

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

Vinculação Administrativa: Chamamento Público – Credenciamento, do Município de Itapema/SC, destinado à seleção de empresas para o desenvolvimento e implantação de empreendimentos habitacionais no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, conforme Lei Municipal 4863/2025 que cria o Programa Casa Itapema, de 22 de dezembro de 2025 e Lei 4505/2023 que dispõe sobre ações de política pública de habitação de interesse social e regularização fundiária, e dá outras providências;

Fundamentação Legal: art. 18, § 1º, incisos I, IV, VI, VIII e XIII, e § 2º, da Lei nº 14.133/2021.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (art. 18, §1º, I)

O Município de Itapema/SC enfrenta déficit habitacional relevante, especialmente para famílias enquadradas nas Faixas 2 e 3 do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV. Tal cenário compromete o direito fundamental à moradia digna, previsto no art. 6º da Constituição Federal, bem como o desenvolvimento urbano ordenado.

A necessidade ora identificada consiste na seleção de empresas capacitadas para o desenvolvimento e implantação de empreendimentos habitacionais em áreas públicas municipais, **conforme será disciplinado no Edital de Chamamento Público – Credenciamento**, com vistas à produção de unidades habitacionais destinadas a beneficiários finais que se enquadrem nos critérios do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, utilizando financiamento habitacional junto à Caixa Econômica Federal.

A atuação do Município ocorre como indutor da política pública habitacional, mediante disponibilização de terrenos públicos e coordenação institucional, sem assumir o papel de adquirente das unidades.

2. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES E PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS (art. 18, §1º, IV)

A estimativa contempla a produção mínima de **1.120 (mil cento e vinte) unidades habitacionais**, distribuídas em empreendimentos verticalizados, em conformidade com o Termo de Referência.

As principais características técnicas incluem:

- Apartamentos com área privativa mínima de 33,00 m²;
- Tipologia mínima de 2 dormitórios, banheiro, sala, cozinha e lavanderia;
- Percentual mínimo de 30% das unidades destinadas à Faixa 2 do PMCMV;
- Percentual mínimo de 3% de unidades adaptadas para Pessoas com Deficiência (PCD);
- Atendimento integral às normas técnicas da Caixa Econômica Federal, às Portarias do Ministério das Cidades e às normas da ABNT, especialmente NBR 9050.

3. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO (art. 18, §1º, VI)

Não haverá dispêndio financeiro direto por parte do Município de Itapema.

As unidades habitacionais serão **integralmente adquiridas pelos beneficiários finais**, por meio de financiamento habitacional junto à Caixa Econômica Federal, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, utilizando recursos do FGTS ou outros que venham a substituí-los.

Eventual valor atribuído ao terreno público será convertido em **aporte, subsídio ou desconto** no valor final das unidades, em benefício direto aos adquirentes, não caracterizando custo orçamentário municipal.

Assim, o valor global do empreendimento será suportado pelos próprios beneficiários e pelo sistema de financiamento habitacional, inexistindo impacto financeiro direto no orçamento municipal.

4. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO (art. 18, §1º, VIII)

No presente caso, **não se aplica o parcelamento da contratação**, uma vez que **não há contratação administrativa direta de obra ou serviço pelo Município**.

O **Edital de Chamamento Público** terá por finalidade a **seleção de empresas privadas** para implantação de empreendimentos habitacionais, os quais serão executados integralmente por conta e risco da iniciativa privada, com **aquisição das unidades habitacionais diretamente pelos beneficiários finais**, mediante financiamento habitacional junto à Caixa Econômica Federal.

Inexistindo contrato administrativo típico, com pagamento, medições, cronograma físico-financeiro ou execução direta pela Administração Pública, **não há objeto contratual passível de fracionamento ou parcelamento**, sob a ótica do art. 18, §1º, inciso VIII, da Lei nº 14.133/2021.

Assim, justifica-se a **não aplicação do parcelamento da contratação**, por absoluta incompatibilidade do instituto com a natureza jurídica do procedimento adotado.

5. JUSTIFICATIVA PARA A ESCOLHA DA SOLUÇÃO (art. 18, §1º, V – JUSTIFICADA NOS TERMOS DO §2º)

A solução que será adotada **no Edital de Chamamento Público**, destinado à seleção de empresas da construção civil, com cessão/permissão de uso de terrenos públicos e contratação direta com agente financeiro — mostra-se a mais adequada sob os aspectos técnico, econômico e jurídico.

Tal modelo:

ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE ITAPEMA
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO E HABITAÇÃO

- Permite a maximização do interesse público sem comprometer recursos orçamentários;
- Assegura que os riscos da implantação, construção e financiamento sejam assumidos pela iniciativa privada;
- Garante aderência às normas do PMCMV e à política habitacional federal;
- Estimula a concorrência qualificada por meio de critérios objetivos de pontuação;
- Viabiliza maior número de unidades habitacionais em menor espaço urbano, com racionalidade do uso do solo.

Alternativas como a construção direta pelo Município ou aquisição de unidades prontas mostraram-se inviáveis diante do elevado custo orçamentário e das limitações fiscais impostas à Administração Pública.

6. DECLARAÇÃO DE ADEQUAÇÃO AO PLANO DE CONTRATAÇÕES E AO INTERESSE PÚBLICO (art. 18, §1º, XIII)

A presente contratação será materializada por meio de **Edital de Chamamento Público – Credenciamento**, está alinhada ao planejamento estratégico municipal e às políticas públicas de habitação e desenvolvimento urbano, atendendo ao interesse público primário.

A iniciativa contribui para:

- Redução do déficit habitacional;
- Promoção da dignidade da pessoa humana;
- Ordenamento territorial e aproveitamento social de áreas públicas;
- Estímulo à economia local e à geração de empregos.

Ressalta-se que, nos termos do art. 18, §2º, da Lei nº 14.133/2021, os demais elementos previstos no §1º não foram integralmente detalhados neste ETP por se tratar de

ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE ITAPEMA
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO E HABITAÇÃO

contratação **sem ônus financeiro direto ao Município**, bem como em razão de a execução e aquisição das unidades serem realizadas diretamente pelos beneficiários finais junto ao agente financeiro, o que reduz significativamente os riscos administrativos, orçamentários e operacionais da Administração.

Itapema/SC, 28 de janeiro de 2026.

NICOLAU DOMINGOS DA SILVA NETO

SECRETÁRIO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E HABITAÇÃO

ANA MARIA MOTTER

DIRETORA DE PROJETOS DE OBRAS PÚBLICAS

MARLOS OLIVEIRA

ASSESSOR DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA