

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

Nº Processo Administrativo	SEI 0702000000.000051/2025-08
Área Requisitante	Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação.
1. INFORMAÇÕES BÁSICAS	
<p>O presente Processo Administrativo (SEI nº 0702000000.000051/2025-08) tem como objetivo a seleção, por meio de Chamamento Público, de empresas do ramo da construção civil para a execução do Conjunto Habitacional Três Rios do Sul.</p> <p>O empreendimento será implantado em um terreno com Matrícula Imobiliária nº 88.999 e área total de 6.981,59 m². O local já foi classificado pela Caixa Econômica Federal como "Terreno Superior e Apto à construção". O projeto prevê a construção de 128 Unidades Habitacionais de Interesse Social, com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – Faixa 1.</p>	
2. DECORRENTE DE PREVISÃO NO ORÇAMENTO PÚBLICO E NO PPA?	
<p>No momento não há plano de contratações anual formalizado nesta Prefeitura para o exercício de 2025. O Município elaborará Plano de Contratações Anual, com o objetivo de racionalizar as contratações dos órgãos e entidades sob sua competência, garantir o alinhamento com o seu planejamento estratégico e subsidiar a elaboração das respectivas leis orçamentárias. Até a data de 15 de julho de cada exercício, os órgãos e as entidades elaborarão os seus planos de contratações anuais.</p> <p>Os recursos a serem utilizados para a execução deste empreendimento serão provenientes do Orçamento Geral da União, dentro do Programa Minha Casa, Minha Vida- PMCMV.</p>	
3. DIRETRIZES QUE NORTEARÃO ESTE ETP	
Lei Federal 14.133/2021, e Portarias MCID nº 724, 725, 727.	
4. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE	
<p>O Município de Jaraguá do Sul enfrenta crescente déficit habitacional, exigindo ações estruturadas para garantir moradia digna a famílias de baixa renda em situação de vulnerabilidade social.</p> <p>A execução do Empreendimento Três Rios do Sul, com a construção de 128 unidades habitacionais de interesse social, visa mitigar esse déficit, garantindo o direito constitucional à moradia adequada, com acesso à infraestrutura, saneamento, transporte e serviços públicos essenciais.</p>	

A necessidade de Chamamento Público decorre da regulamentação do Programa Minha Casa Minha Vida, que prevê a seleção de empresas habilitadas a apresentar propostas de implantação do empreendimento habitacional em consonância com os critérios técnicos e sociais estabelecidos pelo Governo Federal, pela Caixa Econômica Federal e pelo Município.

Tal procedimento permitirá que famílias inscritas na Diretoria de Habitação, dentro dos critérios da Portaria nº 724/2023 e demais normativos, possam ser contempladas com moradias seguras, integradas ao tecido urbano e dotadas de condições adequadas de habitabilidade.

5. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O chamamento público é um procedimento administrativo pelo qual o Município realizará a seleção de empresas do ramo da construção civil, com comprovada qualificação técnica e capacidade operacional para manifestação de interesse e elaboração de Projetos de Arquitetura e de Engenharia para posterior construção de 128 (cento e vinte e oito) unidades habitacionais de interesse social, composto por 04 blocos de 32 unidades cada, contempladas pelo programa Minha Casa Minha Vida – MCMV - Faixa 1, conforme Portaria do MCID 1.482 de 21 de novembro de 2023, a ser operado pela Caixa Econômica Federal com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR

As empresas participantes deverão atender aos critérios técnicos de habilitação, além cumprirem as exigências do programa MCMV para futura contratação junto à Caixa Econômica Federal.

O bem imóvel de propriedade do município de Jaraguá do Sul-SC: Matrícula Imobiliária nº 88.999, com cadastro do IPTU nº 70.726, localizado na Rua 1497 – Erwin Grutzmacher, bairro Três Rios do Sul.

O referido imóvel será doado ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, no processo de sua inclusão no PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA – PMCMV.

Nesse estudo alguns requisitos serão necessários para as empresas participantes, conforme segue:

1 – O interessado, antes da elaboração da proposta, deverá proceder à visita de inspeção no imóvel disponibilizado. Será exigida a comprovação de vistoria do local;

2 – Será obrigatória a Certificação da empresa junto ao Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat – PBQP-H;

3 - Possuir responsável técnico no quadro técnico da empresa, sendo arquiteto e urbanista ou engenheiro civil, que possua acervo técnico compatível com o objeto que será executado de construção de unidades habitacionais, unifamiliares ou multifamiliares, que corresponda a 40% (quarenta por cento) do total previsto a ser executado, ou seja, que comprove a realização no mínimo o total de 52 unidades habitacionais, através de documentos devidamente registrados na entidade profissional competente;

4 - A empresa comprovar capacidade técnica, que tenha executado Obras e Serviços de Engenharia na construção de Unidades Habitacionais unifamiliares ou multifamiliares, que corresponda no mínimo a 40% (quarenta por cento) do total a ser executado, ou seja, 52 unidades habitacionais;



5 - A execução desse objeto deverá atender as normas de acessibilidade.

O Projeto Arquitetônico deverá ser desenvolvido pela empresa participante, sendo que para sua execução deverão ser respeitados os limites da área do terreno, a legislação vigente, quer seja municipal, estadual ou federal, além das normas específicas do Programa Minha Casa Minha Vida – MCMV-FAR – Faixa 1.

O empreendimento habitacional de interesse social deverá ser composto por 128 (cento e vinte e oito) unidades habitacionais, distribuídas de acordo com o Projeto arquitetônico desenvolvido pela empresa vencedora segundo os parâmetros do Programa Minha Casa Vida - 2025, mediante aprovação do Agente Financeiro e Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação.

Cada unidade habitacional do tipo apartamentos deverá conter no mínimo 41,5 metros quadrados de área útil (Conforme item 1.3 - Anexo V da Portaria Ministerial nº 725), composto de sala + 1 dormitório de casal + 1 dormitório para duas pessoas + cozinha + área de serviço + banheiro + varanda/sacada (para multifamiliar), deixando para a empresa a competência de formatação dos ambientes da habitação segundo as especificações mínimas para o mobiliário, disposto no Anexo III - Tabela I da referida Portaria nº 725 e suas alterações.

A empresa selecionada será responsável por todos os levantamentos topográficos e planialtimétricos, pela elaboração e aprovação do Estudo Ambiental e para obtenção de todas as licenças necessárias, ou sua complementação e/ou atualização, quando for o caso.

Será responsável pela elaboração e aprovação do Projeto Legal no município, detalhamento do Projeto Arquitetônico e a elaboração de todos os projetos complementares, sendo estes conforme relacionado:

- Estrutural;
- Elétrico;
- Hidrossanitário;
- Drenagem;
- Preventivo Contra Incêndio;
- Sistema de Proteção Contra Descargas Atmosféricas;
- Projetos de Infraestrutura interna e áreas comuns e sociais;

Assim como pelo fornecimento de material e mão de obra para a construção total das unidades habitacionais e pela execução das obras de infraestrutura interna e externa do empreendimento.

A seleção da empresa do Edital de Chamamento, não implicará na sua contratação pelos agentes financeiros autorizados. A contratação dependerá de aprovação da análise de risco e da aprovação dos projetos em todas as instâncias e órgãos competentes, e sua adequação ao Programa Minha Casa Minha Vida.

As diligências cartorárias de responsabilidade da Construtora vencedora, compreendem o registro imobiliário do empreendimento, até a emissão das matrículas individualizadas a serem entregues a cada adquirente final das unidades habitacionais, após a averbação do "habite-se" e CND/RFB.



6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Em função das regras e dos parâmetros já definidos para o Programa **Minha Casa Minha Vida – FAR**, não é necessário realizar um levantamento de preços de mercado. A seleção da empresa se baseará exclusivamente nas diretrizes do programa, garantindo a conformidade com as exigências federais.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Uma empresa credenciada que realiza a elaboração de projetos e a execução de obras oferece uma solução de ponta a ponta. Isso significa que você tem um único ponto de contato para todo o processo, desde a idealização até a conclusão. Essa abordagem, também chamada de "chave na mão" (turnkey), simplifica a gestão, melhora a comunicação e garante que o resultado final seja fiel ao projeto inicial, pois a mesma equipe é responsável por todas as etapas.

No processo de aprovação de Empreendimentos Habitacionais, sobretudo no processo de aprovação de Construção Legal junto a Secretaria de Planejamento e Urbanismo, conforme DECRETO Nº 14.082/2020, e de acordo com a Lei nº 1184/88 que institui o Código de Obras.

Os projetos executivos de arquitetura deverão obedecer às diretrizes das Portarias MCID nº 725 e 726 de 15 de junho de 2023, ambas do Ministério das Cidades, NBR 15.575 (norma de desempenho), especificações mínimas e código de práticas da Caixa Econômica Federal (QUADRO 01 a 03). A construtora deve desenvolver projeto de casas de forma que aproveitem ao máximo o terreno, respeitando a legislação municipal, estadual e federal. Os projetos devem ser elaborados segundo as normas técnicas, em especial a norma de desempenho (NBR 15.575) e a norma de acessibilidade (NBR 9050/2015). Deve ser prevista, no mínimo, uma vaga de garagem por apartamento.

A construtora deverá desenvolver projeto executivo de infraestrutura interna e externa, todos os levantamentos, pesquisas e investigações necessárias, visando a adequação do terreno às necessidades do empreendimento, conforme a exigência das normas técnicas e legislação. Os estudos referentes à resistência à compressão do solo, nível do lençol freático e coeficiente de infiltração dos lotes deverão ser levantados pela construtora.

A empresa selecionada deverá apresentar à Instituição Financeira, as propostas para os empreendimentos na forma definida pelas Portarias MCID nº 724, de 15 de junho de 2023, 725 de 15 de junho de 2023, e 727 de 15 de junho de 2023, ambas do Ministério das Cidades.

8. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES/VALORES A SEREM CONTRATADAS

Empreendimento	Quant. Unidades	Valor Estimado
Conjunto Habitacional Três Rios do Sul	128UH	R\$ 21.120.000,00 (sendo R\$ 165.000,00 por Unidade Habitacional)

9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Considerando que o empreendimento Três Rios do Sul será executado em um único terreno,



devidamente matriculado sob nº 88.999, com área total de 6.981,59 m², e que se trata de um conjunto habitacional composto por 04 blocos de 32 unidades cada, totalizando 128 unidades habitacionais de mesma tipologia, não se justifica o parcelamento da contratação.

10. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A contratação não consta no PCA, e deverá ser feita diretamente entre a CAIXA ECONÔMICA e a empresa, pois trata-se de demanda extraordinária viabilizada pelo Governo Federal.

11. BENEFÍCIOS A SEREM ALCANÇADOS COM A CONTRATAÇÃO

O objetivo deste processo é selecionar a melhor empresa, aquela que, com sua expertise e metodologia, garantirá o melhor resultado para o Município. Buscamos uma contratação que otimize o uso dos recursos públicos e entregue um legado de valor e excelência à população.

O processo almeja assegurar um tratamento isonômico e justa competição entre as empresas participantes. Busca-se evitar a contratação de propostas com valores manifestamente inexequíveis e o superfaturamento na execução do contrato.

A contratação decorrente do presente processo de chamamento público exigirá da contratada o cumprimento das boas práticas de sustentabilidade, contribuindo para a racionalização e otimização do uso dos recursos.

12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

A Administração encaminhará a proposta da empresa vencedora para a **Caixa Econômica Federal**. A aprovação dos projetos e planilhas é uma etapa obrigatória, garantindo a conformidade com as normas federais. A Caixa, como **gestora do contrato**, será responsável por fiscalizar a execução das obras e liberar os recursos, assegurando a correta aplicação das verbas públicas.

13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Considerando que a fase atual se restringe ao credenciamento de empresas, não se identificam impactos ambientais diretos. Esses impactos serão analisados e mitigados nas etapas seguintes, conforme as exigências da legislação ambiental em vigor.

14. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE Pelo exposto neste Estudo Técnico Preliminar, declaramos **VIÁVEL** a contratação pretendida.

Pelo exposto neste Estudo Técnico Preliminar, declaramos **VIÁVEL** a contratação pretendida.

Jaraguá do Sul, 17 de setembro de 2025.