

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP SEI Nº 27612302/2025 - SEHAB.UAF.ACC

### 1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (obrigatório)

**De acordo com o art. Art. 18, §º 2º da Lei 14.133/2021, este campo é obrigatório.**

1.1 - Trata-se de processo de seleção para futura contratação de empresas especializadas do setor da construção civil pelo agente financeiro em atendimento às PORTARIAS do Ministério das Cidades(\*) que estabelecem as condições gerais da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, restabelecido pela Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023, convertida na Lei Federal nº 14.620 de 13 de julho de 2023.

Para ampliação do estoque de moradias e auxílio no enfrentamento das necessidades habitacionais das famílias de menor renda, segundo o inciso VII do art. 10 da PORTARIA MCID Nº 724, DE 15 DE JUNHO DE 2023, o Município na condição de Ente Público Local apoiador e doador dos imóveis onde serão edificadas as unidades, deverá realizar o processo administrativo para a escolha da empresa do setor da construção civil, que será contratada em momento oportuno e posterior, pelo Agente Financeiro e Gestor do FAR.

Considerando a exceção da doação dos imóveis, de acordo com a Lei de Desafetação Nº 9.959, DE 10 de Novembro de 2025, que encontra-se no anexo SEI nº 27468888, não haverá outros custos suportados pelo orçamento Municipal na construção dos empreendimentos, bem como, outras opções de atuação, considera-se essa a alternativa mais vantajosa.

**(\*) Portarias:**

Portaria MCID nº 724, de 15/06/2023 - Dispõe sobre as condições gerais da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial;  
Portaria MCID nº 725, de 15/06/2023 - Dispõe sobre as especificações urbanísticas, de projeto e de obra e sobre os valores de provisão de unidade habitacional para empreendimentos habitacionais;  
Portaria MCID nº 488 de 19/05/2025 - Formaliza a abertura de procedimento de enquadramento e contratação de empreendimentos habitacionais e estabelece a meta de contratação.

### 2 - DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL.

**De acordo com o art. Art. 18, §º 2º da Lei 14.133/2021, em caso do não preenchimento deste campo, devem ser apresentadas as devidas justificativas.**

A possibilidade da dispensa da elaboração do Plano de Contratações Anual (PCA) vem sendo objeto de estudos na doutrina especializada, podendo ser encontradas manifestações no sentido de ser viável ou inviável a sua inexistência.

No âmbito do Município de Joinville, a temática é abordada na Instrução Normativa nº 03/2024, aprovada pelo Decreto nº 64.109/2024, que prevê:

*Art. 9º. O Plano de Contratações Anual - PCA **poderá** ser exigido a partir do exercício de 2024, caso em que os Documentos de Formalização de Demanda deverão ser encaminhados até 01 de abril de 2023.*

### 3 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

**De acordo com o art. Art. 18, §º 2º da Lei 14.133/2021, em caso do não preenchimento deste campo, devem ser apresentadas as devidas justificativas.**

Para a adequada satisfação da necessidade da Administração, devem ser atendidos os seguintes requisitos mínimos:

a) Requisitos Para a Contratação e Seleção dos Empreendimentos Habitacionais:

- Assumir integral responsabilidade e pela boa fé dos documentos a serem apresentados, estando sempre de acordo com o estabelecido nas normas, portarias e regimentos do Programa Minha Casa Minha Vida/FAR, do edital e demais peças e documentos técnicos vigentes;
- Declarar estar ciente de que os serviços serão contratados pelo Agente Financeiro do Programa, sem participação financeira do Município de Joinville, nos imóveis doados para a finalidade restrita que é a construção de unidades habitacionais, destinadas às famílias inscritas no cadastro habitacional;
- Possuir equipe técnica suficiente e habilitada para fornecer as peças técnicas (projetos) em tempo suficiente para a enquadramento do empreendimento junto ao Ministério das Cidades;
- Responder por todas as despesas decorrentes e necessários ao atendimento do processo de seleção;
- Estar ciente de que a seleção, observará o que consta nos documentos Memorial Descritivo, Edital e seus

b) Critérios e Práticas de Sustentabilidade:

- Critérios de Sustentabilidade Ambiental: Busca pela redução do impacto ambiental dos empreendimentos. Uso eficiente de recursos naturais e a gestão adequada de resíduos.
- Eficiência Energética: Previsão de soluções que promovam a eficiência no consumo de energia nas unidades e no empreendimento como um todo, como parte das diretrizes de sustentabilidade e conforto ambiental.
- Conforto Ambiental: Os projetos devem visar ao conforto ambiental, o que inclui aspectos como ventilação natural, iluminação adequada e desempenho térmico, minimizando a necessidade de sistemas artificiais de climatização.
- Gestão de Resíduos Sólidos: O projeto do empreendimento deve favorecer a gestão de resíduos sólidos, criando as condições necessárias para armazenamento e coleta, preferencialmente seletiva. Deve ser prevista área específica e comum para armazenamento temporário dos resíduos, com especificações detalhadas para contêineres de resíduos secos e orgânicos.
- Gestão de Recursos Hídricos (Drenagem e Abastecimento): O projeto de drenagem do empreendimento deve ser precedido de leitura aprofundada do sítio físico e do seu entorno, considerando as linhas naturais de escoamento de água e reduzindo os riscos de inundação. Deve-se manter a vazão de pré-desenvolvimento por meio de soluções de drenagem pluvial que contemplem infiltração, retenção e/ou detenção. Além disso, a previsão de reservatório de água potável deve seguir volumes mínimos estabelecidos por unidade habitacional.

c) Padrões Mínimos de Qualidade:

- Conformidade com Normas Brasileiras (ABNT): As especificações para a implementação de empreendimentos habitacionais devem ser observadas sem prejuízo da aplicação das Normas Brasileiras (NBR) da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) cabíveis, considerando a versão vigente, e do atendimento à legislação municipal, respeitado o regramento mais rigoroso.
- Desempenho Baseado na NBR 15.575: As propostas devem atender às especificações de desempenho em empreendimentos com base na NBR 15.575 vigente. Isso inclui aspectos relacionados à segurança estrutural, estanqueidade, desempenho térmico e acústico, durabilidade, entre outros. Podem ser utilizadas as Fichas de Avaliação de Desempenho (FAD) de sistemas convencionais para evidenciar o atendimento aos requisitos da NBR 15.575.
- Qualidade dos Materiais e Componentes: Na ausência de Programa Setorial de Qualidade (PSQ)/PBQPH para um produto ou componente, devem ser utilizados aqueles que tenham certificação emitida por Organismos de Certificação de Produto (OCP) acreditado pelo INMETRO.
- Detalhes do Projeto para Execução: O projeto apresentado pelo proponente deve dispor do nível técnico de detalhamento necessário para sua adequada execução, apresentado conforme a ABNT NBR 6492.
- Segurança e Análise de Riscos: O projeto do empreendimento deve considerar as recomendações dos instrumentos de gestão de riscos de desastres e, na ausência de estudos, apresentar laudo geotécnico com identificação do processo geodinâmico e nível de risco. As obras de terraplenagem devem prever a minimização de cortes e aterros, prevenção de escorregamentos e erosão do solo, e soluções de drenagem e cobertura vegetal adequada.

#### **4 - ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO (obrigatório)**

**De acordo com o art. Art. 18, §º 2º da Lei 14.133/2021, este campo é obrigatório.**

4.1 - Para a presente contratação, a estimativa das quantidades foi obtida considerando-se a meta de contratação estabelecida pela Portaria MCID nº 488, de 19 de maio de 2025, que formaliza a abertura de procedimento de apresentação de propostas e contratação de empreendimentos habitacionais no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - FAR. A Portaria MCID nº 488/2025 define metas de unidades habitacionais por Unidade da Federação e limites municipais de contratação, com uma meta total de 100.000 unidades habitacionais e limites variando de 600 a 4.000 unidades por município, dependendo do porte populacional.

4.2 - Para o presente processo seletivo, a estimativa das quantidades serão obtidas considerando quatro empreendimentos, provenientes de imóveis a serem doados e disponibilizados pelo Município ao Programa Minha Casa Minha Vida - PCCMV / Fundo de Arrendamento Residencial - FAR.

4.2.1 - Conforme o subitem 4.2 do ETP, a estimativa de quantidades considera quatro empreendimentos em imóveis doados pelo Município. As matrículas imobiliárias dos terrenos a serem utilizados foram anexadas a este processo, SEI 26365649, sob os números 67.234 do 2º RI, 67.045 do 3º RI e 30.428 do 3º RI.

4.3 - A quantidade estimada é de realizar a seleção de empresas do ramo da construção civil, que se habilitem à contratação de 04 (quatro) empreendimentos para construção de Unidades Habitacionais junto ao Agente Financeiro operante no Programa.

4.4 - Conforme estabelecido na Portaria MCID nº 725, que dispõe sobre as especificações urbanísticas e de projeto, a apresentação do levantamento planialtimétrico georreferenciado e dos relatórios de sondagem do terreno, de acordo com a NBR 6484, é de responsabilidade da proponente (empresa de construção civil). Esses documentos são considerados parte da elaboração do projeto do empreendimento habitacional e devem ser apresentados pela empresa para a contratação junto ao Agente Financeiro do Programa.

## 5 - LEVANTAMENTO DE MERCADO

**De acordo com o art. Art. 18, § 2º da Lei 14.133/2021, em caso do não preenchimento deste campo, devem ser apresentadas as devidas justificativas.**

5.1 - As soluções disponíveis no mercado para atender a necessidade da Administração consistem na seleção de empresas especializadas do setor da construção civil, capazes de projetar e executar empreendimentos habitacionais de interesse social, em conformidade com as especificações urbanísticas, de projeto e de obra e os valores de provisão de unidade habitacional estabelecidos pela Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023.

5.2 - Diante dos requisitos da contratação, considerando serem indispensáveis o atendimento às normativas do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV), especialmente as Portarias MCID nº 724/2023, 725/2023 e 488/2025, e que as alternativas que não atendam a essas características não são adequadas, as soluções encontradas capazes de atender à necessidade da Administração são:

a) Construção Convencional: Empresas com expertise em métodos construtivos tradicionais, capazes de desenvolver projetos que atendam aos padrões mínimos de qualidade, desempenho e sustentabilidade estabelecidos, conforme a NBR 15.575 e a Portaria MCID nº 725/2023.

b) Construção com Tecnologias Inovadoras: Empresas que utilizam sistemas construtivos alternativos (desde que normatizados pela ABNT e com comprovação de desempenho) que possam otimizar prazos de execução, custos e sustentabilidade, sempre em conformidade com as exigências técnicas e de desempenho. A busca por soluções que promovam a eficiência energética, o conforto ambiental e a gestão de resíduos sólidos é um diferencial.

5.3 - Considerando as soluções de mercado supra elencadas, e as características e custos de cada opção, demonstra-se como a melhor solução para atendimento ao interesse público envolvido a contratação de empresas especializadas na construção civil que comprovem capacidade técnica e operacional para desenvolver e executar empreendimentos habitacionais de interesse social em conformidade com as diretrizes do Programa Minha Casa, Minha Vida (FAR), observando as especificações das Portarias MCID nº 724/2023, 725/2023 e 488/2025. A escolha da empresa será pautada pela aderência aos requisitos técnicos, econômicos, de sustentabilidade e de qualidade definidos, visando a maximização do benefício social e a eficiência na aplicação dos recursos do FAR.

## 6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO (obrigatório)

**De acordo com o art. Art. 18, § 2º da Lei 14.133/2021, este campo é obrigatório.**

Considerando que os recursos são oriundos do Governo Federal, por regra do Programa Minha Casa Minha Vida, nesta modalidade o Município realizará tão somente a seleção e classificação das empresas interessadas na produção habitacional. Os valores máximos estabelecidos para as unidades são os definidos pelo Programa e serão contratados diretamente pelo agente financeiro credenciado para operação.

## 7 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

**De acordo com o art. Art. 18, § 2º da Lei 14.133/2021, em caso do não preenchimento deste campo, devem ser apresentadas as devidas justificativas.**

Considerando as PORTARIAS do Ministério das Cidades que estabelecem as condições gerais da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, restabelecido pela Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023 e convertida na Lei nº 14.620 de 13 de julho de 2023, concluímos que a melhor solução é a realização de uma CHAMADA PÚBLICA de empresas do setor da construção civil, visando a seleção e classificação, e que serão oportunamente encaminhadas ao agente financeiro do programa para assim proceder com os ritos da contratação, já que o projeto do empreendimento foi sorteado e enquadrado nas metas de unidades habitacionais atribuídas ao Estado de Santa Catarina, atendendo assim o interesse público na produção de unidades habitacionais e atendimento de famílias inscritas na Secretaria de Habitação.

Demonstra-se como a melhor solução para atendimento ao interesse público a realização de CHAMADA PÚBLICA de empresas do setor da construção civil. Apesar de não ter um regramento específico, o rito será subsidiado pela Lei 14.133 de 01 de abril de 2021, conforme estabelecido no Inciso I do Art. 80, Seção III do CAPÍTULO X - DOS INSTRUMENTOS AUXILIARES da Lei 14.133 de 01 de abril de 2021 - "...I - licitantes que reúnam condições de habilitação para participar de futura licitação ou de licitação vinculada a programas de obras ou de serviços objetivamente definidos;..."

O procedimento de CHAMADA PÚBLICA ficará aberto por 35 (trinta e cinco) dias úteis para a inscrição de interessados, no entanto, a classificação e ordenamento das empresas ocorrerá sempre em até 15 (quinze) dias após a aprovação das propostas encaminhadas pelo Município, na condição de proponente, devidamente enquadradas no Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV.

Os interessados deverão ter conhecimento que, para a participação, deverão desenvolver projetos arquitetônicos e urbanísticos em conformidade e demais peças técnicas com foco na viabilização do empreendimento, as suas custas e seguindo as determinações contidas na Portaria Ministério das Cidades Nº 725, de 15 de Junho de 2023, e seus anexos ou outra que venha substituí-la, que dispõe sobre as especificações urbanísticas, de projeto e de obra e sobre os valores de provisão de unidade habitacional para empreendimentos habitacionais no âmbito das

linhas de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial e do Fundo de Desenvolvimento Social, integrantes do Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata a Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023, convertida na Lei Federal Nº 14.620 de 13 de Julho de 2023 .

Os projetos desenvolvidos serão apreciados pelo agente financeiro e devidamente submetidos ao rito de aprovação do Município constituindo a efetiva contratação das unidades habitacionais.

Terão como base os imóveis doados para a finalidade e suas especificidades relacionados no Memorial Descritivo que acompanha este processo e a prerrogativa de unidades habitacionais. As unidades habitacionais do tipo casas, deverão conter no mínimo 40,00 m<sup>2</sup>; As unidades habitacionais do tipo apartamentos para unidades multifamiliares, deverão conter no mínimo 41,50 m<sup>2</sup> (área útil com varanda), conforme item 2 - Anexo III da Portaria Ministerial nº 725), com pé direito mínimo de 2,55 m, contendo Sala, 1 dormitório de casal, 1 dormitório para duas pessoas, cozinha, área de serviço, banheiro, varanda, com espaços e mobiliários mínimos definidos na Tabela 1 do Anexo III, item 2 - Programa de necessidades da Portaria MCID.

O valor máximo de subvenção de cada unidade estabelecido pelo Governo Federal está limitado ao Município de Joinville a R\$ 168.000,00 (cento e sessenta e oito mil reais) para cada apartamento e R\$ 161.000,00 (cento e sessenta e um mil reais) para cada casa.

O valor deve compreender os custos com:

- a) edificação e equipamentos de uso comum, conforme disposto na Portaria MCID nº 725/2023;
- b) tributos e despesas de legalização do empreendimento habitacional;
- c) Trabalho Social, correspondente a 2% do valor de provisão para o empreendimento
- d) execução de infraestrutura interna, excetuada a de responsabilidade da distribuidora de energia elétrica, nas condições estabelecidas pela Agência Nacional de Energia Elétrica (ANEEL);
- e) construção de Estação de Tratamento de Esgoto (ETE), Estação de Tratamento de Água (ETA) e Estações Elevatórias, situadas em áreas públicas ou em área interna ao empreendimento a ser doada ao domínio do município;
- f) estudo de viabilidade do terreno;

A CHAMADA PÚBLICA será total e após o enquadramento da proposta junto ao Ministério das Cidades e suas condicionantes, mediante aprovação de seus gestores será autorizada a contratação direta pelo agente financeiro da operação.

g) demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis;

Os resultados pretendidos com a presente seleção não estão atrelados apenas a termo de economicidade e de aproveitamento de recursos humanos, materiais e financeiros, mas principalmente ao interesse público a ser atendido, que muitas vezes não está diretamente interligado a todas essas questões. No caso, busca-se a CHAMADA PÚBLICA de empresas do setor da construção civil para apresentação de propostas de empreendimentos em imóveis doados pelo Município ao Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, a serem contratados pelo agente financeiro com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR.

Entretanto, aqui relevante constar que, os resultados pretendidos a todos os níveis (economicidade, aproveitamento de recursos - seja de qualquer espécie) estão atrelados a formatação da seleção, no sentido que estão previstos o atendimento de inúmeras famílias de baixa renda (faixa 01) com subsídios incomuns no mercado imobiliário, incluindo a possibilidade da isenção total da participação financeira que é devida pela família beneficiada.

## **8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO (obrigatório)**

De acordo com o art. Art. 18, §º 2º da Lei 14.133/2021, este campo é obrigatório.

Considerando que a seleção de empresas do setor de construção é um objeto/serviço indivisível, analisamos que não há comprometimento técnico ou econômico.

Cada empresa interessada no certame deverá demonstrar tanto na documentação para habilitação quanto nos documentos técnicos que serão solicitados, estar apta para a apresentação de proposta para a contratação, junto ao agente financeiro, do empreendimento habitacional.

Para cada área disponibilizada haverá uma seleção e qualificação das empresas que apresentarem propostas, podendo portanto, a mesma empresa estar classificada nas duas áreas disponíveis, restando ser analisado pelo agente financeiro, sua capacidade técnica, financeira e operacional para a contratação.

Neste entendimento acredita-se na competitividade do mercado.

## **9 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS**

De acordo com o art. Art. 18, §º 2º da Lei 14.133/2021, em caso do não preenchimento deste campo, devem ser apresentadas as devidas justificativas.

Os resultados pretendidos com a presente seleção não estão atrelados apenas a termo de economicidade e de aproveitamento de recursos humanos, materiais e financeiros, mas principalmente ao interesse público a ser atendido, que muitas vezes não está diretamente interligado a todas essas questões. No caso, busca-se a CHAMADA PÚBLICA de empresas do setor da construção civil para apresentação de propostas de empreendimentos em imóveis doados pelo Município ao Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, a serem contratados pelo agente financeiro com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR.

Entretanto, aqui relevante constar que, os resultados pretendidos a todos os níveis (economicidade, aproveitamento de recursos - seja de qualquer espécie) estão atrelados a formatação da seleção, no sentido que estão previstos o atendimento de inúmeras famílias de baixa renda (faixa 01) com subsídios incomuns no mercado imobiliário, incluindo a possibilidade da isenção total da participação financeira que é devida pela família beneficiada.

## **10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO**

**De acordo com o art. Art. 18, §º 2º da Lei 14.133/2021, em caso do não preenchimento deste campo, devem ser apresentadas as devidas justificativas.**

- Providenciar a documentação sob sua responsabilidade, na forma e prazos exigidos pelos atos normativos da linha de atendimento.
- Promover, em articulação com a empresa do setor da construção civil, as aprovações e os licenciamentos cabíveis para a viabilização do empreendimento habitacional.
- Indicar os terrenos doados ao FAR para a implementação do empreendimento habitacional.
- Estabelecer as responsabilidades e os compromissos assumidos que constarão do contrato com o AF e com empresa do setor da construção civil.
- Realizar o processo administrativo para a escolha de empresa do setor de construção civil.
- Realizar a atualização cadastral das famílias candidatas ao benefício, conforme ato normativo específico do Programa Minha Casa Minha Vida.
- Providenciar a contratação do Trabalho Social, conforme ato normativo específico do Programa Minha Casa Minha Vida.
- Assegurar, por meio de lei, isenção permanente e incondicionada, enquanto perdurarem as obrigações contratuais do beneficiário, dos tributos de sua competência que tenham como fato gerador a transferência das moradias ofertadas pelo Programa, a qual deverá produzir efeitos em momento prévio à contratação do empreendimento habitacional, vedada a vinculação da isenção à quitação de eventual dívida do beneficiário com o Ente.

## **11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES**

**De acordo com o art. Art. 18, §º 2º da Lei 14.133/2021, em caso do não preenchimento deste campo, devem ser apresentadas as devidas justificativas.**

Não há contratações correlatas e/ou interdependentes.

## **12. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS**

**De acordo com o art. Art. 18, §º 2º da Lei 14.133/2021, em caso do não preenchimento deste campo, devem ser apresentadas as devidas justificativas.**

Não se vislumbra impacto ambiental para a contratação. No entanto, caso cabível, a contratada deverá observar a destinação adequada dos resíduos decorrentes da contratação.

Trata-se de processo que envolve tão somente a seleção de empresas do ramo da construção civil, que apresentarão propostas para empreendimentos habitacionais com recursos de outra fonte pagadora.

## **13. ANÁLISE DE RISCOS**

**De acordo com o art. Art. 18, inciso X da Lei 14.133/2021, na fase preparatória, devem ser abordados os riscos que possam comprometer o sucesso da licitação e a boa execução contratual**

Analisando os Riscos da Contratação, podemos indicar os seguintes elementos:

**a) identificação de riscos** - para a presente contratação, pelas análises realizadas e o histórico de contratações, constatarem-se os seguintes riscos:

- 1) Atraso ou não alcance dos resultados pretendidos com a contratação;
- 2) Divergências com a Contratada sobre a quantidade demandada;
- 3) Chamada Pública deserta;
- 4) Diferenças de entendimentos e expectativas entre as partes;
- 5) Distorções na execução do objeto que somente serão detectadas durante o processo;
- 6) Falhas na comunicação entre as partes e ausência de evidências das ocorrências.

Como causas dos elementos apurados destacamos:

- A falta de percepção ou informações na demanda, podem produzir riscos significativos que poderão contribuir com o fracasso da contratação;
- Chamada Pública deserta geralmente está ligada a falta de interesse dos possíveis participantes e ausência da ampla publicidade ao edital.



- Chamada Pública deserta pode estar associada também a portais digitais de informação de difícil compreensão e localização de dados para acesso aos editais;
- A má compreensão ou falta de leitura e correta interpretação do Edital e seus anexos, especificamente o Termo de Referência e o Contrato, podem originar desentendimentos entre as partes;
- Ao longo da execução contratual, aspectos não previstos ou mesmo imprevisíveis podem gerar dúvidas e comprometer o sucesso idealizado;
- Procedimentos formais de comunicação falhos ou inexistentes entre as partes contratantes.

**b) Análise de riscos** - os riscos encontrados possuem como consequência:

- 1) Não atendimento da necessidade que originou a contratação ou surgimento de pleitos da Contratada sem possibilidade de serem atendidos;
- 2) Paralisação da execução contratual;
- 3) Não atendimento da demanda pública;
- 4) Incidência de pedidos de esclarecimento de dúvidas durante o processo;
- 5) Paralisação do contrato durante a execução devido à necessidade de esclarecer os pontos com entendimento divergente;
- 6) Falhas na execução do contrato e impossibilidade de identificar a parte infratora.

Identificação	Nível	Probabilidade (P)
1. Atraso ou não alcance dos resultados	2	Pouco Provável
2. Divergências	3	Provável
3. Chamada Pública deserta	2	Pouco Provável
4. Diferenças de entendimentos e expectativas	3	Provável
5. Distorções na execução	2	Pouco Provável
6. Falhas de comunicação	3	Provável

Probabilidade P		
Índice	Descrição	Nível
Raro	Evento extraordinário. Acontece apenas em situações excepcionais. Não há histórico conhecido do evento ou não há indícios que sinalizem sua ocorrência.	1
Pouco Provável	Evento casual, inesperado. Existe histórico de ocorrência. O histórico conhecido aponta para a baixa frequência de ocorrência no prazo associado ao objetivo.	2
Provável	Evento esperado de frequência reduzida. Histórico parcialmente conhecido. Repete-se com frequência razoável no prazo associado ao objetivo ou há indícios que possa ocorrer nesse horizonte.	3
Muito provável	Evento usual de frequência habitual. Histórico amplamente conhecido. Repete-se com elevada frequência no prazo associado ao objetivo ou há indícios que ocorrerá nesse horizonte.	4
Praticamente certo	Evento que se repete seguidamente. Interfere no ritmo das atividades. Ocorrência quase garantida no prazo associado ao objetivo.	5

Identificação	Nível	Impacto (I)
1. Atraso ou não alcance dos resultados	4	Alto
2. Divergências	3	Médio
3. Chamada Pública deserta	5	Muito Alto
4. Diferenças de entendimentos e expectativas	4	Alto
5. Distorções na execução	2	Baixo
6. Falhas de comunicação	2	Baixo

Impacto (I)		
Índice	Descrição	Nível
Muito Baixo	Não afeta o objetivo. Compromete minimamente o atingimento do objetivo. Para fins práticos, não altera o alcance do objetivo/resultado.	1
Baixo	Afeta pouco o objetivo. Compromete em alguma medida o alcance do objetivo, mas não impede o alcance da maior parte do objetivo/resultado.	2
	Torna incerto ou duvidoso o alcance do objetivo. Compromete	

Médio	razoavelmente o alcance do objetivo/resultado.	3
Alto	Torna improvável o alcance do objetivo. Compromete a maior parte do atingimento do objetivo/resultado.	4
Muito Alto	Capaz de impedir o alcance do objetivo. Compromete totalmente ou quase totalmente o atingimento do objetivo/resultado.	5

**c) avaliação de riscos** - dos riscos encontrados, procedendo à ponderação do impacto e da probabilidade, constatamos que os riscos são classificados como:

Identificação	Probabilidade x Impacto	Classificação
1. Atraso ou não alcance dos resultados	8	Alto
2. Divergências	9	Alto
3. Chamada Pública deserta	10	Alto
4. Diferenças de entendimentos e expectativas	12	Alto
5. Distorções na execução	4	Médio
6. Falhas de comunicação	6	Médio

Classificação dos Riscos	
Pontuação	Risco
15 a 25	Muito Alto
8 a 12	Alto
3 a 6	Médio
1 e 2	Baixo
0	Muito Baixo

**d) tratamento de riscos** - com base na análise realizada, esta equipe de planejamento entende que deve-se adotar as seguintes condutas:

1 - Atraso ou não alcance dos resultados pretendidos com a contratação.

O atraso ou não alcance dos resultados, neste contexto, está relacionado com a falta de empresas qualificadas ou interessadas em participar da Chamada Pública, bem como a não conformidade das propostas apresentadas com os requisitos do PMCMV/FAR e as Portarias do Ministério das Cidades. O Município, ao selecionar a empresa, precisa garantir que ela esteja apta a cumprir todas as exigências federais.

2 - Divergências com a Contratada sobre a quantidade demandada.

O Município é responsável por selecionar uma empresa que compreenda e se adeque aos requisitos do empreendimento. Discrepâncias entre o que o Município espera e o que a empresa está disposta ou apta a entregar, especialmente em termos de quantitativos ou especificações técnicas, podem surgir se os termos da Chamada Pública não forem suficientemente claros ou se houver interpretações divergentes.

Uma das formas de evitar o risco é fazer com que todas as comunicações e esclarecimentos durante o processo de seleção sejam formalizados e anexados ao processo, evitando ambiguidades futuras.

3 - Chamada Pública deserta

Processos de seleção sem interessados ou com pouca participação podem ocorrer por falta de atratividade do projeto, exigências excessivas ou falta de conhecimento do mercado sobre a oportunidade.

Consideramos que esses fatores podem causar o risco de uma Chamada Pública deserta. O tratamento de risco pode ser:

- **"Aceitar" para a falta de interesse (probabilidade pouco provável, mas monitorável):** No mercado da construção civil, especialmente para programas habitacionais com subsídio federal como o PMCMV, há grande interesse. No entanto, é fundamental que as condições oferecidas (lotes, prazos, etc.) sejam atrativas.
  - **Medidas:** Monitorar o mercado local e nacional para empreendimentos habitacionais populares. Caso haja baixo interesse inicial, reavaliar as condições da chamada pública (ex: prazos de entrega, requisitos específicos).
- **"Mitigar" para a ausência ou falha na publicidade:** Este fator remete à necessidade de desenvolver e implementar medidas para garantir que a chamada pública alcance o público-alvo.
  - **Medidas:** Além da publicidade legal, utilizar plataformas de divulgação de âmbito nacional (portais de licitação, sindicatos da construção civil, associações de incorporadoras). Realizar contato direto com empresas do setor que já atuam em projetos do PMCMV ou similares para informá-las sobre a oportunidade.

#### 4 - Diferenças de entendimentos e expectativas entre as partes.

Mesmo com a fiscalização federal, a relação inicial da prefeitura com a empresa selecionada é crucial. Divergências sobre o processo pós-seleção, a documentação necessária para o agente financeiro, ou o papel do Município no acompanhamento inicial podem surgir..

O Estudo Técnico Preliminar, Termo de Referência, Edital seus anexos e, o contrato de fornecimento dos serviços que será firmado, fazem parte do conjunto de informações que deve ser inteiramente dominada por todos os envolvidos.

O Termo de Referência especificamente, é o instrumento documental que detalha as Regras do Negócio e, como deve e se espera funcionar o contrato de fornecimento.

Sua real compreensão é de vital importância para o sucesso e o alcance do objetivo de ambas as partes envolvidas (CONTRATADA e CONTRATANTE).

Torna incerto ou duvidoso, compromete razoavelmente o alcance do objetivo/resultado.

Com isso indicamos como medida de tratamento de riscos "**mitigar**", promovendo reuniões de iniciação do contrato imediatamente após sua assinatura com a presença das partes, afim de esclarecer os pontos mais importantes do processo, incluindo o modelo de execução do objeto.

#### 5 - Distorções na execução do objeto que somente serão detectadas durante o processo.

Possui uma condição pouco provável, ocasionada por evento casual e até mesmo inesperado.

O Município, ao selecionar a empresa, tem a responsabilidade de minimizar o risco de selecionar um proponente que apresente histórico de problemas. Distorções como atrasos na entrega de documentação ao agente financeiro, dificuldades na obtenção de licenças municipais (que são de responsabilidade do Município, mesmo que a construção seja federal) ou deficiências na capacidade de planejamento da empresa podem atrasar o início ou andamento do empreendimento.

Classificamos assim a medida de tratamento do risco como "**mitigar**", prevendo-se no modelo de execução do objeto a previsão de acompanhamento e fiscalização concomitantes à execução, incluindo a possibilidade de inspeções, quando aplicáveis, bem como a forma de execução desses procedimentos.

Associa-se também a necessidade de estabelecer na fase de planejamento da contratação, uma delimitação geográfica aceitável para interessadas participem no certame, evitando assim, a ausência física dos responsáveis e seus prepostos no projeto.

#### 6 - Falhas na comunicação entre as partes e ausência de evidências das ocorrências.

O evento é provável e há indícios que possa ocorrer durante a vigência contratual.

Compromete razoavelmente o alcance do objetivo/resultado, e é provocado principalmente pela ausência de procedimentos formais de comunicação entre as partes.

Como medida de tratamento do risco indicamos "**mitigar**", incluindo no modelo de gestão do contrato a definição de protocolos de comunicação entre a CONTRATADA e a CONTRATANTE.

### **Resumo**

Identificação	Tratamento de Riscos - Conduta
1. Atraso ou não alcance dos resultados	Evitar
2. Divergências	Mitigar
4. Chamada Pública deserta	Aceitar / Mitigar
5. Diferenças de entendimentos e expectativas	Mitigar
6. Distorções na execução	Mitigar
7. Falhas de comunicação	Mitigar

Possibilidade de Tratamento de Riscos	
Conduta	Descrição
Evitar	Descontinuar a atividade, interromper o processo de trabalho.
Transferir	Compartilhar o risco com terceiros, como no caso dos seguros.
Mitigar	Desenvolver e implementar medidas para evitar que o risco se concretize e/ou medidas para atenuar o impacto e as consequências, caso ocorra.



Mitigar/transferir	Desenvolver e implementar ambas as medidas: mitigar e transferir
Aceitar	Não há necessidade de adotar quaisquer medidas. Considerar se é o caso de monitorar ao longo do tempo.

#### 14. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA (obrigatório)

De acordo com o art. Art. 18, §º 2º da Lei 14.133/2021, este campo é obrigatório.

Para proceder à análise da viabilidade da contratação, esta deve atender positivamente os seguintes critérios, observando o disposto nos demais tópicos do Estudo Técnico Preliminar:

Parâmetro considerado	Sim	Não	Observação / Comentário
1. O modelo adotado para a contratação é o mais vantajoso para a Administração, tanto pelo aspecto técnico como pelo econômico?	X		
2. O modelo adotado para a contratação está em conformidade com o praticado no mercado?	X		
3. O valor estimado da contratação está em conformidade com a previsão orçamentária?	X		Não incidirão custos ao Município para a contratação
4. Os resultados pretendidos com a contratação compensam os investimentos realizados pela Administração, em curto, médio e longo prazo?	X		A doação do imóvel facilitou o acesso aos recursos do programa para a finalidade da Secretaria de Habitação, que é a produção habitacional.
5. De acordo com a análise dos riscos para a contratação, a contratação é viável e não possui risco de dano ao erário? (moderado/médio a grave)	X		Não haverá risco ao erário, pois o Município não desembolsará recursos para viabilizar os empreendimentos
6. Há risco de comprometimento do sucesso da licitação e da execução, considerando os fatos ocorridos em contratações anteriores do mesmo objeto ou	X		Não se aplica

similares.			
7. No caso do item anterior, foram indicadas as medidas necessárias para mitigar os riscos?	X		Não se aplica

Considerando as PORTARIAS do Ministério das Cidades que estabelecem as condições gerais da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, restabelecido pela Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023 e convertida na Lei nº 14.620 de 13 de Julho de 2023, concluímos que a melhor solução é a realização de uma CHAMADA PÚBLICA de empresas do setor da construção civil, visando a seleção e classificação, e que serão oportunamente encaminhadas ao agente financeiro do programa para assim proceder com os ritos da contratação, já que o projeto do empreendimento foi sorteado e enquadrado nas metas de unidades habitacionais atribuídas ao Estado de Santa Catarina, atendendo assim o interesse público na produção de unidades habitacionais e atendimento de famílias inscritas na Secretaria de Habitação.

Conclusão: Com base nas informações levantadas durante este estudo, a Equipe/Comissão de Planejamento entende ser viável a solução descrita no presente Estudo Técnico Preliminar para a presente contratação, vez que se mostrou tecnicamente a mais adequada à necessidade e fundamentadamente atendendo ao interesse público.



Documento assinado eletronicamente por **Carina Testoni Greiffo, Gerente**, em 25/11/2025, às 08:26, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº8.539, de 08/10/2015 e o Decreto Municipal nº 21.863, de 30/01/2014.



Documento assinado eletronicamente por **Rachel da Luz Matheus Drefahl, Coordenador(a)**, em 25/11/2025, às 08:55, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº8.539, de 08/10/2015 e o Decreto Municipal nº 21.863, de 30/01/2014.



Documento assinado eletronicamente por **Emanuele de Almeida, Coordenador(a)**, em 25/11/2025, às 09:12, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº8.539, de 08/10/2015 e o Decreto Municipal nº 21.863, de 30/01/2014.



Documento assinado eletronicamente por **Luciana Helena Bernardes, Servidor(a) Público(a)**, em 25/11/2025, às 09:13, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº8.539, de 08/10/2015 e o Decreto Municipal nº 21.863, de 30/01/2014.



Documento assinado eletronicamente por **Tereza Cristina Silverio Couto, Secretário (a)**, em 25/11/2025, às 14:48, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº8.539, 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 **27612302** e o código CRC **9F3DB8DD**.

Rua Dr. João Colin, 2.719 - Bairro Santo Antônio - CEP 89218-035 - Joinville - SC - [www.joinville.sc.gov.br](http://www.joinville.sc.gov.br)

25.0.147365-0

27612302v6