



DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA (DFD)

1. Identificação

Área requisitante: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Estratégico.

Responsável pela demanda: Lilian Mara de Castro (secretária)

Autoridade superior: Fábio Marques Florêncio (Prefeito Municipal).

2. Justificativa da necessidade (motivação)

O Município identificou demanda habitacional de interesse social a ser atendida por meio do Programa Minha Casa, Minha Vida, Faixa 1, na modalidade FAR, operado pela Caixa Econômica Federal. A demanda foi formalizada junto à CEF em 04/08/2025, mediante proposta de empreendimento denominada "Residencial Jardim São Paulo. A origem da demanda habitacional indicada na proposta é o cadastro habitacional local, ou seja, o atendimento a famílias já inscritas no cadastro do Município. Essa demanda ultrapassa a casa de 4 mil famílias cadastradas.

3. Descrição sucinta do objeto

Formalização da necessidade de realizar Chamamento Público para seleção de empresa do ramo da construção civil, destinada à elaboração de Projetos de Arquitetura e de Engenharia e posterior construção de 150 unidades habitacionais de interesse social no empreendimento Residencial Jardim São Paulo, em regime de loteamento com casas isoladas, uma unidade por lote.

4. Terreno e localização

O empreendimento será implantado na Rua do Pântano, s/nº, Bairro Jardim São Paulo, nas coordenadas -21,4090 (latitude) e -45,9777 (longitude), datum WGS-84, hemisfério Sul. O terreno tem matrícula nº 66.618, registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Alfenas, com área de 50.995,00 m², de propriedade da própria Prefeitura Municipal de Alfenas (CNPJ 18.243.220/0001-01), que o doará ao Fundo de Arrendamento Residencial para viabilização do empreendimento. O terreno está desocupado, livre de ônus, sem edificações a demolir, não se trata de requalificação de imóvel (retrofit) e não é terreno da União. A localização foi enquadrada como inserida em área urbana consolidada, e o empreendimento não é contíguo a outros empreendimentos de interesse social.

5. Infraestrutura e equipamentos públicos disponíveis

A proposta comprova, no entorno de até 500 metros do terreno, a disponibilidade integral de infraestrutura urbana básica: rede de energia elétrica e iluminação pública, rede de abastecimento de água potável, solução de esgotamento sanitário e coleta de lixo, vias de acesso e circulação e itens de drenagem pluvial. Também comprova acesso a equipamentos públicos de educação (creche a até 1 km caminhável, ensino fundamental I e II acessíveis por transporte escolar ou coletivo em até 20 minutos), de saúde e assistência social (CRAS por transporte coletivo em até 25 minutos, UBS a até 2,5 km caminhável) e de comércio e serviços de uso cotidiano e eventual. Em razão desse conjunto de condições, o terreno foi qualificado na proposta como de qualificação Superior, patamar mais favorável dentro dos critérios do programa.

6. Quantitativo

150 (cento e cinquenta) unidades habitacionais, tipo casas isoladas, uma unidade por lote, totalizando 150 unidades no loteamento. O quantitativo é o valor máximo possível de cadastro por proposta para municípios de até 100 mil habitantes.





7. Estimativa de valor

R\$ 23.100.000,00 (150 unidades x R\$ 154.000,00), valor unitário fixado pela Portaria MCID nº 725/2023, com redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025.

8. Fonte de recursos

Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), operacionalizado pela Caixa Econômica Federal. Não há despesa no orçamento municipal vigente vinculada a este objeto.

9. Previsão de início

A definir conforme aprovação da proposta junto à Caixa Econômica Federal.

10. Base legal

Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente o art. 18, que exige a formalização da demanda como etapa que antecede os Estudos Técnicos Preliminares e o Termo de Referência.

Lei Federal nº 14.620/2023.

Portarias do Ministério das Cidades nº 724/2023, 725/2023, 489/2025 e 47/2025.

Alfenas, 07 de julho de 2026

Lilian Mara de Castro
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Estratégico

PREFEITURA
MUNICIPAL DE ALFENAS
GESTÃO 2025 / 2028

