SETOR DE HABITAÇÃO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1 – OBJETO RESUMIDO

Seleção de empresas para a construção de empreendimento habitacional de interesse social no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – Fundo de Arrendamento Residencial (PMCMV-FAR), para atender a demanda de moradia digna para famílias de baixa renda no Município de Caçador.

2 – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A necessidade da presente contratação surge da urgência em promover a política habitacional de interesse social no Município de Caçador, visando a redução do déficit habitacional e a garantia do direito à moradia para a população de baixa renda. Para tanto, busca-se a habilitação de empresas da construção civil para a construção de empreendimentos habitacionais, com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), para o ciclo de contratação 2026.

O Município de Caçador destina áreas específicas para a implantação de Loteamentos de Habitação de Interesse Social. A Área 1, por exemplo, prevê a construção de 82 unidades habitacionais no empreendimento denominado LOTEAMENTO RENASCER localizado no Bairro Nossa Senhora Salete e a Área 2, prevê a construção de 47 unidades habitacionais no empreendimento denominado LOTEAMENTO CIDADE NOVA - EMPREENDIMENTO VALE DOS SONHOS, localizado no Bairro Martello, respectivamente, neste município. Esta iniciativa beneficiará diretamente um número significativo de famílias que atualmente não possuem moradia própria ou residem em condições precárias.

A atuação da Administração Municipal neste processo é de crucial interesse público, pois visa à promoção da inclusão social, à melhoria da qualidade de vida dos munícipes e ao desenvolvimento urbano ordenado. A contratação de empresas qualificadas para a construção desses empreendimentos permitirá ao município cumprir sua função social de garantir acesso à moradia digna, contribuindo para a redução da desigualdade social e para o bem-estar da comunidade como um todo. A agilidade na apresentação e aprovação dos projetos junto à Caixa Econômica Federal é fundamental para a efetivação dessas contratações e para a priorização dos empreendimentos pelo Ministério das Cidades (MCID), impactando diretamente na tempestividade da solução do problema habitacional. A habilitação neste Chamamento Público do Município de Caçador é condição prévia e necessária para que a empresa possa apresentar propostas à CAIXA, mas não garante a contratação do empreendimento.

3 – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A contratação da empresa se dará via Caixa Econômica Federal (CEF) no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV - FAR), o qual possui rito e planejamento próprios estabelecidos pelo Governo Federal (Mcid). A empresa participante deverá conhecer e cumprir integralmente todas as normas e regulamentações do Programa Minha Casa, Minha Vida – FAR, incluindo, mas não se limitando, às Portarias do MCID nº 725/2023 e suas alterações, e diretrizes operacionais da Caixa Econômica Federal.

4 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

ITEM	DESCRIÇÃO/ ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE
01	Empresas da construção civil para execução de empreendimento habitacional de interesse social, conforme especificações técnicas, utilizando recursos do Fundo de Arrendamento Residencial	82 unidades habitacionais, com área útil mínima de 43m2 por unidade	82 UNIDADES

	(FAR), no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), para o ciclo de contratação 2026 – Loteamento Renascer – Bairro Nossa Senhora Salete/Caçador/SC		
01	Empresas da construção civil para execução de empreendimento habitacional de interesse social, conforme especificações técnicas, utilizando recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), para o ciclo de contratação 2026 – Loteamento Cidade Nova- Empreendimento Vale dos Sonhos – Bairro Martello/Caçador/SC	47 unidades habitacionais, com área útil mínima de 43m2 por unidade	47 UNIDADES
Total			129 unidades habitacionais

O objeto a ser contratado se refere a obra de construção de unidades habitacionais de interesse social no âmbito do PMCMV-FAR, e deverá contemplar todas as etapas necessárias para o desenvolvimento e construção de empreendimentos habitacionais de interesse social, desde a elaboração de projetos até a entrega das unidades concluídas, em conformidade com as diretrizes e especificações técnicas da Caixa Econômica Federal e do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV). A empresa habilitada deverá apresentar propostas que atendam aos requisitos técnicos e de qualidade exigidos para moradias populares, com especial atenção à infraestrutura básica (água, esgoto, energia elétrica, pavimentação), acessibilidade e sustentabilidade. O empreendimento deverá ser construído na área destinada pelo Município de Caçador, sendo:

A) Área 1: Nome proposto do Empreendimento: LOTEAMENTO RENASCER - Prolongamento da Rua Jurandir Oliveira Euriques, Bairro Nossa Senhora Salete, Caçador/SC, com previsão de 82 unidades habitacionais, observando o valor unitário máximo de R$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais), totalizando R$ 11.480.000,00 (onze milhões, quatrocentos e oitenta mil reais), conforme Portaria 489/2025 do MCID.

B) Área 2: Nome proposto do Empreendimento: LOTEAMENTO CIDADE NOVA - EMPREENDIMENTO VALE DOS SONHOS - Rua Antonio Pelizzer e Rua Ivo José Casagrande – Residencial Cidade Nova – Martello, Caçador/SC, com previsão de 47 unidades habitacionais cadastradas, observando o valor unitário máximo de R$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais), totalizando R$6.580.000,00 (seis milhões, quinhentos e oitenta mil reais), conforme Portaria 489/2025 do MCID.

É fundamental que as empresas demonstrem capacidade técnica e financeira para a execução dos projetos dentro dos prazos estipulados e com a qualidade esperada.

4.2 Do prazo de Entrega Do Objeto/Prestação do Serviço

4.2.1 O início das obras e entrega/conclusão da execução das UH dos empreendimentos, deverá se dar no prazo exigido pelo Mcid e CEF, geralmente 18 meses, após a assinatura do contrato com a Caixa Econômica Federal e o Município, conforme o cronograma físico-financeiro do empreendimento habitacional. Os prazos específicos para cada etapa (aprovação de projetos, início das obras, conclusão e entrega das unidades) serão detalhados nos contratos específicos.

O início das obras e entrega/conclusão da execução das UH dos empreendimentos ocorrerão nas áreas destinadas pelo Município de Caçador, sendo as seguintes:

Área 1 – LOTEAMENTO RENASCER

- Quantidade: 82 unidades habitacionais
- Localização: Prolongamento da Rua Jurandir Oliveira Euriques, Bairro Nossa Senhora Salete
- Matrícula nº 35.137
- Coordenadas: Latitude -26.76172 / Longitude -50.99879

Área 2 – LOTEAMENTO CIDADE NOVA - EMPREENDIMENTO VALE DOS SONHOS

- Quantidade: 47 unidades habitacionais
- Número da Matrícula: Lote nº 297(matrícula nº 31.409), Lote nº299(matrícula nº 31.411), Lote nº 301(matrícula nº 31.413), Lote nº 303(matrícula nº 31.415), Lote nº 305(matrícula nº 31.417), Lote nº 307(matrícula nº 31.419), Lote nº 309(matrícula nº 31.421), Lote nº 311(matrícula nº 31.423), Lote nº 313(matrícula nº 31.425), Lote nº 315(matrícula nº 31.427), Lote nº 317(matrícula nº 31.429), Lote nº 320(matrícula nº 31.432), Lote nº 321(matrícula nº 31.433), Lote nº 322(matrícula nº 31.434), Lote nº 323(matrícula nº 31.435), Lote nº 324(matrícula nº 31.436), Lote nº 325(matrícula nº 31.437), Lote nº 326(matrícula nº 31.438), Lote nº 327(matrícula nº 31.439), Lote nº 328(matrícula nº 31.440), Lote nº 329(matrícula nº 31.441), Lote nº 330(matrícula nº 31.442), Lote nº 331(matrícula nº 31.443), Lote nº 332(matrícula nº 31.444), Lote nº 333(matrícula nº 31.445), Lote nº 334(matrícula nº 31.446), Lote nº 335(matrícula nº 31.447), Lote nº 336(matrícula nº 31.448), Lote nº 337(matrícula nº 31.449), Lote nº 340(matrícula nº 31.452), Lote nº 341(matrícula nº 31.453), Lote nº 342(matrícula nº 31.454), Lote nº 343(matrícula nº 31.455), Lote nº 344(matrícula nº 31.456), Lote nº 345(matrícula nº 31.457), Lote nº 346(matrícula nº 31.458), Lote nº 347(matrícula nº 31.459), Lote nº 348(matrícula nº 31.460), Lote nº 349(matrícula nº 31.461), Lote nº 350(matrícula nº 31.462), Lote nº 351(matrícula nº 31.463), Lote nº 352(matrícula nº 31.464), Lote nº 353(matrícula nº 31.465), Lote nº 354(matrícula nº 31.466), Lote nº 355(matrícula nº 31.467), Lote nº 356(matrícula nº 31.468), Lote nº 357(matrícula nº 31.469).
- Logradouro: Rua Antonio Pelizzer e Rua Ivo José Casagrande – Residencial Cidade Nova – Martello
- Coordenadas: Latitude -26.8043 / Longitude -50.9859

O horário de execução dos serviços deverá seguir a legislação trabalhista e as normas municipais aplicáveis à construção civil.

4.3 Da Vigência da Ata de Registro de Preços/Contrato

A duração dos contratos para a construção dos empreendimentos habitacionais ***será de acordo com a contratação da CEF, podendo ser prorrogável, a critério da Administração Municipal e da Caixa Econômica Federal***, nos termos do art. 105 da Lei nº 14.133/2021, considerando a complexidade e o tempo de execução de obras de grande porte.

4.5 Da Manutenção e Assistência Técnica

Não se aplica a este tipo de contratação, pois o objeto principal é a construção e entrega de unidades habitacionais. A garantia da construção será regida por legislação específica do setor e as obrigações contratuais padrão.

4.6 Da Garantia

4.6.1 A empresa contratada responderá pela solidez e segurança da obra, em virtude dos materiais e do solo, durante o prazo irredutível de 5 (cinco) anos, conforme estipula o Artigo 618 do Código Civil Brasileiro. Além disso, a garantia contratual dos serviços segue o estabelecido na Lei nº 8.078/1990 (Código de Defesa do Consumidor). O prazo de garantia também deve estar em conformidade com as garantias específicas previstas na legislação da construção civil e nas normas técnicas da Caixa Econômica Federal para empreendimentos habitacionais.

4.6 Da Subcontratação

A Diretoria entende que **é possível a subcontratação de partes específicas dos serviços** de construção, desde que devidamente autorizada Caixa Econômica Federal, e que a empresa contratada mantenha a responsabilidade integral pela execução e qualidade do empreendimento.

4.7 Das Obrigações da Contratada

4.7.1 A Contratada deverá manter durante a execução contratual, preposto no município, sendo que este deverá possuir autonomia para solucionar todas as ocorrências relativas ao objeto;

4.7.2 A Contratada deverá cumprir o prazo de entrega e realizar o fornecimento do objeto, de forma parcelada, de acordo com as necessidades do Setor de Habitação, devendo proceder à entrega, sem a exigência de valor ou quantitativo mínimo, na quantidade e no local determinado pelo setor requisitante, sem custos adicionais, nos seguintes prazos: conforme cronograma físico financeiro aprovado pela Caixa Econômica Federal para cada empreendimento, com as devidas medições e atestes de avanço da obra.

4.7.3 A Contratada deverá garantir a qualidade da construção e dos materiais empregados, em estrita conformidade com as normas técnicas da ABNT, as especificações da Caixa Econômica Federal e a legislação pertinente.

4.7.4 A Contratada deverá apresentar toda a documentação necessária para a aprovação dos projetos e acompanhamento da obra junto aos órgãos competentes (municipais, estaduais e federais), incluindo licenciamentos e alvarás.

4.7.5 A Contratada deverá se responsabilizar por todos os encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato.

4.7.6 A Contratada deverá adotar todas as medidas de segurança do trabalho e saúde ocupacional, conforme as normas regulamentadoras aplicáveis.

4.7.7 A Contratada deverá apresentar relatórios periódicos de acompanhamento do cronograma e do avanço físico-financeiro das obras ao Setor de Habitação e à Caixa Econômica Federal.

5 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES E DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Estima-se a contratação de empresa no ramo de construção civil para execução de obra em empreendimento habitacional, com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), para o ciclo de contratação 2026, referente a 129 unidades habitacionais, no valor de R$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais) cada, totalizando R$ 18.060.000,00 (dezoito milhões e sessenta mil reais). O valor atribuído para executar os empreendimentos:

A) Área 1: LOTEAMENTO RENASCER, a implementação preliminar de 82 unidades habitacionais, no Valor Unitário/Total: R$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais), totalizando R$ 11.480.000,00 (onze milhões, quatrocentos e oitenta mil reais)

B) Área 2: LOTEAMENTO CIDADE NOVA - EMPREENDIMENTO VALE DOS SONHOS a prévia de 47 unidades habitacionais cadastradas, totalizando R$140.000,00 (cento e quarenta mil reais), totalizando R$6.580.000,00 (seis milhões, quinhentos e oitenta mil reais).

Em ambos os empreendimentos, a edificação das unidades habitacionais será na modalidade casa geminada. As especificações e padrões construtivos detalhados, incluindo a área útil mínima de quarenta e três metros quadrados (43 m²) e a necessidade de diversificação arquitetônica, deverão estar em estrita conformidade com as diretrizes e padrões técnicos estabelecidos pela Portaria MCID nº 725/2023 e suas alterações, que regulamentam as especificações de projeto, obra e valores para o PMCMV – FAR.

N.º Edital	Modalidade	Descrição do Objeto	Quantidade Preliminar	Ano
	Tipo: Credenciamento	Construção de Unidades Habitacionais - MCMV – FAR - LOTEAMENTO RENASCER (Área 1)	82 unidades	2026
	Tipo: Credenciamento	Construção de Unidades Habitacionais - MCMV – FAR - LOTEAMENTO CIDADE NOVA - EMPREENDIMENTO VALE DOS SONHOS (Área 2)	47 unidades	2026
Total			129 UH	

6 – LEVANTAMENTO DE MERCADO e COMPARATIVO DAS SOLUÇÕES

6.1 A solução que melhor atende às necessidades do Setor de Habitação é a contratação de empresas da construção civil através de processo de chamamento público e posterior contratação via Caixa Econômica Federal, para a execução de empreendimentos habitacionais de interesse social, utilizando recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV).

6.2 As possíveis formas de contratação para a promoção de moradia de interesse social é pela parceria com a Caixa Econômica Federal e empresas da construção civil, por meio do Programa Minha Casa, Minha Vida – Fundo de Arrendamento Residencial (PMCMV-FAR), sendo a mais viável e estratégica para o Município de Caçador, pois permite o acesso a recursos federais (FAR) e a expertise técnica e de gestão da Caixa.

6.3 O Município de Caçador não dispõe da solução de construção habitacional em larga escala com recursos próprios para atender à demanda de interesse social. Além disso, não possui equipe técnica em seu quadro de servidores em número suficiente e com a especialização necessária para o desenvolvimento e gerenciamento direto de múltiplos projetos habitacionais complexos como os exigidos pelo PMCMVFAR. O município também não dispõe de equipamentos e infraestrutura para a execução de obras de construção civil. Dessa forma, a contratação de empresas especializadas é a única forma de garantir a celeridade e a qualidade na entrega das unidades habitacionais.

6.4 Levantamento de Mercado – Buscar o formato de contratação em outros municípios, importante analisar, além da forma de contratação, quais os critérios foram utilizados para contratação, descrição do objeto/serviço, quais os documentos são solicitados na habilitação e etc.

Soluções	Modalidade	Forma	Tipo	Descrição do Objeto	Observação
Prefeitura de Blumenau (SC)	Chamamento Público e Contratação Direta/Caixa	Parceria Público-Privada (com recursos federais)	Construção de Empreendimentos Habitacionais	Habilitação de empresas para construção de Unidades Habitacionais pelo PMCMV – FAR	Processo similar ao proposto, com foco em áreas destinadas pelo município

6.6 A solução proposta para resolução do problema de déficit habitacional de interesse social no Município de Caçador é a celebração de parcerias com empresas da construção civil, mediante processo de chamamento público e posterior contratação via Caixa Econômica Federal, para o desenvolvimento e construção de empreendimentos habitacionais de interesse social, utilizando recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), para o ciclo de contratação 2026.

7 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Dada à natureza da aquisição envolvida no presente ETP, que cuida de contratação de empresas para construção de empreendimentos habitacionais de interesse social, não se cogita a incursão de manutenção preventiva e corretiva diretamente como parte desta contratação, uma vez que a responsabilidade pela manutenção e assistência técnica das unidades habitacionais, após a entrega, recai sobre os futuros moradores e as garantias sobre a construção, que são regidas pelas leis de defesa do consumidor e outros. As garantias da obra serão exigidas na forma do Código de Defesa do Consumidor e com base nos requisitos de contratação do presente Estudo, além das especificações técnicas da Caixa Econômica Federal. A solução proposta é a contratação única e suficiente para a construção e entrega das unidades habitacionais.

8 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Dada à natureza do objeto, a obra será licitada de maneira Global, observado o **EMPREENDIMENTO e NÚMERO DE UNIDADES HABITACIONAIS A SEREM EDIFICADAS (82 UH - LOTEAMENTO RENASCER (Área 1) e 47 UH - LOTEAMENTO CIDADE NOVA - EMPREENDIMENTO VALE DOS SONHOS (Área 2)**, visto que a contratação abrange a execução de projetos habitacionais completos para áreas específicas designadas pelo Município. Desta forma, oportunizaremos a competitividade entre as empresas capazes de entregar o empreendimento integralmente, garantindo a coesão do projeto e a responsabilidade única sobre a obra em cada área. A negociação por empreendimento completo otimiza a gestão, evita fragmentação de responsabilidades e favorece a eficiência na entrega das unidades habitacionais.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Pretende-se assegurar o direito à moradia digna para famílias de baixa renda no Município de Caçador, através da construção de empreendimentos habitacionais de interesse social. A contratação visa a redução do déficit

habitacional, a melhoria da qualidade de vida dos munícipes, a promoção da inclusão social, e o desenvolvimento urbano sustentável das áreas destinadas. Busca-se a entrega de unidades habitacionais de qualidade, com infraestrutura adequada e em conformidade com os requisitos do Programa Minha Casa, Minha Vida. Além disso, a agilidade na contratação e execução dos projetos resultará em economia de recursos públicos e melhor aproveitamento dos investimentos federais.

10 – PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS (antes da contratação) (obrigatório)

Em razão da natureza do objeto, não se vislumbra a necessidade de nenhuma providência adicional a ser tomada antes da contratação além das já contempladas na elaboração deste Estudo Técnico Preliminar e do Edital de Chamamento Público. A contratação almejada neste ETP é suficiente para produzir os resultados esperados no que tange à construção das unidades habitacionais.

Adicionalmente, não será admitida neste Chamamento Público a participação em regime de consórcio de empresas, nacionais ou estrangeiras. Esta motivação visa garantir a máxima eficiência, agilidade e responsabilização na execução dos empreendimentos habitacionais, justificando-se por razões de interesse público, comprovadas por experiências anteriores como no Município de Chapecó, que impactaram negativamente na gestão contratual com consórcios, fundamentado na ocorrência de dificuldades e riscos potenciais, tais como:

• Diluição e Morosidade na Atribuição de Responsabilidades: A estrutura de consórcio, em contratações pregressas foi negativa, demonstrando falhas quanto a individualização e agilidade nas atribuições relacionadas a responsabilidades, gerando atrasos ou inconformidades que prejudicaram a comprovação documental, essencial para contratação, em especial como programas com prazos e diretrizes rigorosas como o MCMV.

• Complexidade e Burocracia na Gestão Contratual: A administração de contratos com múltiplas partes consorciadas gera maior complexidade burocrática, exigindo um esforço de fiscalização e comunicação desproporcional à agilidade necessária para o cumprimento das metas do programa.

• Potencial Impacto na Agilidade Decisória: A necessidade de conciliação de interesses entre as empresas consorciadas pode atrasar a deliberação e a execução de ações cruciais para o andamento da obra, comprometendo o cronograma estabelecido para o empreendimento e, consequentemente, a entrega tempestiva das unidades habitacionais aos beneficiários do Programa.

11 – IDENTIFICAR A NECESSIDADE DE CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES (depois da contratação)

Não se aplica, visto que na fase de planejamento esta única contratação se mostrou suficiente e resolutiva para a construção dos empreendimentos habitacionais.

12 – POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Os empreendimentos a serem construídos deverão obedecer a todas as legislações ambientais vigentes, exigindo-se os devidos licenciamentos ambientais prévios à execução das obras. As empresas contratadas serão responsáveis por minimizar os impactos ambientais durante a fase de construção, como o descarte adequado de resíduos, controle de poeira e ruído, e preservação de áreas verdes. Contudo, em relação ao objeto da contratação em si (construção de moradias), não se espera que traga impactos ambientais negativos se as normas e regulamentações forem seguidas rigorosamente.

Caçador, 20 de fevereiro de 2026.

gov.br
Documento assinado digitalmente
GABRIELLI BERTOTTO
Data: 20/02/2026 14:09:10-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

_____

Gabrielli Bertotto

Gerente de Programas Habitacionais