas, ciclovias, áreas de permanência, caminhos verdes e estacionamentos.
c) Previsão de localização dos equipamentos de uso comum - a serem implantados com recursos mínimos de 1% (um por cento) do valor da edificação e infraestrutura, em áreas públicas, para operação e manutenção pelo Ente Público, conforme previsão em lei autorizativa.
d) No caso de condomínios:
i. previsão de espaços públicos de circulação e espaços livres urbanos de permanência, que ofereçam condições de utilização pelos seus moradores e de seu entorno, através da introdução de usos e equipamentos adequados ao seu porte, destinação e aos costumes locais. Estes espaços estariam na área frontal ao lote, fora de seu fechamento.
ii. previsão do espaço coberto para uso comunitário e sala do síndico, com local para armazenamento de documentos, localizado internamente às edificações, reduzindo as áreas construídas acessórias a edificação principal.

e) Previsão de área verde, com espécies arbóreas adequadas ao clima local e de baixa manutenção, em área 20% (vinte por cento) superior a legislação local. Podem ser aceitos também telhados e paredes verdes.
f) Previsão de hortas urbanas, para produção e consumo local, cuja instalação deve ser associada às atividades realizadas pelo Trabalho Social. (Incluído pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)
g) Previsão de área verde com 80 cm (oitenta centímetros) de largura nas calçadas; (Incluído pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

h) Adoção de soluções baseadas na natureza (SbN) e adaptação baseada em ecossistemas, tecnologias sociais e outras soluções sustentáveis e inovadoras nos projetos de infraestrutura urbana. (Incluído pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025).

ANEXO III
ESPECIFICAÇÕES DO PROJETO DA EDIFICAÇÃO E DA UNIDADE HABITACIONAL

Ficam estabelecidas as especificações referentes às edificações e unidades habitacionais no âmbito da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial e do Fundo de Desenvolvimento Social, integrantes do Programa Minha Casa, Minha Vida, que devem ser observadas pelas empresas do setor da construção civil, Entidades Organizadoras, entes públicos locais e agentes financeiros responsáveis pelo empreendimento habitacional, na forma especificada neste Anexo.

Tabela 1 – Especificações obrigatórias do projeto da edificação e da unidade habitacional:

1. Apresentação do projeto e conformidade
a) Deve ser atendido o conjunto de orientações ao proponente para aplicação das especificações de desempenho em empreendimentos de Habitação de Interesse Social; e de orientações ao Agente Financeiro para recebimento e análise dos projetos, disponíveis no sítio eletrônico do Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H).
b) Devem ser atendidas as especificações de desempenho em empreendimentos com base na NBR 15.575 vigente. Podem ser utilizadas as Fichas de Avaliação de Desempenho (FAD) de sistemas convencionais, como dado de entrada quanto ao desempenho potencial esperado, bem como para manter evidências dos meios definidos para o atendimento dos requisitos da ABNT NBR 15.575.

c) Na ausência de Programa Setorial de Qualidade (PSQ)/PBQPH para um produto ou componente, devem ser utilizados aqueles que tenham certificação emitida por Organismos de Certificação de Produto (OCP) acreditado pelo INMETRO.

d) O projeto apresentado pelo proponente para a contratação, deve dispor do nível técnico de detalhamento necessário para sua adequada execução, apresentado conforme a ABNT NBR 6492, devendo ser complementado por levantamento planialtimétrico georreferenciado em sistema de coordenadas UTM (Universal Transversa de Mercator), *datum* horizontal, Sistema Integrado de Referências Geográficas da América do Sul (SIRGAS 2000).

e) Admite-se o uso de sistemas construtivos modulares e industrializados *Offsite,* conforme regulamentação do Gestor do Fundo de Arrendamento Residencial e do Agente Operador do Fundo de Desenvolvimento Social. (Incluído pela Portaria MCID nº 827, de 24 de julho de 2025)

2. Programa de necessidades

I. Programa mínimo da unidade habitacional

a) **Área útil mínima da UH** (descontando as paredes) deve ser suficiente para atender o programa mínimo e as exigências de mobiliário para cada cômodo, respeitadas as seguintes áreas úteis mínimas:

i. Casas: 40,00 m².

ii. Apartamentos / *Casas Sobrepostas: 41,50 m² (área útil com varanda), sendo 40m² de área principal do apartamento.*

b) **Pé-direito:** mínimo de 2,55 m (dois metros e cinquenta e cinco centímetros), admitindo-se 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) no banheiro. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

c) **Programa mínimo:** Sala + 1 dormitório de casal + 1 dormitório para duas pessoas + cozinha + área de serviço + banheiro + varanda (para multifamiliar). Não foi estabelecida a área mínima dos cômodos, deixando aos projetistas a competência de formatar os ambientes da habitação segundo o mobiliário previsto a seguir:

i. **Dormitório de casal** – Quantidade mínima de móveis: 1 cama (1,40 m x 1,90 m); 1 mesa de cabeceira (0,50 m x 0,50 m); e 1 guarda-roupa (1,60 m x 0,50 m). Circulação mínima entre mobiliário e/ou paredes de 0,50 m.

ii. **Dormitório para duas pessoas** – Quantidade mínima de móveis: 2 camas (0,90 m x 1,90 m); 1 mesa de cabeceira (0,50 m x 0,50 m); e 1 guarda-roupa (1,50 m x 0,50 m). Circulação mínima entre as camas de 0,80 m. Demais circulações, mínimo 0,50 m.

iii. **Cozinha** – Largura mínima: 1,80 m. Quantidade mínima de itens: pia (1,20 m x 0,50 m); fogão (0,55 m x 0,60 m); e geladeira (0,70 m x 0,70 m). Previsão para armário sob a pia e gabinete.

iv. **Sala de estar/refeições** – Largura mínima: 2,40 m. Quantidade mínima de móveis: sofás com número de assentos igual ao número de leitos; mesa para 4 pessoas; e estante/armário TV.

v. **Banheiro** – Largura mínima: 1,50 m. Quantidade mínima de itens: 1 lavatório sem coluna, 1 bacia sanitária com caixa de descarga acoplada, 1 box com ponto para chuveiro (0,90 m x 0,95 m) com previsão para instalação de barras de apoio e de banco articulado. Assegurar a área para transferência à bacia sanitária e ao box.

vi. **Área de Serviço** - Quantidade mínima de itens: um tanque (52 cm x 53 cm) (cinquenta e dois centímetros por cinquenta e três centímetros) e uma máquina de lavar roupa (60 cm x 65 cm) (sessenta centímetros por sessenta e cinco centímetros). Prever espaço e garantia de acesso frontal para tanque e acesso frontal ou lateral para a máquina de lavar roupa. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

vii. **Acessibilidade:** Espaço livre de obstáculos em frente às portas de no mínimo 1,20 m. Nos banheiros, deve ser possível inscrever módulo de manobra sem deslocamento que permita rotação de 360° (D = 1,50 m) (observado o item 7.5.c da NBR 9050). Nos demais cômodos, deve ser possível inscrever módulo de manobra sem deslocamento que permita rotação de 180° (1,20 m x 1,50 m), livre de

obstáculos, conforme definido pela NBR 9050, com exceção da varanda, que deverá ser integrada nas unidades adaptadas. A unidade padrão resultante é adaptável, permitindo sua transformação em unidade acessível por meio das adaptações sob demanda constantes do item 6 deste anexo, não implicando em alteração de paredes.

viii. **Varanda** - em apartamentos: largura interna mínima de 0,80m e área útil mínima de 1,50 m2. É vedada varanda em balanço e é obrigatório que a varanda tenha conexão direta com a sala ou com dormitório. (Redação dada pela Portaria MCID nº 340, de 05 de abril de 2024)

d) Nos dormitórios, para as regiões Norte e Nordeste, devem ser previstos ganchos de suporte para rede de descanso, instalados a uma altura entre 1,70m a 1,90m do piso e a uma distância entre 2,90m e 3,30m.

e) (Revogado pela Portaria MCDI nº 489, de 19 de maio de 2025)

f) Edificações de apartamentos são limitadas a um pavimento térreo mais três superiores (T+3), salvo quando houver elevador ou quando a edificação oferecer acesso em múltiplos níveis na qual o deslocamento máximo seja de até três andares.

II. Itens externos

a) Vagas de estacionamento conforme definido na legislação municipal.

b) Bicicletário coberto para edificações multifamiliares contendo, no mínimo, 30% (trinta por cento) de vagas em relação ao total de unidades habitacionais. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

I. Estratégias passivas

II. Ventilação

a) Ventilação cruzada:

i. Em todas as zonas bioclimáticas (definidas conforme a NBR 15.220-3), para edificações unifamiliares, deve ser garantida ventilação cruzada, ou seja, o escoamento de ar entre pelo menos duas fachadas diferentes, opostas ou adjacentes.
b) Ventilação noturna:
i. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 1 e 2 (R e M) e 3 e 4 (A e B), para todas as tipologias, deve ser garantida a ventilação noturna com segurança em dormitórios; e (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)
ii. Em unidades localizadas nas zonas bioclimática 7 e 8, para todas as tipologias, deve ser garantida a ventilação noturna com segurança em ambientes de permanência prolongada – dormitórios e sala.
c) É vedada a ventilação mecânica nas UHs, à exceção dos banheiros das UHs localizadas nas zonas bioclimáticas 3B, 4B, 5B e 6B, desde que demonstrada a impossibilidade de ventilação natural ou através de poços de ventilação. (Incluído pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)
III. Desempenho
a) Laudo de desempenho térmico simplificado conforme NBR 15.575 para comprovação de desempenho mínimo dos ambientes de permanência prolongada das unidades habitacionais.
i. Caso não seja enquadrável no método simplificado ou em caso de existência de barreiras para ventilação e insolação, deverá ser realizada simulação computadorizada para comprovação do desempenho térmico mínimo dos ambientes de permanência prolongada das unidades habitacionais.
b) Em casos de barreiras ou especificidades que interfiram no desempenho lumínico, deve ser apresentado respectivo laudo para as unidades habitacionais conforme NBR 15.575.
4. Sistemas e componentes
I. Impermeabilização
a) O tipo de impermeabilização será determinado segundo a solicitação imposta e observará, no mínimo, as seguintes condições:
i. Umidade ascendente da fundação para as alvenarias: será realizada impermeabilização resistente à solicitação imposta pela umidade do solo;
ii. Até 60 cm nas paredes externas em todo o perímetro do pavimento térreo sujeitos aos efeitos da água de respingo;
iii. Banheiros, cozinhas, área de serviço e varandas: Nas paredes internas, a impermeabilização alcançará uma altura mínima de 20 cm acima do nível do piso acabado;
b) Os ralos e as tubulações que transpassarem as lajes impermeabilizadas serão fixados na estrutura e possuirão detalhes específicos de arremate e reforços de impermeabilização.

c) Conforme NBR 9575, não serão considerados sistema de impermeabilização: lona plástica, pintura asfáltica (aquela que não forma membrana) e argamassa dosada em obra com uso de aditivo que não siga as recomendações expressas do fabricante.

d) Todos os pisos de áreas molhadas das unidades como banheiros, áreas de serviço, cozinhas (quando integradas às áreas de serviço) e áreas descobertas, bem como de áreas molháveis quando houver ralos, deverão ser impermeabilizados.

e) Proteção da alvenaria externa: proteção horizontal em concreto com largura mínima de 0,50 m para casas e edificações multifamiliares. Nas áreas de serviço externas, deverá ser prevista calçada com largura mínima de 1,20 m e comprimento mínimo de 2,00 m na região do tanque e máquina de lavar.

II. Sistemas de Vedação Vertical

a) Sistemas de Vedação Vertical Externa - o projeto de fachada para edifícios de múltiplos pavimentos deve prever: (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

i. Análise das movimentações da estrutura; posicionamento de frisos, juntas (movimentação, dessolidarização, estrutural, oculta, dentre outras), reforços com telas e demais detalhes construtivos.

ii. Procedimentos para a sua execução; avaliação por ensaios; diretrizes para acompanhamento da sua execução e indicação das atividades de manutenção pós-obra, considerando a facilidade de sua execução.

iii. Desempenho dos materiais, aparência estética, resistência a intempéries.

iv. Cuidados adicionais para regiões com classe de agressividade ambiental mais alta, a exemplo das regiões litorâneas.

v. poderá ser utilizado revestimento em concreto regularizado e plano, ou chapisco e massa única ou emboço e reboco ou argamassa técnica decorativa (ABNT NBR 16.648), adequados para o acabamento final projetado.

vi. O projeto deverá prever a Vida Útil Projetada (VUP) para os sistemas de pintura externos de, no mínimo, 8 anos, com especificação de componentes, materiais, execução e técnica que permitam atender a VUP, conforme a NBR 15.575 – Edificações Habitacionais – Desempenho. É de responsabilidade da Construtora a garantia do sistema de pintura externo dentro da VUP, de 3 anos .

vii. O preparo das superfícies que receberão a pintura deverá seguir ABNT NBR 13245 – Tintas para construção civil — Execução de pinturas em edificações não industriais — Preparação de superfície.

viii. Deverá ser utilizada pintura com tinta ou textura acrílica premium ou superior, segundo a norma ABNT NBR 15.079.

ix. Nas áreas de serviço externas à edificação, o azulejo deverá cobrir no mínimo a largura correspondente ao tanque e a máquina de lavar roupas (largura mínima de 1,20m e altura mínima de 1,50m).

x. Absortância solar:

x.1. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 1 e 2 (R e M), deve ser garantida a pintura das paredes externas predominantemente em cores claras a médias (absortância solar máxima de 0,6) ou

o uso de acabamentos externos predominantemente com absortância solar máxima de 0,6. Cores escuras são admitidas em detalhes. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

x.2. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 3, 4, 5 e 6 (A e B), deve ser garantida a pintura das paredes externas predominantemente em cores claras (absortância solar máxima de 0,4) ou o uso de acabamentos externos predominantemente com absortância solar máxima de 0,4. Cores escuras são admitidas em detalhes. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

b) Sistemas de Vedação Vertical Interna:

i. Revestimentos internos e de áreas comuns: gesso ou chapisco e massa única ou em emboço e reboco, ou ainda em concreto regularizado e plano, adequados para o acabamento final em pintura.

ii. Pintura com tinta ou textura látex standard ou premium, segundo a norma ABNT NBR 15.079. O preparo das superfícies que receberão a pintura deverá seguir ABNT NBR 13.245 – Tintas para construção civil — Execução de pinturas em edificações não industriais — Preparação de superfície.

iii. Revestimento com azulejo até altura mínima de 1,50 m (um metro e meio) em todas as paredes hidráulicas da cozinha, do banheiro e da área de serviço e em toda a altura da parede na área do box. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

iv. Utilizar parede dupla de geminação. Quando utilizada parede simples, deverá ser comprovado o atendimento à NBR 15.575 – Edificações Habitacionais – Desempenho através da apresentação de FAD que atenda ao desempenho mínimo de índice de redução sonoro ponderado (Rw) para paredes de geminação de divisa de cômodos com e sem dormitório. Na ausência de FAD, será apresentado laudo de desempenho acústico que comprove o atendimento ao requisito mínimo da norma.

III. Cobertura

a) É obrigatória a execução de laje, salvo nos caso de sistemas construtivos em conformidade com as normas NBR16.936 e NBR16.970. Em casas, no caso de área de serviço externa, a cobertura se

estenderá por toda a área, seguindo as mesmas especificações da UH, facultado o uso de laje. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

b) É vedado o uso de estrutura metálica quando o empreendimento estiver localizado em regiões litorâneas ou em ambientes agressivos a esse material.

c) Prever proteção contra insetos e fungos ou autoclave de fábrica quando utilizada estrutura em madeira.

d) Telhas de fibrocimento, aço, plásticas, isotérmicas e similares somente serão utilizadas sobre laje e, no caso de edificações multifamiliares, também com previsão de platibanda em todo o perímetro da edificação.

e) No caso de opção por beiral, este deverá ter no mínimo 0,60 cm ou 0,10 cm maior que a calçada, o que for maior, com solução que evite carreamento do solo pelas águas pluviais. Todas as telhas componentes das duas primeiras fiadas do beiral serão fixadas individualmente, salvo quando houver forro no beiral.

f) Prever abertura na cobertura, para ventilação permanente com passarinheira e ático entre a laje horizontal e o telhado com altura mínima de 50 cm (cinquenta centímetros), nas zonas bioclimáticas 5 e 6 (A e B), ou quando indicado. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

g) É vedada a exposição de instalações elétrica, hidráulicas, dentre outras, em lajes nos halls de circulação.

h) Em caso de emprego de telhas cerâmicas esmaltadas, de concreto ou de fibrocimento, considerar espessura mínima de 6mm.

i) Absortância solar:

i. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 1, 2 e 3, para todas as edificações, a absortância solar do telhado deve ser menor ou igual a 0,6 (cores claras e médias), com exceção de coberturas em telhas de barro não vitrificada e cobertura verde.

ii. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 4, 5, 6, 7 e 8, para todas as tipologias, a absortância solar do telhado deve ser menor ou igual a 0,4 (cores claras e médio-claras), com exceção de coberturas em telhas de barro não vitrificada e cobertura verde.

IV. Piso

a) É obrigatória a instalação de piso sobre contrapiso e rodapé em toda a unidade (exceto nas paredes que possuam revestimento cerâmico), incluindo as varandas, o hall e as áreas de circulação interna.

b) O revestimento deve ser em cerâmica esmaltada PEI 4, com índice de absorção inferior a 10% (dez por cento), e desnível máximo de 15 mm (quinze milímetros), facultado o uso de piso vinílico nos quartos e sala, com qualificação mínima Residencial Pesado, nos termos da NBR 14.917. Para

áreas molháveis e rota de fuga, o coeficiente de atrito dinâmico deve ser superior a 0,4. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)
c) Deve ser instalada soleira na porta de entrada e soleira com desnível (máx. 15 mm) no box e área de serviço. O contrapiso deverá ser flutuante nos quartos e salas de multifamiliares.
d) As cotas dos pisos serão superiores à cota da calçada ao redor da casa, bloco ou torre.
e) É dispensável a realização de contrapiso flutuante, mediante regularização da superfície da laje e apresentação de laudo acústico com comprovação do atendimento da NBR 15.575. (Incluído pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)
V. Esquadrias
a) É obrigatória a estanqueidade do sistema de esquadrias, demonstrando a solução adotada nas especificações do empreendimento. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)
b) Portas e ferragens:
i. Edificações unifamiliares: Portas de acesso em aço, PVC ou alumínio e internas em madeira.
ii. Edificações multifamiliares: Portas de acesso à unidade e internas em madeira. No acesso ao bloco admite-se o uso de porta de aço, PVC ou de alumínio.
iii. Em regiões litorâneas ou meio agressivos, não é permito a utilização de portas de aço.
iv. Caso seja proposto outro material, o desempenho similar será comprovado através de Laudo Técnico do fabricante.
v. As portas de madeira deverão atender a norma ABNT NBR 15.930-2, levando em conta o desempenho mínimo em função da movimentação e local da instalação.
vi. As portas de acesso aos espaços de uso comum, aos blocos e às unidades habitacionais não devem possuir vidros até altura de 1,10m. (Redação dada pela Portaria MCID nº 340, de 05 de abril de 2024)
vii. Vão livre entre batentes de 0,80 m x 2,10 m em todas as portas. Previsão de área de aproximação para abertura das portas de acesso (0,60 m interno e 0,30 m externo). Em tipologia de casa prever ao menos duas portas de acesso, sendo 01 (uma) na sala para acesso principal e outra para acesso de serviço na cozinha/área de serviço.
viii.Maçanetas de alavanca devem estar entre 0,90 m a 1,10 m do piso.
ix. Em portas de aço, pintura com esmalte sobre fundo preparador. Em portas de madeira, com esmalte ou verniz ou utilização do kit porta pronta.
x. É obrigatório o uso de vergas e contravergas com transpasse mínimo de 0,30 m, acima das portas.
c) Janelas:

i. Soluções previstas em todos os vãos externos deverão ser completas e com vidros, sem folhas fixas. É vedada a utilização de aço em regiões litorâneas ou ambientes agressivos, admitindo-se nesses casos janelas em madeira, PVC ou alumínio.
ii. É obrigatório o uso de vergas e contravergas com transpasse mínimo de 0,30 m, além de peitoril com pingadeira e transpasse de 2 cm para cada lado do vão, ou solução equivalente que evite manchas de escorrimento de água abaixo do vão das janelas.
iii. Os peitoris assentados atenderão a detalhes executivos que deem funcionalidade ao sistema, como a previsão de uma inclinação mínima de 3% em direção ao lado externo da edificação e a adoção de pingadeiras de no mínimo 2,5 cm, com sulco ou friso na extremidade e pequenas laterais, visando evitar o escorrimento ao longo da fachada. Serão admitidas esquadrias com peitoris integrados.
iv. É vedado o uso de cobogós em substituição às janelas, exceto em áreas comuns de circulação desde que atendidos os aspectos construtivos estabelecidos nos itens ii e iii acima. (Redação dada pela Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro de 2024)
v. Em janelas de aço, pintura com esmalte sobre fundo preparador. Em janelas de madeira, com esmalte ou verniz.
vi. Em todas as zonas bioclimáticas, as esquadrias de dormitórios devem ser dotadas de esquadria com veneziana que permita escurecimento do cômodo, com garantia de ventilação natural da janela para a entrada de luz natural quando desejado.
vii. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 5 e 6 (A e B) as aberturas da sala deverão prever recurso de sombreamento (veneziana, varanda, brise, beiral, anteparo ou equivalente). (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)
viii. Deverá ser previsto gradil nas janelas das casas e nas unidades térreas das edificações multifamiliares.
ix. Deve ser prevista a utilização de selante a base de poliuretano ou poliéster para calafetação de janelas. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)
VI. Sistemas prediais hidráulicos
a) Parâmetros do sistema:
i. Pressão estática máxima no sistema = 30 mca; e
ii. Limitação de vazões no dimensionamento sistema:
ii.1. ducha: 12 l/min
ii.2. torneiras de pia de cozinha e tanque: 6 l/min
ii.3. torneiras de lavatório: 4 l/min
ii.4. alimentação de bacia de descarga: 9 l/min
ii.5. Para fins de funcionalidade, alimentação do chuveiro elétrico: mínima de 12 l/min.

b) Prever dispositivos economizadores para chuveiros e torneiras. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

i) Ralos: instalação de dois ralos sifonados no banheiro, um na varanda, um na cozinha, um na área de serviço, podendo ser um ralo para atender a cozinha e área de serviço, quando estes forem integrados, e um no hall de circulação de acesso às unidades para edificação multifamiliar. (Incluído pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

c) Prever pontos específicos de água e esgoto para máquina de lavar roupa.

d) Lavatório: Louça sem coluna, com dimensão mínima de 30x40cm, sifão, e torneira metálica cromada com acionamento por alavanca ou cruzeta, segundo a norma ABNT NBR 10.281, com acabamento de registro de alavanca ou cruzeta.

e) Bacia sanitária: com caixa acoplada e mecanismo de descarga com duplo acionamento, conforme a norma ABNT NBR 15.097, não sendo admitida bacia com abertura frontal e caixa plástica externa.

f) Tanque: Capacidade mínima de 20 litros, de concreto pré-moldado, PVC, louça, inox, granilite ou mármore sintético com torneira metálica cromada com acionamento por alavanca ou cruzeta com arejador. Acabamento de registro de alavanca ou cruzeta.

g). Pia da cozinha: Bancada de 1,20 m x 0,50 m com cuba de granito, mármore, inox, granilite ou mármore sintético, torneira metálica cromada. Torneira e acabamento de registro de alavanca ou cruzeta.

h) (Revogado pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

i) Ralos: previsão de instalação de dois ralos sifonados no banheiro, um na varanda, um na cozinha, um na área de serviço, podendo ser um ralo para atender a cozinha e área de serviço, quando estes forem integrados, e um no hall de circulação de acesso às unidades para edificação multifamiliar.

VII. Sistemas prediais Elétricos e de Comunicação

a) Pontos de tomadas elétricas: Deverão atender à ABNT NBR NM 60669 e ABNT NBR 5410 com no mínimo 4 na sala, 4 na cozinha (sendo um para microondas), 2 na área de serviço (ferro de passar e máquina de lavar roupas), 2 em cada dormitório, 1 ponto para ar-condicionado em cada dormitório, 1 tomada no banheiro e mais 1 ponto elétrico para chuveiro. Todos os pontos serão entregues completos.

b) Tomadas baixas a 0,40 m do piso acabado, interruptores, interfones, campainha e outros a 1,00 m do piso acabado.

c) Iluminação de áreas condominiais internas:

i. Plafon simples com soquete para todos os pontos de luz;

i. Lâmpadas LED com Selo Procel ou ENCE nível A no PBE; e

ii. Sistema automático de acionamento das lâmpadas – minuteria ou sensor de presença – em ambientes de permanência temporária.
d) Iluminação de áreas condominiais externas:
i. Programação de controle por horário ou fotossensor;
ii. Lâmpadas LED com Selo Procel ou ENCE classe A no PBE.
e) Pontos de comunicação: 3 pontos de telefone/lógica, sendo 1 na sala e 1 em cada dormitório (tubulação seca), 1 de campainha (completa e instalada), 1 ponto de antena (tubulação seca) e 1 ponto de interfone (completo e instalado) quando em edificação com mais de dois pavimentos.
f) Interfone: Instalar sistema de porteiro eletrônico para edificações com mais de dois pavimentos, com possibilidade de migração para sistema de interfonia digital.
g) Deve ser previsto ponto para antena individual em edificações multifamiliares.
h) Tubulação para cabos de redes de telecomunicações: deve ser prevista a tubulação de infraestrutura seca subterrânea desde a rua em frente às edificações ou casas e internamente às construções para distribuição dos cabos até os pontos de utilização nas unidades habitacionais.
i) Prever ponto para instalação de aparelho de ar-condicionado nos 2 quartos, com a instalação de tubulação de infraestrutura completa (com fiação) e para o dreno de água em cada cômodo, além da previsão de circuito específico e dimensionamento no quadro geral para instalação dos disjuntores específicos do sistema de ar-condicionado.
j) No caso de sistema convencional (de parede), deve ser prevista a abertura de vão em no mínimo um cômodo e o isolamento/vedação deste vão, diverso da abertura da esquadria. Deverá constar no Manual do Proprietário instalação da base de apoio em caixilho de madeira e/ou de concreto ou base de apoio metálica, de responsabilidade do usuário. Deverá ser prevista padronização do ponto de instalação das condensadoras na fachada, que permita ventilação adequada do aparelho e manutenção segura, a constar na Convenção do condomínio.
k) Prever, conforme a NBR 5410, circuitos independentes para iluminação, tomadas de uso geral, tomadas de uso específico para cozinha, área de serviço e para o chuveiro, dimensionados para a potência usual do mercado local, inclusive os 02 circuitos para ar-condicionado. Prever no quadro de distribuição: Disjuntor geral, Dispositivo DR e ao menos 02 (duas) posições de disjuntor vagas.
VIII. Elevador (não se aplica)
a) Para edificações multifamiliares acima de dois pavimentos sem elevador, deve ser previsto e indicado no projeto espaço destinado à sua instalação, bem como informado no manual do proprietário, o qual deve permitir sua execução e instalação futura. Não é necessária nenhuma obra física para este fim, exceto a execução da sua fundação, que deverá ser projetada e executada caso o espaço previsto para a futura instalação do elevador esteja no interior da edificação. Além disso, a estrutura deverá ser projetada e executada para suportar as cargas de instalação e operação do equipamento.

b) O projeto de empreendimento habitacional com previsão de elevador deverá atender às seguintes exigências: (Incluído pela Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro de 2024)

i. especificações mínimas definidas em regulamentação do Agente Operador da linha de atendimento, subsidiada pela área de engenharia do agente financeiro e validada pela Secretaria Nacional de Habitação, considerando as referências de durabilidade e resistência definidas na NBR 16858-1-2020; EN-81/20; EN-81/71 Classe 2; EN-13501-1; e (Incluído pela Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro de 2024)

ii. contratação de manutenção preventiva e corretiva por sessenta meses. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

IX. Instalação de gás

a) Preferencialmente, o fornecimento de gás será através de gás natural canalizado, nas localidades onde existe disponibilidade.

b) É vedado o uso de botijões dentro das unidades habitacionais em empreendimentos com mais de 2 pavimentos.

c) Instalação de sistema para individualização do consumo de gás, em conformidade com os padrões locais. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

d) Deve ser prevista a proteção física dos medidores de gás.

X. Correspondência

a) Deve ser instalada uma caixa para recebimento de correspondências com identificação da unidade habitacional em edificações multifamiliares.

XI. Sistemas Inovadores

a) Serão aceitas tecnologias inovadoras de construção homologadas pelo SiNAT, desde que tenham Documento de Avaliação Técnica (DATec) vigente no âmbito do SiNAT do PBQP-H.

b) Devem ser instaladas placas informativas nas edificações de empreendimentos nos casos de utilização de alvenaria estrutural ou sistemas inovadores.

5. Acessibilidade e adaptação

I. Unidades adaptadas (conforme demanda)

a) Disponibilizar unidades adaptadas ao uso por pessoas com deficiência, quando houver, de acordo com a demanda necessária e conforme a deficiência apresentada, com alguns dos seguintes itens:

i. Puxador horizontal na porta do banheiro, conforme ABNT NBR 9050;

ii. Barras de apoio junto à bacia sanitária, conforme ABNT NBR 9050;

iii. Barras de apoio no boxe do chuveiro, conforme ABNT NBR 9050;

iv. Banco articulado para banho, conforme ABNT NBR 9050;

v. Barras de apoio junto ao lavatório, conforme ABNT NBR 9050;

vi. Bacia sanitária com caixa acoplada e acionamento por alavanca, conforme ABNT NBR 9050;
vii. Torneiras de banheiro, cozinha e tanque com acionamento por alavanca ou por sensor;
viii. Bancada de cozinha instalada a 85 cm com altura livre inferior de 73 cm;
ix. Plataforma elevatória de percurso fechado;
x. Chuveiro com barra deslizante para ajuste de altura;
xi. Lavatório e bancada de cozinha instalados a 70 cm do piso acabado (ou outra altura indicada pela pessoa com nanismo);
xii. Registro do chuveiro instalado a 80 cm do piso acabado (ou outra altura indicada pela pessoa com nanismo);
xiii. Registro do banheiro instalado a 80 cm do piso acabado (ou outra altura indicada pela pessoa com nanismo);
xiv. Acessórios de banheiro instalados a 80 cm do piso acabado (ou outra altura indicada pela pessoa com nanismo);
xv. Quadro de distribuição de energia instalado a 80 cm do piso acabado (ou outra altura indicada pela pessoa com nanismo);
xvi. Maçanetas, interruptores, campainha e interfone (quando na parede), instalados 80 cm do piso acabado (ou outra altura indicada pela pessoa com nanismo);
xvii. Sinalização luminosa intermitente em todos os cômodos, instalada junto ao sistema de iluminação do ambiente e acionada em conjunto com a campainha e com o interfone;
xviii. Interfone para edificações com mais de dois pavimentos (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)
xix. Fita contrastante para sinalização de degraus ou escadas internas, conforme ABNT NBR 9050;
xx. Contraste visual entre piso e paredes e entre paredes e portas, conforme ABNT NBR 9050;
xxi. Contraste visual para tomadas, interruptores, quadros de distribuição de energia, campainha e interfone;
xxii. Adesivos em braile junto a interruptores indicando sua posição (ligado/desligado) e no quadro de distribuição indicando os circuitos relacionados a cada disjuntor; e
xxiii. Fixador de portas para mantê-las abertas quando necessário.
6. Gestão das águas
I. Instalações
a) O projeto do empreendimento e edificações deverá favorecer a gestão das águas (potáveis e pluviais) contribuindo para mitigar problemas de escassez e para a utilização mais sustentável desse insumo.
b) A bomba de água deve possuir ENCE nível A no PBE, quando houver.
II. Medição individualizada

a) Instalação de sistema para individualização do consumo de água, em conformidade com os padrões da concessionária local. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)
b) Nos locais onde não houver padrões específicos da concessionária, deve ser realizada a instalação de sistema para individualização de água com locação de hidrômetro homologado pelo INMETRO, em área comum, no térreo.
c) Deve ser prevista a proteção física dos medidores de água.
7. Ações do construtor
I. Orientações às famílias beneficiárias
a) Deverá ser entregue a todas as famílias beneficiárias, Manual do Proprietário contendo todas as informações necessárias para a compreensão sobre a adequada ocupação da unidade habitacional, manutenção preventiva, garantias, assistência técnica e Serviço de Atendimento ao Consumidor, com destaque para sistemas inovadores, que requeiram atenção específica, atendendo a norma da ABNT NBR 14.037, quando for o caso. O manual deverá conter imagens que exemplifiquem o sistema, com adoção de linguagem simples. Deverá ser fornecido também em versão acessível a PCD e digital.
b) O Construtor deverá prever capacitação aos beneficiários para a correta manutenção do sistema de pintura externo, além e inserir orientações no Manual do Proprietário que contenham o custo periódico para manutenção.
c) (Revogado pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)
d) No caso de edificação multifamiliar, deve ser entregue Manual do Síndico ao(s) morador(es) responsável(eis).
e) Deverão ser estabelecidos e divulgados canais de comunicação para recebimento de questões relacionadas a problemas construtivos.
f) Devem ser instaladas placas informativas nas edificações de empreendimentos nos casos de utilização de alvenaria estrutural ou sistemas inovadores.
II. Descomissionamento
a) A obtenção do CNPJ do Condomínio será de responsabilidade da empresa construtora, quando ocorrerá o descomissionamento da obra.

Tabela 2 – Especificações recomendáveis do projeto da edificação e da unidade habitacional:

1. Estratégias de conforto
I. Ventilação
a) Ventilação cruzada para edificações multifamiliares em todas as zonas bioclimáticas.
II. Desempenho

a) Comprovação de desempenho térmico intermediário ou superior das áreas de permanência prolongada das unidades habitacionais, de acordo com a norma da ABNT NBR 15.575-1, que pode ser realizada por meio de simulação computadorizada ou pelo método simplificado do PBE-Edifica.

b) Unidades Habitacionais com envoltória que comprovadamente possuem desempenho intermediário ou superior, de acordo com a norma ABNT NBR 15.575, não precisam comprovar o atendimento às especificações de absortância solar e transmitância térmica de paredes e coberturas.

c) A comprovação do atendimento às especificações de desempenho térmico da envoltória pode, alternativamente, ser feita pela apresentação da etiqueta do PBE-Edifica para envoltória, de acordo com a norma ABNT NBR 15.575.

2. Sistemas e componentes

I. Métodos construtivos

a) Uso de sistema construtivo modular e industrializado.

b) Uso de madeira de reflorestamento ou de floresta nativa certificada.

c) Uso de madeira certificada para a fase de produção (formas, escoras, entre outros).

d) Uso de madeira certificada para uso permanente (estrutura do telhado, entre outros).

II. Cobertura

a) Transmitância térmica (U):

i. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 1 e 2 (R e M) e 3 (A e B), para edificações unifamiliares, a transmitância térmica (U) em W/m²K deve ser menor ou igual a 0,7. Para tipologias multifamiliares, a transmitância térmica (U) em W/m²K deve ser abaixo de 2,02; (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

ii. Em unidades localizadas na zona bioclimática 3 (A e B) para edificações multifamiliares, a transmitância térmica (U) em W/m²K pode ser menor ou igual à 2,20 no caso de uso de cobertura verde; e (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

iii. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 4, 5 e 6 (A e B), para todas as tipologias, a transmitância térmica (U) em W/m²K deve ser abaixo de 2,02. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

b) Adoção de telhados verdes nas estruturas acessórias.

III. Sistemas de Vedação Vertical

a) Transmitância Térmica (U) e Capacidade Térmica (CT):

i. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 1 e 2 (R e M), os limites de Transmitância Térmica (U) em W/m²K e Capacidade Térmica (CT) em kJ/m²K para edificação unifamiliar, devem ser: U menor ou igual a 2,70 e CT maior ou igual a 130. Para edificação multifamiliar, devem ser:

U menor ou igual a 1,30 e CT maior ou igual a 130, ou U menor ou igual a 0,75 e CT maior ou igual a 30; e (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

ii. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 3, 4, 5 e 6 (A e B), os limites de Transmitância Térmica (U) em W/m²K e Capacidade Térmica (CT) em kJ/m²K para edificação unifamiliar, devem ser: U menor ou igual a 1,85 e CT maior ou igual a 130, ou U menor ou igual a 0,75 e CT maior ou igual a 30. Para edificação multifamiliar, devem ser: U menor ou igual a 2,70 e CT maior ou igual a 130. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

IV. Esquadrias

a) Utilização de portas em madeira certificada.

b) (Revogado pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

i. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 1 e 2 (R e M), para edificação unifamiliar: PtApp maior ou igual a 17%, FV maior ou igual a 0,45 com recurso de sombreamento nos dormitórios. Para tipologia multifamiliar: PtApp maior ou igual a 17%, FV maior ou igual a 0,45 com recurso de sombreamento nos dormitórios e sala. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

ii. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 3 e 4 (A e B), para edificação unifamiliar: PtApp maior ou igual a 17%, FV maior ou igual a 0,45 com recurso de sombreamento nos dormitórios e sala, ou PtApp maior ou igual a 23%, FV maior ou igual a 0,45 com recurso de sombreamento nos dormitórios. Para tipologia multifamiliar: PtApp maior ou igual a 17%, FV ³ 0,45 recurso de sombreamento nos dormitórios e sala. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

iii. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 5 e 6 (A e B), para edificação unifamiliar: PtApp maior ou igual a 17%, FV maior ou igual a 0,90 com recurso de sombreamento nos dormitórios e sala, ou PtApp maior ou igual a 23%, FV maior ou igual a 0,90 com recurso de sombreamento nos dormitórios, ou PtApp maior ou igual a 23%, FV maior ou igual a 0,45 com recurso de sombreamento nos dormitórios e sala. Para edificação multifamiliar: PtApp maior ou igual a 17%, FV maior ou igual a 0,90 recurso de sombreamento nos dormitórios e sala, ou PtApp maior ou igual a 23%, FV maior ou igual a 0,45 recurso de sombreamento nos dormitórios e sala. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

iv. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 6, para edificação unifamiliar: PtApp maior ou igual a 17%, FV maior ou igual a 0,90 com recurso de sombreamento nos dormitórios, ou PtApp maior ou igual a 23%, Fvmaior ou igual a 0,45 com recurso de sombreamento nos dormitórios e sala. Para edificação multifamiliar: PtApp maior ou igual a 17%, FV maior ou igual a 0,90 com recurso de sombreamento nos dormitórios e sala, ou PtApp maior ou igual a 23%, FV maior ou igual a 0,45 com recurso de sombreamento nos dormitórios e sala.

v. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 7, para edificação unifamiliar: PtApp maior ou igual a 17%, FV maior ou igual a 0,90 com recurso de sombreamento nos dormitórios, ou PtApp maior ou igual a 17%, FV maior ou igual a 0,45 com recurso de sombreamento nos dormitórios e sala, ou PtApp maior ou igual a 23%, FV maior ou igual a 0,45 com recurso de sombreamento nos dormitórios. Para edificação multifamiliar: PtApp maior ou igual a 17%, FV maior ou igual a 0,90 com recurso de sombreamento nos dormitórios e sala, ou PtApp maior ou igual a 23%, FV maior ou igual a 0,45 com recurso de sombreamento nos dormitórios e sala.
V. Sistemas prediais hidráulicos
a) Em edificações multifamiliares, deve ser prevista a instalação de *shafts* com fácil acesso para manutenção das instalações em cada unidade habitacional.
VI. Correspondência
a) Deve ser previsto local adequado para armazenamento de pacotes de maior volume.
3. Impacto Ambiental
I. Gestão das águas
a) Instalação de cisterna individualizada para edificação unifamiliar, de acordo com norma da ABNT 15527, com dimensionamento compatível com o índice pluviométrico da região.
b) Instalação de cisterna para áreas comuns em edificação multifamiliar, de acordo com norma da ABNT 15527, com dimensionamento compatível com o índice pluviométrico da região.
c) Instalação de reservatório de retenção para enchentes em áreas urbanas consolidadas sujeitas à inundação.
II. Avaliação
a) Certificação do Programa Brasileiro de Etiquetagem – PBE Edifica, Selo PROCEL ou Selo Casa Azul + CAIXA.
III. Eficiência Energética
a) Instalação de sistemas eficientes de aquecimento de água, conforme classificação A do PBE Edifica

ANEXO IV ESPECIFICAÇÕES DA OBRA

Ficam estabelecidas as especificações referentes à fase de obras dos empreendimentos habitacionais no âmbito da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial e com recursos do Fundo de Desenvolvimento Social, integrantes do Programa Minha Casa, Minha Vida, que devem ser observadas pelas empresas do setor da construção civil, Entidades Organizadoras, entes públicos locais e agentes financeiros responsáveis pelo empreendimento habitacional, na forma especificada neste Anexo.

Tabela 1 – Especificações obrigatórias da obra:

1. Avaliação de conformidade
I. Empresa e materiais
a) Atendimento às diretrizes do Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQPH):
i. na promoção da qualidade, produtividade e sustentabilidade do Habitat, principalmente na utilização de materiais de construção em conformidade com as normas técnicas, especialmente aqueles fabricados, importados ou distribuídos por empresas qualificadas nos programas setoriais da qualidade (PSQ) do Sistema de Qualificação de Empresas de Materiais, Componentes e Sistemas Construtivos (SiMaC);
ii. na contratação de empresas construtoras certificadas no Sistema de Avaliação da Conformidade de Empresas de Serviços e Obras da Construção Civil (SiAC); e
iii. na utilização de Documento de Avaliação Técnica (DATec) vigente para o uso de tecnologias inovadoras, e na adoção de Fichas de Avaliação de Desempenho (FAD) para sistemas convencionais, no âmbito do Sistema Nacional de Avaliação Técnica de Produtos Inovadores e Sistemas Convencionais (SiNAT), especificados nos projetos.
2. Impacto ambiental
I. Resíduos sólidos
a) Adoção de Gestão adequada de resíduos sólidos, conforme previsto pela Lei nº 12.305, de 2 de agosto de 2010, a Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA) n° 307/2002, e suas alterações, e a norma ABNT NBR 10.004, com a segregação, acondicionamento, transporte, bem como o tratamento dos resíduos e a disposição final dos rejeitos.
b) A segregação de Resíduos da Construção e Demolição (RCD) na origem (na obra), para as classes A e B, conforme classificação da Resolução CONAMA n° 307/2002, deverá ocorrer em no mínimo 4 das 10 subclasses, sendo:
i. Subclasses da Classe A: Concreto, produtos cimentícios, resíduos mistos e solos provenientes de terraplenagem; e
ii. Subclasses da Classe B: Gesso, plástico, papelão, metal, vidro e madeira.

Tabela 2 – Especificações recomendáveis da obra:

1. Avaliação de conformidade
I. Empresa e materiais
a) O projeto do empreendimento deverá ser desenvolvido conforme a metodologia *Building Information Modelling* (BIM), cumprindo as normas técnicas brasileiras vigentes sobre o tema.
b) Utilização de cimentos na obra serão do tipo Cimento Portland de Alto-forno CP III e CP IV.

c) Utilização de materiais oriundos de empresas da região, estimulando o desenvolvimento das indústrias locais.
2. Impacto ambiental
I. Resíduos sólidos
a) Adoção de reciclagem para destinação de resíduos de construção classe A – resíduos reutilizáveis ou recicláveis como agregados (tijolos, blocos, telhas, dentre outros), conforme classificação da Resolução CONAMA n° 307/2002.
b) Adoção de reciclagem para destinação de resíduos de construção classe B – resíduos recicláveis para outras destinações, tais como plásticos, papel, papelão, metais, vidros, madeiras, embalagens vazias de tintas imobiliárias e gesso, conforme classificação da Resolução CONAMA n° 307/2002.
II. Avaliação
a) Utilização de ferramenta para cálculo de inventário da emissão de Carbono, para avaliação da emissão de Gases do Efeito Estufa (GEE), por meio da ferramenta Cecarbon ou outras.
b) Utilização de ferramenta para Avaliação do Ciclo de Vida (ACV) do empreendimento.

ANEXO V
VALORES DE PROVISÃO DE UNIDADE HABITACIONAL

Fica estabelecido neste Anexo o valor máximo para provisão de unidade habitacional, correspondente ao valor contratual de aquisição do imóvel pelo Fundo de Arrendamento Residencial ou pelo Fundo de Desenvolvimento Social, conforme localidade e tipo de edificação, observado o disposto na tabela abaixo:

1.1 É admitida a superação dos valores estipulados nas Tabelas 1 e 2, nas seguintes hipóteses: (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

I - empreendimento localizado na região Norte do país, para o qual é permitida a extrapolação dos valores em até 10% (dez por cento); e (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

II - empreendimento fruto de requalificação de imóvel, para o qual é permitida a extrapolação dos valores em até 40% (quarenta por cento). (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

1.2 Os valores das Tabelas 1 e 2: (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025) I - abrangem o eventual custeio de implantação de Sistema Fotovoltaico (SFV); e (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

II - não abrangem o custeio de certificação de desempenho dos empreendimentos habitacionais, o qual poderá ser coberto pelo respectivo fundo de subsídio da operação. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

1.3 Na hipótese de doação de terreno, o valor de avaliação do terreno doado por unidade habitacional deverá ser descontado dos valores estipulados nas Tabelas 1 e 2, salvo quando houver o aumento da área útil da unidade habitacional em, no mínimo, 3 m2 (três metros quadrados), destinados à ampliação da sala e/ou dos quartos. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

1.3.1 Fica dispensada a aplicação do disposto no item 1.3 nas hipóteses de operações de requalificação de imóveis doados. (Incluído pela Portaria MCID nº 340, de 05 de abril de 2024)

1.4 Para efeito de enquadramento dos municípios na Tabela 1, o conceito de Capitais Regionais é definido no mais recente estudo Regiões de Influência das Cidades (REGIC), do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

ANEXO VI

Tabela 1 - Valores máximos de provisão de unidade habitacional em terreno com qualificação superior

RECORTE TERRITORIAL	(1) Municípios com população maior ou igual a 750 mil habitantes.		(2) Municípios com população menor que 750 mil e maior ou igual a 300 mil habitantes		(3) Municípios com população menor que 300 mil e maior ou igual a 100 mil habitantes		(4) Municípios com população menor que 100 mil habitantes	
	Apto	Casa	Apto	Casa	Apto	Casa	Apto	Casa
(A) Grande Metrópole Nacional e Metrópoles Nacionais e seus respectivos Arranjos Populacionais	180.500	170.000	178.500	170.000	170.500	163.000	164.500	161.500
(B) Metrópoles e seus respectivos Arranjos Populacionais	176.000	162.000	169.500	162.000	168.500	158.000	162.500	157.000
(C) Capitais Regionais, Centros Sub-Regionais, Centros de Zona e Centros Locais e seus respectivos Arranjos Populacionais	170.500	161.000	168.000	161.000	165.000	157.000	158.000	154.000

(Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

Para empreendimentos localizados na **Região Norte**, em municípios com população inferior a 100.000 (cem mil) habitantes, na tipologia **casa em terreno classificado como nível superior**, o valor de referência por Unidade Habitacional é de:

- **Valor base da UH:** R$ 154.000,00
- **Acréscimo regional permitido (até 10%):** R$ 15.400,00
- **Valor máximo admissível por UH: R$ 169.400,00**

Dessa forma, para o empreendimento composto por **50 (cinquenta) Unidades Habitacionais**, tem-se:

- **Valor global estimado: R$ 8.470.000,00 (oito milhões, quatrocentos e setenta mil reais)**

Ressalta-se que os valores apresentados observam os limites normativos vigentes e consideram as especificidades regionais, logísticas e de custo inerentes à Região Norte, garantindo a viabilidade técnica, econômica e financeira da proposta.

ESPECIFICAÇÕES DO PROJETO DA PRAÇA DE LEITURA E DA SALA DE BOBLIOTECA

(Incluído pela Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro de 2024)

Ficam estabelecidas as especificações do projeto da praça de leitura e da sala de biblioteca no âmbito da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial e do Fundo de Desenvolvimento Social, integrantes do Programa Minha Casa, Minha Vida, que devem ser observadas pelas empresas do setor da construção civil, Entidades Organizadoras, entes públicos locais e agentes financeiros responsáveis pelo empreendimento habitacional, na forma especificada neste Anexo.

Tabela 1 – Especificações obrigatórias do projeto:

1. Apresentação do projeto e conformidade
a) Deve ser atendido o conjunto de orientações ao proponente para aplicação das especificações de desempenho em empreendimentos de Habitação de Interesse Social; e de orientações ao Agente Financeiro para recebimento e análise dos projetos, disponíveis no sítio eletrônico do Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H).
b) Devem ser atendidas as especificações de desempenho em empreendimentos com base na NBR 15.575 vigente. Podem ser utilizadas as Fichas de Avaliação de Desempenho (FAD) de sistemas

convencionais, como dado de entrada quanto ao desempenho potencial esperado, bem como para manter evidências dos meios definidos para o atendimento dos requisitos da ABNT NBR 15.575.
c) Na ausência de Programa Setorial de Qualidade (PSQ)/PBQPH para um produto ou componente, devem ser utilizados aqueles que tenham certificação emitida por Organismos de Certificação de Produto (OCP) acreditado pelo INMETRO
d) O projeto apresentado pelo proponente para a contratação, deve dispor do nível técnico de detalhamento necessário para sua adequada execução, apresentado conforme a ABNT NBR 6492, devendo ser complementado por levantamento planialtimétrico georreferenciado em sistema de coordenadas UTM (Universal Transversa de Mercator), datum horizontal, Sistema Integrado de Referências Geográficas da América do Sul (SIRGAS 2000).
2. Programa de necessidades
I. Programa mínimo da praça de leitura
a) Pavimento com área mínima de 20,00 m2, em concreto moldado in loco com junta seca, bloco intertravado de concreto, ou material similar.
b) Cobertura com área mínima de 15,00 m2, em material com absortância solar menor ou igual a 0,4 (cores claras e médio-claras), com exceção de coberturas em telhas de barro não vitrificada e cobertura verde.
c) Pé-direito: mínimo de 2,40 m.
d) Iluminação: prever luminária do tipo poste de luz ou fixada sob a cobertura, ligada à rede pública ou do condomínio.
e) Mobiliário:
i. 2 bancos com encosto (1,50 m), preferencialmente em ferro galvanizado e madeira para deck, ou em material resistente a intempéries;
ii. 2 bancos sem encosto (1,50 m), preferencialmente em ferro galvanizado e madeira para deck, ou em material resistente a intempéries;
iii. Mesa (0,70 m x 0,70 m, com 0,73 m de alt.) com 4 banquetas, fixas, preferencialmente em ferro galvanizado e madeira para deck, ou em material resistente a intempéries;
iv. Estante de livros (0,80 m x 0,40 m, com 1,80 m de alt.) com 3 prateleiras, fixa, em material resistente a intempéries, disposta sob a área coberta, sobre patamar de 0,4m de altura;
v. Redário, com postes ou pilares com ganchos para fixação de duas redes;
vi. Lixeira de 50 litros, em material resistente a intempéries; e
vii. Plantio de 3 árvores com DAP (diâmetro à altura do peito) de 5cm.
f) Letreiro: elemento vertical (totem ou placa) na entrada principal do equipamento para fixação do nome do espaço, na identidade visual exigida, conforme orientação disponibilizada em sítio eletrônico do Ministério das Cidades.

II. Programa mínimo da sala de biblioteca
a) tipologia:
i. Até 300 unidades habitacionais: edificação isolada ou no térreo do edifício habitacional; e
ii. Acima de 301 unidades habitacionais: edificação isolada.
b) Área útil mínima interna:
i. Até 50 UNIDADES HABITACIONAIS: área mínima de 20 m2, piso sobre contrapiso, em cerâmica esmaltada PEI 4, com índice de absorção inferior a 10%, com rodapé e soleira com desnível máximo de 15mm;
ii. De 151 a 250 unidades habitacionais: área mínima de 28 m2, piso sobre contrapiso, em cerâmica esmaltada PEI 4, com índice de absorção inferior a 10%, com rodapé e soleira com desnível máximo de 15mm;
iii. De 251 a 400 unidades habitacionais: área mínima de 35 m2, em piso cimentício aplicado sobre contrapiso, com acabamento polido, ou em cerâmica esmaltada PEI 4, com índice de absorção inferior a 10%, sobre contrapiso, com rodapé e soleira com desnível máximo de 15mm;
iv. De 401 a 500 unidades habitacionais: área mínima de 45 m2, em piso cimentício aplicado sobre contrapiso, com acabamento polido, ou em cerâmica esmaltada PEI 4, com índice de absorção inferior a 10%, sobre contrapiso, com rodapé e soleira com desnível máximo de 15mm; e
v. Acima de 501 unidades habitacionais: área mínima de 55 m2, em piso cimentício aplicado sobre contrapiso, com acabamento polido, ou em cerâmica esmaltada PEI 4, com índice de absorção inferior a 10%, sobre contrapiso, com rodapé e soleira com desnível máximo de 15mm.
c) Área útil mínima externa (pátio coberto):
i. De 301 a 400 unidades habitacionais: área mínima de 20 m2, livre de obstáculos e divisões, em piso cimentício aplicado sobre contrapiso, com acabamento antiderrapante;
ii. De 401 a 500 unidades habitacionais: área mínima de 25 m2, livre de obstáculos e divisões, em piso cimentício aplicado sobre contrapiso, com acabamento antiderrapante;
iii. Acima de 501 unidades habitacionais: área mínima de 45 m2, livre de obstáculos e divisões, em piso cimentício aplicado sobre contrapiso, com acabamento antiderrapante; e
iv. O pátio coberto, quando exigido, deve configurar o acesso principal à sala de biblioteca.
d) Alvenaria:
i. paredes internas com acabamento em tinta acrílica lavável aplicada sobre massa corrida ou revestidas em tijolinho de barro maciço aparente (½ peça ou inteiro) com impermeabilização a base d'água; e
ii. paredes externas, quando edificação isolada, revestidas em tijolinho de barro maciço aparente (½ peça ou inteiro) com impermeabilização a base d'água.
e) Cobertura:

i. área interna, quando edificação isolada, em telha termoacústica tipo sanduiche, laje impermeabilizada ou telha de barro, e pé-direito mínimo de 2,80m; e
ii. área externa (pátio coberto), em telha termoacústica tipo sanduiche, laje impermeabilizada ou telha de barro, e pé-direito mínimo de 2,80m.
f) Portas e esquadrias:
i. porta de acesso simples (0,80 m x 2,10 m), ou dupla (1,60 m x 2,10 m) quando em edificação isolada, em aço, PVC ou alumínio, com vidro na parte superior (acima de 1,10 m); e
ii. janelas ocupando área equivalente a 30% da área de piso, de correr com bandeira, em aço, PVC ou alumínio, com nível de desempenho mínimo ou superior, conforme a norma NBR 10.821.
g) Iluminação:
i. tipo plafon, com lâmpada LED 18W, temperatura 3.000 K, a cada 15 m2 de sala;
ii. tipo plafon, com lâmpada LED 18W, temperatura 3.000 K, fixada sob a cobertura do pátio, quando exigido, a cada 10 m2;
iii. tipo trilho eletrificado, junto à estante de livros: 0,5 m de trilho e 1 spot a cada 5 m2 de sala, com lâmpadas LED temperatura 3.000 K; e
iv. pendentes sobre a mesa coletiva e sobre a mesa telecentro, com lâmpada LED 18W, temperatura 3.000 K.
h) Elétrica e Hidráulica:
i. tomadas de usos geral, uma a cada 4 m2 de sala, dispostas junto à mesa telecentro, à mesa coletiva e à área da arquibancada;
ii. tomadas de usos geral, uma a cada 10 m2 de pátio coberto, quando exigido, dispostas junto à porta de entrada da biblioteca;
iii. tomada para projetor de vídeo, a 2,40 m de altura;
iv. tomada para modem wifi, em posicionamento evitando fios e cabeamentos aparentes entre equipamentos e fonte;
v. tomada e interruptor para ventilador, segundo localização no projeto;
vi. tomada para purificador de água, segundo localização no projeto; e
vii. ponto de água, para instalação de purificador, segundo localização no projeto.
i) Mobiliário:
i. prateleiras lineares, com 0,30 m de profundidade e 0,40 m de comprimento a cada 1,00 m2 de sala, altura máxima de 2,00 m e espaçamento mínimo de 0,30 m;
ii. mesa coletiva (2,00 m x 0,90 m, com 0,73 m de alt.), com tampo em madeira, acabamento envernizado ou formicado;
iii. mesa redonda (1,00 m x 1,00 m, com 0,45 m de alt.), com tampo em madeira, acabamento envernizado ou formicado;

iv. mesa telecentro (0,80 m x 0,60 m, com 0,73 m de alt.), com tampo em madeira, acabamento envernizado ou formicado;
v. módulos multiuso para montagem de arquibancada, do tipo "caixote" fechado (0,30 m x 1,00 m x 0,45 m), um a cada 4 m2 de sala, em compensado laminado, acabamento envernizado, formicado ou em tinta esmalte;
vi. armário (0,80 m x 0,45 m, com 1,60 m de alt.) com chaves;
vii. purificador de água;
viii. 4 poltronas tipo puff, coloridos, com enchimento de isopor e revestimento de material impermeável, tipo courino ou similar; e
ix. 7 cadeiras, em polipropileno ou madeira.
j) Banheiros e áreas de apoio: observar a NBR 9050 e legislação aplicável.

l) Letreiro: elemento vertical (totem ou placa) na entrada principal do equipamento para fixação do nome do espaço, na identidade visual exigida, conforme orientação disponibilizada em sítio eletrônico do Ministério das Cidades.

7.2.1. DA QUALIFICAÇÃO TECNICA DA EMPRESA

a) Apresentar documentação da empresa do setor de construção civil executora relativa à habilitação jurídica e qualificação técnica para a execução do empreendimento do Programa, na forma regulamentada pelo Gestor do FAR, qualificação econômico financeira, regularidade fiscal e trabalhista e o cumprimento do disposto no inciso XXXIII, do art. 7º, da Constituição Federal (Redação dada pela Portaria MCID nº 148, de 19 de fevereiro de 2024);

b) Experiência em Execução de Obras com Técnicas Similares: A empresa deve ter experiência comprovada em execução de obras de construção de casas populares do programa MCMV- FAR ou FNHIS, com características similares, de edificação em alvenaria com estrutura de concreto armado, conforme quantitativos previstos no Projeto Básico, preferencialmente em instituições públicas ou privadas de grande porte;

c) A empresa deve possuir habilitação técnica para executar obras de engenharia e arquitetura, incluindo registro no CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) e/ou CAU (Conselho Regional de Arquitetura) e CNAE (Classificação Nacional de Atividades Econômicas) compatível com o objeto da contratação;

d) A empresa deve demonstrar capacidade técnica e operacional para executar a obra, incluindo equipe técnica qualificada e experiência em obras similares. A comprovação de aptidão técnica se dará mediante apresentação de certidões de acervo técnico expedidas pelo CREA/CAU, em nome dos profissionais que exercerão a função de responsáveis técnicos, e Atestado de Capacidade

Técnico-Profissional, comprovando a execução de obra ou serviço com características similares ao objeto a ser contratado;

e) Certidão de registro/quitação da contratada junto ao CREA / CAU, da qual deverá constar os nomes dos profissionais que poderão atuar como responsáveis técnicos pelos serviços a serem executados, conforme disciplina a Resolução 425/98 do CONFEA, artigo 4º, parágrafo único;

f) Apresentação, por parte da contratada, de Atestado de Capacidade Técnico-operacional, comprovando a realização de obras ou serviços com características similares ao objeto a ser contratado;

g) Elaborar ou contratar a elaboração projeto do empreendimento aprovado e licenciado nos órgãos competentes, acompanhado de seu planejamento orçamentário, o qual terá efeito de complemento da proposta, em conformidade com ato normativo específico de especificações urbanísticas, de projeto e de obra e de valores de aquisição de unidade habitacional, que contenha a documentação técnica, financeira e jurídica suficiente para análise do Agente Financeiro; (Redação dada pela Portaria MCID nº 148, de 19 de fevereiro de 2024);

h) Apresentar proposta orçamentária junto ao órgão responsável em que conste a despesa para a execução do compromisso previsto no art. 24, inciso I (a execução de infraestrutura externa ou de equipamento público necessários ao atendimento da demanda gerada pelo empreendimento habitacional, mediante apresentação da documentação disposta no art. 26, inciso VII;

i) Definição do orçamento e do prazo de execução da obra, com detalhamento de marcos intermediários e finais das etapas, definidos no cronograma físico-financeiro da obra;

j) A Contratada deverá executar os serviços de acordo com as determinações dos projetos, memoriais descritivos e especificações técnicas, incluindo a definição dos serviços a serem executados, dos materiais a serem aplicados e/ou substituídos. Além disso, a Contratada deverá definir a metodologia executiva a ser adotada, de acordo com as normas técnicas vigentes e recomendações dos fabricantes e principalmente em atendimento à Portaria nº 724/2023 e outras que regem o programa.

k) Definição de cláusulas e condições para a execução dos serviços que possibilitem à contratada efetivar o planejamento para a execução dos serviços em conformidade com a logística e infraestrutura existentes no mercado, e, dessa forma, possibilitar a obtenção de preços mais competitivos para a contratação;

l) Cumprimento, por parte da contratada, de Plano de Gerenciamento de Resíduos, garantindo o correto descarte dos resíduos segundo sua classe. (Caso seja requerido pelo órgão de fiscalização ambiental);

m) Apresentar documentação referente ao terreno, que contenha a sua titularidade, matrícula e, quando for o caso, regulamentação do ente federado proprietário que autorize a sua doação, sem prejuízos de outras informações exigidas pelo agente financeiro;

n) Na hipótese de doação do terreno, publicação de extrato do instrumento convocatório para seleção de empresa do setor da construção civil executora do empreendimento habitacional, do resultado da eleição das propostas com a empresa vencedora e de seus aditamentos no Diário Oficial e comprovar instrumento convocatório que explicite:

i. O valor da unidade habitacional, observados os valores máximos de provisão vigentes para a linha de atendimento; (Redação dada pela Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro de 2024);

ii. Os incentivos e o valor da contrapartida financeira ou de bens e serviços economicamente mensuráveis, por parte do Ente Público Local, quando existentes;

iii. Os critérios de eleição, objetivos e mensuráveis; e

iv. A metodologia clara e objetiva de ponderação dos critérios de eleição.

o) Providenciar registros, averbações, licenças e documentações necessárias à legalização e entrega do empreendimento;

p) Apresentar declaração do Ente Público Local, assinada pelo chefe do poder executivo ou pelo presidente da companhia ou agência de habitação envolvida, e da empresa do setor de construção civil proponente assinada pelo seu presidente ou representante legal, de que não incorrem em nenhum dos impedimentos previstos nesta Portaria para participação no Programa, com cópia de encaminhamento ao Ministério Público competente, ao poder legislativo local e ao conselho de habitação local ou órgão equivalente;

q) Legislação, observado o ente federativo competente, que assegure a isenção permanente e incondicionada, enquanto perdurarem as obrigações contratuais do beneficiário, do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e do Imposto de Transmissão de Causas Mortis e Doação, que têm como fato gerador a transferência das unidades imobiliárias ofertadas pela linha de atendimento;

r) Constituir o condomínio em cartório e providenciar a individualização da unidade habitacional, quando for o caso;

s) Solicitar documentação do(s) Ente(s) Público(s) Local(is) responsável(is) pela definição das famílias beneficiárias, assinada pelo(s) chefe(s) do poder executivo ou pelo(s) presidente(s) da(s) companhia(s)ou agência(s) de habitação envolvida(s) que comprove desenvolvimento de sistema de cadastramento e seleção de famílias, em conformidade com ato normativo específico de definição de famílias beneficiárias, com cópia de encaminhamento ao Ministério Público competente, ao poder legislativo local e ao conselho de habitação local ou órgão equivalente;

t) Executar a obra do empreendimento habitacional contratado;

u) Providenciar a adaptação de unidades habitacionais ao uso de pessoa com deficiência, de idoso ou de pessoa com mobilidade reduzida;

v) Providenciar as ligações às redes de água, de esgoto e de energia e o certificado ou auto de conclusão ou Habite-se da obra;

w) Responsabilizar-se pela guarda do canteiro de obras;

x) Realizar a vistoria das unidades habitacionais e áreas comuns com as famílias beneficiárias e com o síndico;

y) Firmar contrato com o Fundo de Arrendamento Residencial;

z) Exercer as obrigações relativas ao Seguro Garantia Executante Construtor;

7.2. REQUISITOS DE SUSTENTABILIDADE

a) Os serviços prestados pela empresa contratada deverão fundamentar-se no uso racional de recursos e equipamentos, de forma a evitar e prevenir o desperdício de insumos e material consumidos, bem como a geração de resíduos, além do desperdício de água e consumo excessivo de energia. Sempre que possível fazer uso de energia renovável;

b) A contratada deverá ter pleno conhecimento e se responsabilizar pelo trabalho seguro das pessoas envolvidas no manuseio de ferramentas, equipamentos e produtos inflamáveis, conforme legislação em vigor do Ministério do Trabalho. Esta também se responsabilizará por ações e/ou omissões sobre os resíduos e rejeitos sólidos, líquidos e derivados, nos locais da obra, removendo e promovendo a devida destinação.

7.3. CAPACIDADE FINANCEIRA

a) A empresa deve comprovar capacidade financeira para executar a obra, incluindo patrimônio líquido e receita bruta compatíveis com o valor da contratação.

7.4. CONFORMIDADE COM AS NORMAS TÉCNICAS

a) A empresa deve se comprometer a cumprir com as normas técnicas e Portarias aplicáveis à execução da obra para o Programa MCMV - FAR, incluindo as normas de segurança, acessibilidade e sustentabilidade.

7.5. PROPOSTA TÉCNICA E METODOLÓGICA

a) A empresa deve apresentar proposta técnica e metodológica através do Orçamento Sintético e Analítico, Cronograma físico-financeiro, Memória de cálculo, Composição de BDI, Composição dos Encargos Sociais e Composições Unitárias de todos os Preços propostos.

7.6. REQUISITOS NORMATIVOS QUE DISCIPLINAM OS SERVIÇOS A SEREM CONTRATADOS

a) Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, Lei de Licitações e Contratos Administrativos;
b) Normas da ABNT e das legislações pertinentes para execução de todos os serviços aplicáveis na execução da obra, inclusive no que tange a qualidade dos materiais;
c) Lei nº 5.194, de 24 de dezembro 1966, que regula o exercício das profissões de Engenharia e dá outras providências;
d) Lei nº 12.378/2010 regula o exercício da Arquitetura e cria o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU/BR) e das Unidades da Federação (CAU/UF);
e) Lei n° 6.496, de 07 de dezembro de 1977, que institui a "Anotação de Responsabilidade Técnica" na prestação de serviços de Engenharia, autoriza a criação, pelo Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CONFEA, de uma mútua de assistência profissional, e dá outras providências;
f) Resolução CONAMA nº 307, de 05 de julho de 2002, que estabelece diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil.
g) Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023 (ANEXOS I,II e III);
h) Portaria MCID nº 1.482, de 21 de novembro de 2023;
i) Portaria MCID nº 727, de 15 de junho de 2023; Enquadramento- conforme Art. 1°
j) Portaria MCID nº 247, de 15 de março de 2024;
k) Portaria MCID nº 345, de 8 de abril de 2024;
l) Portaria MCID nº 346, de 8 de abril de 2024;
m) Portaria MCID nº 351, de 9 de abril de 2024;
n) Portaria MCID nº 630, de 1º de julho de 2024;

Esses requisitos são necessários e suficientes para garantir que a contratação de empresa especializada para a execução da construção de 50 UNIDADES HABITACIONAIS atenda aos objetivos do Programa Minha Casa, Minha Vida e contribua para a redução do déficit habitacional no país.

Essa documentação é necessária para garantir que a empresa tenha capacidade técnica, financeira e jurídica para executar o empreendimento com qualidade e segurança, e atender às exigências do Programa Minha Casa, Minha Vida.

A escolha da solução deve levar em consideração esses requisitos, garantindo que a contratação seja feita de forma eficiente e eficaz, e que as unidades habitacionais sejam entregues com qualidade e segurança para as famílias beneficiárias.

8. 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 § 1° do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 7°, inciso V da IN 40/2020, como também o art. 48 do Decreto Municipal nº 014/2023).*

A referida contratação, envolve a composição de diversos itens, a serem descritos detalhadamente no orçamento sintético-analítico, em consonância com o Projeto Básico a ser elaborado, para a execução da construção de 50 UNIDADES HABITACIONAIS no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – FAR, atendendo aos requisitos necessários e suficientes, tanto na elaboração dos Projetos básicos, da edificação e da unidade habitacional, quanto dos projetos do empreendimento habitacional e das especificações urbanísticas, incluindo, assim, atender à demanda por moradias dignas e acessíveis para famílias de baixa renda, promover o desenvolvimento social e econômico das comunidades beneficiadas e garantir a qualidade e a eficiência na execução da referida obra.

A fundamentação da estimativa de quantidades para a esta obra, está baseada em uma análise técnica detalhada das necessidades locais para implantação das 50 UNIDADES HABITACIONAIS e inclusive implantação de obras de infraestrutura.

As memórias de cálculo deverão ser elaboradas a partir de um levantamento de dados primários e secundários, incluindo o diagnóstico físico da área de intervenção, e o projeto básico proposto.

A análise de necessidades considerou as intervenções essenciais para garantir um ambiente de seguro, adequado e inclusivo, com foco para apresentação de propostas de empreendimentos habitacionais emergenciais, em atendimento à Portaria MCID nº 47, de 17 de janeiro de 2025, que divulgou as localidades aptas a receber investimentos destinados ao atendimento de famílias afetadas por condições habitacionais agravadas. O empreendimento também obedece às diretrizes técnicas, sociais e urbanísticas definidas pela Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023, que regulamenta a modalidade Calamidade no âmbito do MCMV – FAR.

Foram definidos os parâmetros técnicos mínimos para assegurar a funcionalidade, durabilidade e eficiência operacional da edificação, em conformidade com as normas técnicas vigentes e Portarias do MCID referente ao Programa MCMV-FAR, em especial aos ANEXOS I, II, III e IV, que trata das especificações urbanísticas; das especificações de projeto do empreendimento habitacional; das especificações de projeto da edificação e da unidade habitacional; das especificações da obra, respectivamente.

Com base nesses estudos, será realizado o cálculo de quantitativos de materiais e serviços a serem executados, tais como fundações, estrutura, alvenarias, coberturas, revestimentos, instalações elétricas e hidráulicas, sistema de ventilação e iluminação, Layout com mobiliário, acessibilidade, além da urbanização e paisagismo. Todos os quantitativos deverão ser definidos conforme os projetos arquitetônicos, complementares, memoriais descritivos e especificações técnicas constantes no Projeto Básico.

É importante destacar que apesar da planilha orçamentária não incluir a aquisição de equipamentos como condicionadores de ar e mobiliário em geral, para o referido processo não sugere a necessidade de contratações integradas e/ou interdependentes para esses itens, pois deverão ficar as custar dos beneficiários após a entrega do empreendimento.

A interdependência com outras iniciativas visa maior eficiência na aplicação dos recursos, por meio de estratégias como compras compartilhadas, contratações integradas e compatibilização com a legislação municipal.

Essa abordagem atende ao disposto no inciso IV do § 1° do art. 18 da Lei 14.133/2021, no art. 7°, inciso V da IN 40/2020, que estabelecem a necessidade de estimativa das quantidades a serem contratadas, acompanhada das memórias de cálculo e dos documentos que lhe darão suporte, considerando a interdependência com outras contratações, o que não se aplica a este processo.

9. LEVANTAMENTO DE MERCADO E JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO ACONTRATAR

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 § 1° do art. 18 da Lei 14.133/2021).

O levantamento de mercado realizado indica que a execução direta através de CHAMAMENTO PÚBLICO é a melhor solução para a contratação de empresa especializada para a execução da construção de 50 UNIDADES HABITACIONAIS no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR).

A Lei Federal n° 14.620, de 13 de julho de 2023, Lei Federal 10.188 de 12 de fevereiro de 2001, Portaria MCID n° 724, de 15 de junho de 2023, Portaria MCID n° 725 de 15 de junho de 2023, Portaria MCID n° 727 de 15 de junho de 2023, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), por intermédio do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) fundamenta e subsidia este instrumento, todas as legislações municipais vigentes e pertinentes ao objeto deste edital, regulamentam as condições gerais da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do FAR.

O objeto deste Edital de CHAMAMENTO PÚBLICO é a SELEÇÃO DE EMPRESAS DO RAMO DA CONSTRUÇÃO CIVIL PARA ELABORAÇÃO DOS PROJETOS ARQUITETÔNICOS, COMPLEMENTARES E DE INFRAESTRUTURA E A EXECUÇÃO DA OBRA DE CONSTRUÇÃO DE 50 (CINQUENTA) UNIDADES HABITACIONAIS, VISANDO FORMALIZAÇÃO DE PARCERIA NO ÂMBITO DO PMCMV, COM RECURSOS DO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (FAR), VISANDO O ATENDIMENTO À POPULAÇÃO EM SITUAÇÃO DE VULNERABILIDADE E RISCO HABITACIONAL NO MUNICÍPIO DE MELGAÇO.

O artigo 11 da Portaria MCID n° 724, de 15 de junho de 2023, estabelece que a empresa do setor da construção civil é responsável por apresentar ao agente financeiro a documentação necessária para atestar a viabilidade técnica, orçamentária, financeira, jurídica e de engenharia da proposta de empreendimento habitacional.

Além disso, a Lei Federal n° 14.133, de 1 de abril de 2021, que estabelece a Lei de Licitações e Contratos Administrativos, permite a execução direta de obras e serviços de engenharia em casos específicos, incluindo a contratação de empresas especializadas para a execução de projetos habitacionais.

Essa opção permite a seleção de empresas do ramo da construção civil com experiência e capacidade técnica para executar o empreendimento, garantindo a qualidade e segurança das unidades habitacionais, e atendendo às exigências do Programa Minha Casa, Minha Vida e contribuindo para a redução do déficit habitacional no país.

Os recursos aportados a título de repasse pelo Ministério das Cidades são definidos com base no valor máximo de R$ 154.000,00 (cento e cinquenta e quatro mil reais) por Unidade Habitacional (UH), conforme disposto nas Portarias vigentes do MCID. Considerando a localização do empreendimento na Região Norte, admite-se a aplicação de acréscimo de até 10%, resultando no valor máximo de R$ 169.400,00 (cento e sessenta e nove mil e quatrocentos reais) por UH.

Dessa forma, para o empreendimento composto por 50 (cinquenta) Unidades Habitacionais, no padrão casa em terreno classificado como nível superior, o valor global estimado é de R$ 8.470.000,00 (oito milhões, quatrocentos e setenta mil reais), contemplando a elaboração de projetos e a execução das unidades habitacionais, em conformidade com os requisitos estabelecidos nas Portarias do Ministério das Cidades e seus respectivos anexos. O referido objeto,

visa a futura seleção pelo Ministério das Cidades e contratação pelos Agentes Executores do Programa, destinadas ao público alvo definido para o programa MINHA CASA MINHA VIDA, instituído pela Lei Federal n° 14.620, de 13 de julho de 2023, com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), regulamentado pelas normas a seguir discriminadas: Lei 10.188 de 12 de fevereiro de 2001; Portaria MCID n° 724, de 15 de junho de 2023, Portaria MCID n° 725 de 15 de junho de 2023, Portaria MCID n° 727 de 15 de junho de 2023, ambas do Ministério das Cidades de acordo com especificações prefixadas pelo Programa MCMV/FAR.

Compete à empresa do setor de construção civil, em parceria com o Ente Público Local, apresentar ao agente financeiro a documentação necessária para atestar a viabilidade técnica, orçamentária, financeira, jurídica e de engenharia da proposta de empreendimento habitacional.

Observada a meta por localidade prevista no Anexo desta Portaria e o ateste de que trata o caput, o agente financeiro deverá submeter ao Gestor do FAR a proposta de empreendimento habitacional detentora de viabilidade preliminar de contratação, nos termos regulamentados pelo Gestor do FAR.

A partir da recepção da proposta com viabilidade preliminar da contratação emitida pelo agente financeiro, o Gestor do FAR confirmará o cumprimento dos requisitos documentais, submetendo-a ao Ministério das Cidades até 19 de dezembro de 2025 para publicação da portaria de aptidão à contratação.

No prazo de 120 (cento e vinte) dias contados a partir da publicação da Portaria de que trata o caput, o proponente e o agente financeiro deverão concluir as peças técnicas, financeiras, jurídicas, de engenharia e demais documentações necessárias para caracterizar a aptidão definitiva da proposta à contratação, nos termos dos arts. 26 a 28 da Portaria MCID nº 724, de 15 de junho de 2023.

Fica autorizada a contratação da proposta de empreendimento habitacional que demonstre a aptidão definitiva de que trata o § 1º do caput, conforme análise do agente financeiro, dentro do prazo estipulado.

A publicação da Portaria de aptidão à contratação consiste no marco para efetivo cômputo do número de unidades habitacionais do empreendimento frente à meta de atendimento disponível por localidade.

Atingida a meta da localidade previamente ao prazo previsto no caput, a recepção de propostas de que trata o caput será suspensa para o município em questão.

A publicação da Portaria de que trata o caput é condicionada à disponibilidade orçamentária e financeira, sendo facultado ao Ministério das Cidades a suspensão temporária ou permanente ou a prorrogação do prazo de que trata o caput.

Em conclusão, a execução direta através de CHAMAMENTO PÚBLICO é a melhor solução para a contratação de empresa especializada para a execução da construção de 50 UNIDADES

HABITACIONAIS no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR).

Essa opção é fundamentada nas disposições da Lei Federal n° 14.620/2023 e da Portaria MCID n° 724/2023, e permite a seleção de empresas com experiência e capacidade técnica para executar o empreendimento, garantindo a qualidade e segurança das unidades habitacionais.

A execução direta através de CHAMAMENTO PÚBLICO é economicamente viável, com recursos de R$ 23.100.000,00 para a execução do projeto. Portanto, é a solução mais adequada para atender às necessidades do Programa Minha Casa, Minha Vida e contribuir para a redução do déficit habitacional no país.

10. ESTIMATIVA DO VALOR 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 § 1° da Lei 14.133/21 e art. 7°, inciso VI da IN 40/2020).

A estimativa do valor da contratação para a execução da construção de 50 (cinquenta) unidades habitacionais, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), é fundamentada na Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023, que estabelece o valor máximo de provisão por Unidade Habitacional (UH) em R$ 154.000,00 (cento e cinquenta e quatro mil reais), para tipologia casa, considerando o recorte territorial tipo (4) para municípios com população inferior a 100.000 (cem mil) habitantes, e tipo (C), correspondente a Capitais Regionais, Centros Sub-Regionais, Centros de Zona e Centros Locais, bem como seus respectivos Arranjos Populacionais.

Considerando a localização do empreendimento na Região Norte, admite-se a aplicação de acréscimo de até 10%, elevando o valor máximo por Unidade Habitacional para R$ 169.400,00 (cento e sessenta e nove mil e quatrocentos reais).

Dessa forma, o valor total estimado para a execução da construção das 50 (cinquenta) unidades habitacionais é de R$ 8.470.000,00 (oito milhões, quatrocentos e setenta mil reais), contemplando a elaboração de projetos e a execução das unidades, em conformidade com as diretrizes estabelecidas nas Portarias do Ministério das Cidades e seus respectivos anexos .

Essa estimativa irá embasar os preços unitários referenciais e as memórias de cálculo que acompanharão a proposta orçamentária da contratação, e está em conformidade com as

disposições da Lei 14.133/21 e da IN 40/2020, que estabelecem a necessidade de fundamentação da estimativa do valor da contratação.

Os quantitativos levantados no projeto básico deverão ser compostos por preços dos bancos de dados do SINAPI-2025 – Pará, e/ou outros bancos de dados de referência. O SINAPI- Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil, é a principal tabela utilizada no orçamento de obras em geral, de acordo com o último boletim de referência publicado, mantida pela Caixa Econômica Federal e pelo IBGE, que informa os custos e índices da Construção Civil no Brasil. Na falta de composição no boletim de referência SINAPI, deverá ser utilizado outros bancos de dados (ex: SBC, ORSE/Sergipe, SEDOP/Pará, SIURB/ São Paulo, CPOS/CDHU/São Paulo) e ainda a utilização de composição unitária do serviço, contendo as justificativas técnicas para as composições adotadas, com elementos suficientes que permitam o controle da motivação dos atos que fundamentaram os valores adotados (por exemplo, memória de cálculo dos coeficientes de utilização de insumos), bem como a identificação do responsável pela elaboração.

O Tribunal de Contas da União recomenda adotar a composição de outros sistemas referenciais de preços, desde que mantidos os coeficientes de consumo para cada serviço, utilizando-se o custo dos insumos obtidos no SINAPI. Nos casos em que este não contemple os serviços em análise, exige-se que se busque informações em outras fontes de preços para análise do orçamento de obra pública.

Os custos de execução, apresentados em planilha orçamentária, deverão ser elaborados por equipe técnica devidamente capacitada, que resultará em um orçamento sintético completo, da obra a ser executada, inclusive com valor final de referência da contratação, que deverá compor a documentação do Projeto Básico.

O BDI utilizado deverá conter o detalhamento da composição conforme percentuais do Acórdão nº 2.622/2013 – Plenário, definido pelas faixas aceitáveis para valores de taxas de Benefícios e Despesas Indiretas (BDI), específicos para o tipo de obra e para aquisição de materiais e equipamentos relevantes, bem como efetuar o exame detalhado da adequabilidade dos percentuais para as referidas taxas adotados pelo TCU (Acórdãos ns.325/2007 e 2.369/2011), ambos do Plenário, com utilização de critérios contábeis e estatísticos e controle da representatividade das amostras selecionadas, definido pela tipologia de CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS, considerando o objeto proposto de execução da obra de construção de 50 (cinquenta) unidades habitacionais, no âmbito do Programa Minha casa minha vida.

É importante destacar que, conforme previsto no inciso VI do § 1° da Lei 14.133/21, a Administração Pública pode optar por preservar o sigilo da documentação que dá suporte à estimativa do valor da contratação até a conclusão da licitação. No entanto, considerando a transparência e a publicidade que devem nortear os processos licitatórios, e a utilização de contratação direta através do CHAMAMENTO PUBLICO, optou-se por não adotar o sigilo, tornando

pública a documentação relativa à estimativa do valor da contratação. Isso permite uma maior fiscalização e controle social sobre o processo de contratação, garantindo que a mesma seja realizada de forma transparente e justa.

A utilização da tabela SINAPI como referência para os preços unitários garante que a contratação seja realizada de forma transparente e justa, sem sobrepreços ou distorções de mercado. Além disso, a consideração de composições próprias realizadas pelo setor de Engenharia responsável técnico da empresa propositora, permitirá uma maior precisão na estimativa do valor da contratação.

Em síntese, a fundamentação da estimativa do valor da contratação será realizada com base em critérios técnicos, orçamentários e contábeis rigorosos, observando os parâmetros estabelecidos nas normativas vigentes do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV). Dessa forma, o valor total estimado para a contratação é de aproximadamente R$ 8.470.000,00 (oito milhões, quatrocentos e setenta mil reais), correspondente à execução de 50 (cinquenta) Unidades Habitacionais.

A documentação que subsidia a referida estimativa encontra-se devidamente detalhada, estruturada e transparente, assegurando a rastreabilidade dos dados, a conformidade com os referenciais oficiais (SINAPI/CAIXA) e a observância dos princípios da economicidade, eficiência e legalidade, garantindo que a contratação seja realizada de forma adequada e eficaz.

11. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A seleção de empresas do ramo da construção civil para elaboração dos projetos arquitetônicos, complementares e de infraestrutura e a execução da obra de construção de 150 (cento e cinquenta) unidades habitacionais, visando formalização de parceria no âmbito do PMCMV, com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), visando o atendimento à população em situação de vulnerabilidade e risco habitacional no município de MELGAÇO.

Considerando as diretrizes da Portaria MCID n° 724, de 15 de junho de 2023, Portaria MCID n° 725 de 15 de junho de 2023, Portaria MCID n° 727 de 15 de junho de 2023, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), por intermédio do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e o enquadramento da Proposta

Considerando as diretrizes das especificações urbanísticas, de projeto e de obra dos empreendimentos, tem-se que:

- as áreas destinadas à implantação dos empreendimentos habitacionais devem propiciar o acesso adequado a serviços básicos, infraestrutura e equipamentos públicos sociais às famílias atendidas;
- os projetos dos empreendimentos habitacionais devem ser elaborados visando à promoção de condições dignas de habitabilidade, observando o adequado atendimento

a critérios de mobilidade urbana, acessibilidade, sustentabilidade, conforto ambiental e eficiência energética, diversidade de acesso a comércios e serviços, a conectividade com o entorno e a vedação de emprego de técnicas construtivas hostis em espaços livres de uso público, conforme disposto na Lei nº 14.489, de 21 de dezembro de 2022;

- a execução da obra dos empreendimentos habitacionais deve buscar o aperfeiçoamento da qualidade, da durabilidade e da segurança na construção das edificações e na implantação da infraestrutura.

O empreendimento será implantado na Area Institucional – Estarada Melgaço- Jagui, numa área total de 10.000,00 m². Número de Unidades Estimado no Estudo Preliminar: 50 UNIDADES HABITACIONAIS.

Programa mínimo da unidade habitacional: (ANEXO III, Portaria nº 725/2023)

Área útil mínima da UH (descontando as paredes) deve ser suficiente para atender o programa mínimo e as exigências de mobiliário para cada cômodo, respeitadas as seguintes áreas úteis mínimas: tipo casas sobrepostas de 41,50 m² cada, conforme a Tabela 1 do ANEXO III, subitem 2, alínea "a", II da Portaria MCID nº 725/2023.

Pé-direito: mínimo de 2,55 m (dois metros e cinquenta e cinco centímetros), admitindo-se 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) no banheiro;

Programa mínimo: Sala + 1 dormitório de casal + 1 dormitório para duas pessoas + cozinha + área de serviço + banheiro + varanda (para multifamiliar). Não foi estabelecida a área mínima dos cômodos, deixando aos projetistas a competência de formatar os ambientes da habitação segundo o mobiliário previsto a seguir:

Dormitório de casal – Quantidade mínima de móveis: 1 cama (1,40 m x 1,90 m); 1 mesa de cabeceira (0,50 m x 0,50 m); e 1 guarda-roupa (1,60 m x 0,50 m). Circulação mínima entre mobiliário e/ou paredes de 0,50 m.

Dormitório para duas pessoas – Quantidade mínima de móveis: 2 camas (0,90 m x 1,90 m); 1 mesa de cabeceira (0,50 m x 0,50 m); e 1 guarda-roupa (1,50 m x 0,50 m). Circulação mínima entre as camas de 0,80 m. Demais circulações, mínimo 0,50 m.

Cozinha – Largura mínima: 1,80 m. Quantidade mínima de itens: pia (1,20 m x 0,50 m); fogão (0,55 m x 0,60 m); e geladeira (0,70 m x 0,70 m). Previsão para armário sob a pia e gabinete.

Sala de estar/refeições – Largura mínima: 2,40 m. Quantidade mínima de móveis: sofás com número de assentos igual ao número de leitos; mesa para 4 pessoas; e estante/armário TV.

Banheiro – Largura mínima: 1,50 m. Quantidade mínima de itens: 1 lavatório sem coluna, 1 bacia sanitária com caixa de descarga acoplada, 1 box com ponto para chuveiro (0,90 m x 0,95 m) com previsão para instalação de barras de apoio e de banco articulado. Assegurar a área para transferência à bacia sanitária e ao box.

Área de Serviço - Quantidade mínima de itens: um tanque (52 cm x 53 cm) (cinquenta e dois centímetros por cinquenta e três centímetros) e uma máquina de lavar roupa (60 cm x 65 cm) (sessenta centímetros por sessenta e cinco centímetros). Prever espaço e garantia de acesso frontal para tanque e acesso frontal ou lateral para a máquina de lavar roupa.

Acessibilidade: Espaço livre de obstáculos em frente às portas de no mínimo 1,20 m. Nos banheiros, deve ser possível inscrever módulo de manobra sem deslocamento que permita rotação de 360° (D = 1,50 m) (observado o item 7.5.c da NBR 9050). Nos demais cômodos, deve ser possível inscrever módulo de manobra sem deslocamento que permita rotação de 180° (1,20 m x 1,50 m), livre de obstáculos, conforme definido pela NBR 9050, com exceção da varanda, que deverá ser integrada nas unidades adaptadas. A unidade padrão resultante é adaptável, permitindo sua transformação em unidade acessível por meio das adaptações sob demanda constantes do item 6 deste anexo, não implicando em alteração de paredes.

Varanda - em apartamentos: largura interna mínima de 0,80m e área útil mínima de 1,50 m2. É vedada varanda em balanço e é obrigatório que a varanda tenha conexão direta com a sala ou com dormitório.

Nos dormitórios, para as regiões Norte e Nordeste, devem ser previstos ganchos de suporte para rede de descanso, instalados a uma altura entre 1,70m a 1,90m do piso e a uma distância entre 2,90m e 3,30m.

Itens externos

a) Vagas de estacionamento conforme definido na legislação municipal.

b) Bicicletário coberto para edificações multifamiliares contendo, no mínimo, 30% (trinta por cento) de vagas em relação ao total de unidades habitacionais.

As intervenções deverão manter o padrão de qualidade existente e apresentar a melhor prática executiva, com elementos que apresente vantagens para a contratação e com a caracterização devidamente detalhada no Projeto Básico conforme os ANEXOS I,II,III e IV da Portaria nº 725/2023.

12. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO-PARCELAMENTO DA SOLUÇÃO

Fundamentação: Justificativas para o parcelamento ou não da solução. (Inciso VIII do § 1° do art. 18 da Lei nº 14.133/21 e art. 7°, inciso VII da IN 40/2020).

O parcelamento da solução não é recomendável, do ponto de vista da eficiência técnica, considerando que o gerenciamento da obra permanecerá sobre a gestão de um único contratado, resultando num maior nível de controle da execução dos serviços por parte desta Autarquia, concentrando a responsabilidade da obra e a garantia dos resultados numa única pessoa jurídica.

Para execução de obras de construção de 150 U.H, não há viabilidade técnica na divisão dos serviços, que em sua grande maioria são interdependentes, visto que o atraso em uma etapa construtiva implica em atraso nas demais etapas, ocasionando aumento de custo e comprometimento dos marcos intermediários e da entrega da obra.

Entende-se também que não há viabilidade econômica, uma vez que a tendência é que o custo seja reduzido para obras maiores em função da diluição dos custos administrativos e lucro. A divisão gera perda de escala, não amplia a competitividade e não melhora o aproveitamento do mercado, pois os serviços são executados por empresas de mesmo ramo de atividade, além de indicar o fracionamento do objeto.

Então, pelas razões expostas, recomendamos que a contratação não seja parcelada, por não ser vantajoso para a referida contratação ou por representar possível prejuízo ao conjunto do objeto a ser contratado.

13. 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 § 1° do art. 18 da Lei 14.133/21).

A contratação de empresa especializada para a execução das 50 UNIDADES HABITACIONAIS apresenta resultados concretos em termos de economicidade e melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros envolvidos.

A centralização das etapas de elaboração do projeto básico, construção das unidades e cumprimento das especificações técnicas do Programa Minha Casa, Minha Vida – FAR, conforme Portaria nº 724/2023, permite reduzir custos decorrentes de retrabalhos, incompatibilidades de projeto e ineficiências operacionais. A adoção de solução integrada viabiliza ganhos de escala na aquisição de materiais, otimiza a mobilização de equipamentos e equipes e reduz o tempo total de execução, impactando positivamente no custo global do empreendimento.

Do ponto de vista dos recursos humanos disponíveis na Administração Pública, evita-se a alocação de equipes internas em atividades de alta complexidade técnica que extrapolam a capacidade operacional do órgão, garantindo que esses profissionais sejam direcionados às funções de planejamento, fiscalização e controle, mais alinhadas à natureza estatal. Financeiramente, a contratação especializada assegura maior previsibilidade orçamentária, aderência aos limites de custo estabelecidos pela Portaria nº 724/2023 e mitigação de riscos de modificações contratuais onerosas.

Assim, demonstra-se que a medida promove economicidade, eficiência e racionalização do uso dos recursos públicos, atendendo plenamente ao inciso IX do § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021.

Assegurar que as intervenções proporcionem um espaço adequado a execução das atividades de moradia, de modo que os ambientes possuam conforto aos cidadãos (usuários), possibilitando maior qualidade e a eficiência dos serviços prestados à população.

A empresa contratada deverá atender todos os requisitos estabelecidos no Edital de CHAMAMENTO PUBLICO.

A contratação deve ter resultados positivos, com a melhor prática de prestação dos serviços, mantendo-se o padrão de qualidade, ou superior, a ser empregado tanto na elaboração dos projetos Básicos e executivos das U.H, quanto de infraestrutura, quanto da construção das casas.

Realizada a produção do projeto básico, elaborada pelo Departamento Técnico da empresa propositora, o próximo passo se consubstancia no planejamento da efetuação do CHAMAMENTO PUBLICO para contratação de empresa para execução da obra.

Destarte, a solução para construção engloba as etapas acima mencionadas, de modo a deixá-la em condições modernas nos padrões construtivos e de acessibilidade ao público.

14. 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 § 1° do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 7°, inciso XI da IN 40/2020).

Para assegurar a adequada preparação do Chamamento Público destinado à seleção de empresa responsável pela elaboração dos projetos das unidades habitacionais, da infraestrutura urbana associada e pela execução integral da obra, a Administração Pública deve adotar um conjunto de providências preliminares alinhadas à legislação vigente, garantindo planejamento, segurança jurídica e capacidade institucional para gestão e fiscalização do contrato.

Como primeira ação, a Administração deve produzir o relatório circunstanciado que analisa e justifica a escolha da solução integrada (projeto + obra), conforme § 5º do art. 40 da Lei nº 14.133/2021, demonstrando suas vantagens técnicas, operacionais e de economicidade. Na sequência, a Administração deve definir o programa de necessidades, consolidando diretrizes

funcionais, requisitos de desempenho, parâmetros urbanísticos, condicionantes legais e especificações mínimas que subsidiem a elaboração dos projetos pela contratada, em conformidade com as normas do Programa Minha Casa, Minha Vida – FAR e com a Portaria nº 724/2023.

Em substituição ao Termo de Referência, a Administração deve elaborar o Edital de Chamamento Público, que reúne todos os elementos técnicos, operacionais, legais e administrativos necessários para orientar a participação das empresas, a elaboração dos projetos e a execução da obra. Esse edital contém, entre outros pontos:

- critérios de habilitação técnica compatíveis com a execução integrada de projeto e obra;
- exigência de capacidade técnico-operacional e profissional em arquitetura, engenharia e infraestrutura urbana;
- requisitos mínimos de desempenho segundo a ABNT NBR 15575 e demais normas aplicáveis;
- diretrizes urbanísticas, ambientais e de acessibilidade;
- regras de apresentação, análise e aprovação dos projetos básicos e executivos;
- critérios de execução, acompanhamento, medição e recebimento da obra.

Como providências prévias adicionais, a Administração promoverá a obtenção das diretrizes e aprovações junto aos órgãos competentes (Prefeitura Municipal, Corpo de Bombeiros, concessionária de energia, órgão ambiental, quando aplicável), garantindo que o empreendimento observe a legislação urbanística e os requisitos de viabilidade técnica.

Para o processamento do Chamamento Público e para a execução do contrato, compete à Administração Pública:

a) disponibilizar à contratada todas as informações preliminares, estudos, levantamentos e condicionantes técnicas necessários à elaboração dos projetos;

b) exigir o cumprimento rigoroso das obrigações previstas no edital e na proposta selecionada, especialmente quanto à elaboração adequada dos projetos e à conformidade da execução da obra;

c) designar servidores ou comissão especializada, devidamente capacitada, para acompanhamento e fiscalização do contrato, incluindo análise e validação dos projetos e acompanhamento técnico da obra;

d) formalizar notificações em caso de irregularidades, registrando todas as ocorrências;

e) assegurar que as participantes do Chamamento Público observem integralmente a Lei nº 14.133/2021, as normas técnicas aplicáveis e as diretrizes relativas a obras e serviços de engenharia.

À empresa selecionada cabe elaborar todos os projetos (unidades habitacionais e infraestrutura) conforme os parâmetros do Edital de Chamamento Público, da legislação urbanística e das normas do MCMV–FAR, bem como executar a obra em estrita conformidade com os projetos aprovados,

comunicando ao fiscal qualquer ocorrência que interfira no andamento ou na qualidade do empreendimento.

Essas providências asseguram o correto planejamento do Chamamento Público, a aderência à legislação, a segurança técnica da contratação e a plena capacidade institucional para gestão e fiscalização da solução integrada de projetos e obra, em observância ao inciso X do § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021.

15. CONTRATAÇÕES CORRELATAS / INTERDEPENDENTES

Fundamentação: Inciso XI do § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021 e art. 7º, VIII da IN nº 40/2020.

No âmbito da presente contratação vinculada ao Programa Minha Casa, Minha Vida – FAR, não existem contratações correlatas ou interdependentes em andamento que interfiram no planejamento do Chamamento Público ou que demandem medidas adicionais de compatibilização. As ações planejadas estão adequadamente estruturadas e independem de outros instrumentos contratuais para sua execução.

16. DESCRIÇÃO DOS 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 § 1° do art. 18 da Lei 14.133/21).

Os Impactos ambientais correspondem às alterações no ambiente natural em decorrência de intervenções humanas, podendo assumir caráter positivo ou negativo. Em obras de habitação de interesse social, como as vinculadas ao PMCMV–FAR, tais impactos devem ser rigorosamente avaliados e mitigados, observando-se as legislações ambientais e urbanísticas aplicáveis, a Política Nacional de Resíduos Sólidos e as normas da ABNT pertinentes.

A contratação tem como objetivo gerar impactos sociais e ambientais positivos, ao viabilizar moradias dignas, seguras e adequadas às famílias beneficiárias, contribuindo para a melhoria das condições de vida, a promoção da saúde pública e o desenvolvimento urbano sustentável. Os empreendimentos do PMCMV devem observar requisitos de desempenho, acessibilidade,

eficiência energética e sustentabilidade, conforme Portaria nº 724/2023 e demais normas técnicas aplicáveis.

A Administração Pública assegura que o empreendimento será conduzido sob parâmetros de responsabilidade ambiental, exigindo da empresa contratada projetos e soluções construtivas sustentáveis, adoção de "obras limpas", gestão adequada dos resíduos da construção civil e cumprimento das normas relacionadas (como ABNT NBR 10004, NBR 15113 e normas correlatas).

16.1 – CONSUMO DE RECURSOS NATURAIS

A execução do empreendimento demanda materiais como concreto, aço, blocos cerâmicos ou estruturais, madeira, tintas, areia e brita. A Administração Pública exige a priorização de insumos com certificação ambiental e de fornecedores que adotem práticas sustentáveis, incentivando ainda a aquisição local para reduzir emissões e movimentar a economia regional.

16.2 – SUPRESSÃO DE VEGETAÇÃO

Caso haja área com cobertura vegetal, é obrigatório o levantamento técnico prévio, a observância das normas ambientais e, quando aplicável, o licenciamento ambiental. Como o empreendimento habitacional será implantado em área previamente urbana e destinada ao uso habitacional, não há supressão relevante de vegetação prevista.

16.3 – POLUIÇÃO ATMOSFÉRICA

Durante a obra poderão ocorrer emissões temporárias de poeira e gases oriundos de máquinas e veículos. A contratada deve adotar medidas como umidificação do solo, cobertura de cargas, uso de maquinário regulado e organização logística para minimizar impactos sobre a comunidade local.

16.4 – GERAÇÃO DE RESÍDUOS

A execução gera resíduos típicos da construção civil. A contratada deve elaborar e executar um Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC), contemplando segregação, reaproveitamento e destinação ambientalmente adequada, conforme legislação federal, estadual e municipal.

16.5 – CONSUMO DE ÁGUA

O consumo de água será controlado e deverá priorizar o uso racional e o reuso quando tecnicamente possível, especialmente na limpeza de áreas e na cura do concreto.

16.6 – PERMEABILIDADE DO SOLO

As escavações e movimentações de terra podem reduzir temporariamente a permeabilidade. A contratada deve garantir reaterros apropriados, compactação e soluções externas que favoreçam a drenagem e a infiltração, prevenindo erosões e alagamentos.

16.7 – ALTERAÇÕES MICROCLIMÁTICAS

A ocupação da área pode aumentar a temperatura local devido ao efeito de ilha de calor. Serão estimuladas medidas mitigadoras, como paisagismo, arborização, áreas verdes e sombreamento natural, conforme diretrizes do PMCMV e da legislação urbanística.

16.8 – IMPACTO NA BIODIVERSIDADE

Caso o empreendimento estivesse próximo a áreas ambientalmente sensíveis, seriam exigidos estudos específicos. Entretanto, para o presente conjunto habitacional do PMCMV, implantado em área urbana consolidada, não se aplicam impactos relevantes à biodiversidade.

16.9 – POLUIÇÃO SONORA

Os ruídos típicos da obra devem ser controlados pela observância dos horários permitidos e pela manutenção adequada das máquinas, protegendo o bem-estar dos moradores do entorno e dos trabalhadores.

16.10 – EMISSÕES DE GASES DE EFEITO ESTUFA

As emissões indiretas de CO_2 provenientes da obra devem ser mitigadas por meio de logística eficiente, fornecedores locais e equipamentos com menor consumo energético.

A execução do empreendimento habitacional representa investimento social estratégico da Administração Pública, promovendo moradia digna, inclusão social e sustentabilidade urbana. A atuação responsável da contratada, aliada ao controle ambiental e à fiscalização da Administração,

garantirá que os impactos negativos sejam mitigados e que os benefícios sociais e ambientais do PMCMV–FAR sejam integralmente alcançados.

17. EXIGÊNCIA DE GARANTIA DA PROPOSTA E GARANTIA CONTRATUAL

Com fundamento no § 3º do art. 58 e no art. 96 da Lei nº 14.133/2021, e considerando as especificidades técnicas e operacionais da contratação integrada que envolve a elaboração dos projetos das unidades habitacionais, projetos de infraestrutura e execução da obra no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – FAR, a Administração Pública estabelece, de forma excepcional e devidamente motivada, a exigência de garantia da proposta, com o propósito de aumentar a segurança do procedimento e prevenir a apresentação de propostas inexequíveis.

A exigência decorre de experiências anteriores em que empresas apresentaram valores demasiadamente inferiores aos de mercado, resultando posteriormente na recusa em executar o objeto, sob alegação de inviabilidade econômica. Tal situação ocasionou prejuízos à Administração, como paralisação de empreendimentos, necessidade de anulação de empenhos, aplicação de penalidades, frustração de políticas públicas e repetição de certames, comprometendo a eficiência e o princípio do planejamento.

Diante desse histórico e considerando o caráter estratégico das unidades habitacionais do PMCMV–FAR, **a garantia da proposta é fixada em 1% (um por cento) do valor estimado da contratação,** conforme autoriza o caput do art. 58 da Lei nº 14.133/2021. A garantia poderá ser prestada por qualquer uma das modalidades previstas § 1º do art. 96 da Lei Federal nº 14.133/21, conforme segue:

- caução em dinheiro ou em títulos da dívida pública;
- fiança bancária;
- seguro-garantia.

Tal exigência **não representa ônus desproporcional** aos participantes do Chamamento Público; ao contrário, constitui medida preventiva indispensável para assegurar a seriedade das propostas, reduzir riscos de frustração do objeto e aumentar a previsibilidade do certame, especialmente considerando a relevância social, o volume de investimentos públicos, a necessidade de continuidade da política habitacional e os impactos da eventual inexecução.

17.1 EXIGÊNCIA DE GARANTIA CONTRATUAL

Além da garantia da proposta, e considerando a natureza complexa do empreendimento habitacional — que integra projeto e obra, envolve requisitos de desempenho (ABNT NBR 15575), padrões construtivos específicos do PMCMV–FAR e responsabilidade pela entrega de infraestrutura essencial — a Administração Pública exige garantia contratual, nos termos do art. 96 da Lei nº 14.133/2021.

A garantia contratual será de 5% (cinco por cento) nos termos do art. 98 da Lei Federal nº 14.133/21 sobre o valor inicial do contrato, e tem como finalidade resguardar a Administração contra perdas decorrentes do inadimplemento das obrigações assumidas pela empresa vencedora, especialmente em casos de:

- abandono ou paralisação da obra;
- falhas técnicas na elaboração dos projetos;
- descumprimento dos padrões do PMCMV–FAR;
- atraso injustificado na execução;
- não conformidades que impactem o desempenho das unidades habitacionais.

A contratada poderá optar por uma das modalidades admitidas pela lei:

- caução em dinheiro ou títulos da dívida pública;
- fiança bancária;
- seguro-garantia com cláusula de execução imediata (performance bond).

Os valores, prazos e condições de prestação das garantias serão detalhados no **Edital de Chamamento Público**, em conformidade com as disposições legais e com as diretrizes estabelecidas no planejamento da contratação. O documento orientará de forma clara:

- o percentual exigido;
- a forma de apresentação;
- o momento de exigência;
- as hipóteses de execução da garantia;
- as condições de restituição ao término do contrato.

A adoção da garantia contratual reforça a segurança jurídica, a boa governança dos recursos aplicados no PMCMV–FAR e o compromisso com a entrega de moradias em padrões adequados de qualidade, eficiência e responsabilidade social.

18. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO QUANTO A VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

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

A contratação analisada refere-se a obra de engenharia de caráter padronizável e orientada por requisitos de desempenho, qualidade e conformidade normativa, alinhada às diretrizes técnicas e operacionais do Programa Minha Casa, Minha Vida – FAR. Considerando as características do empreendimento — que envolve elaboração dos projetos das unidades habitacionais, projetos de infraestrutura e execução integral da obra — constata-se que a demanda exige atuação especializada, bem como domínio técnico compatível com as exigências legais, normativas e programáticas aplicáveis.

As experiências administrativas e a análise realizada ao longo deste Estudo Técnico Preliminar demonstram que a contratação apresenta alta viabilidade, tanto em termos de execução quanto em relação à capacidade de atendimento das finalidades sociais do PMCMV–FAR, notadamente a provisão de moradias dignas, adequadas e seguras para famílias de baixa renda. O planejamento desenvolvido evidencia que a solução proposta é a mais eficiente e aderente ao interesse público, à economicidade e à obtenção de resultados satisfatórios.

Assim, após avaliação técnica, jurídica e operacional, conclui-se pela plena viabilidade da contratação de empresa especializada para elaboração dos projetos das unidades habitacionais e da infraestrutura, bem como execução da obra, mediante Chamamento Público, conforme condições, justificativas e especificações detalhadas neste Estudo Técnico Preliminar.

Diante da complexidade, do porte do empreendimento e da relevância social da política pública envolvida, considera-se a contratação adequada, oportuna e necessária, encontrando respaldo técnico e normativo para sua continuidade.

18.1. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Declaro, para os devidos fins, que, com base nas informações levantadas, nas análises técnicas e nas conclusões expostas neste **Estudo Técnico Preliminar**, constatou-se a **viabilidade técnica, econômica, social e ambiental** da **contratação de empresa especializada para elaboração dos projetos (UH e infraestrutura) e execução das obras habitacionais vinculadas ao Programa Minha Casa, Minha Vida – FAR**, conforme diretrizes e exigências legais aplicáveis.

18.2 RESPONSABILIDADE DE ELABORAÇÃO

Certifica-se, para os fins pertinentes, que a **Equipe de Planejamento da Contratação**, em conjunto com os profissionais da área técnica de engenharia, é responsável pela elaboração do presente documento, elaborado por seus representantes devidamente identificados abaixo.

_____

Maruza Baptista Amoras
ARQUITETA URBANISTA
CAU/PA-28510-2

Aprovo este Estudo Técnico Preliminar - ETP.

Melgaço/Pa, 21 de março de 2026.

_____

Jose Francisco Viegas Dias
Prefeita Municipal de MELGAÇO/PA