

RESPOSTA AO ESCLARECIMENTO SEI - SAP.GAB/SAP.DCO/SAP.LCT

CHAMADA PÚBLICA nº 440/2025

EDITAL SEI Nº27680747 /2025 - SAP.LCT

Objeto: CHAMADA PÚBLICA para Seleção de empresas do ramo da Construção Civil para construção de empreendimentos habitacionais nos moldes do Programa Minha Casa Minha Vida com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR.

Pedido de Esclarecimento 11 (SEI nº 28276096) - Recebido em 02 de fevereiro de 2026, às 09h23.

Questionamento 01: *"Quadra poliesportiva - dimensões e viabilidade de implantação O instrumento convocatório prevê quadra poliesportiva com dimensões 18 x 30 m. Contudo, para os empreendimentos Parque Guarani e José Moreira, as condicionantes de área e implantação (dimensões do lote, limitações físicas e urbanísticas, além da necessidade de acomodação dos demais elementos obrigatórios) tornam tecnicamente inviável a inserção da quadra nessas dimensões, sem comprometimento relevante de itens igualmente exigidos, tais como vagas, circulação, áreas de apoio e demais componentes do empreendimento. Diante disso, requer-se, para fins de segurança jurídica, padronização do julgamento e preservação da isonomia entre os proponentes: a) Confirmação expressa acerca de se as dimensões 18 x 30 m correspondem, de fato, a padrão de quadra "oficial" e se constituem exigência obrigatória; b) Esclarecimento quanto à possibilidade de adoção de quadra não oficial/recreativa, desde que preservada sua funcionalidade e finalidade comunitária; c) Manifestação formal sobre a aceitação de dimensão alternativa, compatível com a disponibilidade do terreno e com as restrições de implantação, desde que mantida a finalidade do equipamento e demonstrada a adequação técnica."*

Resposta: Conforme resposta da equipe técnica e requisitante, através do Memorando SEI nº 28300773/2026 - SEHAB.UEN.APE: *"Em relação ao item "a", em relação à menção da quadra de 18x30m se refere aos critérios de **pontuação**, os quais têm o objetivo de classificar as propostas de acordo com o atendimento de itens relacionados, sendo que o requisito para pontuação deste item se limita ao descrito no item 4.1.10 do Memorial Descritivo. O item de quadra poliesportiva mencionado no item 2.4.1 se torna **obrigatório** e será computado na pontuação caso exceda ao número de quadras inicialmente solicitado **apenas** para o Residencial das Garças. A quadra do Residencial das Garças, e somente esta, poderá conter medidas ligeiramente inferiores mas de modo que não perca a sua funcionalidade. Destaca-se que a medida de 18x30 não é uma medida oficial e sim uma medida adaptada para atividades recreativas. Toda quadra excedente aos requisitos dos projetos presentes no memorial descritivo, item 2.4 serão objeto de **pontuação**."*

Questionamento 02: *"Vagas para bicicletas - divergência entre documentos do certame Verifica-se inconsistência documental no âmbito do certame, uma vez que há previsão de pontuação atrelada a 50% de vagas para bicicletas em determinado documento, ao passo que o memorial descritivo consigna 30%. Ressalta-se, ainda, que o percentual de 30% se mostra alinhado às diretrizes usuais e ao regramento de referência da Portaria MCID nº 725/2023. Nesses termos, requer-se: a) Definição inequívoca acerca do percentual aplicável para fins de atendimento e pontuação; b) Caso constatada divergência material, que se proceda à retificação/errata, com a devida uniformização entre edital e memorial, a fim de evitar julgamento subjetivo e tratamento desigual entre licitantes."*

Resposta: Conforme resposta da equipe técnica e requisitante, através do Memorando SEI nº 28300773/2026 - SEHAB.UEN.APE: *"O item 2.4 fornece elementos essenciais para a implementação dos projetos, uma vez que se solicita 30% de vagas de bicicleta este item se torna obrigatório, quando se eleva esse percentual a 50% torna-se critério de **pontuação** e não obrigatório. Não trata-se de inconsistência e sim de complementação relativa à pontuação que distinguirá as propostas apresentadas, de modo que se possa fazer uma seleção com critérios objetivos e não subjetivos."*

Questionamento 03: *"Fator de Ventilação (FV) - critério de pontuação potencialmente desproporcional e dissociado da Portaria 725/2023 O edital estabelece, para fins de pontuação, exigência de esquadrias com $FV \geq 0,90$, enquanto a Portaria MCID nº 725/2023 adota parâmetro $FV \geq 0,45$. Do ponto de vista técnico, em tipologias e soluções usuais de habitação popular (p.ex., janelas de correr com 2 ou 4 folhas), a ventilação efetiva usualmente se situa em torno de 45% da área do vão, o que torna o patamar 0,90 de*

difícil atendimento sem adoção de soluções atípicas, com impactos relevantes de custo, padronização e exequibilidade. Diante disso, requer-se: a) Justificativa técnica formal para a adoção do critério $FV \geq 0,90$, com demonstração de sua pertinência e compatibilidade com a tipologia pretendida; b) Reavaliação do critério, para eventual adequação a $FV \geq 0,45$, em consonância com a Portaria 725/2023, preservando-se a exequibilidade, a competitividade e, sobretudo, a isonomia do certame."

Resposta: Conforme resposta da equipe técnica e requisitante, através do Memorando SEI nº 28300773/2026 - SEHAB.UEN.APE: *"O item 4.1.13 menciona um dos critérios RECOMENDÁVEIS presentes na Portaria MCID nº 725/2023, Tabela 2 - Especificações recomendáveis do projeto da edificação e da unidade habitacional, onde para critérios de pontuação pode-se apresentar proposta de edificação com a adoção de $FV \geq 0,90$ para a Zona Bioclimática 5 e 6 (Considerando que Joinville se encontra na Zona Bioclimática 5). Destaca-se que o item não é obrigatório e objetiva estabelecer pontuação para classificar as propostas apresentadas."*

Questionamento 04: *"Pontuação condicionada a "todos os elementos para perfeito funcionamento" - ausência de exigência expressa de projetos complementares O edital condiciona a pontuação à previsão de "todos os elementos para perfeito funcionamento". Todavia, não se identifica, com a necessária precisão, exigência expressa de apresentação, nesta fase, de projetos executivos complementares (elétrico, hidrossanitário, drenagem, telecomunicações, entre outros), o que pode gerar interpretações divergentes e, em consequência, pontuação assimétrica entre proponentes. Assim, requer-se: a) Esclarecimento sobre o alcance da expressão "todos os elementos", especialmente quanto às instalações e sistemas complementares; b) Caso não haja intenção de exigir projetos complementares executivos neste momento, requer-se ajuste/redação do trecho, de modo a eliminar margem a subjetividade interpretativa, prevenindo controversas administrativas, recursos e risco de tratamento desigual."*

Resposta: Conforme resposta da equipe técnica e requisitante, através do Memorando SEI nº 28300773/2026 - SEHAB.UEN.APE: *"O edital não visa o condicionamento de elementos obtidos através de pontuação, onde o item 4.2 do Memorial Descritivo menciona que "Todos os requisitos elencados são de livre escolha das empresas interessadas na Chamada Pública, sendo reservado ao Município de Joinville, no exercício de suas atribuições no Programa, o direito de julgar e considerar para efeitos de classificação a apresentação e atendimento do maior número de requisitos". Portando considerando o critério de mera interpretação reforça-se que a pontuação não é obrigatória e sim classificatória. Sobretudo em consonância ao item 4.3 que destaca o cálculo de critério de seleção pela maior pontuação. A exigência de compatibilização se refere tão somente aos itens de edital, sendo considerado o critério de pontuação a utilização de projetos em BIM, destaca-se o descritivo do requisito 4.1.1.4 onde menciona-se que "O item será considerado na pontuação caso tenha todos os elementos arquitetônicos lançados, para que seja garantida a compatibilização dos projetos complementares e a qualidade da edificação em relação à entrega posterior do produto". Portanto não se exige a apresentação de projeto executivo e/ou projetos complementares e sim o desenvolvimento em uma metodologia como critério de pontuação e não de habilitação. Reforçamos que não foi encontrada no edital a exigência de projetos complementares ou executivos na fase de habilitação e sim a menção da adoção de uma metodologia que permite a compatibilização de projetos no futuro caso adotada como critério de pontuação e não de habilitação."*

Questionamento 05: *"Parâmetros essenciais e vinculação do projeto (PMJ x CAIXA) - necessidade de delimitação objetiva Aponta-se lacuna relevante quanto a parâmetros essenciais do empreendimento, tais como gabarito/número de pavimentos (inclusive referência a SE-07) e a obrigatoriedade de elevador conforme a configuração arquitetônica. Contudo, o ponto mais sensível reside na ausência de delimitação objetiva acerca da vinculação entre o projeto apresentado e apreciado pela Administração Municipal e aquele que será posteriormente submetido à CAIXA. A inexistência de balizas claras pode abrir margem a condutas oportunistas, como a apresentação de um projeto apenas para efeito de habilitação/pontuação, com posterior substituição por solução substancialmente diversa na etapa seguinte, o que compromete a comparabilidade das propostas, a transparência, a isonomia, e potencializa litígios, impugnações e atrasos. Diante disso, requer-se: a) Esclarecimento e alinhamento formal quanto à necessidade de coerência entre o projeto apresentado no certame e o projeto executivo submetido à CAIXA; b) Definição de limites objetivos para alterações futuras, preservando layout, conceito, parâmetros principais e itens pontuáveis já avaliados, de forma a impedir que o projeto inicial seja utilizado apenas como mecanismo de pontuação, com posterior alteração substancial sem controle da Administração."*

Resposta: Conforme resposta da equipe técnica e requisitante, através do Memorando SEI nº 28300773/2026 - SEHAB.UEN.APE: *"O gabarito das edificações e a exigência de elevador conforme gabarito está relacionada à descrição no memorial descritivo, onde "As edificações de apartamentos serão limitadas a um pavimento mais 3 superiores, salvo quando houver elevador. Quando houver a implantação de elevador, este deverá seguir as diretrizes mínimas recomendadas para o atendimento à norma de acessibilidade". Ainda, de acordo com a Portaria MCID 725, Tabela 1do Anexo III, item VIII, subitem "b) O projeto de empreendimento habitacional com previsão de elevador deverá atender às seguintes exigências: 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 ii. contratação de manutenção preventiva e corretiva por sessenta meses" O projeto apresentado, validado e pontuado deve ser o mesmo a ser executado, permitindo apenas ajustes finos executivos, portanto o projeto deve observar coerência entre a habilitação*

e o projeto executivo. O projeto não pode conter alterações que descaracterizem o objeto apresentado e validado com a pontuação elencada."

Questionamento 06: *"Vagas de estacionamento - exigências distintas e inviabilidade no Residencial Gaivotas O memorial prevê, para o Residencial Gaivotas (Rua José Moreira), a obrigação de 1 vaga por UH, o que importaria em necessidade de área adicional significativa e mostra-se incompatível com as limitações do terreno, regras urbanísticas aplicáveis (zoneamento e ordenamento territorial) e demais exigências do edital (inclusive quadra e áreas de circulação). Afirma-se que, no local, seria tecnicamente viável o atendimento no patamar de 1 vaga para cada 2 UHs (total de 24 vagas), solução já adotada e expressamente prevista para o Residencial Beija-Flor (Parque Guarani), onde houve adequação às condições do edital. Diante disso, requer-se: a) Parecer orientativo e/ou adequação do texto, com critério claro e uniforme; b) Ajuste que evite interpretações conflitantes e riscos de pontuação/habilitação desigual, assegurando tratamento equânime e julgamento objetivo."*

Resposta: Conforme resposta da equipe técnica e requisitante, através do Memorando SEI nº 28300773/2026 - SEHAB.UEN.APE: *"Será necessária a apresentação de proposta que contenha o número de vagas indicadas em edital e, caso se mostre inviabilidade, será julgada internamente, desde que apresentada justificativa formal da proponente adequada à utilização de vagas descritas nas regras urbanísticas. Só serão avaliadas propostas devidamente justificadas com base em projeto e na lei de uso e ocupação do solo. Este item não configura pontuação excedente e sim critério de habilitação por estar expressamente indicado em edital. A sondagem é base para o projeto apresentado à CAIXA, devendo seguir todos os itens obrigatórios da Portaria MCID 725, não sendo de competência da Prefeitura Municipal de Joinville receber esta documentação na fase de habilitação."*

Pedido de Esclarecimento 12 (SEI nº 28278317) - Recebido em 02 de fevereiro de 2026, às 10h24.

Questionamento: *"Solicita-se esclarecimento quanto ao sistema de drenagem de águas pluviais. Existe infraestrutura de drenagem pluvial disponível na via pública para recebimento das águas provenientes das edificações? Em caso positivo, confirma-se que as águas pluviais das unidades habitacionais poderão ser conduzidas e lançadas diretamente na rede/rua existente?"*

Resposta: Conforme resposta da equipe técnica e requisitante, através do Memorando SEI nº 28303919/2026 - SEHAB.UEN.APE: *"Existe infraestrutura de drenagem pluvial nas vias públicas destinadas aos empreendimentos e que as águas pluviais poderão ser conduzidas e lançadas na rede."*

Pedido de Esclarecimento 13 (SEI nº 28291190) - Recebido em 03 de fevereiro de 2026, às 08h19.

Questionamento: *"Os terrenos não estão desmembrados conforme as matrículas, podem fornecer a planta de desmembramento para que possamos fazer os projetos."*

Resposta: Conforme resposta da equipe técnica e requisitante, através do Memorando SEI nº 28311673/2026 - SEHAB.UEN.APE: *"Não serão fornecidos materiais complementares aos publicados na chamada pública, no entanto, consta em Lei de Desafetação o memorial descritivo dos lotes a serem utilizados para implantação dos empreendimentos, sendo um deles a totalidade da matrícula 67.045 do 3º ofício de registro de imóveis anexada (Rua Boehmerwald) e os demais conforme descrito na Lei nº 9.959 de 10 de novembro de 2025, sendo o que segue:*

I - parte da área, correspondendo a 2.676,99 m², do imóvel matriculado sob o número 67.234 do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição, localizado na Rua José Moreira - Bairro Santa Catarina, com a seguinte descrição: "Um terreno localizado no Município de Joinville, Lote 1 Quadra ÚNICA, bairro Santa Catarina, na Rua José Moreira, com as seguintes coordenadas, medidas e confrontações, inicia-se a descrição deste perímetro partindo-se do vértice V1 com coordenadas X=714459.6512 e Y=7083493.6393, seguindo com azimute 1°49'39" e distância 66.96m chega-se ao vértice V2 com coordenadas X=714461.7865 e Y=7083560.5653. Deste com raio de 6.00m e desenvolvimento 9.08m chega-se ao vértice V3 com coordenadas X=714467.6263 e Y=7083566.3719, perfazendo um total de 75.20m confrontando com RUA NOSSA SENHORA DE BELÉM. Deste com azimute de 88°29'58" e distância 27.09m chega-se ao vértice V4 com coordenadas X=714494.7040 e Y=7083567.0813, confrontando com RUA JOSÉ MOREIRA. Deste com azimute de 180°02'52" e distância 44.22m chega-se ao vértice V5 com coordenadas X=714494.6670 e Y=7083522.8588. Deste com azimute de 90°00'00" e distância 7.21m chega-se ao vértice V6 com coordenadas X=714501.8750 e Y=7083522.8588. Deste com azimute de 180°00'00" e distância 29.25m chega-se ao vértice V7 com coordenadas X=714501.8750 e Y=7083493.6041, perfazendo um total de 80.68m confrontando com LOTE 02. Deste com azimute de 270°02'52" e distância 42.22m chega-se ao vértice V1, ponto origem deste memorial, confrontando com MUNICÍPIO DE JOINVILLE, matrícula 36.891 do 2º RI. Contendo área total de 2.676.99 m² (dois mil seiscentos e setenta e seis metros quadrados e noventa e nove décímetros);

II - imóvel matriculado sob o número 67.045 do Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição, localizado na Rua Boehmerwald - Bairro Parque Guarani, contendo área total de 2.308,98m²;

III - parte da área, correspondendo a 15.066,86 m², do imóvel matriculado sob o número 67.351 do Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição, localizado na Rua Adolpho Wille Júnior - Bairro Ulysses Guimarães, com a seguinte descrição: Um terreno localizado no Município de Joinville, Lote 1 quadra única, bairro Ulysses Guimarães, na Rua Adolpho Wille Junior, com as seguintes coordenadas, medidas e confrontações, inicia-se a descrição deste perímetro partindo-se do vértice B1 com coordenadas E=719332.9255 e N=7086167.5700, seguindo com azimute 38°19'56" e distância 183.83m chega-se ao vértice B2 com coordenadas E=719446.9406 e N=7086311.7711, confrontando com Rua Adolpho Wille Junior. Deste com azimute de 54°25'43" e distância 196.67m chega-se ao vértice B3 com coordenadas E=719606.9142 e N=7086426.1799, confrontando com OTTO KAR CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, s/n (MATRÍCULA 10.041 - 3º RI); Marina Ione da Costa, Espólio de Salvador Antonio da Costa, Eliane da Costa Pereira, Lilian da Costa, Rodrigo Antonio da Costa, nº 640 (MATRÍCULA 10.040 (3º RI) E Joinvillage Empreendimentos Imobiliários S.A, nº 302 (MATRÍCULA 60.768 (3º RI). Deste com azimute de 218°40'54" e distância 379.19m chega-se ao vértice B4 com coordenadas E=719369.9247 e N=7086130.1751, confrontando com Lote 02. Deste com azimute de 308°48'37" e distância 46.28m chega-se ao vértice B5 com coordenadas E=719333.8613 e N=7086159.1816. Deste com raio de 6.00m e desenvolvimento 9.21m chega-se ao vértice B1, ponto origem deste memorial, perfazendo um total de 55.49m confrontando com Prefeitura Municipal de Joinville (MATRÍCULA 67.351 -3º RI). Contendo área total de 15.066,86 m² (quinze mil e sessenta e seis metros quadrados e oitenta e seis décimos).

IV - parte da área, correspondendo a 40.090,71 m², do imóvel matriculado sob o número 67.351 do Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição, localizado na Rua Antenor Douat Baptista - Bairro Ulysses Guimarães, com a seguinte descrição: Um terreno localizado no Município de Joinville, Lote 2 quadra única, bairro Ulysses Guimarães, na Rua Antenor Douat Baptista, com as seguintes medidas e confrontações, inicia-se a descrição deste perímetro partindo-se do vértice C1 com coordenadas E=719836.3032 e N=7086590.2327, seguindo com azimute 218°29'48" e distância 644.76m chega-se ao vértice C2 com coordenadas E=719434.9563 e N=7086085.6127, confrontando com Rua Antenor Douat Baptista. Deste com raio de 6.00m e desenvolvimento 9.45m chega-se ao vértice C3 com coordenadas E=719426.5066 e N=7086084.6668. Deste com azimute de 308°48'34" e distância 72.61m chega-se ao vértice C4 com coordenadas E=719369.9247 e N=7086130.1751, perfazendo um total de 82.06m confrontando com Prefeitura Municipal de Joinville (MATRÍCULA 67.351 -3º RI). Deste com azimute de 38°40'54" e distância 379.19m chega-se ao vértice C5 com coordenadas E=719606.9142 e N=7086426.1799, confrontando com o Lote 01. Deste com azimute de 54°25'43" e distância 282.02m chega-se ao vértice C1, ponto origem deste memorial, confrontando com Joinvillage Empreendimentos Imobiliários S.A, nº 302 (MATRÍCULA 60.768 (3º RI) e A quem de direito for, s/n. Contendo área total de 40.090,71 m² (quarenta mil e noventa metros quadrados e setenta e um décimos)."

Para os lotes previstos no bairro Ulysses Guimarães, para unidades habitacionais horizontais foi considerada a dimensão de 7,50m x 17,00m para cada lote, a partir do campo de futebol existente para chegar ao quantitativo solicitado."

Cláudia Fernanda Müller

Agente de Contratação - Portaria nº 515/2025



Documento assinado eletronicamente por **Claudia Fernanda Muller, Servidor(a) Público(a)**, em 04/02/2026, às 10:41, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº 8.539, de 08/10/2015 e o Decreto Municipal nº 21.863, de 30/01/2014.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://portalsei.joinville.sc.gov.br/> informando o código verificador **28311927** e o código CRC **365B6F59**.

Avenida Hermann August Lepper, 10 - Bairro Saguauçu - CEP 89221-005 - Joinville - SC - www.joinville.sc.gov.br

25.0.204149-4

28311927v1