



EDITAL - CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/SMPHDU/GAB/SUHAB/2025

O Município de Florianópolis, por intermédio da Secretaria Municipal de Planejamento, Habitação e Desenvolvimento Urbano, pessoa jurídica de direito público, com sede na Avenida Prefeito Osmar Cunha nº 77, 4º andar, Centro, Florianópolis/SC, CEP 88015-100, inscrita no CNPJ sob nº 82.892.282/0006-52, no uso de suas prerrogativas legais, e considerando o disposto na Lei Federal nº 14.620 de 13 de julho de 2023, nas Portarias do Ministério das Cidades nº 724, 725 (alterada pela Portaria MCID nº 489/2025) e Portaria MCID nº 488 de 19 de maio de 2025 e demais atos normativos e suas atualizações, vem realizar **CHAMADA PÚBLICA** para ***Seleção de empresa do ramo da Construção Civil para elaboração de projetos e construção de empreendimento habitacional nos moldes do Programa Minha Casa Minha Vida com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR.***

Os interessados deverão apresentar projeto de implantação, juntamente com a documentação descrita no subitem 3.3 deste edital, no período de **24/07/2025 até às 18 horas do dia 22/08/2025**, no prédio da Prefeitura Municipal de Florianópolis - Secretaria Municipal de Planejamento, Habitação e Desenvolvimento Urbano – localizada na Avenida Prefeito Osmar Cunha, nº 77, 3º Andar, Centro, CEP 88015-10, Florianópolis/SC, (horário de funcionamento: segunda a sexta-feira das 13hs às 18hs) sendo que, no dia **25/08/2025 às 14 horas**, será realizada sessão pública para abertura do INVÓLUCRO contendo a documentação para habilitação e proposta. A sessão ocorrerá no Auditório da sede da Prefeitura Municipal de Florianópolis, situado na Rua Conselheiro Mafra, nº 656, andar térreo, Centro, Florianópolis/SC.

Os documentos relacionados a seguir fazem parte integrante desta Chamada Pública:

ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA;

ANEXO II - ÁREA DO EMPREENDIMENTO E MÁTRICULAS;

ANEXO III - OBSERVAÇÕES REFERENTE AS ESPECIFICAÇÕES;

ANEXO IV - TABELA DE RESUMO DE REQUISITOS MCMV;

ANEXO V – CADERNO DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS;

ANEXO VI - MODELO DE CARTA DE INTERESSE;

ANEXO VII - MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE;

ANEXO VIII - DECLARAÇÃO/ATESTADO DE VISTORIA;

ANEXO IX - DECLARAÇÃO DE RENÚNCIA DE VISITA TÉCNICA;

ANEXO X - DECLARAÇÃO DE CONCORDANCIA DOS TERMOS DO EDITAL;

ANEXO XI – DECLARAÇÃO QUE CUMPRE O INCISO XXXIII do artigo 7º da CF;

ANEXO XII – DECLARAÇÃO DE RENUNCIA À INDENIZAÇÃO;

ANEXO XIII – DECLARAÇÃO DE RESPONSÁVEL TÉCNICO;

ANEXO XIV - DECLARAÇÃO DE QUE ATENDE ÀS CONDIÇÕES DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA



VIDA PARA CONTRATAÇÃO JUNTO AO AGENTE FINANCEIRO AUTORIZADO;

ANEXO XV - DECLARAÇÃO DE ACORDO DOS CUSTOS GLOBAIS SEGUNDO REGRAS PMCMV;

ANEXO XVI - TERMO DE SELEÇÃO;

ANEXO XVII – PROJETO ARQUITETÔNICO.

1. OBJETO: O objeto da presente Chamada Pública é a seleção de empresa do ramo da Construção Civil para execução de empreendimento habitacional nos moldes do Programa Minha Casa Minha Vida com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR.

1.1. As condições específicas estão previstas no **ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA** e demais anexos do edital.

2. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

2.1. Poderão participar desta licitação os interessados que atenderem às exigências estabelecidas neste Edital.

2.2. Para a participação de empresas em consórcio deverão ser observadas as seguintes normas:

2.2.1. Comprovação de compromisso público ou particular de constituição de consórcio, subscrito pelos consorciados;

2.2.2. Indicação da empresa líder do consórcio, que será responsável por sua representação perante a Administração;

2.2.3. Admissão, para efeito de habilitação técnica, do somatório dos quantitativos de cada consorciado e, para efeito de habilitação econômico-financeira, do somatório dos valores de cada consorciado;

2.2.4. Impedimento de a empresa consorciada participar, na mesma licitação, de mais de um consórcio ou de forma isolada;

2.2.5. Responsabilidade solidária dos integrantes pelos atos praticados em consórcio, tanto na fase de licitação quanto na de execução do contrato.

2.3. Não será admitida a participação de proponente:

2.3.1. Em falência;

2.3.2. Em processo de recuperação judicial ou extrajudicial, sob concurso de credores, em dissolução ou em liquidação;

2.3.2.1. É permitida a participação de empresa em recuperação judicial, desde que amparada em certidão emitida pela instância judicial competente, que certifique que a interessada está apta econômica e financeiramente a participar de processo licitatório.

2.3.3. Punido com suspensão do direito de licitar ou contratar com a Administração, durante o prazo estabelecido para a penalidade;

2.3.4. Que tenha sido declarado inidôneo por qualquer órgão da Administração Direta ou Indireta, com



qualquer órgão PÚBLICO FEDERAL, ESTADUAL, MUNICIPAL ou do DISTRITO FEDERAL;

2.3.5. Que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau;

2.3.6. Cujo objeto social não seja pertinente e compatível ao objeto licitado;

2.3.7. Conforme disposto no artigo 14 da Lei nº 14.133/2021;

2.3.8. Conforme o disposto no artigo 25 da Portaria MCIDnº 724, de 2023.

3. DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO E DA PROPOSTA

3.1. Os interessados em participar da presente Chamada Pública deverão enviar os documentos necessários, em uma via, numerados em sequência e rubricados em todas as suas páginas por representante legal do licitante ou preposto, deverão ser apresentados em:

a) original; ou

b) cópia autenticada por cartório; ou

c) cópia autenticada por servidor da Secretaria Municipal de Planejamento, Habitação e Desenvolvimento Urbano – Subsecretaria de Habitação, mediante a exibição dos originais antes da entrega do envelope;

d) publicação em órgão da imprensa oficial.

3.2. Serão aceitos comprovantes obtidos na rede internet, desde que os mesmos tenham sua validade confirmada.

3.3. Deverão ser apresentadas Certidões Negativas ou Positivas com efeito de negativa.

3.4. Para demonstrar a qualidade de representante do participante deverá ser apresentando os seguintes documentos:

a) Cópia autenticada de documento de identidade de fé pública;

b) Se representante (preposto/procurador): procuração pública ou particular, com poderes específicos para representar o interessado na licitação em todas as suas fases, e todos os demais atos, em nome do proponente e cópia autenticada do contrato social, estatuto ou ata de eleição do dirigente do proponente; ou

c) Se dirigente/proprietário: cópia autenticada do contrato social, estatuto ou ata de eleição do dirigente do proponente.

3.5. No envelope **deverá** constar a identificação do interessado, conforme modelo abaixo:

ENVELOPE: CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/SMPH DU/GAB/SUHAB/2025

MUNICÍPIO DE FLORIANÓPOLIS



Objeto: CHAMADA PÚBLICA para Seleção de empresa do ramo da Construção Civil para execução de empreendimento habitacional nos moldes do Programa Minha Casa Minha Vida com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR.

DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO E PROPOSTA

PROPONENTE:

3.6. HABILITAÇÃO JURÍDICA

3.6.1. Registro comercial, no caso de empresa individual;

3.6.2. Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, com suas eventuais alterações ou sua última alteração, desde que consolidada, devidamente registrado na Junta Comercial, em se tratando de sociedades comerciais;

3.6.3. Documentos de eleição dos atuais administradores, tratando-se de sociedades por ações, acompanhados da documentação mencionada no subitem anterior;

3.6.4. Ato constitutivo devidamente registrado no Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas, tratando-se de sociedades simples, acompanhado de prova da diretoria em exercício;

3.6.5. Decreto de autorização e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, tratando-se de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no país, quando a atividade assim o exigir.

3.7. REGULARIDADE FISCAL

3.7.1. Prova de inscrição junto ao Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas - CNPJ.

3.7.2. Prova de inscrição junto ao cadastro de contribuintes estadual ou municipal, se houver relativo à sede da empresa, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto.

3.7.3. Comprovação de situação regular perante o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS, mediante apresentação do Certificado de Regularidade do Fundo de Garantia – CRF.

3.7.4. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), nos termos da Lei Federal nº 12.440/11.

3.7.5. Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativa aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União da sede da empresa, nos termos da Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 3 de 02/05/07.

3.7.6. Certidão de Regularidade para com a Fazenda Estadual da sede da empresa, pertinente ao seu ramo de atividade e relativa aos tributos relacionados com a prestação licitada.

3.7.7. Prova de Regularidade para com a Fazenda Municipal da sede da empresa, relativa aos tributos mobiliários relacionados com a prestação objetivada.

3.7.8. As microempresas e empresas de pequeno porte deverão apresentar toda a documentação exigida para efeito de comprovação de regularidade fiscal e trabalhista, mesmo que esta apresente alguma restrição.



Havendo alguma restrição na comprovação da regularidade fiscal e trabalhista, será assegurado o prazo de 05 (cinco) dias úteis, cujo termo inicial corresponderá ao momento em que o proponente for declarado o vencedor do certame, prorrogável por igual período, a critério da Administração Pública, para a regularização da documentação, pagamento ou parcelamento do débito, e emissão de eventuais certidões negativas ou positivas com efeito de certidão negativa.

3.8. QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

3.8.1. Certidão Negativa de Falência, concordata e/ou recuperação judicial ou extrajudicial, expedidas pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica, em data não superior a 60 (sessenta) dias da data de abertura da sessão, se outro prazo não constar do documento.

3.8.2. Balanço Patrimonial e Demonstrações Contábeis, do último exercício social, já exigíveis e apresentados na forma da lei, que comprovem a boa situação financeira da empresa, vedada a sua substituição por balancetes ou balanços provisórios.

3.8.2.1. Será considerada aceita, na forma da lei, a apresentação do balanço patrimonial e das demonstrações contábeis assim representados:

3.8.2.2. Entende-se como “apresentados na forma da Lei”:

3.8.2.2.1. O Balanço Patrimonial e as Demonstrações Contábeis, apresentados sob a forma de cópia do Livro Diário, com as respectivas folhas numeradas, acompanhado dos Termos de Abertura e de Encerramento do referido livro, devidamente registrado ou arquivado na Junta Comercial do Estado ou Cartório pertinente.

3.8.2.2.2. Balanço Patrimonial e Demonstrações Contábeis enviados à Receita Federal, acompanhado do protocolo de envio ao referido órgão ou do Termo de Autenticação emitido pela Junta Comercial e com aposição das assinaturas do representante legal da empresa e do contador responsável pelas informações (com indicação do número de registro no Conselho Regional de Contabilidade);

3.8.2.2.3. As sociedades regidas pela Lei n.º 6.404/76 (Lei das S/A), poderão apresentar o Balanço Patrimonial e Demonstrações Contábeis publicados em órgão oficial da União, do Estado ou do Distrito Federal (conforme o local em que se situa a sede da empresa) e em outro jornal de grande circulação, editado na localidade em que está situada a sede da companhia.

3.8.3. O Balanço Patrimonial e as Demonstrações Contábeis devem ser referentes a um exercício completo.

3.8.4. Para aferição da validade do balanço patrimonial e das demonstrações contábeis apresentados na forma da lei, conforme disposto nos subitens acima especificados, serão consideradas as seguintes prazos:

3.8.4.1 - até o dia 22 (vinte e dois) de agosto – poderá ser apresentado o balanço patrimonial do penúltimo exercício;

3.8.4.2 - após o dia 22 (vinte e dois) de agosto e até o dia 22 (vinte e dois) de setembro – as empresas que não utilizam o SPED deverão obrigatoriamente apresentar o balanço do exercício anterior. No caso de empresas que se utilizam do SPED, deverá ser apresentado o balanço patrimonial relativo ao exercício anterior encaminhado à Receita Federal ou, ainda, o balanço patrimonial do penúltimo exercício devidamente registrado na Junta Comercial; e

3.8.4.3 - após o dia 22 (vinte e dois) de setembro – todas as empresas deverão apresentar o balanço relativo ao exercício anterior.



3.8.5. A apresentação do Balanço Patrimonial e das Demonstrações Contábeis é obrigatória para todas as empresas, independentemente do porte, classificação ou enquadramento para fins tributários.

3.8.6. A empresa deverá apresentar com base no balanço e demonstrações contábeis referidos no subitem anterior, os cálculos dos índices contábeis abaixo relacionados, que deverão ser subscritos (atestados) por profissional devidamente registrado no CRC (Conselho Regional de Contabilidade), devendo constar o nome, assinatura e número do CRC do profissional.

3.8.7. Serão consideradas habilitadas as empresas que atenderem aos limites abaixo especificados:

AC

LIQUIDEZ CORRENTE:----- = índice mínimo: (1,00)

PC

AC + ARLP

LIQUIDEZ GERAL: ----- = índice mínimo: (1,00)

PC + PELP

PC + PELP

GRAU DE ENDIVIDAMENTO: ----- = índice máximo: (0,50)

AT

Onde:

AC = Ativo Circulante;

ARLP = Ativo Realizável a Longo Prazo;

AT = Ativo Total;

PC = Passivo Circulante;

PELP = Passivo Exigível a Longo Prazo;

PL = Patrimônio Líquido. Índices necessários exigíveis para fins de demonstrar a capacidade econômica – financeira, equilíbrio nas contas da credenciante, e conseqüentemente mais segurança para contratar com a vencedora da licitação, garantindo o cumprimento do contrato, subsidiando a escolha que melhor assegure o integral cumprimento do contrato, caso vencedora da licitação, e evitar que empresas credenciadas não consigam no futuro honrar com os compromissos assumidos. Principalmente quando o objeto da licitação se tratar de obras e serviços de grande vulto, serviços contínuos e serviços terceirizados.

3.8.8. Para verificação da situação econômico-financeira, deverão ser apresentados os índices já calculados,



mediante aplicação da fórmula expressa no item 3.8.7 devidamente assinado.

3.9. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

3.9.1. Certidão de Registro da Pessoa Jurídica e do Responsável Técnico perante o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou perante o Conselho de arquitetura e Urbanismo (CAU), da empresa Interessada.

3.9.2. Atestado de capacidade técnica, emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado, atestando a potencialidade da empresa licitante em atividades compatíveis com o objeto desta licitação. O atestado de capacidade técnica deverá estar acompanhado da respectiva Certidão de Acervo Técnico do CREA e/ou CAU, comprovando a execução de serviços, pertinente e compatível, com as características da presente licitação. A Certidão de Acervo Técnico (CAT) constituirá prova da capacidade técnico profissional da pessoa jurídica, somente se o responsável técnico indicado estiver a ela vinculado como integrante de seu quadro técnico.

3.9.3. Comprovação de que, na data prevista para entrega dos envelopes, existe registrado/contratado, profissional de nível superior com responsabilidade técnica pelos serviços pertinentes a serem executados;

3.9.4. A comprovação referida no item anterior poderá ser feita mediante a apresentação de cópia autenticada do (a):

3.9.4.1. Contrato Social, em se tratando de sócio ou diretor da empresa;

3.9.4.2. Carteira de Trabalho e Previdência Social - CTPS, no caso de Empregado, onde consta a qualificação e o registro do mesmo, acompanhada da respectiva Ficha de Registro, em conformidade com a legislação trabalhista;

3.9.4.3. Contrato de prestação de serviços, no caso de profissional autônomo, por prazo não inferior à previsão de execução do objeto deste procedimento.

3.10. DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR:

3.10.1. Declaração emitida pelo agente financeiro conveniado - Caixa Econômica Federal, que comprove que a proponente possui conceito de análise de risco de crédito favorável e vigente;

3.10.2. Certificado de qualificação da proponente comprovando ter aderido ao PBQP-H- Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat;

3.10.3. Declaração de Visita Técnica conforme modelo **Anexo VIII** do edital, devendo ser agendada pelo telefone (48) 3251-4905 (*whatsapp*) ou pelo e-mail: habitacao@pmf.sc.gov.br

3.10.4. O atestado de vistoria deverá ser assinado pelo responsável técnico da empresa e por servidor da Subsecretaria de Habitação da Secretaria Municipal de Planejamento, Habitação e Desenvolvimento Urbano;

3.10.5. Declaração que tem conhecimento dos locais onde serão prestados os serviços que estão sendo requisitados pela municipalidade conforme modelo **Anexo IX** do edital, responsabilizando-se quanto à opção de haver dispensado a visita técnica;

3.10.6. Declaração de concordância com os termos do edital e seus anexos, conforme modelo **Anexo X**.



3.10.7. Declaração que cumpre o inciso XXXIII do artigo 7º da CF conforme modelo **Anexo XI**;

3.10.8. Declaração de renúncia à indenização conforme modelo **Anexo XII**;

3.10.9. Declaração de indicação do responsável técnico conforme modelo **Anexo XIII**;

3.10.10. Declaração expressa de conhecimento e atendimento às regras do Programa Minha Casa Minha Vida, Lei Federal - Lei Nº 14.620 de 13 de julho de 2023, em especial as portarias Ministeriais nº 724, nº 725 (alterada pela Mcid nº 489/2025), e Portarias do Ministério das Cidades nº 724, 725 (alterada pela Portaria Mcid nº 489/2025) e Portaria MCID nº 488, de 19 de maio de 2025 bem como, às demais normas legais aplicáveis ao Programa.

3.10.11. Declaração de que a empresa atesta estar ciente que o custo dos itens elencados para classificação estão dentro do valor global da unidade habitacional definida pelo programa Minha Casa Minha Vida, em seu **Anexo XV**.

3.10.12. Manifestação de interesse conforme modelo do **Anexo VII** deste edital.

3.10.13. Os documentos poderão ser apresentados em original, por qualquer processo de cópia (absolutamente legível), extraídos da internet ou publicação em órgão da imprensa oficial. Poderão ser encaminhados documentos assinados por meio de certificado digital válido.

3.10.14. Caso os documentos passíveis de emissão pela INTERNET se encontrem vencidos, a Comissão Técnica providenciará, quando possível, a emissão das certidões, nos respectivos sites. Na impossibilidade de emissão dos documentos, em razão de insuficiência de informações nos sites dos órgãos/autarquias emissores, o Interessado será inabilitado.

3.10.15. Todos os documentos deverão estar datados e com prazo de validade mínimo de 60 (sessenta) dias. Se a validade não constar de algum documento, será considerado válido por um período de 60 (sessenta) dias contados a partir da data de sua emissão.

3.10.16. A apresentação parcial dos documentos elencados implicará a desclassificação do interessado.

3.10.17. A participação dos interessados implica na aceitação integral e irretratável dos termos, condições e anexos deste Edital, bem como na observância dos regulamentos administrativos e das normas técnicas aplicáveis pelo Ministério das Cidades, na qualidade de Gestor do Programa, as normas e instruções normativas das instituições financeiras credenciadas, do Município de Florianópolis por intermédio de seus órgãos licenciadores, não sendo aceita, sob qualquer hipótese, alegação de seu desconhecimento no processo de seleção ou em qualquer fase de execução dos projetos, execução da obra e de execução de contrato como agente financeiro.

4. DO JULGAMENTO, CLASSIFICAÇÃO E SELEÇÃO:

4.1. Os documentos apresentados serão analisados pela equipe (Comissão Técnica composta por servidores da Secretaria Municipal de Planejamento, Habitação e Desenvolvimento Urbano), que emitirá parecer técnico quanto à ordem de classificação dos interessados, atendendo aos requisitos estabelecidos no **Anexo I – TERMO DE REFERÊNCIA** e demais anexos.

4.2. A empresa classificada em primeiro lugar receberá um Termo de Seleção e classificação específica do empreendimento pretendido e que deverá ser apresentado em até 30 (cinco) dias junto ao Agente Financeiro, para assim proceder com a apresentação da documentação solicitada nas normativas referentes



ao PMCMV/FAR.

5. DAS IMPUGNAÇÕES E DOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS:

5.1. Qualquer pessoa poderá impugnar os termos da Chamada Pública.

5.1.1. As impugnações deverão ser protocolizadas no endereço eletrônico habitacao@pmf.sc.gov.br documento digitalizado (PDF) devidamente assinado, acompanhado da respectiva representatividade e, quando for o caso, de procuração, ou, protocolada na Subsecretaria de Habitação da Secretaria Municipal de Planejamento, Habitação e Desenvolvimento Urbano, localizada na Avenida Prefeito Osmar Cunha, nº 77, 3º Andar, Centro, CEP 88015-10, Florianópolis/SC, (horário de funcionamento: segunda a sexta-feira das 13 às 18 horas).

5.1.2. Não serão conhecidas as impugnações subscritas por representante não habilitado legalmente ou não identificado no processo para responder pelo proponente.

5.1.3. Caberá à autoridade superior, auxiliado pelo setor técnico, decidir sobre as eventuais impugnações.

5.1.4. As respostas às impugnações serão disponibilizadas no prazo de 03 (três) dias úteis, contados da data de recebimento da impugnação e ficarão disponíveis para todos os interessados no site do Município de Florianópolis, onde estará disponibilizado o edital e seus anexos.

5.2. DO RECURSO:

5.2.1. Caberá recurso no prazo de 3 (três) dias úteis, a contar da publicação do ato, assegurada a ampla defesa e o contraditório, atendendo o disposto no artigo 165 da Lei Federal Nº 14.133/2021.

5.2.2. As razões de recursos deverão ser protocolizadas através do e-mail habitacao@pmf.sc.gov.br, em documento digitalizado (PDF, JPG) devidamente assinado, acompanhado da respectiva representatividade e, quando for o caso, de procuração, ou, protocolados Subsecretaria de Habitação da Secretaria Municipal de Planejamento, Habitação e Desenvolvimento Urbano – localizada na Avenida Prefeito Osmar Cunha, nº 77, 3º Andar, Centro, CEP 88015-10, Florianópolis/SC, (horário de funcionamento: segunda a sexta-feira das 13 às 18 horas).

5.2.3. Não serão conhecidos os recursos apresentados fora do prazo legal e/ou subscritos por representante não habilitado legalmente ou não identificado no processo para responder pelo proponente.

6. SANÇÕES:

6.1. Não haverá contratação por parte do Município de Florianópolis, sendo esta firmada com a empresa selecionada por intermédio desta Chamada Pública e o Agente Financeiro do FAR, cabendo a este toda a gestão contratual, incluindo as eventuais sanções conforme legislação aplicável.

7. DA FISCALIZAÇÃO E À GESTÃO DO CONTRATO, À ENTREGA DO OBJETO E ÀS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

7.1. A gestão e execução da contratação da empresa selecionada desta chamada pública será de total responsabilidade do Agente Financeiro habilitado para o Programa Minha Casa Minha Vida, não envolvendo dispêndio de recursos por parte do Município, excetuando-se o terreno de propriedade do Município.



8. DISPOSIÇÕES GERAIS:

8.1. Os pedidos de informações, pedidos de vistas e esclarecimentos que se fizerem necessários ao perfeito entendimento da presente Chamada Pública, deverão ser protocolados na Subsecretaria de Habitação da Secretaria Municipal de Planejamento, Habitação e Desenvolvimento Urbano, localizada na Avenida Prefeito Osmar Cunha, nº 77, 3º Andar, Centro, CEP 88015-10, Florianópolis/SC, (horário de funcionamento: segunda a sexta-feira das 13 às 18 horas), ou encaminhados pelo e-mail habitacao@pmf.sc.gov.br

8.1.1. Os questionamentos recebidos e as respectivas respostas com relação a presente Chamada Pública ficarão disponíveis para todos os interessados no site do Município de Florianópolis, onde estará disponibilizado o edital e seus anexos.

8.2. Para os casos omissos na presente Chamada Pública, prevalecerão os termos da Lei Federal nº 14.133/21 e demais legislações referente ao Programa.

8.3. Todas as publicações como alterações ou prorrogações da Chamada Pública, resultado do julgamento e etc., serão publicadas no Diário Oficial do Município.

8.4. As normas disciplinadoras da Chamada Pública serão sempre interpretadas em favor da ampliação da disputa entre os participantes, desde que não comprometam o interesse da Administração, a finalidade e a segurança da contratação.

8.5. O presente Edital e seus Anexos poderão ser alterados pela Administração antes de aberta do presente edital, por interesse público, por sua iniciativa ou decorrente de provocação de terceiros, atendido o que estabelece o art. 55, § 1º, da Lei 14.133/21, bem como adiar ou prorrogar o prazo para recebimento e/ou a abertura dos envelopes dos interessados.

8.6. A Secretaria Municipal de Planejamento, Habitação e Desenvolvimento Urbano poderá solicitar a revogação do presente edital por razões de interesse público decorrente de fato superveniente devidamente comprovado, pertinente e suficiente para justificar o ato, ou anulá-lo por ilegalidade, de ofício ou por provocação de terceiros, mediante parecer escrito e devidamente fundamentado.

8.7. Todas as informações/alterações relativas ao presente certame serão postadas no endereço eletrônico www.pmf.sc.gov.br, sendo de exclusiva responsabilidade do interessado o seu acompanhamento.

Florianópolis, 22 de julho de 2025.

Kelly Cristina Vieira
Subsecretária de Habitação

Marcelo Guaraldi Bohrer
Secretário Municipal de Planejamento, Habitação e Desenvolvimento Urbano em Exercício

Assinaturas do documento

"EDITAL - CHAMAMENTO PÚBLICO Nº
005_SMPH DU_GAB_SUHAB_2025 - HORÁCIO - final"



Código para verificação: **A7WWRS4M**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



MARCELO GUARALDI BOHRER (CPF: ***.256.960-**) em 22/07/2025 às 16:45:18 (GMT-03:00)

Emitido por: "SolarBPM", emitido em 15/07/2025 - 10:03:58 e válido até 15/07/2028 - 10:03:58.

(Assinatura do Sistema)



KELLY CRISTINA VIEIRA (CPF: ***.380.159-**) em 22/07/2025 às 16:41:46 (GMT-03:00)

Emitido por: "SolarBPM", emitido em 15/07/2025 - 18:07:39 e válido até 15/07/2028 - 18:07:39.

(Assinatura do Sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

<https://servicos.floripa.sc.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **PMF I 00154621/2025** e o código **A7WWRS4M** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/SMPHDU/GAB/SUHAB/2025

ANEXO I

TERMO DE REFERÊNCIA

SELEÇÃO DE EMPRESAS DO RAMO DA CONSTRUÇÃO CIVIL INTERESSADAS EM APRESENTAR PROJETOS E CONSTRUIR EMPREENDIMENTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL EM TERRENO DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DE FLORIANÓPOLIS CONTRATADOS DENTRO DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (PMCMV) URBANO FAIXA I

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/SMPH DU/GAB/SUHAB/2025

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

O presente **Termo de Referência** tem por finalidade definir o conjunto de elementos que nortearão o Chamamento Público, para selecionar a empresa do segmento da construção civil, para elaboração de projetos e execução de obras, consubstanciados na produção de 148 (cento e quarenta e oito) unidades habitacionais e ainda, 12 (doze) salas comerciais no térreo voltadas para via principal e um espaço de uso comunitário coberto. Com relação à área construída do empreendimento, o projeto deverá obedecer ao projeto base de arquitetura (PBA) conforme **ANEXO XVII** seguindo os critérios mínimos estabelecidos nas Portarias 724/2023, 489/2025 e 488/2025, além das demais áreas de uso comunitários previstas. Os recursos serão provenientes do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR). A execução deverá seguir a legislação e normas vigentes específicas do Programa Minha Casa Minha Vida – MCMV, conforme Lei Federal nº 14.620/2023, e Portarias MCidades nº 724, 725 (alterada pela Portaria Mcid nº 489/2025) e Portaria Mcid 488/2025, bem como, às demais normas legais aplicáveis ao Programa, além de obedecer ao Caderno de Soluções Habitacionais (produzido pela Secretaria Municipal de Planejamento, Habitação e Desenvolvimento Urbano da PMF), em conformidade com os anexos do edital. As obras ocorrerão em terreno do Município de Florianópolis em operação que será posteriormente apresentada e contratada junto a Caixa Econômica Federal, enquanto agente financeiro do Programa e visam o atendimento das famílias com renda familiar compreendida na Faixa Urbano 1.

2. DA JUSTIFICATIVA

2.1. O presente termo de referência se justifica devido a necessidade crescente que o Município de Florianópolis/SC possui em fomentar o acesso a moradia digna a população local e fazer cumprir a função social da propriedade territorial urbana prevista no Artigo 182 da Constituição o Federal. Atualmente o Município possui uma demanda habitacional crescente, apresentando valor elevado dos terrenos urbanos, dificultando a compra de lotes urbanos por famílias de baixa renda. Desta forma, o referido empreendimento habitacional direcionado a este público em específico torna-se de grande importância para o crescimento sustentável da cidade e controle urbanístico por parte do Município promovendo acesso ao direito à moradia e atenuando o crescimento de construções irregulares e áreas clandestinas no Município.

2.2. Nesse sentido, a escolha da área para a implantação de condomínio vertical, contribui para a otimização do espaço urbano, aproveitamento da infraestrutura e serviços públicos existentes, o que possibilita a redução dos custos das unidades habitacionais.

2.3. As especificações constantes dos Projetos Arquitetônicos e Complementares, assim como os materiais empregados deverão estar em consonância com as especificações técnicas construtivas e executivas exigidas no Programa Minha Casa Minha Vida do Governo Federal, das normas legais vigentes na ABNT, conforme enquadramento, bem

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/SMPH DU/GAB/SUHAB/2025

como, as especificações trabalhadas no Caderno de Soluções Habitacionais, documento produzido pela Secretaria Municipal de Planejamento, Habitação e Desenvolvimento Urbano da PMF, assim como, toda legislação municipal em conformidade com os anexos do edital.

2.4. Por intermédio do edital de Chamamento Público a administração pública municipal seleciona e classifica as construtoras interessadas, e posteriormente, encaminha para o agente financeiro o TERMO DE SELEÇÃO (**Anexo XVI**), com a relação de classificação das empresas, onde é declarada a selecionada. A aprovação pelo Agente Financeiro dependerá das análises técnica, economico-financeira, cadastral e da proposta em todas as suas instâncias, analisados o regramento do Programa. A efetiva contratação está condicionada à seleção da proposta do Município pelo Ministério das Cidades – MCID, após a emissão da Portaria de Autorização da Contratação.

3. LOCAL DA EXECUÇÃO DAS OBRAS

3.1. As habitações de interesse social de que trata este Termo de Referência **serão construídas em terreno de propriedade do Município de Florianópolis**, localizado na **Rua Delminda Silveira, s/n, no Morro do Horácio, Maciço do Morro da Cruz, objeto da matrícula 88.611, do livro nº 2, do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis – SC**, conforme **Anexo II** do edital. As unidades habitacionais construídas serão destinadas aos munícipes habilitados no Cadastro Habitacional do Município de Florianópolis segundo critérios de seleção, elegibilidade e prioridade em conformidade com a Resolução nº 001/2013 do CMHIS (Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social - Florianópolis), e, ainda, nos parâmetros da instituição financeira Caixa Econômica Federal, com renda familiar dentro da Faixa 1 do Programa.

4. MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE

4.1. Em data e horário estabelecidos para a realização da sessão pública descrita no edital de Chamamento Público, a licitante interessada, ou seu representante, deverá identificar-se e, no caso de representante, este deverá comprovar a inscrição para seleção, e os necessários poderes para formulação de propostas e para a prática de todos os atos relativos ao certame.

4.2. Carta de Interesse do Participante, fornecido pela empresa, conforme modelo previsto no **Anexo VI**.

4.3. Manifestação de Interesse, conforme modelo previsto no **Anexo VII**.

4.4. Para comprovar a condição de interessado ou a qualidade de representante da licitante, deverá ser entregue para a Comissão Técnica:

4.4.1. Documento de identidade de fé pública;

4.4.2. **Se representante (preposto/procurador):**

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/SMPH DU/GAB/SUHAB/2025

- 4.4.2.1.** Cópia do contrato social contendo todas as alterações ou última alteração consolidada;
- 4.4.2.2.** Estatuto ou ata de eleição do dirigente da licitante;
- 4.4.2.3.** Procuração pública ou particular com firma reconhecida, com poderes específicos para representar a empresa na licitação em todas as suas fases, e todos os demais atos, em nome da licitante;
- 4.4.2.4.** Cópia da cédula de identidade.

4.4.3. Se dirigente/proprietário:

- 4.4.3.1.** Cópia do contrato social contendo todas as alterações ou última alteração consolidada, estatuto ou ata de eleição do dirigente da licitante, no qual estejam expressos os seus poderes para exercer direitos e assumir obrigações em decorrência de tal investidura;
- 4.4.3.2.** Cópia da cédula de identidade.

4.5. A documentação para o chamamento para seleção de empresa será:

- 4.5.1.** Cópia autêntica da por Cartório, ou;
- 4.5.2.** Cópia não autenticada, mediante a exibição dos originais na data da abertura, para conferência por membro da Comissão Técnica, ou;
- 4.5.3.** Exemplar da publicação em órgão da imprensa oficial.

4.6. A empresa que se encontrar em recuperação judicial, deverá apresentar, no momento do chamamento para seleção, Certidão emitida pela instância judicial competente afirmando que a interessada está apta econômica e financeiramente a participar de procedimento licitatório, conforme Acórdão 1201/2020 – Plenário – Tribunal de Contas da União – TCU.

5. DA SELEÇÃO DE EMPRESA

5.1. A participação neste processo não garante acordo formal entre as partes ou vínculo de qualquer natureza, e permanecerá vigente, por prazo máximo determinado em lei ou enquanto houver necessidade pelos serviços, de acordo com a conveniência e oportunidade para o Município;

5.2. A qualquer tempo e com aviso prévio da equipe da Subsecretaria de Habitação – Secretaria Municipal de Planejamento, Habitação e Desenvolvimento Urbano, a ser publicado no *site* do Município, poderá haver suspensão, revogação ou encerramento deste processo de seleção;

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/SMPH DU/GAB/SUHAB/2025

5.3. A empresa que não mais demonstre interesse por sua manutenção na inscrição junto ao chamamento para seleção, poderá comunicar ao Município para fins de cancelamento da seleção, desde que não haja pendências contratuais.

6. PRAZO PARA INÍCIO DA OBRA

6.1. As obras das UNIDADES HABITACIONAIS COMPOSTAS EM EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS VERTICAIS deverão ser iniciadas no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da contratação efetiva do empreendimento junto ao Agente Financeiro, seguindo os prazos estabelecidos pelas Portarias do Programa.

7. PRAZO PARA ENTREGA DA OBRA

7.1. O prazo previsto para a implantação total das Unidades Habitacionais deverá respeitar o cronograma físico previsto na proposta apresentada pela empresa selecionada, inclusive no que se refere a suas fases e etapas, respeitando rigorosamente aos prazos definidos pelo Programa.

7.2. Será admitida a prorrogação da vigência do Chamamento Público pelo tempo necessário à completa execução do objeto do Termo de Referência, desde que anuído pelo Gestor do Programa.

8. DO PRAZO DE GARANTIA – RESPONSABILIDADE CIVIL

8.1. O recebimento definitivo das obras por parte da Administração não exclui a responsabilidade da Empresa Selecionada pela correção dos vícios de construção que surgirem. Nesse sentido, o próprio Código Civil estabelece no art. 618 a responsabilidade do empreiteiro em responder em contratos de empreitada edifício ou outras construções consideráveis, “durante o prazo irredutível de 05(cinco) anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo”.

9. DO PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO

9.1. A vigência do contrato administrativo a ser celebrado com a empresa selecionada será de 30 (trinta) meses após a emissão do RI (Registro de Incorporação), e sua prorrogação fica condicionada a avaliação do agente financeiro da operação.

10. DA ESPECIFICAÇÃO DOS SERVIÇOS A SEREM EXECUTADOS APÓS CONTRATAÇÃO COM AGENTE FINANCEIRO

10.1. Empresa do segmento da construção civil selecionada no **CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/SMPH DU/GAB/SUHAB/2025** deverá apresentar o projeto executivo e complementares, e executar as obras, na produção na produção de 148 (cento e quarenta e oito) unidades habitacionais e ainda, 12 (doze) salas comerciais no térreo voltadas para via principal e um espaço de uso comunitário coberto. Com relação à área construída do empreendimento, o projeto deverá obedecer ao projeto base de arquitetura (PBA)

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/SMPH DU/GAB/SUHAB/2025

conforme **ANEXO XVII** seguindo os critérios mínimos estabelecidos nas Portarias 724/2023, 489/2025 e 488/2025, além das demais áreas de uso comunitários previstas. Os recursos serão provenientes do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR). A execução deverá seguir a legislação e normas vigentes específicas do Programa Minha Casa Minha Vida – MCMV, conforme Lei Federal nº 14.620/2023, e Portarias MCidades nº 724, 725 (alterada pela Portaria Mcid nº 489/2025) e Portaria Mcid 488/2025, bem como, às demais normas legais aplicáveis ao Programa, além de obedecer ao Caderno de Soluções Habitacionais (produzido pela Secretaria Municipal de Planejamento, Habitação e Desenvolvimento Urbano da PMF), em conformidade com os anexos do edital.

10.2. A empresa selecionada deverá, tanto quanto possível, estabelecer medidas inovadoras no que se refere à sustentabilidade ambiental e demais métodos de desenvolvimento sustentável, que deverão ser previamente aprovados pelo Município;

10.2.1. Consideram-se medidas sustentáveis as soluções ambientais, de eficiência energética e de conforto térmico e acústico, tanto para as edificações quanto para os espaços livres públicos, incorporando economia no uso de energia e água, sistema de captação e reuso de água, fontes alternativas de energia e destinação adequada de resíduos.

10.3. Os projetos de Arquitetura e complementares deverão ser elaborados conforme as exigências dos órgãos competentes, os quais deverão obrigatoriamente atender às especificações exigidas no **Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV**, normas legais vigentes da ABNT, bem como, as descritas no Caderno de Soluções de Habitação (produzido pela Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano da PMF), à legislação municipal vigente, condições e peculiaridades constantes deste Termo de Referência.

Os projetos de que tratam este artigo são:

- a) Levantamento planialtimétrico;
- b) Projeto Executivo de Arquitetura completo incluindo no formato 2D e 3D;
- c) Projetos Lumino técnicos das áreas comuns dos condomínios;
- d) Entrada de energia com transformador, se necessário (aprovados na Celesc);
- e) A empresa deverá solicitar disponibilidade de energia para a Celesc para os empreendimentos;
- f) Projeto de Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas - SPDA;
- g) Projeto de Circuito Fechado de TV - CFTV;
- h) Projeto de Incêndio com seus complementares;

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/SMPH DU/GAB/SUHAB/2025

- i) Projeto de Gás;
- j) Projeto de Lógica;
- k) Projeto de Acesso;
- l) Projeto Paisagístico;
- m) Projeto Estrutural;
- n) Projetos de Instalações Hidráulicas;
- o) Projetos de Instalações Sanitárias;
- p) Projetos de Infraestrutura Urbana;
- q) Projetos de Urbanismo;
- r) Projetos de Drenagem de águas pluviais e drenos embutidos de climatização;
- s) Projetos de Rede de Telefonia.

10.4. A critério da Administração Pública, poderá ser solicitada, em momento posterior, a entrega do modelo digital em formato BIM (Building Information Modeling) do projeto arquitetônico, compatível com os padrões da metodologia BIM definidos na Lei nº 14.133/2021 (nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos), em especial conforme o disposto no Decreto Federal nº 10.306/2020, que estabelece a estratégia nacional para a difusão do uso do BIM na execução direta ou indireta de obras e serviços de engenharia no âmbito da administração pública federal, sendo recomendável sua adoção por estados e municípios.

10.5. A base de levantamento planimétrico existente na gleba estará disponível em meio digital e deverá ser solicitada pelas empresas com manifestação de interesse, pelo email: habitacao@pmf.sc.gov.br.

10.6. O Agente Financeiro poderá solicitar a elaboração e/ou revisão de outros projetos que se fizerem necessários ao processo de contratação da operação.

10.7. Conduzir o processo de aprovação dos projetos necessários à execução e construção das Unidades Habitacionais detalhados no item 10.1, com exceção do projeto arquitetônico legal, que ficará sob responsabilidade do Ente Público.

10.8. Promover o registro do empreendimento no cartório de registro de imóveis competente das Unidades Habitacionais, sempre em absoluta observância às diretrizes do Programa Minha Casa Minha Vida previsto em Lei Federal nº 14.620, de 13 de julho de 2023, bem como às demais normas legais aplicáveis ao Programa.

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/SMPH DU/GAB/SUHAB/2025

10.9. Obter e apresentar, quando da conclusão das Unidades Habitacionais, “Habite-se”, Certidão Negativa de Débitos (CND) do INSS.

10.10. Obter a Averbação da Construção à margem das respectivas matrículas, no Cartório de Registro de Imóveis competente.

10.11. Elaborar e apresentar os projetos e documentos necessários à viabilização do empreendimento junto ao Agente Financeiro autorizado para contratação do financiamento, seguindo publicação de Portaria de Autorização da Contratação pelo Ministério das Cidades.

10.12. DESCRIÇÃO DOS PROJETOS

10.12.1. A empresa selecionada será responsável pela elaboração e aprovação dos projetos urbanísticos, arquitetônicos (executivo) e complementares, após a assinatura do contrato com o agente financeiro, compreendendo:

10.12.2. Implantação Humanizada – Locação de toda área do terreno, situando as edificações arquitetônicas, circulações, calçamentos, arruamentos, áreas de parques, praças e jardins, áreas de estacionamento, acessos, dimensionamentos específicos (nesta etapa deverão ser ajustadas todas as normativas Municipais, Estaduais e Federais de acordo com as respectivas taxas e porcentagens de uso e suas destinações).

10.12.3. Projeto Arquitetônico destinado a aprovações e à execução da obra, sendo que este deve conter plantas baixas humanizadas do pavimento térreo e pavimento tipo dos blocos, além de plantas humanizadas das áreas comuns.

10.12.4. Elaboração de todos os projetos complementares conforme detalhado no subitem 10.3.

10.12.5. Assinatura da RRT junto ao CAU e ART junto ao CREA referente ao Projeto Arquitetônico, urbanístico e demais projetos complementares.

10.12.6. Memorial Descritivo: destinado a aprovações municipais, Caixa Econômica Federal, definindo marcas, produtos a serem usados, modelos construtivos a serem empregados, gerando a métrica para manter a qualidade da execução da obra.

10.12.7. Serão aceitas tecnologias inovadoras de construção homologadas pelo SiNAT, desde que tenham Documento de Avaliação Técnica (DATEc) vigente no âmbito do SiNAT do PBQP-H.

10.13. ESPECIFICAÇÕES DAS UNIDADES HABITACIONAIS:

10.13.1. O projeto para produção das unidades habitacionais deverá seguir fielmente o projeto aprovado contemplando 148 (cento e quarenta e oito) unidades habitacionais

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/SMPH DU/GAB/SUHAB/2025

e ainda, 12 (doze) salas comerciais no térreo voltadas para via principal e um espaço de uso comunitário coberto, obedecendo o Caderno de Solução Habitacionais e demais exigências previstas em portaria. O projeto pode ser revisto tanto pelo Ente Público, quanto pela Caixa Econômica Federal, podendo ser modificado mediante identificação de vantagem para o interesse público e/ou para fins de viabilidade técnica do empreendimento, garantindo à qualidade da construção, respeitadas as legislações ambiental e urbanística, exigidas neste Termo de Referência, e desde que haja anuência de ambas as partes.

10.13.2. As especificações técnicas construtivas e executivas das Unidades Habitacionais deverão obedecer rigorosamente as normas vigentes específicas do Programa Minha Casa Minha Vida – MCMV, conforme Lei Federal Nº 14.620/2023, e Portarias do Ministério das Cidades nº724, 725 (alterada pela Portaria Mcid nº 489/2025) e Portaria Mcid 488/2025, bem como, às demais normas legais aplicáveis ao Programa, além de obedecer ao Caderno de Soluções Habitacionais (produzido pela Secretaria Municipal de Planejamento, Habitação e Desenvolvimento Urbano da PMF), em conformidade com os anexos do edital.

10.13.3. A área destinada à construção das Unidades Habitacionais objeto deste Termo de Referência com sua poligonal definida conforme o **Anexo II**.

10.13.4. Os projetos executivos, complementares e o memorial descritivo, das Unidades Habitacionais estarão sob a responsabilidade da empresa Proponente e deverão: (i) atender às especificações mínimas do Programa Minha Casa Minha Vida previsto na Lei Federal nº 14.620, de 13 de julho de 2023; bem como, Portarias do Ministério das Cidades nº 724, 725 (alterada pela Portaria Mcid nº 489/2025) e Portaria Mcid 488/2025 e as demais legislações pertinentes ao Programa, e estar em conformidade com a legislação municipal vigente e demais normativas aplicáveis; com destaque para os requisitos de acessibilidade.

10.13.5. Atender aos requisitos necessários para aprovação da proposta pelo Agente Financeiro autorizado para a operação seguindo o regramento vigente;

10.13.6. Qualquer alteração ou substituição dos Projetos ou especificações apresentadas e/ou a propositura de novas tecnologias deverão obrigatoriamente ser previamente aprovadas pelo Município de Florianópolis e seus custos não poderão ultrapassar o Preço Máximo da Unidade Habitacional.

10.13.7. Será constituída uma Comissão Técnica, do âmbito municipal, com servidores da Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, para analisar toda a documentação e os projetos que atendam ao objeto deste termo de referência. Essa Comissão será designada por portaria da SMPH DU.

11. DOS CRITÉRIOS DE JULGAMENTO E CLASSIFICAÇÃO

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/SMPH DU/GAB/SUHAB/2025

11.1. Entre as empresas que manifestarem interesse nos termos do Chamamento Público, será analisado pela Comissão Técnica a documentação da Qualificação Técnica, o projeto de implantação, projeto arquitetônico do empreendimento e o orçamento estimado, que serão apresentados no dia e hora estabelecido no edital.

11.2. Para a seleção da apresentação da proposta definitiva junto a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, aquela que apresentar a maior nota no somatório da pontuação obtida, de acordo com os seguintes critérios:

11.2.1. A análise e Avaliação das propostas, segundo os critérios abaixo, permitirá a atribuição de uma pontuação variável, sendo que a classificação seguirá a ordem de maior para menor quantidade de pontos atribuída para a somatória final dos critérios.

	Requisitos	Pontos
Empresa	Empresa com Certificado Nivel A do Sistema de Gestão e Qualidade Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade Habitat (PBQP-H)	10
	Empresa com Certificado Nivel B do Sistema de Gestão e Qualidade Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade Habitat (PBQP-H)	5
	Comprovação de execução de unidades habitacionais decorrentes de contratos com agentes financeiros autorizados pelo Governo Federal, sendo 5 pontos para cada 100 unidades construídas. Pontuação máxima neste critério 50 pontos.	variável
Projeto	Mobiliário e outras instalações compatível com o porte e lotação da área coberta de uso comunitário (ou salão de festas) e da sala do síndico.	10
	Ajardinamento de áreas externas.	10
	Sistema para aproveitamento de águas de chuvas para uso em áreas comuns (captação, acumulação e distribuição).	5

11.2.2. Serão adotados, como critério de desempate, sucessivamente:

- A empresa que comprovar a execução de maior número de unidades habitacionais concluídas no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida no Estado de Santa Catarina.
- Persistindo o empate as empresas serão ordenadas por sorteio em data, horário e

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/SMPH DU/GAB/SUHAB/2025

local, a serem indicados pela Equipe da Comissão Técnica.

11.3. Estarão desclassificadas as empresas que não atenderem as condições do presente Termo de Referência e demais anexos da Chamada Pública.

11.4. A Comissão Técnica rejeitará as propostas que contiverem qualquer limitação, reserva ou condição contrastante com o edital.

11.5. Concluída a fase de Julgamento e Classificação, a Comissão lavrará em ata, o resultado final, declarando as empresas selecionadas por ordem de classificação e propondo à autoridade superior do Município, a expedição de Termo de Seleção, conforme modelo constante no **ANEXO XVI** do edital em nome de primeira classificada, que a credenciará a apresentar à Caixa Econômica Federal – CEF. A validade do Termo de Seleção fica condicionada à manutenção das condições de habilitação e qualificação constante no edital.

11.6. A apresentação dos projetos e documentos necessários à contratação junto ao Agente Financeiro deverá ser feita no prazo de 60 (sessenta) dias corridos de expedição do Termo de Seleção, prazo este, prorrogável a critério do Município de Florianópolis, sob pena de exclusão do selecionado no chamamento.

11.7. À Comissão Técnica e ao Município de Florianópolis, não caberá qualquer responsabilidade decorrente da não contratação da empresa detentora do Termo de Seleção, pela instituição financeira Oficial Federal, qualquer que seja a razão alegada, figurando a empresa classificada como única e completa responsável pelo atendimento às exigências formuladas pelo Agente Financeiro Federal.

12. DO PREÇO MÁXIMO E DA PROPOSTA DAS UNIDADES HABITACIONAIS

12.1. Para a apresentação de projetos, as empresas deverão observar obrigatoriamente os valores máximos da Unidade Habitacional estabelecida pelas regras do Programa MCMV.

12.2. Os valores do Programa MCMV para Municípios com população menor que 750 mil e maior ou igual a 300 mil habitantes, terão valores máximos de provisão por unidade habitacional de R\$ 169.500,00 (cento e sessenta e nove mil e quinhentos reais).

12.3. Fica estipulado para este terreno no município de Florianópolis o valor de R\$ 169.500,00 (cento e sessenta e nove mil e quinhentos reais) por unidade habitacional, para o presente Termo de Referência, pois se aplica qualificação superior do terreno.

12.3.1. Esse valor, compreende o percentual de 2% que se refere ao valor de execução das atividades do Trabalho Técnico Social, em conformidade com a legislação e portarias do Programa.

13. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO:

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/SMPH DU/GAB/SUHAB/2025

13.1. Somente serão admitidas Pessoas Jurídicas que comprovem através de documentos de registros ou autorizações legais e que detenham ramo de atividade voltado a execução de obras e serviços de engenharia.

13.2. Poderão participar Pessoas Jurídicas que atenderem a todas as exigências constantes neste Termo de Referência e seus anexos, correndo por sua conta todos os custos decorrentes na elaboração e apresentação de documentações, não sendo devida nenhuma indenização as empresas participantes pela realização de tais atos.

13.3. É vedada a participação de Pessoa Jurídica enquadrada em quaisquer das hipóteses a seguir elencadas:

13.3.1. Em processo de falência, concordata ou processo de recuperação judicial ou extrajudicial, concurso de credores, dissolução ou em liquidação;

13.3.2. Que estejam inadimplentes junto à Caixa Econômica Federal (CEF), e ou que possuam seu nome inscrito nos órgãos de proteção ao crédito SPC/Serasa, ou ainda que tenham títulos protestados em cartórios;

13.3.3. Que dentre seus dirigentes, sócios, responsáveis técnicos ou legais, dentre suas equipes técnicas, bem assim dentre eventuais subcontratados figure quem seja ocupante de cargo ou emprego na Administração Pública Direta ou Indireta e/ou servidor da Caixa Econômica Federal;

13.3.4. Que tenham sido declaradas inidôneas por órgãos da Administração Pública Direta ou Indireta, nas esferas: Federal, Estadual ou Municipal, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição, ou punidas com suspensão, desde que a punição alcance esta Administração e/ou a Caixa Econômica Federal (CEF);

13.3.5. Empresas estrangeiras que não funcionem no País, ficam impedidas de participar deste certame;

13.3.6. Que não tenham concluído as obras ou legalização necessária para a entrega de financiamento habitacional contratados com recursos do FAR;

13.3.7. Que tenham contrato no âmbito do FAR rescindido em razão de descumprimento contratual;

13.3.8. A participação da empresa interessada implicará na aceitação integral e irretratável dos termos, condições e anexos bem como a observância das normas e regulamentos aplicáveis nas Portarias M Cidades nº 724, de 15 de junho de 2023; Portaria M Cidades nº 725, 725 (alterada pela Portaria Mcid nº 489/2025) e Portaria Mcid 488/2025; Lei Federal Nº 14.620/2023; bem como às demais normas legais aplicáveis ao Programa, além de obedecer ao Caderno de Soluções de Habitação (produzido pela Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano da PMF), à legislação municipal.

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/SMPH DU/GAB/SUHAB/2025

14. DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO

14.1. HABILITAÇÃO JURÍDICA:

14.2. Registro comercial, no caso de empresa individual;

14.3. Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, com suas eventuais alterações ou sua última alteração, desde que consolidada, devidamente registrado na Junta Comercial, em se tratando de sociedades comerciais;

14.4. Documentos de eleição dos atuais administradores, tratando-se de sociedades por ações, acompanhados da documentação mencionada no subitem anterior;

14.5. Ato constitutivo devidamente registrado no Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas, tratando-se de sociedades simples, acompanhado de prova da diretoria em exercício; Decreto de autorização e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, tratando-se de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no país, quando a atividade assim o exigir.

14.6. REGULARIDADE FISCAL:

14.6.1. Prova de inscrição junto ao Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas - CNPJ.

14.6.2. Prova de inscrição junto ao cadastro de contribuintes estadual ou municipal, se houver relativo à sede da empresa, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto.

14.6.3. Comprovação de situação regular perante o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS, mediante apresentação do Certificado de Regularidade do Fundo de Garantia – CRF.

14.6.4. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), nos termos da Lei Federal nº 12.440/11.

14.6.5. Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativa aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União da sede da empresa, nos termos da Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 3 de 02/05/07.

14.6.6. Certidão de Regularidade para com a Fazenda Estadual da sede da empresa, pertinente ao seu ramo de atividade e relativa aos tributos relacionados com a prestação lícitada.

14.6.7. Prova de Regularidade para com a Fazenda Municipal da sede da empresa, relativa aos tributos mobiliários relacionados com a prestação objetivada.

14.6.8. As microempresas e empresas de pequeno porte deverão apresentar toda a

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/SMPH DU/GAB/SUHAB/2025

documentação exigida para efeito de comprovação de regularidade fiscal e trabalhista, mesmo que esta apresente alguma restrição. Havendo alguma restrição na comprovação da regularidade fiscal e trabalhista, será assegurado o prazo de 05 (cinco) dias úteis, cujo termo inicial corresponderá ao momento em que o proponente for declarado o vencedor do certame, prorrogável por igual período, a critério da Administração Pública, para a regularização da documentação, pagamento ou parcelamento do débito, e emissão de eventuais certidões negativas ou positivas com efeito de certidão negativa.

14.7. QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA:

14.7.1. Balanço patrimonial e demonstrações contábeis do último exercício social, já exigíveis e apresentados na forma da lei, que comprovem a boa situação financeira da empresa, vedada a sua substituição por balancetes ou balanços provisórios, podendo ser atualizados por índices oficiais quando encerrado há mais de 3 (três) meses da data de apresentação da proposta;

14.7.2. Certidão Negativa de Falência, concordata e/ou recuperação judicial ou extrajudicial, expedidas pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica, em data não superior a 60 (sessenta) dias da data de abertura da sessão, se outro prazo não constar do documento.

14.8. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA:

14.8.1. Certidão de Registro da Pessoa Jurídica e do Responsável Técnico perante o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou perante o Conselho de arquitetura e Urbanismo (CAU), da empresa Interessada.

14.8.2. Atestado de capacidade técnica, emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado, atestando a potencialidade da empresa licitante em atividades compatíveis com o objeto desta licitação. O atestado de capacidade técnica deverá estar acompanhado da respectiva Certidão de Acervo Técnico do CREA e/ou CAU, comprovando a execução de serviços, pertinente e compatível, com as características da presente licitação. A Certidão de Acervo Técnico (CAT) constituirá prova da capacidade técnica profissional da pessoa jurídica, somente se o responsável técnico indicado estiver a ela vinculado como integrante de seu quadro técnico.

14.8.3. Comprovação de que, na data prevista para entrega dos envelopes, existe registrado/contratado, profissional de nível superior com responsabilidade técnica pelos serviços pertinentes a serem executados;

14.8.4. A comprovação referida no item anterior poderá ser feita mediante a apresentação de cópia autenticada do (a):

14.8.4.1. Contrato Social, em se tratando de sócio ou diretor da empresa;

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/SMPH DU/GAB/SUHAB/2025

14.8.4.2. Carteira de Trabalho e Previdência Social - CTPS, no caso de Empregado, onde consta a qualificação e o registro do mesmo, acompanhada da respectiva Ficha de Registro, em conformidade com a legislação trabalhista;

14.8.4.3. Contrato de prestação de serviços, no caso de profissional autônomo, por prazo não inferior à previsão de execução do objeto deste procedimento.

14.9. DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR:

- a) Declaração emitida pelo agente financeiro conveniado - Caixa Econômica Federal, que comprove que a proponente possui conceito de análise de risco de crédito favorável e vigente;
- b) Certificado de qualificação da proponente comprovando ter aderido ao PBQP-H - Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat;
- c) Declaração de Visita Técnica conforme modelo **ANEXO VIII** do edital, de endo ser agendada pelo telefone (48) 32514905 (*WhatsApp*) ou pelo e-mail: habitacao@pmf.sc.gov.br. O atestado de vistoria deverá ser assinado pelo responsável técnico da empresa e por servidor da Subsecretaria de Habitação da Secretaria Municipal de Planejamento, Habitação e Desenvolvimento Urbano;
- d) Declaração que tem conhecimento dos locais onde serão prestados os serviços que estão sendo requisitados pela municipalidade conforme modelo **ANEXO IX** do edital, responsabilizando-se quanto à opção de haver dispensado a visita técnica;
- e) Declaração de concordância com os termos do edital e seus anexos, conforme modelo **ANEXO X**.
- f) Declaração que cumpre o inciso XXXIII do artigo 7º da CF conforme modelo **ANEXO XI**;
- g) Declaração de renúncia à indenização conforme modelo **ANEXO XII**;
- h) Declaração de indicação do responsável técnico conforme modelo **ANEXO XIII**;

14.9.1. Os documentos poderão ser apresentados em original, por qualquer processo de cópia (absolutamente legível), extraídos da internet ou publicação em órgão da imprensa oficial. Poderão ser encaminhados documentos assinados por meio de certificado digital válido.

14.9.2. Caso os documentos passíveis de emissão pela INTERNET se encontrem vencidos, a Comissão Técnica providenciará, quando possível, a emissão das certidões, nos respectivos sites. Na impossibilidade de emissão dos documentos, em

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/SMPH DU/GAB/SUHAB/2025

razão de insuficiência de informações nos sites dos órgãos/autarquias emissores, o Interessado será inabilitado.

15. DOS PROCEDIMENTOS PARA CONTRATAÇÃO JUNTO AO AGENTE FINANCEIRO

15.1. A empresa selecionada para executar o empreendimento através do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV - em área doada ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR - deverá, previamente à assinatura do contrato, apresentar ao agente financeiro Caixa Econômica Federal – CAIXA toda documentação exigida para análise técnica do empreendimento.

15.2. Para regularização urbanística, ambiental e de registro da área do empreendimento, caberá o ônus financeiro à Construtora executora do empreendimento, e que em caso de insucesso da regularização ou impossibilidade de contratação a que der causa, as despesas não serão reembolsáveis pelo Fundo de Arrendamento Residencial - FAR.

15.3. O agente financeiro - Caixa Econômica Federal – CAIXA poderá exigir que o participante apresente, quando solicitado, documentação complementar, caso a documentação inicial seja julgada insuficiente pela área técnica, para complementação no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da solicitação.

15.4. O contrato a ser firmado com a empresa selecionada, cujas operações forem aprovadas, obedecerá às condições estabelecidas pelo agente financeiro Caixa Econômica Federal – CAIXA, sendo de única e exclusiva responsabilidade da empresa o cumprimento das cláusulas e condições pactuadas, desobrigando-se o MUNICÍPIO de toda e qualquer responsabilidade decorrente daquele ajuste.

15.5. O prazo para contratação do empreendimento está condicionado à seleção da proposta do Município pelo Ministério das Cidades – MCID, após a emissão da Portaria de Autorização da Contratação.

16. DAS SANÇÕES

16.1. Não haverá contratação por parte do Município de Florianópolis, sendo esta firmada com a empresa selecionada por intermédio desta Chamada Pública e o Agente Financeiro da operação CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, cabendo a este toda a gestão contratual, incluindo as eventuais sanções conforme legislação aplicável.

16.2. Em se tratando de penalidade referente à participação no edital, será encaminhado a Controladoria Geral do Município para providências.

17. DO GERENCIAMENTO E FISCALIZAÇÃO

17.1. A gestão e execução da contratação da empresa selecionada desta chamada pública será de total responsabilidade do Agente Financeiro habilitado para o Programa

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/SMPH DU/GAB/SUHAB/2025

Minha Casa Minha Vida, não envolvendo dispêndio de recursos por parte do Município, excetuando-se o terreno de propriedade do Município que será devidamente doado ao FAR segundo Lei Municipal nº 11.124/2023.

18. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

18.1. A produção do empreendimento não ensejará ônus financeiro para o Município.

19. DISPOSIÇÕES GERAIS:

19.1. Ficam os interessados cientes de que a simples apresentação da documentação implicará na aceitação das condições estabelecidas neste Termo de Referência.

19.2. Sempre que solicitados pelo Município, os inscritos no processo de chamada pública deverão comprovar, por meio de documentos, as mesmas condições de habilitação do momento da seleção;

19.3. O presente Termo de Referência e seus anexos são complementares entre si, sendo que qualquer detalhe mencionado em um dos documentos e omitido no outro será considerado especificado e válido.

19.4. Para os casos omissos no presente Termo de Referência, prevalecerão os termos da Lei nº 14.133/2021, suas alterações posteriores e demais legislações em vigor.

19.5. Todas as publicações como alterações ou prorrogações do edital, resumo de atas de julgamento etc., serão publicadas na forma da Lei.

Qualquer cidadão ou proponente poderá impugnar o edital, conforme previsto no art. 164, da Lei nº 14.133/2021 e observadas as instruções e normas para recurso, constantes do edital.

Os pedidos de informações, pedidos de vistas e esclarecimentos que se fizerem necessários ao perfeito entendimento do presente Termo de Referência deverão ser protocolados em meio eletrônico, pelo e-mail: habitacao@pmf.sc.gov.br

O Município de Florianópolis poderá revogar o edital de CHAMADA PÚBLICA por razões de interesse público decorrentes de fato superveniente devidamente comprovado, pertinente e suficiente para justificar o ato, ou anulá-lo por ilegalidade, de ofício ou por provocação de terceiros, mediante parecer escrito e devidamente fundamentado.

Os usuários que verificarem quaisquer irregularidades na prestação dos serviços e/ou na execução do objeto do presente documento poderão denunciar os fatos à Administração, por escrito ou verbalmente.

Todas as informações/alterações relativas ao edital de Chamada Pública serão

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/SMPH DU/GAB/SUHAB/2025

postadas no endereço eletrônico <https://www.pmf.sc.gov.br/>, sendo de exclusiva responsabilidade do interessado o seu acompanhamento.

A seleção realizada na forma preconizada no edital de Chamada Pública somente terá eficácia se for celebrado contrato no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida previsto na Lei Federal nº 14.620, de 13 de julho de 2023, com a empresa e a Caixa Econômica Federal, não cabendo ao Município ressarcir a empresa por qualquer valor despendido.

Além das exigências contidas no Edital, a empresa vencedora deverá atender as demais condições de contratação, conforme critérios estabelecidos pela Caixa Econômica Federal.

Quando autorizado e aprovado pelo Município, os projetos da empresa selecionada serão encaminhados a Caixa Econômica Federal (CEF) para definitiva contratação.

A aprovação das análises econômico-financeira e cadastral, da empresa selecionada, será efetuada pela Caixa Econômica Federal (CEF).

O foro da Capital de Santa Catarina é competente para dirimir qualquer controvérsia que possa surgir sobre este processo de Chamada Pública, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Florianópolis, 10 de julho de 2025.

Kelly Cristina Vieira
Subsecretária de Habitação

Marcelo Guaraldi Bohrer
Secretário Municipal de Planejamento, Habitação e Desenvolvimento Urbano em Exercício

Assinaturas do documento

"TR - CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005_SMPHDU_GAB_SUHAB_2025 - HORÁCIO"



Código para verificação: **PNVZHKP6**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



KELLY CRISTINA VIEIRA (CPF: ***.380.159-**) em 15/07/2025 às 18:08:37 (GMT-03:00)

Emitido por: "SolarBPM", emitido em 15/07/2025 - 18:07:39 e válido até 15/07/2028 - 18:07:39.

(Assinatura do Sistema)



MARCELO GUARALDI BOHRER (CPF: ***.256.960-**) em 15/07/2025 às 17:56:05 (GMT-03:00)

Emitido por: "SolarBPM", emitido em 15/07/2025 - 10:03:58 e válido até 15/07/2028 - 10:03:58.

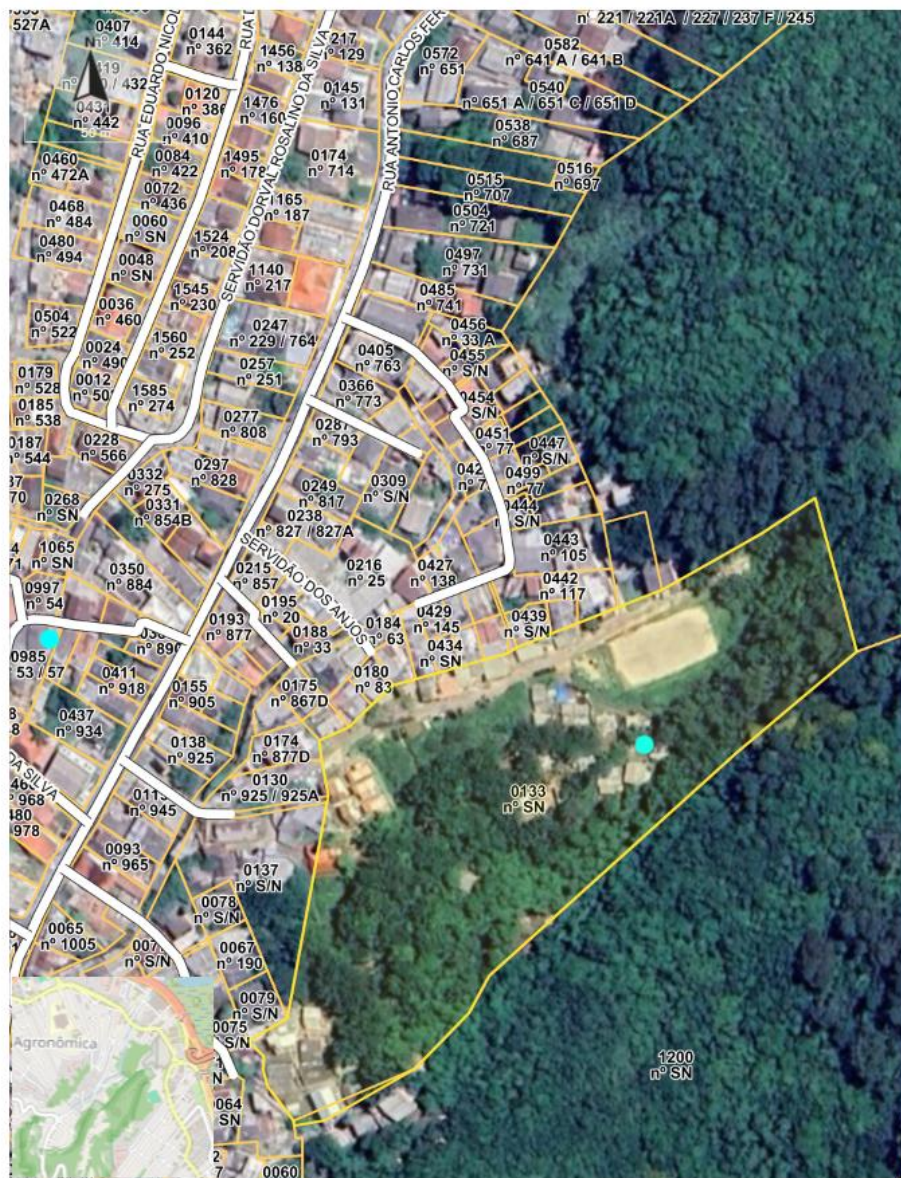
(Assinatura do Sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

<https://servicos.floripa.sc.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **PMF I 00154621/2025** e o código **PNVZHKP6** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

ANEXO II

ÁREA DO EMPREENDIMENTO E MÁTRICULAS



FOLHA A4 RETRATO - LEGENDA PADRÃO



Logradouros

Territoriais

1:1789

SIRGAS 2000 - UTM 22S

19/05/2025



CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/SMPHDU/GAB/SUHAB/2025





CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/SMPH DU/GAB/SUHAB/2025





CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/SMPHDU/GAB/SUHAB/2025





PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

PLANEJAMENTO, HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/SMPH DU/GAB/SUHAB/2025



Valide aqui
este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DA CAPITAL - CENTRO - FPOLIS - SC
Oficial Titular: Zoê Lacerda Westrupp
Av Pref. Osmar Cunha, 260 - 9º andar - Ed. Royal Business Center
Centro - Florianópolis-SC - Telefone: (48) 32074021/ 32074023
E-mail: contato@1ori.com.br
Expediente segunda a sexta das 9:00 às 17:00 horas

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

FLORIANÓPOLIS - Santa Catarina

matrícula 88.611
folha 01



Florianópolis, 01 de novembro de 2017

Imóvel: UM TERRENO situado na Rua Delminda Silveira, Agrônômica, Florianópolis-SC, com a área de 20.905,00m² (ARP 0-ÁREA RESIDENCIAL PREDOMINANTE-ZERO), Perímetro (m): 728,592, com a seguinte descrição, limites e confrontações: Inicia-se no Vértice denominado 110, georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM - SAD69, MC 51W, coordenadas Plano Retangulares Relativas, Sistema UTM (N=6946679,4868m e E=743754,6113m), vértice este dividindo-o com terras de COHAB; deste segue confrontando com terras de COHAB com o azimute plano de 304° 47' 24" e a distância de 28,37m até o 8B (N=6946695,6756m e E=743731,3101m), deste segue confrontando com terras de COHAB com o azimute plano de 3° 50' 40" e a distância de 111,38m até o 10A (N=6946806,8074m e E=743738,7782m), deste segue confrontando com terras de COHAB com o azimute plano de 48° 14' 24" e a distância de 50,37m até o 10B (N=6946840,3545m e E=743776,3511m), deste segue confrontando com terras da COHAB com o azimute plano de 76° 05' 00" e a distância de 15,60m até o 10C (N=6946844,1074m e E=743791,4967m), deste segue confrontando com terras da COHAB com o azimute plano de 76° 05' 00" e a distância de 10,00m até o 10D (N=6946846,5124m e E=743801,2032m), deste segue confrontando com terras da COHAB com o azimute plano de 76° 05' 00" e a distância de 27,72m até o 11A (N=6946853,1786m e E=743828,1060m), deste segue confrontando com terras de COHAB com o azimute plano de 359° 11' 26" e a distância de 62,83m até o 11B (N=6946916,0023m e E=743827,2183m), deste segue confrontando com terras da FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE SANTA CATARINA com o azimute plano de 147° 39' 02" e a distância de 25,37m até o 100 (N=6946894,5713m e E=743840,7923m), deste segue confrontando com terras da FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE SANTA CATARINA com varios azimutes e distância curva de 24,45m até o 101 (N=6946877,3983m e E=743857,9694m), deste segue confrontando com terras da FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE SANTA CATARINA com varios azimutes e distância curva de 26,04m até o 102 (N=6946879,0567m e E=743883,0913m), deste segue confrontando com terras da FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE SANTA CATARINA com o azimute plano de 60° 16' 07" e a distância de 22,32m até o 103 (N=6946890,1243m e E=743902,4701m), deste segue confrontando com terras da FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE SANTA CATARINA com o azimute plano de 56° 22' 16" e a distância de 22,60m até o 104 (N=6946902,6404m e E=743921,2878m), deste segue confrontando com terras da FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE SANTA CATARINA com o azimute plano de 164° 50' 28" e a distância de 56,18m até o 105 (N=6946848,4171m e E=743935,9782m), deste segue confrontando com terras do MUNICÍPIO DE FLORIANÓPOLIS com o azimute plano de 229° 53' 54" e a distância de 55,10m até o 106 (N=6946812,9278m e E=743893,8360m), deste segue confrontando com terras do MUNICÍPIO DE FLORIANÓPOLIS com o azimute plano de 227° 53' 49" e a distância de 117,84m até o 107 (N=6946733,9200m e E=743806,4058m), deste segue confrontando com terras do MUNICÍPIO DE FLORIANÓPOLIS com o azimute plano de 208° 15' 25" e a distância de 14,89m até o 108 (N=6946720,8062m e E=743799,3575m), deste segue confrontando com terras do MUNICÍPIO DE FLORIANÓPOLIS com o azimute plano de 224° 06' 25" e a distância de 27,44m até o 109 (N=6946701,1030m e E=743780,2592m), deste segue confrontando com terras do MUNICÍPIO DE FLORIANÓPOLIS com o azimute plano de 229° 52' 32" e a distância de 33,54m até o 110 (N=6946679,4868m e E=743754,6113m); início desta descrição, fechando assim o perímetro do polígono acima descrito com uma área superficial de 20.905,00m². Cadastrado na PMF sob o nº. 45.79.038.0133.001-429. **Proprietária:** FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE SANTA CATARINA, CNPJ 82.951.310/0006-60, com sede na Rodovia SC 401 - Km 05, nº 4.600, Saco Grande II, Florianópolis-SC. **Registro Anterior:** Matrícula nº. 35.417, do Livro 2-RG, deste cartório. Ass: *Adelto I. Reis*

Adelto I. Reis - Escrevente

AV-188.611: Florianópolis, 01 de novembro de 2017.

A presente matrícula foi feita através do **OFÍCIO** nº. 4756/2015 datado de 29-09-2015, assinado por Sergio Machado Steiner, Gerente de Bens Imóveis; **OFÍCIO** nº. 292/15/SUAD/PGM datado de 24-09-2015, assinado por Elton Rosa Martinovsky, Procurador Municipal, Matrícula 18064-5, OAB/SC 15.249; **OFÍCIO** nº. 375/SMHSA/GAB/2016 datado de 06-05-2016, assinado por Paulo Bastos Abraham, Diretor de Habitação e

- segue na F. 1v -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/66FEN-YASDF-D5DMW-63EUY>

onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

tal



PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

PLANEJAMENTO, HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/SMPH DU/GAB/SUHAB/2025



Valide aqui
este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DA CAPITAL - CENTRO - Fpolis - SC
Oficial Titular: Zoê Lacerda Westrupp
Av Pref. Osmar Cunha, 260 - 9º andar - Ed. Royal Business Center
Centro - Florianópolis-SC - Telefone: (48) 32074021/ 32074023
E-mail: contato@1ori.com.br
Expediente segunda a sexta das 9:00 às 17:00 horas

88.611 Fls: 01v

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº

Regularização Fundiária, e por Leodegária da Cunha Tiscoski, Secretário Municipal de Habitação e Saneamento Ambiental; **Alvará de Licença nº. 143**, datado de 04-02-2015, projeto nº. 14/14, processo nº. 51568/2014/PMF; **CERTIDÃO PMF** datada de 09-08-2017, assinada pela Arq. Suelen Weiss Chausard, Gerência de Licenciamento, Matr. 33311-7-SMDU/PMF, e pela Arq. Ivanna Carla Tomasi, Gerente de Licenciamento de Obras, SMDU/PMF; **Alvará de Licença nº. 951**, datado de 08-08-2017, projeto nº. 14201414, processo nº. 49123/2016/PMF; **MEMORIAIS DESCRITIVOS(04)**, datados de 10-05-2017, assinados pelo Resp. Téc. Clóvis Daniel Schappo, Tec. em Agrimensura CREA: 74.313-5; e **Planta Topográfica**; apresentados neste cartório. **Protocolo: 109.344 de 31/10/2017. Emolumentos e Selo Isentos - Selo de fiscalização: ETN51417-SURM. O referido é verdade e dou fé. Ass: Arlete Lohm - Escrevente**

AV-2/88.611: Florianópolis, 01 de novembro de 2017.

Conforme documentação mencionada no **AV.1/88.611**, e ainda de acordo com a **LEI Nº. 14.689, de 05 de Maio de 2009**, conforme Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a desafetar e doar ao Município de Florianópolis a área de 20.905,00m²(ARP 0-ÁREA RESIDENCIAL PREDOMINANTE-ZERO), do imóvel desta matrícula; e conforme Art. 2º A presente doação tem por finalidade viabilizar a implantação do Programa de Aceleração do Crescimento - PAC, em Florianópolis, objetivando dar execução às obras e aos serviços relativos a projetos de saneamento básico, urbanização de favelas e habitação do Maciço do Morro da Cruz. **Protocolo: 109.344 de 31/10/2017. Emolumentos e Selo Isentos - Selo de fiscalização: ETN51418-0Q69. O referido é verdade e dou fé. Ass: Arlete Lohm - Escrevente**

AV-3/88.611: Florianópolis, 14 de outubro de 2021.

OFÍCIO Nº 5987/2021, datado de 16.09.2021; e **REQUERIMENTO**, datado de 28.09.2021; expedidos pela Secretaria de Estado da Administração do Estado de Santa Catarina, Diretoria de Gestão Patrimonial, Gerência de Bens Imóveis, assinados digitalmente pela Sra. Flávia Luciana Fávoro, Gerente de Bens Imóveis; procede-se a averbação para alterar o **NOME e CNPJ do proprietário**, para: **ESTADO DE SANTA CATARINA - CNPJ 82.951.229/0001-76**. A referida documentação foi enviada por meio da Central Eletrônica de Registro de Imóveis do Estado de Santa Catarina, em data de 23.09.2021, às 14:04:35. (AM). **Protocolo: 127.245 de 24/09/2021. Emolumentos e Selos: Isentos - Selo de fiscalização: GFX80942-XE06. O referido é verdade e dou fé. Ass: Arlete Lohm - Escrevente Subst.**

R-4/88.611: Florianópolis, 23 de novembro de 2022.

Escritura Pública de **DOAÇÃO**, datada de 01-11-2022, lavrada às fls. 001/004v, do Livro nº 1037, do 4º Tabelionato de Notas e 4º Ofício de Protestos de Títulos de Florianópolis/SC, Cassiano Rodrigo Albuquerque - Tabelião Interino. **DOADOR: ESTADO DE SANTA CATARINA**, Órgão Público do Poder Executivo Estadual, CNPJ 82.951.229/0001-76, com sede em Rodovia José Carlos Daux (SC-401) nº 4.600, Km 5, Saco Grande II, Florianópolis/SC, neste ato representado através da Diretoria de Gestão Patrimonial - DGPA, através da Gerência de Bens Imóveis - GEIMO, por **GABRIELA MACCARI HOLTHAUSEN**, brasileira, Servidora Pública Estadual, solteira, CPF 084.831.739-48, CNH 06007378229-DETRAN/SC, residente e domiciliada na Rua Teodoro Tonon, 56, Centro, Tubarão/SC; **DOOU** o imóvel desta matrícula, ao **DONATÁRIO: MUNICÍPIO DE FLORIANÓPOLIS**, órgão público do poder executivo municipal, CNPJ 82.892.282/0001-43, com sede na Avenida Osmar Cunha, 77, 9º Andar, Centro, Florianópolis/SC, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, **TOPÁZIO SILVEIRA NETO**, brasileiro, Administrador de Empresas, casado, CPF 505.186.239-04, CNH 03065870942-DETRAN/SC, residente e domiciliado na Rua Esteves Júnior, 680, Apto. 702, Centro, Florianópolis/SC. Em cumprimento ao artigo nº 176, inciso III, item 5 da Lei de Registro Públicos(Lei nº 6.015/73), atribuem a este imóvel da presente doação o **Valor de: R\$48.037,20**. Consta da presente escritura que o FRJ e o ITCMD são Isentos, nos termos do inciso I do artigo 8º do Decreto nº 2.884, de 30/12/2004, que regulamentada a Lei Estadual nº 13.136, de 25/11/2004 e com base no disposto no § 2º do artigo 10 da Lei complementar nº 156/97; e a apresentação e/ou dispensa das Certidões exigidas por Lei. "A Doi será emitida no prazo regulamentar". Consta ainda da referida escritura que a **Doação é feita com as seguintes Cláusulas e Condições**, dispostas na Lei Estadual nº 14.689, de 05 de maio de 2009, publicada na edição nº 18.597 do Diário Oficial do Estado de Santa

- segue na p. 2 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/66FEN-YASDF-D5DMW-63EUY>

onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

al | Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

PLANEJAMENTO, HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/SMPH DU/GAB/SUHAB/2025



Valide aqui
este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DA CAPITAL - CENTRO - FPOLIS - SC
Oficial Titular: Zoê Lacerda Westrupp
Av Pref. Osmar Cunha, 260 - 9º andar - Ed. Royal Business Center
Centro - Florianópolis-SC - Telefone: (48) 32074021/ 32074023
E-mail: contato@1ori.com.br
Expediente segunda a sexta das 9:00 às 17:00 horas

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/66FEN-YASDF-DSDMMW-63EUY>

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 88.611 Fls: 02

Catarina de 05/05/2008, de acordo com o que determina os seguintes artigos: "Artigo 2º - A presente Doação tem por finalidade viabilizar a implantação do Programa de Aceleração do Crescimento - PAC, em Florianópolis/SC, objetivando dar execução às obras e os serviços relativos a projetos de saneamento básico, urbanização de favelas e habitação do Maciço do Morro da Cruz. Artigo 3º - O donatário não poderá, sob pena de reversão: I - desviar a finalidade ou deixar de utilizar o imóvel salvo por interesse público devidamente justificado e com a anuência escrita do doador, e II - deixar de cumprir os encargos da doação até 31 de dezembro de 2022(nova redação dada pela Lei nº 17864/2019). Artigo 4º - A reversão de que trata o artigo 3º desta Lei será realizada independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, sem indenização por benfeitorias. Artigo 5º - A edificação de benfeitorias não outorgará ao donatário o direito de retenção no caso de reversão de imóvel. Artigo 6º - As disposições previstas no artigo 3º desta Lei deverão constar da escritura pública de doação do imóvel, sob pena de nulidade do ato. Artigo 7º - As despesas com a execução desta Lei correrão por conta do Município, vedado ao Estado arcar com quaisquer ônus a ela relacionadas. Artigo 8º - O estado será representado no ato de doação pelo titular da Secretaria de Estado da Administração(SEA) ou por quem for legalmente constituído"; e ainda consta a Certidão positiva de Débitos Trabalhistas - Tribunal Superior do Trabalho nºs 35540457/2022, emitida em 20/10/2022(constando 1 processo), expedida pelo Poder Judiciário - Justiça do Trabalho.(CL). Protocolo: 133.727 de 10/11/2022. Emolumentos e Selos: Isentos - Selo de fiscalização: GMZ79452-QG03. O referido é verdade e dou fé. Ass.: *Arlete Lahn* Arlete Lahn - Escrevente Subst.

AV-5/88.611: Florianópolis, 23 de novembro de 2022.
Averbação da CNM, Código Nacional de Matrícula nº 10721.2.0088611-97 - Procede-se a averbação de ofício do Código Nacional de Matrícula, nos termos do Provimento 89/2019. Protocolo: 133.727 de 10/11/2022. O referido é verdade e dou fé. Ass.: *Arlete Lahn* Arlete Lahn - Escrevente Subst.

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/SMPH DU/GAB/SUHAB/2025

ANEXO III

OBSERVAÇÕES REFERENTE AS ESPECIFICAÇÕES

I - UNIDADES HABITACIONAIS:

As especificações técnicas construtivas e executivas das Unidades Habitacionais deverão obedecer rigorosamente as normas vigentes específicas do Programa Minha Casa Minha Vida – MCMV, conforme Lei Federal Nº 14.620/2023, e Portarias do Ministério das Cidades nº 724, 725 (alterada pela Portaria Mcid nº 489/2025) e Portaria Mcid nº 488 de 19 de maio de 2025; bem como às demais normas legais aplicáveis ao Programa, além de obedecer ao Caderno de Soluções de Habitação (produzido pela Secretaria Municipal de Planejamento, Habitação e Desenvolvimento Urbano da PMF), em conformidade com os anexos do edital.

II - IMPLANTAÇÃO:

A empresa vencedora deverá desenvolver os projetos mencionados no Termo de Referência entre outros necessários para implantação das unidades habitacionais respeitando a legislação vigente e as regras programáticas do Município de Florianópolis.

III - INFRAESTRUTURA:

A empresa vencedora deverá desenvolver projeto de infraestrutura, todos os levantamentos, pesquisas e investigações necessárias, visando a adequação do terreno às necessidades do empreendimento, conforme a exigência das normas técnicas, legislação e regras programáticas.

IV – LEGISLAÇÃO PARA A EXECUÇÃO:

Durante toda a execução do Programa, deverão ser obedecidas as regras dispostas na seguinte legislação: Lei Federal nº 14.620/2023, Portarias do Ministério das Cidades MCID 724/2023, 725/2023 (alterada pela Portaria Mcid nº 489/2025) e Portaria Mcid nº 488 de 19 de maio de 2025, e demais normas pertinentes ao Programa. Também deve ser observado o disposto no Caderno de Soluções de Habitação (produzido pela Secretaria Municipal de Planejamento, Habitação e Desenvolvimento Urbano da PMF - ANEXO X) e a legislação do Município.



CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/SMPH DU/GAB/SUHAB/2025

ANEXO IV - TABELA DE RESUMO DE REQUISITOS MCMV

TABELA DE RESUMO DE REQUISITOS MCMV	
ÁREA ÚTIL MÍNIMA	Área útil 44,50m ² sendo 1,5m ² de varanda.
PROGRAMA MÍNIMO	Sala
	01 dormitório de casal
	01 dormitório para duas pessoas
	Cozinha
	Área de serviço
	Banheiro
	Varanda (obrigatória para empreendimentos multifamiliares)
ÁREAS MÍNIMAS DOS AMBIENTES	Não foi estabelecida a área mínima dos cômodos, deixando aos projetistas a competência de formatar os ambientes da habitação segundo o mobiliário previsto a seguir:
	Dormitório de casal 01 cama (1,40 m x 1,90 m); 01 mesa de cabeceira (0,50 m x 0,50 m); 01 guarda-roupa (1,60 m x 0,50 m); Circulação mínima entre mobiliário e/ou paredes de 0,50 m.
	Dormitório para duas pessoas 02 camas (0,90 m x 1,90 m); 01 mesa de cabeceira (0,50 m x 0,50 m); 01 guarda-roupa (1,50 m x 0,50 m); Circulação mínima entre as camas de 0,80 m; Demais circulações, mínimo 0,50 m.
	Cozinha Largura mínima: 1,80 m; 01 pia (1,20 m x 0,50 m); 01 fogão (0,55 m x 0,60 m); 01 geladeira (0,70 m x 0,70 m). Previsão para armário sob a pia e gabinete.
	Sala de estar/refeições Largura mínima: 2,40 m. Sofás com número de assentos igual ao número de leitos; 01 mesa para quatro pessoas; 01 estante/armário TV.
	Banheiro Largura mínima: 1,50 m. 01 lavatório sem coluna; 01 bacia sanitária com caixa de descarga acoplada; 01 box com ponto para chuveiro (0,90 m x 0,95 m) com previsão para instalação de barras de apoio e de banco articulado. Assegurar a área para transferência à bacia sanitária e ao box.
	Área de Serviço 01 tanque (0,52 x 0,53m) 01 máquina de lavar roupa (0,60 x 0,65m) Prever espaço e garantia de acesso frontal ao tanque e acesso frontal ou lateral para a máquina de lavar roupa.
	Varanda Largura mínima de 0,80 m; Área útil mínima de 1,50 m ² . É vedada varanda em balanço.



CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/SMPH DU/GAB/SUHAB/2025

	Pé-direito Mínimo de 2,55m, admitindo 2,30m no banheiro
ACESSIBILIDADE	Unidades adaptadas (conforme demanda). Deve-se disponibilizar unidades adaptadas ao uso por pessoas com deficiência, quando houver, de acordo com a demanda necessária e conforme a deficiência apresentada, com os itens apresentados no item 5 do Anexo III além dos disposto a seguir: Espaço livre de obstáculos em frente às portas de no mínimo 1,20 m. Nos banheiros, deve ser possível inscrever módulo de manobra sem deslocamento que permita rotação de 360° (D = 1,50 m) (observado o item 7.5.c da NBR 9050). Nos demais cômodos, deve ser possível inscrever módulo de manobra sem deslocamento que permita rotação de 180° (1,20 m x 1,50 m), livre de obstáculos, conforme definido pela NBR 9050, com exceção da varanda, que deverá ser integrada nas unidades adaptadas. A unidade padrão resultante é adaptável, permitindo sua transformação em unidade acessível, não implicando em alteração de paredes.
ÁREA DE LAZER	Em empreendimentos produzidos a partir de novos loteamentos, 50% da área destinada aos espaços livres devem conformar uma única área e devem ter declividade compatível com a atividade (lazer ativo) a ser nela desenvolvida. O empreendimento deve conter equipamentos de uso comum, a serem implantados com recursos mínimos de 1% do valor da edificação e infraestrutura e a serem definidos conforme indicação do Ente Público local, preferencialmente em área pública. No caso de empreendimento unicamente sob a forma de condomínio, o valor estabelecido no item anterior, prioritariamente, deve custear os seguintes equipamentos, internos aos condomínios: a) espaço coberto para uso comunitário com ao menos dois banheiros: um feminino, um masculino, além de cozinha; b) sala do síndico; c) espaço descoberto para lazer e recreação infantil. Preferencialmente, os itens a e b devem estar conectados espacialmente e próximos à via de acesso.
- TRATAMENTO PAISAGÍSTICO	O projeto deve ter: - Calçadas, passeios e canteiros, especificando o dimensionamento e os tipos de pisos, e sua articulação com o sistema viário existente - Espaços de permanência e contemplação, como bosques, parques e praças e de recreação, como quadra e parquinho. - Porte da vegetação - Especificação da vegetação arborea, arbustivae forração, priorizando espécies nativas e frutíferas - Iluminação: lâmpadas LED certificadas - Mobiliário urbano (poste, parada de ônibus com recuo, coberta e com banco) - Área de recreação (quadra, praça com playground, equipamento de ginástica, dentre outros) - Tratamento de pisos com percursos definidos e integrados ao passeio público - Espaços sombreados (deve ter 01 árvore a cada 02 unidades habitacionais em empreendimentos multifamiliares) - Arborização: Para o cômputo da arborização podem ser contabilizadas árvores existentes internas apoligonal do empreendimento com DAP mínimo de 3 cm (três centímetros). O plantio de árvores, quando necessário, deverá ocorrer preferencialmente no interior dapoligonal ou em área pública, a uma distância máxima de 1 km (um quilômetro) computado a partir docentro do terreno, para o sombreamento de espaços de



CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/SMPH DU/GAB/SUHAB/2025

	recreação e lazer, ou ao longo das vias, para sombreamento de calçadas. O plantio das árvores deve ser acompanhado de execução de tutores e protetores junto às mudas. As áreas verdes devem ocupar, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total do terreno do empreendimento, preferencialmente em agrupamentos de, no mínimo, 200 m² (duzentos metros quadrados). Previsão de hortas urbanas, para produção e consumo local, cuja instalação deve ser associada às atividades realizadas pelo Trabalho Social. Previsão de área verde com 80 cm (oitenta centímetros) de largura nas calçadas; Adoção de soluções baseadas na natureza (SbN) e adaptação baseada em ecossistemas, tecnologias sociais e outras soluções sustentáveis e inovadoras nos projetos de infraestrutura urbana.
DIMENSÕES MÍNIMAS DE CALÇADAS	~~Para empreendimentos em Florianópolis, o dimensionamento das calçadas deve seguir as diretrizes dadas pelo Manual Calçada Certa, que prevê:~~ 3 metros – nas vias Locais e calçadas internas (com exceções constantes no anexo C14 do Plano Diretor de Florianópolis) 4 metros – nas vias Coletoras e Sub-Coletoras 5 metros – nas vias Arteriais
VAGAS	Vagas de estacionamento: conforme a legislação municipal. O Plano Diretor de Florianópolis não indica um número mínimo de vagas privativas em condomínios residenciais multifamiliares, mas recomenda-se pelo menos vagas correspondentes a 20% das unidades habitacionais, que podem estar dispostas ao longo das vias. Bicicletário coberto para edificações multifamiliares: 01 vaga para 30% do número de unidades habitacionais.
ÁREAS COMERCIAIS	Previsão de áreas destinadas ao uso comercial que permitam o acesso de público externo, devendo o resultado de sua exploração ser destinado ao custeio do condomínio, quando aplicável. As salas comerciais devem ter um mínimo de 15m² com banheiro e um máximo de 45,5m², totalizando mínimo de 258m² de área útil construída, e ainda sala do síndico com 15,00m². Quando implementadas, a gestão, manutenção e fiscalização do uso devido das áreas comerciais são de responsabilidade do condomínio ou do Ente Público Local a que a área for destinada. Na hipótese de regime de propriedade condominial, as áreas comerciais devem ser classificadas como "área comum por destinação", constando como item especial no Memorial de Incorporação e na Convenção de Condomínio. O sistema viário do empreendimento deve ser projetado de forma a garantir o acesso às áreas institucionais e às áreas destinadas aos usos comerciais e de serviços, as quais, quando existentes, devem ser localizadas preferencialmente em via coletora ou arterial (via de acesso principal).
CERCAMENTO	É obrigatória a construção de muros de contenção em situações que a divisa entre os lotes se dá em desnível.
NÚMERO DE UH	Deve-se prover o maior aproveitamento da área para atingir o maior número de unidades habitacionais (UH), respeitando o número máximo do TR, com aproveitamento de desnível do terreno desconsiderando uso de elevador.
MATERIAIS DE ITENS INTERNOS	Lavatório: Louça sem coluna, com dimensão mínima de 30x40cm, sifão, e torneira metálica cromada com acionamento por alavanca ou cruzeta, segundo a norma ABNT NBR 10.281, com acabamento de registro de alavanca ou cruzeta. Bacia sanitária: com caixa acoplada e mecanismo de descarga com duplo acionamento, conforme a norma ABNT NBR 15.097, não sendo admitida bacia com abertura frontal e caixa plástica externa. Tanque: Capacidade mínima de 20 litros, de concreto pré-moldado, PVC, louça, inox, granilite ou mármore sintético com torneira metálica cromada com acionamento por alavanca ou cruzeta com arejador. Acabamento de registro de alavanca ou cruzeta. Pia da cozinha: Bancada de 1,20 m x 0,50 m com cuba de granito, mármore, inox, granilite ou mármore sintético, torneira metálica cromada. Torneira e acabamento de registro de alavanca ou cruzeta.



CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/SMPH DU/GAB/SUHAB/2025

	Torneiras: Instalação de torneiras com arejador incorporado, com limitação de vazão; ou instalação de torneiras com arejador incorporado sem limitação de vazão e instalação de restritor de vazão na saída da tubulação (onde houver flexível, antes dele). Ralos: previsão de instalação de dois ralos sifonados no banheiro, um na varanda, um na cozinha, um na área de serviço, podendo ser um ralo para atender a cozinha e área de serviço, quando estes forem integrados, e um no hall de circulação de acesso às unidades para edificação multifamiliar.
ILUMINAÇÃO	Iluminação de áreas condominiais externas: Programação de controle por horário ou fotossensor; Lâmpadas LED com Selo Procel ou ENCE classe A no PBE. Iluminação de áreas condominiais internas: Plafon simples com soquete para todos os pontos de luz; Lâmpadas LED com Selo Procel ou ENCE nível A no PBE; Sistema automático de acionamento das lâmpadas (minutaria ou sensor de presença) em ambientes de permanência temporária.
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Tomadas elétricas: Deverão atender à ABNT NBR NM 60669 e ABNT NBR 5410 com no mínimo: 04 na sala 04 na cozinha (sendo um para microondas) 02 na área de serviço (ferro de passar e máquina de lavar roupas) 02 em cada dormitório 01 ponto para ar-condicionado em cada dormitório 01 tomada no banheiro 01 ponto elétrico para chuveiro. Todos os pontos serão entregues completos. Altura dos pontos: Tomadas baixas a 0,40m do piso acabado; interruptores, interfonos, campainha e outros a 1,00m do piso acabado. Pontos de comunicação: 3 pontos de telefone/lógica, sendo 1 na sala e 1 em cada dormitório (tubulação seca), 1 de campainha (completa e instalada), 1 ponto de antena (tubulação seca) e 1 ponto de interfone (completo e instalado) quando em edificação com mais de 02 pavimentos. Interfone: Instalar sistema de porteiro eletrônico, com possibilidade de migração para sistema de interfonia digital. Ar condicionado: Prever ponto para instalação nos dois quartos, com tubulação de infraestrutura completa (com fiação) e para o dreno de água em cada cômodo. Outras recomendações: - Deve ser previsto ponto para antena individual em edificações multifamiliares. - Prever, conforme a NBR 5410, circuitos independentes para iluminação, tomadas de uso geral, tomadas de uso específico para cozinha, área de serviço e para o chuveiro, dimensionados para a potência usual do mercado local, inclusive os 02 circuitos para arcondicionado. Prever no quadro de distribuição: Disjuntor geral, Dispositivo DR e ao menos 02 (duas) posições de disjuntor vagas.
ACABAMENTO DE PISO	É obrigatória a instalação de piso sobre contrapiso e rodapé em toda a unidade (exceto nas paredes que possuam revestimento cerâmico), incluindo as varandas, o hall e as áreas de circulação interna. O revestimento deve ser em cerâmica esmaltada PEI 4, com índice de absorção inferior a 10% e desnível máximo de 15mm, facultado o uso de piso vinílico nos quartos e salas, com qualificação mínima Residencial Pesado, nos termos da NBR



CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/SMPH DU/GAB/SUHAB/2025

	14.917. Para áreas molháveis e rota de fuga, o coeficiente de atrito dinâmico deve ser superior a 0,4. É dispensável a realização de contrapiso flutuante, mediante regularização da superfície da laje e apresentação de laudo acústico com comprovação do atendimento da NBR 15.575. Deve ser instalada soleira na porta de entrada e soleira com desnível (máx. 15 mm) no box e área de serviço. O contrapiso deverá ser flutuante nos quartos e salas de multifamiliares. As cotas dos pisos serão superiores à cota da calçada ao redor da casa, bloco ou torre.
REVESTIMENTOS INTERNOS	Revestimentos internos e de áreas comuns: gesso ou chapisco e massa única ou em emboço e reboco, ou ainda em concreto regularizado e plano, adequados para o acabamento final em pintura. Pintura com tinta ou textura látex standard ou premium, segundo a norma ABNT NBR 15.079. O preparo das superfícies que receberão a pintura deverá seguir ABNT NBR 13.245 - Tintas para construção civil - Execução de pinturas em edificações não industriais - Preparação de superfície. Em áreas molhadas, revestimento com azulejo até altura mínima de 1,50m em todas as paredes da cozinha, área de serviço interna à edificação e banheiro e em toda a altura da parede na área do box.
REVESTIMENTOS EXTERNOS - O PROJETO DE FACHADA DEVE PREVER, ENTRE OUTRAS COISAS:	Desempenho dos materiais, aparência estética, resistência a intempéries. Cuidados adicionais para regiões com classe de agressividade ambiental mais alta, a exemplo das regiões litorâneas. Poderá ser utilizado revestimento em concreto regularizado e plano, ou chapisco e massa única ou emboço e reboco ou argamassa técnica decorativa (ABNT NBR 16.648), adequados para o acabamento final projetado. O projeto deverá prever a Vida Útil Projetada (VUP) para os sistemas de pintura externos de, no mínimo, 8 anos, com especificação de componentes, materiais, execução e técnica que permitam atender a VUP, conforme a NBR 15.575 - Edificações Habitacionais - Desempenho. É de responsabilidade da Construtora a garantia do sistema de pintura externo dentro da VUP de 3 anos. O preparo das superfícies que receberão a pintura deverá seguir ABNT NBR 13245 - Tintas para construção civil - Execução de pinturas em edificações não industriais - Preparação de superfície. Deverá ser utilizada pintura com tinta ou textura acrílica premium ou superior, segundo a norma ABNT NBR 15.079. Nas áreas de serviço externas à edificação, o azulejo deverá cobrir no mínimo a largura correspondente ao tanque e a máquina de lavar roupas (largura mínima de 1,20m e altura mínima de 1,50m). Absortância solar: em unidades localizadas na zona bioclimática de Florianópolis (zona 3), deve ser garantida a pintura das paredes externas predominantemente em cores claras a médias (absortância solar máxima de 0,4) ou o uso de acabamentos externos predominantemente com absortância solar máxima de 0,4. Cores escuras são admitidas em detalhes.
ESPECIFICAÇÕES RECOMENDÁVEIS	Variação das fachadas (cores, detalhes arquitetônicos), cobertura ou volumetria das unidades habitacionais ou edificações. Utilização de pavimentos duráveis, porosos e drenantes, de cores claras, com baixa absorção de calor e termicamente confortáveis em calçadas, caminhos, ambientes de circulação, jardins, quadras poliesportivas, ciclovias, áreas de permanência, caminhos verdes e estacionamentos.



CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/SMPH DU/GAB/SUHAB/2025

ANEXO V

CADERNO DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS





CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/SMPH DU/GAB/SUHAB/2025

CIDADE PARA TODOS

Habitação de Interesse Social

A Habitação de Interesse Social é uma prioridade fundamental em nossa cidade. Reconhecemos que o acesso a moradias dignas e acessíveis é essencial para o bem-estar de todos os nossos residentes. Estamos comprometidos em enfrentar os desafios que muitas famílias passam para conquistar moradias adequadas que possam chamar de lar. Nosso objetivo é criar um ambiente inclusivo e sustentável, onde cada indivíduo tenha a oportunidade de viver com dignidade. Estamos trabalhando em estreita colaboração com organizações da sociedade civil, setor privado e outras entidades governamentais para desenvolver soluções inovadoras e acessíveis de habitação social. Sabemos que há muito trabalho a ser feito, mas estamos determinados a enfrentar esse desafio com resiliência e dedicação. Juntos, podemos construir um futuro onde todos os nossos cidadãos tenham um lugar seguro e confortável nessa jornada rumo a uma Florianópolis mais justa e inclusiva.

Topázio Silveira Neto
Prefeito de Florianópolis



É com muita dedicação e comprometimento que trabalhamos para promover soluções eficazes para as necessidades habitacionais da nossa cidade. Nossa missão é proporcionar moradias dignas e acessíveis para todos os cidadãos de Florianópolis. Estamos implementando programas e políticas que visam reduzir o déficit habitacional e melhorar a qualidade de vida de nossos residentes mais vulneráveis social e economicamente. Trabalhamos em estreita colaboração com diversas partes interessadas, incluindo organizações da sociedade civil, setor privado e outros órgãos governamentais, para desenvolver soluções inovadoras e sustentáveis de habitação social. Entendemos que cada família tem necessidades únicas, e estamos comprometidos em oferecer uma variedade de opções de moradia que atendam a essa diversidade. Desde projetos de construção de novas habitações até programas de melhoria de moradias existentes, sempre buscamos encontrar soluções personalizadas para as necessidades de nossas comunidades. Nosso objetivo é não apenas construir casas, mas também criar comunidades inclusivas e integradas, onde todos os residentes tenham acesso a serviços essenciais (como saúde e educação), transporte público e oportunidades de emprego.

Ivanna Carla Tomasi
Secretária Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano



Ponta do Leal
Fonte: Prefeitura de Florianópolis, 2019.

CADERNO DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS

EQUIPE TÉCNICA

Sec. Municipal de Planejamento, Habitação e
Desenvolvimento Urbano

Ivanna Carla Tomasi
Secretária SMH DU

Kelly Cristina Vieira
Subsecretária de Habitação

Juliana Hartmann Gomes
Arquiteta e Urbanista

Tobias Grisa
Engenheiro Civil

Thayse Menezes Reis
Arquiteta e Urbanista

Saiba mais em:

<https://redeplanejamento.pmf.sc.gov.br/pt-BR/programas/habitacao-social>





CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/SMPH DU/GAB/SUHAB/2025

1.

INTRODUÇÃO



SUMÁRIO



01. INTRODUÇÃO	9
02. DIRETRIZES PARA A QUALIDADE DAS HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL - LEGISLAÇÃO FEDERAL - MINHA CASA MINHA VIDA	13
I. Especificações urbanísticas	16
(Localização do terreno, Infraestrutura Urbana, Acesso a equipamentos públicos comunitários)	
II. Qualificações Urbanísticas.....	18
(Número máximo de UH, Condomínio, Afastamento mínimo entre edificações, Sistema de espaços livres, Tratamento paisagístico)	
III. Mobilidade e Acessibilidade	24
(Acesso ao empreendimento, Sistema viário para novos parcelamentos, Dimensões mínimas de calçada, Cicloviás e ciclofaixas, Outras especificações obrigatórias)	
IV. Especificações Recomendáveis	30
V. Programa de necessidades	32
(Programa mínimo da Unidade Habitacional, Quantidade de pavimentos, Itens externos)	
VI. Estratégias de conforto	38
(Estratégias passivas, Ventilação, Desempenho)	
VII. Sistemas e componentes.....	40
(Impermeabilização, Vedação vertical externa, Piso, Esquadrias, Sistemas prediais hidráulicos, Sistemas prediais elétricos, Elevador, Instalações de gás, Correspondência, Sistemas inovadores)	
VIII. Acessibilidade e adaptação.....	54
IX. Gestão das águas	56
X. Valores máximos da unidade hab.....	58
XI. Referências bibliográficas	59





CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/SMPH DU/GAB/SUHAB/2025

INTRODUÇÃO

INTRODUÇÃO

A habitação tem uma importância ímpar em diversos aspectos do dia a dia dos moradores, marcando sua qualidade de vida, expectativas e possibilidades de desenvolver seu futuro. É abrigo, lar, conforto e segurança, além de ser um direito. E deve permitir o acesso a outros serviços básicos, como saúde, educação, lazer e emprego.

Portanto, para que se atinja adequadamente o propósito da

habitação, a qualidade habitacional deve ser objetivo de todos os atores envolvidos na promoção, projeto, financiamento, construção, fiscalização, utilização e gestão dos empreendimentos habitacionais.

Este caderno foi realizado com a finalidade de contribuir para garantir e incrementar o nível da qualidade arquitetônica e urbanística dos projetos de habitação social, sejam eles realizados

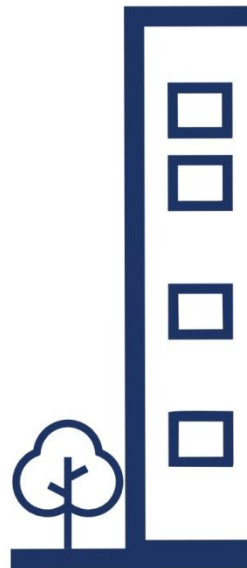
em qualquer esfera. Pretende-

se fazer isto a partir da análise das legislações vigentes no município de Florianópolis e no Governo Federal, gerando alguns modelos de ensaio ilustrativos das leis e um memorial descritivo de componentes que devem ser entregues para que se siga um padrão de qualidade nos projetos habitacionais construídos dentro do município.

Desta maneira, a Prefeitura de Florianópolis (PMF) constrói a partir deste documento um conjunto de informações técnicas sobre a qualidade arquitetônica e urbanística habitacional, para que sirva como um instrumento na concepção de novos projetos na cidade e um guia para a formulação, justificativa e transformação de decisões relacionadas a tais empreendimentos.



10 Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano



Caderno de Soluções Habitacionais 11

2. DIRETRIZES PARA A QUALIDADE DAS HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL

LEGISLAÇÃO FEDERAL - MCMV



Jardim Atlântico
Fórmula Prefeitura de Florianópolis, 2014



CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/SMPH DU/GAB/SUHAB/2025

LEGISLAÇÃO FEDERAL - MCMV

QUALIDADE DAS HIS

O QUE DIZ A LEGISLAÇÃO FEDERAL

O Ministério das Cidades, através da portaria Mcid nº 725 de 15 de junho de 2023 (e alterações na Portaria Mcid nº 489/2025), dispõe sobre especificações urbanísticas, de projeto e de obra para garantir os valores mínimos da qualidade habitacional dos novos projetos do "Minha Casa, Minha Vida". Esse decreto visa, de acordo com seu Art. 2º:

I - estimular a oferta de áreas urbanas consolidadas para a construção dos empreendimentos, com localização que favoreça o acesso adequado a serviços e equipamentos públicos pelas famílias;

II - incentivar o planejamento integrado com as políticas urbanas de infraestrutura, saneamento, mobilidade e gestão do território;

III - promover a participação dos Entes Públicos locais, por meio do planejamento, gestão e oferta de áreas públicas para a produção de empreendimentos destinados à habitação de interesse social;

IV - estimular a sustentabilidade econômica, social e ambiental dos empreendimentos habitacionais; e

V - incentivar a modernização do setor da construção e a inovação tecnológica para a melhoria da qualidade, da durabilidade, da segurança, do conforto ambiental e da habitabilidade na construção e implementação dos empreendimentos habitacionais.

14 Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano



Caderno de Soluções Habitacionais 15

ESPECIFICAÇÕES URBANÍSTICAS - MCMV

QUALIDADE DAS HIS

1) Localização do terreno

O empreendimento deve estar inserido em área urbana consolidada ou área de expansão urbana contínua à área urbana consolidada, e deve ter em seu entorno atividades comerciais locais. O projeto urbanístico deve se adequar à topografia, cursos d'água, vegetação e edificações existentes no terreno. Deve-se evitar a necessidade de cortes e aterros, bem como a eliminação de árvores. O empreendimento não deve ser uma barreira à conexão com a cidade.

2) Infraestrutura Urbana

Até 500m do empreendimento deve-se ter:

- | | |
|---|---|
|  Iluminação Pública |  Rede elétrica |
|  Abastecimento de água |  Drenagem pluvial |
|  Esgoto Sanitário |  Transporte público: dois ou mais itinerários (a portaria indica que a distância do empreendimento até o abrigo de ônibus pode ser de até 1km) |
|  Coleta de Lixo | |
|  Vias de acesso preferencialmente pavimentadas | |

16 Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

3) Acesso a equipamentos públicos comunitários - Distância máxima permitida:

-  Escola Educ. Infantil: 1km
-  Ens. Fundamental: 1,5km
-  CRAS: 2km
-  Posto de Saúde: 2,5km

4) Acesso a comércio e serviços (ao menos um equipamento)

Distância máxima permitida:

-  Uso cotidiano (padarias, farmácias, etc.): 1km
-  Uso eventual (supermercado, bancos, etc.): 1,5km

A portaria prevê ainda outras indicações técnicas para projeto de parcelamento do solo, terraplenagem, análise de riscos ambientais, sondagem do terreno, instalações de infraestrutura básica e equipamentos públicos.

Algumas distâncias aqui demonstradas devem ser contadas a partir do centro do terreno, e outras são contadas a partir das arestas.

Para saber mais, confira a portaria na íntegra:

(este conteúdo em específico você irá encontrar na Tabela 1 do Anexo I e nos itens 1, 2 e 3 da Tabela 1 do Anexo II)

Caderno de Soluções Habitacionais 17



CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/SMPH DU/GAB/SUHAB/2025

QUALIFICAÇÕES URBANÍSTICAS - MCMV

QUALIDADE DAS HIS

1) Número máximo de Unidades Habitacionais (UH):

POPULAÇÃO DO MUNICÍPIO	MÁXIMO DE UH POR EMPREENDIMENTO	MÁXIMO DE UH POR EMPREENDIMENTOS CONTÍGUOS
ATÉ 20.000 HABITANTES	50 UH	200 UH
DE 20.001 A 50.000 HABITANTES	100 UH	300 UH
DE 50.001 A 100.000 HABITANTES	150 UH	400 UH
DE 100.001 A 500.000 HABITANTES	250 UH	500 UH
ACIMA DE 500.000 HABITANTES	300 UH	750 UH

2) Condomínio:

✗ Não são permitidos condomínios compostos por edificações unifamiliares, exceto em empreendimentos produzidos em territórios de comunidades tradicionais, que possuam impedimentos legais para o parcelamento ou para matrículas individuais.

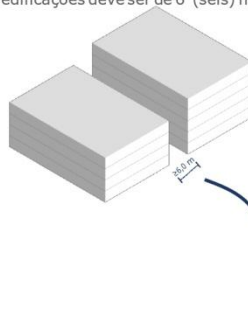
✗ Não é permitido empreendimento em condomínio com área ociosa, sem funcionalidade, superior a 30% (trinta por cento) da área da matrícula.

✓ No caso de condomínios compostos por edificações multifamiliares, é permitido o máximo de 200 UH por condomínio, desde que estes não ultrapassem a dimensão de uma quadra, não fechem vias de circulação principal (que devem ser doadas ao Ente Público) e tenham fechamento com 50% de permeabilidade visual.

18 Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

3) Afastamento mínimo entre edificações multifamiliares:

Apesar da Portaria 725 permitir outros afastamentos, para os empreendimentos realizados em Florianópolis reitera-se o que está definido no Plano Diretor vigente (Lei Complementar 482/2014 alterada pela LC 739/2023), que o afastamento mínimo entre as edificações deve ser de 6 (seis) metros.



Edificações independentes do número de pavimentos: afastamento maior ou igual a 6,0m

Caderno de Soluções Habitacionais 19

QUALIFICAÇÕES URBANÍSTICAS - MCMV

QUALIDADE DAS HIS

4) Sistemas de espaços livres

O projeto do empreendimento deve criar espaços públicos de circulação e espaços livres urbanos de permanência, tanto para uso de seus moradores quanto de seu entorno, através da introdução de usos e equipamentos adequados ao seu porte, destinação e aos costumes locais. Podem ser adotadas também soluções implantadas em áreas institucionais.

Devem ser previstos:



Iluminação pública adequada



Mobiliário urbano adequado



Arborização adequada

Tanto os espaços públicos de circulação quanto os espaços livres urbanos de permanência devem ser pensados considerando questões de percepção de segurança e acessibilidade universal.



20 Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano



Quando dentro do empreendimento existirem Áreas de Preservação Permanente (APP), o projeto do empreendimento deve associá-las a parques, estimulando sua preservação e respeitando os limites da legislação vigente.



Em empreendimentos produzidos a partir de novos loteamentos, 50% da área destinada aos espaços livres devem conformar uma única área e devem ter declividade compatível com a atividade (lazer ativo) a ser nela desenvolvida.



O empreendimento deve conter equipamentos de uso comum, a serem implantados com recursos mínimos de 1% do valor da edificação e infraestrutura e a serem definidos conforme indicação do Ente Público local, preferencialmente em área pública.



No caso de empreendimento único sob a forma de condomínio, o valor estabelecido no item anterior, prioritariamente, deve custear os seguintes equipamentos, internos aos condomínios:

a) espaço coberto para uso comunitário e sala do síndico;
b) espaço descoberto para lazer e recreação infantil.

Caderno de Soluções Habitacionais 21



CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/SMPH DU/GAB/SUHAB/2025

QUALIFICAÇÕES URBANÍSTICAS - MCMV

QUALIDADE DAS HIS

5) Tratamento paisagístico

O projeto deve contemplar:

- Calçadas, passeios e canteiros
- Espaços de permanência e contemplação, como Bosques, parques e praças.
- Especificação da vegetação prioritariamente nativa e frutíferas
- Iluminação: lâmpadas LED certificadas
- Mobiliário urbano (poste, parada de ônibus com recuo, coberta e com banco)
- Área de recreação (quadra, praça com playground, equipamento de ginástica, dentre outros)
- Tratamento de pisos com percursos definidos e integrados ao passeio público
- Espaços sombreados

22 Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

Os empreendimentos devem ter arborização com diâmetro à altura do peito (DAP mínimo de 3cm, na seguinte proporção (pode ser contabilizadas árvores existentes internas a poligonal empreendimento)

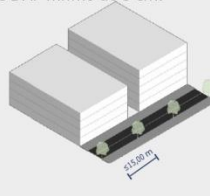


As áreas verdes devem ocupar, no mínimo, 10% da área total do terreno do empreendimento, preferencialmente em agrupamentos de, no mínimo, 200m².

Previsão de hortas urbanas, para produção e consumo local, cuja instalação deve ser associada às atividades realizadas pelo Trabalho Social.

Previsão de área verde com 80cm de largura nas calçadas.

O plantio de árvores deverá ocorrer preferencialmente no interior da poligonal ou em área pública, a uma distância máxima de 1km computado a partir do centro do terreno, para o sombreamento de espaços de recreação e lazer, ou ao longo das vias, para sombreamento de calçadas. As espécies arbóreas devem ser adequadas ao clima local e de baixa manutenção. Podem ser aceitos também telhados e paredes verdes. Todas as vias deverão apresentar arborização, em pelo menos um dos lados, em espaçamento máximo de 15 m e DAP mnmo de 3 cm.



Caderno de Soluções Habitacionais 23

MOBILIDADE E ACESSIBILIDADE - MCMV

QUALIDADE DAS HIS

1) Acesso ao empreendimento

O empreendimento deve estar articulado à malha viária existente ou possibilitar a integração com a malha futura, em conformidade com a diretriz viária estabelecida pelo Ente Público local, quando existente.

A principal via de acesso ao empreendimento deve conectá-lo com a malha urbana da cidade, considerando, além da nova demanda por circulação por ele gerada, as diretrizes viárias estabelecidas pelo Ente Público local para a área, quando existentes.

Não é permitido o acesso ao empreendimento diretamente por estradas ou vias expressas.



A via de acesso ao empreendimento deve:

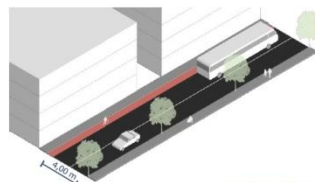
- Ser pavimentada
- Ter iluminação pública
- Ter calçada
- Dar acesso ao transporte público
- Permitir a circulação confortável e segura de bicicletas através da criação de ciclovias, ciclofaixas ou, na impossibilidade de previsão destes elementos, pela adoção de sinalização vertical ou horizontal adequada

24 Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

Sistema viário para novos parcelamentos na forma de loteamento

O sistema viário do empreendimento deve ser projetado com hierarquização definida, de acordo com seu porte e tipologia, de forma que permita a circulação de diversos meios de transporte, dando prioridade a pedestres, ciclistas e transporte público coletivo, garantindo a acessibilidade das pessoas com deficiência e mobilidade reduzida, conforme os termos da NBR 9050. Além disso, deve garantir o livre acesso aos serviços públicos, às áreas institucionais e às áreas destinadas aos usos comerciais e de serviços, as quais, quando existentes, devem ser localizadas preferencialmente em via coletora ou arterial.

As dimensões mínimas das vias devem obedecer à legislação municipal de parcelamento e uso do solo. Vale ressaltar que o lote mínimo para habitação social multifamiliar deve ser de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) com testada mínima de cinco metros (Lei Complementar nº 739/2023). Para os empreendimentos realizados em Florianópolis, indica-se as seguintes dimensões mínimas:



Vias compartilhadas:
4,00 m

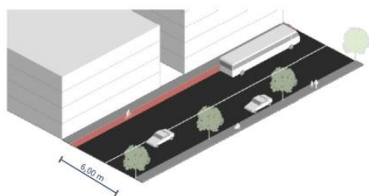
Caderno de Soluções Habitacionais 25



CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/SMPH DU/GAB/SUHAB/2025

MOBILIDADE E ACESSIBILIDADE - MCMV

QUALIDADE DAS HIS



Vias locais: 6,00m de leito carroçável para vias de mão dupla; 3,00m para vias de mão única

Adoção de soluções baseadas na natureza (SbN) e adaptação baseada em ecossistemas, tecnologias sociais e outras soluções sustentáveis e inovadoras nos projetos de infraestrutura urbana.

2) Dimensões mínimas de calçadas

Para empreendimentos em Florianópolis, o dimensionamento das calçadas deve seguir as diretrizes dadas pelo Manual Calçada Certa, que prevê:

- 3 metros - nas vias Locais (com exceções constantes no anexo C14 do Plano Diretor de Florianópolis)
- 4 metros - nas vias Coletoras e Sub Coletoras
- 5 metros - nas vias Arteriais



Acesse para saber mais sobre e outras diretrizes do Manual Calçada Certa

26 Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

Caderno de Soluções Habitacionais 27

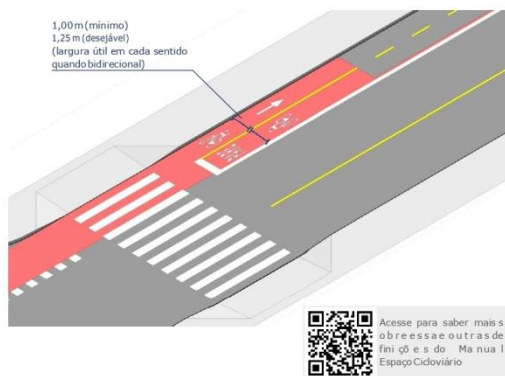
MOBILIDADE E ACESSIBILIDADE - MCMV

QUALIDADE DAS HIS

3) Ciclovias e ciclofaixas

Devem ser previstas sempre que a topografia do terreno permitir e for possível conformar com o sistema viário local. Para empreendimentos em Florianópolis, o dimensionamento de ciclovias e ciclofaixas deve seguir as diretrizes dadas pelo Manual Espaço Cicloviário, que prevê, no mínimo:

- 1 metro de largura útil da faixa, quando for unidirecional
- 2 metros de largura útil da faixa quando for bidirecional



Acesse para saber mais sobre e outras diretrizes do Manual Espaço Cicloviário

4) Outras especificações obrigatórias



Não é permitida a pavimentação asfáltica.



Deve ser garantida a rota acessível em todas as áreas privadas de uso comum no empreendimento, nos termos da ABNT NBR 9050.



É vedado o fechamento de vias públicas.



28 Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

Caderno de Soluções Habitacionais 29



CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/SMPH DU/GAB/SUHAB/2025

ESPECIFICAÇÕES RECOMENDÁVEIS - MCMV

QUALIDADE DAS HIS



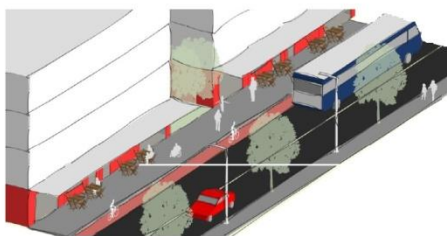
Variação das fachadas (cores, detalhes arquitetônicos), cobertura ou volumetria das unidades habitacionais ou edificações.



Áreas destinadas ao uso comercial que permitam o acesso de público externo, devendo o resultado de sua exploração ser destinado ao custeio do condomínio, quando aplicável. A gestão, manutenção e fiscalização do uso devido das áreas comerciais serão definidas pelo trabalho técnico social.



Utilização de pavimentos duráveis, porosos e drenantes, de cores claras, com baixa absorção de calor e termicamente confortáveis em calçadas, caminhos, ambientes de circulação, jardins, quadras poliesportivas, ciclovias, áreas de permanência, caminhos verdes e estacionamentos.



30 Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano



Porta do Litoral
Fonte: Prefeitura de Florianópolis, 2019.

Caderno de Soluções Habitacionais 31

PROGRAMA DE NECESSIDADES - MCMV

QUALIDADE DAS HIS

1) Programa mínimo da UH

Área útil mínima da unidade habitacional (descontando as paredes):



Casas: 40m²



Apartamentos: 41,50m² (1,50m² de varanda) + acréscimo de 3m² quando o Ente Público cede o terreno

Pé direito mínimo:



2,55m (em banheiros admite-se 2,30m)

Programa mínimo:



Sala



Quarto
casal



Quarto
duplo



Cozinha



Área de
serviço



Banheiro



Varanda

32 Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

Não foi estabelecida a área mínima dos cômodos, deixando aos projetistas a competência de formatar os ambientes segundo o mobiliário previsto a seguir:



Quarto
casal

01 cama (1,40 x 1,90m)
01 mesa de cabeceira (0,50 x 0,50m)
01 guarda-roupa (1,60 x 0,50m)
Circulação: 0,50m



Quarto
duplo

02 camas (0,90 x 1,90m)
01 mesa de cabeceira (0,50 x 0,50m)
01 guarda-roupa (1,50 x 0,50m)
Circulação entre camas: 0,80m
Circulação: 0,50m



Cozinha

Largura mínima: 1,80m
Pia: 1,20 x 0,50m
Fogão: 0,55 x 0,60m
Geladeira: 0,70 x 0,70m
Previsão de armário sob a pia e gabinete



Sala /
Refeições

Largura mínima: 2,40m
Sofás com número de assentos igual ao número de leitos
Mesa para 04 pessoas
Estante/armário para TV

Caderno de Soluções Habitacionais 33



CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/SMPH DU/GAB/SUHAB/2025

PROGRAMA DE NECESSIDADES - MCMV

QUALIDADE DAS HIS



Banheiro

Largura mínima: 1,50m
01 lavatório sem coluna
01 bacia sanitária com caixa de descarga acoplada
01 box com ponto para chuveiro (0,90 x 0,95m) com previsão para instalação de barras de apoio e de banco articulado. Assegurar a área para transferência à bacia sanitária e ao box



Área de serviço

01 tanque (0,52 x 0,53m)
01 máquina de lavar roupa (0,60 x 0,65m)
Prever espaço e garantia de acesso frontal ao tanque e acesso frontal ou lateral para a máquina de lavar roupa.



Varanda

Largura mínima: 0,80m
Área útil mínima: 1,50m
É vedada varanda em balanço



Acessibilidade

Espaço livre de obstáculos em frente às portas: no mínimo 1,20m
Banheiros: módulo de manobra sem deslocamento que permita rotação de 360° (D = 1,50m)
Demais cômodos: módulo de manobra sem deslocamento que permita rotação de 180° (1,20 x 1,50m)

34 Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

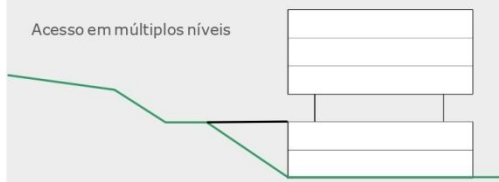
2) Quantidade de pavimentos

Edificações de apartamentos são limitadas a um pavimento térreo mais três superiores (T+3), salvo quando houver elevador ou quando a edificação oferecer acesso em múltiplos níveis na qual o deslocamento máximo seja de até três andares.

Térreo + 03 pavimentos



Acesso em múltiplos níveis



Caderno de Soluções Habitacionais 35

PROGRAMA DE NECESSIDADES - MCMV

QUALIDADE DAS HIS

3) Itens externos



Vagas de estacionamento: conforme a legislação municipal. O Plano Diretor de Florianópolis não indica um número mínimo de vagas privativas em condomínios residenciais multifamiliares, mas recomenda-se pelo menos vagas correspondentes a 20% das unidades habitacionais, que podem estar dispostas ao longo das vias.



Bicicletário coberto para edificações multifamiliares: no mínimo 30% de vagas em relação ao total de unidades habitacionais.

Acesse aqui o texto do Plano Diretor vigente de Florianópolis e seus respectivos anexos. Você encontrará mais informações sobre o dimensionamento das vagas de estacionamento e de bicicletas no Anexo E01.



36 Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano



Jardim Atlântico
Fonte: Prefeitura de Florianópolis, 2018.

Caderno de Soluções Habitacionais 37



CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/SMPH DU/GAB/SUHAB/2025

ESTRATÉGIAS DE CONFORTO - MCMV

QUALIDADE DAS HIS

1) Estratégias passivas

O projeto deve explorar ao máximo estratégias passivas para garantir o conforto ambiental das unidades habitacionais, com o aproveitamento da iluminação e ventilação natural, sempre de acordo com o clima local para potencializar o desempenho termoenergético da UH. É possível fazer isso através da:



Forma do edifício



Escolha adequada de fechamentos



Escolha adequada de paredes externas e coberturas



Disposição e tamanho das aberturas, bem como tipos de esquadrias

2) Ventilação

Recomenda-se promover a ventilação cruzada das UH, ou seja, o escoamento de ar entre pelo menos duas fachadas diferentes, opostas ou adjacentes. Em Florianópolis, zona bioclimática 3 (NBR 15.220-3), deve ser garantida a ventilação noturna com segurança em dormitórios para todas as tipologias.

38 Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

3) Desempenho

Laudo de desempenho térmico simplificado conforme NBR 15.575 para comprovação de desempenho mínimo dos ambientes de permanência prolongada das unidades habitacionais.

Caso não seja enquadrável no método simplificado ou em caso de existência de barreiras para ventilação e insolação, deverá ser realizada simulação computadorizada para comprovação do desempenho térmico mínimo dos ambientes de permanência prolongada das unidades habitacionais.

Em casos de barreiras ou especificidades que interfiram no desempenho lumínico, deve ser apresentado respectivo laudo para as unidades habitacionais conforme NBR 15.575.



Caderno de Soluções Habitacionais 39

SISTEMAS E COMPONENTES - MCMV

QUALIDADE DAS HIS

1) Impermeabilização

O tipo de impermeabilização será determinado segundo a solicitação imposta e observará, no mínimo, as seguintes condições:



Umidade ascendente da fundação para as alvenarias: será realizada impermeabilização resistente à solicitação imposta pela umidade do solo.



Até 60 cm nas paredes externas em todo o perímetro do pavimento térreo sujeitos aos efeitos da água de respingo.



Banheiros, cozinhas, área de serviço e varandas: Nas paredes internas, a impermeabilização alcançará uma altura mínima de 20 cm acima do nível do piso acabado.



Os ralos e as tubulações que transpassarem as lajes impermeabilizadas serão fixados na estrutura e possuirão detalhes específicos de arremate e reforços de impermeabilização.



Todos os pisos de áreas molhadas das unidades como banheiros, áreas de serviço, cozinhas (quando integradas às áreas de serviço) e áreas descobertas, bem como de áreas molháveis quando houver ralos, deverão ser impermeabilizados.



Proteção da alvenaria externa: proteção horizontal em concreto com largura mínima de 0,50m para casas e edificações multifamiliares. Nas áreas de serviço externas, deverá ser prevista calçada com largura mínima de 1,20m e comprimento mínimo de 2,00m na região do tanque e máquina de lavar.



Conforme NBR 9575, não serão considerados sistema de impermeabilização: lona plástica, pintura asfáltica (aquela que não forma membrana) e argamassa dosada em obra com uso de aditivo que não siga as recomendações expressas do fabricante.

40 Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

Caderno de Soluções Habitacionais 41



CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/SMPH DU/GAB/SUHAB/2025

SISTEMAS E COMPONENTES - MCMV

QUALIDADE DAS HIS

2) Sistemas de vedação vertical externa

O projeto de fachada para edifícios de múltiplos pavimentos deve prever:



Análise das movimentações da estrutura; posicionamento de frisos, juntas (movimentação, dessolidarização, estrutural, oculta, dentre outras), reforços com telas e demais detalhes construtivos



Procedimentos para a sua execução; avaliação por ensaios; diretrizes para acompanhamento da sua execução e indicação das atividades de manutenção pós-obra, considerando a facilidade de sua execução



Desempenho dos materiais, aparência estética, resistência a intempéries



Cuidados adicionais para regiões com classe de agressividade ambiental mais alta, a exemplo das regiões litorâneas



Poderá ser utilizado revestimento em concreto regularizado e plano, ou chapisco e massa única ou emboço e reboco ou argamassa técnica decorativa (ABNT NBR 16.648), adequados para o acabamento final projetado

42 Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano



Análise das movimentações da estrutura; posicionamento de frisos, juntas (movimentação, dessolidarização, estrutural, oculta, dentre outras), reforços com telas e demais detalhes construtivos



O projeto deverá prever a Vida Útil Projetada (VUP) para os sistemas de pintura externos de, no mínimo, 8 anos, com especificação de componentes, materiais, execução e técnica que permitam atender a VUP, conforme a NBR 15.575 - Edificações Habitacionais - Desempenho. É de responsabilidade da Construtora a garantia do sistema de pintura externo dentro da VUP, de 3 anos



O preparo das superfícies que receberão a pintura deverá seguir ABNT NBR 13245 - Tintas para construção civil - Execução de pinturas em edificações não industriais - Preparação de superfície



Deverá ser utilizada pintura com tinta ou textura acrílica premium ou superior, segundo a norma ABNT NBR 15.079



Nas áreas de serviço externas à edificação, o azulejo deverá cobrir no mínimo a largura correspondente ao tanque e a máquina de lavar roupas (largura mínima de 1,20m e altura mínima de 1,50m)

Caderno de Soluções Habitacionais 43

SISTEMAS E COMPONENTES - MCMV

QUALIDADE DAS HIS

 Absortância solar: em unidades localizadas na zona bioclimática de Florianópolis (zona 3), deve ser garantida a pintura das paredes externas predominantemente em cores claras a médias (absortância solar máxima de 0,4) ou o uso de acabamentos externos predominantemente com absortância solar máxima de 0,4. Cores escuras são admitidas em detalhes.

3) Sistemas de vedação vertical interna



Revestimentos internos e de áreas comuns: gesso ou chapisco e massa única ou emboço e reboco, ou ainda em concreto regularizado e plano, adequados para o acabamento final em pintura



Pintura com tinta ou textura látex standard ou premium, segundo a norma ABNT NBR 15.079. O preparo das superfícies que receberão a pintura deverá seguir ABNT NBR 13.245 - Tintas para construção civil - Execução de pinturas em edificações não industriais - Preparação de superfície



Em áreas molhadas, revestimento com azulejo até altura mínima de 1,50m em todas as paredes hidráulicas da cozinha, área de serviço interna à edificação e banheiro, e em toda a altura da parede na área do box

44 Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

4) Cobertura



É vedado o uso de estrutura metálica quando o empreendimento estiver localizado em regiões litorâneas



É obrigatória a previsão de laje, salvo nos casos de sistemas construtivos em conformidade com as Normas NBR 16.936 e Nbr 16.970.



Prever proteção contra insetos e fungos ou autoclave de fábrica quando utilizada estrutura em madeira



Telhas de fibrocimento, aço, plásticas, isotérmicas e similares somente serão utilizadas sobre laje e, no caso de edificações multifamiliares, também com previsão de platibanda em todo o perímetro da edificação



No caso de opção por beiral, este deverá ter no mínimo 0,60 cm ou 0,10 cm maior que a calçada, o que for maior, com solução que evite carregamento do solo pelas águas pluviais. Todas as telhas componentes das duas primeiras fiadas do beiral serão fixadas individualmente, salvo quando houver forro no beiral



É vedada a exposição de instalações elétrica, hidráulicas, dentre outras, em lajes nos halls de circulação

Caderno de Soluções Habitacionais 45



CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/SMPH DU/GAB/SUHAB/2025

SISTEMAS E COMPONENTES - MCMV

QUALIDADE DAS HIS



Vão livre entre batentes de 0,80 m x 2,10 m em todas as portas. Previsão de área de aproximação para abertura das portas de acesso (0,60 m interno e 0,30 m externo)



Maçanetas de alavanca devem estar entre 0,90 m a 1,10 m do piso



Em portas de aço, pintura com esmalte sobre fundo preparador. Em portas de madeira, com esmalte ou verniz ou utilização do kit porta pronta



É obrigatório o uso de vergas e contravergas com transpasse mínimo de 0,30m, acima das portas



Soluções previstas em todos os vãos externos de janelas deverão ser completas e com vidros, sem folhas fixas. É vedada a utilização de aço em regiões litorâneas ou ambientes agressivos, admitindo-se nesses casos janelas em madeira, PVC ou alumínio



É obrigatório o uso de vergas e contravergas com transpasse mínimo de 0,30m, além de peitoril com pingadeira e transpasse de 2 cm para cada lado do vão, ou solução equivalente que evite manchas de escoamento de água abaixo do vão das janelas



Os peitoris assentados atenderão a detalhes executivos que deem funcionalidade ao sistema, como a previsão de uma inclinação mínima de 3% em direção ao lado externo da edificação e a adoção de pingadeiras de no mínimo 2,5 cm, com sulco ou friso na extremidade e pequenas laterais, visando evitar o escoamento ao longo da fachada. Serão admitidas esquadrias com peitoris integrados



É vedado o uso de cobogós em substituição às janelas



Em janelas de aço, pintura com esmalte sobre fundo preparador. Em janelas de madeira, com esmalte ou verniz



Em todas as zonas bioclimáticas, as esquadrias de dormitórios devem ser dotadas de esquadria com veneziana que permita escurecimento do cômodo, com garantia de ventilação natural da janela para a entrada de luz natural quando desejado



Deverá ser previsto gradil nas janelas das casas e nas unidades térreas das edificações multifamiliares



Quando os contramarcos não forem solidarizados à estrutura, as juntas receberão aplicação adequada de vedante para evitar infiltrações de água. Deve ser prevista a utilização de selante a base de poliuretano ou poliéster para calafetação de janelas

SISTEMAS E COMPONENTES - MCMV

QUALIDADE DAS HIS

7) Sistemas prediais hidráulicos

Pressão estática máxima no sistema de 30 mca com as seguintes limitações de vazões no dimensionamento sistema:

Ducha: 12L/min

Torneiras pia cozinha e tanque: 6L/min

Torneiras lavatórios: 4L/min

Alimentação de bacia de descarga: 9 L/min

Alimentação do chuveiro elétrico: mínima de 12 L/min

Prever dispositivos economizadores para chuveiros e prever pontos específicos de água e esgoto para máquina de lavar roupa.



Lavatório: Louça sem coluna, com dimensão mínima de 30x40cm, sifão, e torneira metálica cromada com acionamento por alavanca ou cruzeta, segundo a norma ABNT NBR 10.281, com acabamento de registro de alavanca ou cruzeta.



Bacia sanitária: com caixa acoplada e mecanismo de descarga com duplo acionamento, conforme a norma ABNT NBR 15.097, não sendo admitida bacia com abertura frontal e caixa plástica externa.



Tanque: Capacidade mínima de 20 litros, de concreto pré-moldado, PVC, louça, inox, granilite ou mármore sintético com torneira metálica cromada com acionamento por alavanca ou cruzeta com arejador. Acabamento de registro de alavanca ou cruzeta.



Pia da cozinha: Bancada de 1,20 m x 0,50 m com cuba de granito, mármore, inox, granilite ou mármore sintético, torneira metálica cromada. Torneira e acabamento de registro de alavanca ou cruzeta.



Torneiras: Instalação de torneiras com arejador incorporado, com limitação de vazão; ou instalação de torneiras com arejador incorporado sem limitação de vazão e instalação de restritor de vazão na saída da tubulação (onde houver flexível, antes dele).



Ralos: instalação de dois ralos sifonados no banheiro, um na varanda, um na cozinha, um na área de serviço, podendo ser um ralo para atender a cozinha e área de serviço, quando estes forem integrados, e um no hall de circulação de acesso às unidades para edificação multifamiliar.



CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/SMPH DU/GAB/SUHAB/2025

SISTEMAS E COMPONENTES - MCMV

QUALIDADE DAS HIS

8) Sistemas prediais elétricos e de comunicação

 Tomadas elétricas: Deverão atender à ABNT NBR NM 60669 e ABNT NBR 5410 com no mínimo:

04 na sala
04 na cozinha (sendo um para microondas)
02 na área de serviço (ferro de passar e máquina de lavar roupas)
02 em cada dormitório
01 ponto para ar-condicionado em cada dormitório
01 tomada no banheiro
01 ponto elétrico para chuveiro.

Todos os pontos serão entregues completos.



Altura dos pontos: Tomadas baixas a 0,40m do piso acabado; interruptores, interfonos, campainha e outros a 1,00m do piso acabado.



Iluminação de áreas condominiais externas: Programação de controle por horário ou fotossensor; Lâmpadas LED com Selo Procel ou ENCE classe A no PBE.



Iluminação de áreas condominiais internas: Plafon simples com soquete para todos os pontos de luz; Lâmpadas LED com Selo Procel ou ENCE nível A no PBE; Sistema automático de acionamento das lâmpadas (minutaria ou sensor de presença) em ambientes de permanência temporária.



Pontos de comunicação: 3 pontos de telefone/lógica, sendo 1 na sala e 1 em cada dormitório (tubulação seca), 1 de campainha (completa e instalada), 1 ponto de antena (tubulação seca) e 1 ponto de interfone (completo e instalado) quando em edificação com mais de 02 pavimentos. Deve ser prevista a tubulação de infraestrutura seca subterrânea desde a rua em frente às edificações e internamente às construções para distribuição dos cabos até as UH.



Interfone: Instalar sistema de porteiro eletrônico, com possibilidade de migração para sistema de interfonia digital.

Ar condicionado: Prever ponto para instalação nos dois quartos, com tubulação de infraestrutura completa (com fiação) e para o dreno de água em cada cômodo, além da previsão de circuito específico e dimensionamento no quadro geral para instalação dos disjuntores específicos do sistema. No caso de sistema convencional (de parede), deve ser prevista a abertura de vão em no mínimo um cômodo e o isolamento/vedação deste vão, diverso da abertura da esquadria. Deverá constar no Manual do Proprietário instalação da base de apoio em caixilho de madeira e/ou de concreto ou base de apoio metálica, de responsabilidade do usuário. Deverá ser prevista padronização do ponto de instalação das condensadoras na fachada, que permita ventilação adequada do aparelho e manutenção segura, a constar na Convenção do condomínio.

50 Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

Caderno de Soluções Habitacionais 51

SISTEMAS E COMPONENTES - MCMV

QUALIDADE DAS HIS

Outras recomendações:

- Deve ser previsto ponto para antena individual em edificações multifamiliares.
- Prever, conforme a NBR 5410, circuitos independentes para iluminação, tomadas de uso geral, tomadas de uso específico para cozinha, área de serviço e para o chuveiro, dimensionados para a potência usual do mercado local, inclusive os 02 circuitos para ar-condicionado. Prever no quadro de distribuição: Disjuntor geral, Dispositivo DR e ao menos 02 (duas) posições de disjuntor vagas.

9) Elevador:

Para edificações multifamiliares acima de dois pavimentos sem elevador, deve ser previsto e indicado no projeto espaço destinado à sua instalação, bem como informado no manual do proprietário, o qual deve permitir sua execução e instalação futura. Não é necessária nenhuma obra física para este fim, exceto a execução da sua fundação, que deverá ser projetada e executada caso o espaço previsto para a futura instalação do elevador esteja no interior da edificação. Além disso, a estrutura deverá ser projetada e executada para suportar as cargas de instalação e operação do equipamento.

10) Instalações de gás:

Preferencialmente, o fornecimento de gás será através de gás natural canalizado, nas localidades onde existe disponibilidade.

É vedado o uso de botijões dentro das unidades habitacionais em empreendimentos com mais de 2 pavimentos.

Instalação de sistema para individualização do consumo de gás em conformidade com os padrões locais.

Deve ser prevista a proteção física dos medidores de gás.

11) Correspondência:

Deve ser instalada uma caixa para recebimento de correspondências com identificação da unidade habitacional em edificações multifamiliares.

12) Sistemas inovadores:

Serão aceitas tecnologias inovadoras de construção homologadas pelo SiNAT, desde que tenham Documento de Avaliação Técnica (DATec) vigente no âmbito do SiNAT do PBQP-H.

Devem ser instaladas placas informativas nas edificações de empreendimentos nos casos de utilização de alvenaria estrutural ou sistemas inovadores.



**Minha Casa
Minha Vida**

52 Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

Caderno de Soluções Habitacionais 53



CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/SMPH DU/GAB/SUHAB/2025

ACESSIBILIDADE E ADAPTAÇÃO - MCMV

QUALIDADE DAS HIS

01) Unidades adaptadas (conforme demanda):

Disponibilizar unidades adaptadas para pessoas com deficiência, de acordo com a demanda necessária e conforme a deficiência apresentada, com os seguintes itens:

- a) Puxador horizontal na porta do banheiro (ABNT NBR 9050);
- b) Barras de apoio junto à bacia sanitária (ABNT NBR 9050);
- c) Barras de apoio no box do chuveiro (ABNT NBR 9050);
- d) Banco articulado para banho, (ABNT NBR 9050);
- e) Barras de apoio junto ao lavatório (ABNT NBR 9050);
- f) Bacia sanitária com caixa acoplada e acionamento por alavanca (ABNT NBR 9050);

g) Torneiras de banheiro, cozinha e tanque com acionamento por alavanca ou por sensor;

h) Bancada de cozinha instalada a 85 cm com altura livre inferior de 73 cm;

i) Plataforma elevatória de percurso fechado;

j) Chuveiro com barra deslizante para ajuste de altura;

k) Lavatório e bancada de cozinha instalados a 70 cm do piso acabado (ou outra altura indicada pela pessoa com nanismo);

l) Registro do chuveiro instalado a 80 cm do piso acabado (ou outra altura indicada pela pessoa com nanismo);

m) Registro do banheiro instalado a 80 cm do piso acabado (ou outra altura indicada pela

pessoa com nanismo);

n) Acessórios de banheiro instalados a 80 cm do piso acabado (ou outra altura indicada pela pessoa com nanismo);

o) Quadro de distribuição de energia instalado a 80 cm do piso acabado (ou outra altura indicada pela pessoa com nanismo);

p) Maçanetas, interruptores, campainha e interfone (quando na parede), instalados 80 cm do piso acabado (ou outra altura indicada pela pessoa com nanismo);

q) Sinalização luminosa intermitente em todos os cômodos, instalada junto ao sistema de iluminação do ambiente e acionada em conjunto com a campainha e com o interfone;

r) Interfone para edificações com mais de dois pavimentos;

s) Fita contrastante para sinalização de degraus ou escadas internas, conforme ABNT NBR 9050;

t) Contraste visual entre piso e paredes e entre paredes e portas, conforme ABNT NBR 9050;

u) Contraste visual para tomadas, interruptores, quadros de distribuição de energia, campainha e interfone;

v) Adesivos em braile junto a interruptores indicando sua posição (ligado/desligado) e no quadro de distribuição indicando os circuitos relacionados a cada disjuntor; e

w) Fixador de portas para mantê-las abertas quando necessário.

GESTÃO DAS ÁGUAS - MCMV

QUALIDADE DAS HIS

01) Instalações:

O projeto do empreendimento e edificações deverá favorecer a gestão das águas (potáveis e pluviais) contribuindo para mitigar problemas de escassez e para a utilização mais sustentável desse insumo.

A bomba de água deve possuir ENCE nível A no PBE, quando houver.

02) Medição individualizada:

Instalação de sistema para individualização do consumo de água em conformidade com os padrões da concessionária local.

Nos locais onde não houver padrões específicos da concessionária, deve ser realizada a instalação de sistema para individualização de água com locação de hidrômetro homologado pelo INMETRO, em área comum, no térreo.

Deve ser prevista a proteção física dos medidores de água.

Prever dispositivos economizadores para chuveiros e torneiras.





CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/SMPH DU/GAB/SUHAB/2025

VALORES MÁXIMOS DA UNIDADE HAB. - MCMV

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

RECORTE TERRITORIAL	MUNICÍPIOS COM POPULAÇÃO MENOR QUE 750 MIL E MAIOR 300 MIL HABITANTES	
METRÓPOLES E SEUS RESPECTIVOS ARRANJOS POPULACIONAIS	VALOR APTO	VALOR CASA
	R\$ 1.69.500,00	R\$ 162.000,00

É admitida a superação dos valores estipulados na tabela acima, nas seguintes hipóteses:

I - empreendimento fruto de requalificação de imóvel, para o qual é permitida a extrapolação dos valores em até 40% (quarenta por cento).

Os valores da tabela:

I - abrangem o eventual custeio de implantação de Sistema fotovoltaico (SFV),

II - não abrangem o custo de certificação de desempenho dos empreendimentos habitacionais, o qual poderá ser coberto pelo respectivo fundo de subsídio da operação.

Na hipótese de doação de terreno, o valor de avaliação do terreno doado por unidade habitacional deverá ser descontado dos valores estipulados na Tabela acima, salvo quando houver o aumento da área útil da unidade habitacional em, no mínimo, 3 m² (três metros quadrados), destinados à ampliação da sala e/ou dos quartos.

BRASIL. Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023. Dispõe sobre as especificações urbanísticas, de projeto e de obra e sobre os valores de provisão de unidade habitacional para empreendimentos habitacionais integrantes do Programa Minha Casa, Minha Vida.

BRASIL. Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025. Altera a Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023.

FLORIANÓPOLIS. Lei nº 739, de 04 maio de 2023. Dispõe sobre o Plano Diretor de Florianópolis e altera a Lei Complementar nº 482 de 2014.

SMPIU/PMF. Manual Calçada Certa. 2ª Edição. Florianópolis, agosto de 2019.

SMPIU/PMF. Manual do Espaço Cicloviário. 1ª Edição. Florianópolis, junho de 2023.





CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/SMPH DU/GAB/SUHAB/2025

VI

CARTA DE INTERESSE

Por este instrumento a empresa _____, CNPJ Nº _____, sediada na Rua _____, nº _____, Bairro _____, CEP _____, Município _____, Estado _____, neste ato representado pelo Sr(a). _____, brasileiro(a), portador do CPF sob o nº _____, RG sob o nº _____, residente e domiciliado na Rua _____, nº _____, Município _____, Estado _____, Representante legal da empresa.

Declara que indica o(a) Sr(a). _____, portador(a) da carteira de identidade nº _____, CPF nº _____, como nosso representante legal na Licitação em referência, com poderes para praticar todos os atos relativos à licitação na modalidade **CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/SMPH DU/GAB/SUHAB/2025**, notadamente: formular ofertas, inclusive verbais, negociar preços, assinar os documentos de habilitação, interpor recursos ou renunciar ao direito de propô-los, enfim assinar todos e quaisquer documentos indispensáveis ao bom e fiel cumprimento do presente mandato.

Atenciosamente,

Florianópolis, ____ de _____ 2025.

Assinatura do representante legal sob o carimbo

RG nº
CPF nº
CNPJ nº

OBSERVAÇÃO: Deverá ser reconhecida a firma em caso de representação por meio de procuração particular

(Imprimir papel timbrado da empresa)



CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/SMPH DU/GAB/SUHAB/2025

ANEXO VII

MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE

Por este instrumento a empresa _____, CNPJ Nº _____, sediada na Rua _____, nº _____, Bairro _____, CEP _____, Município _____, Estado _____, neste ato representado pelo Sr(a). _____, brasileiro(a), portador do CPF sob o nº _____, RG sob o nº _____, residente e domiciliado na Rua _____, nº _____, Município _____, Estado _____, Representante legal da empresa, vem manifestar junto ao Município de Florianópolis - SC, seu interesse em apresentar proposta de elaboração de projetos e produção de unidades habitacionais, no **CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/SMPH DU/GAB/SUHAB/2025** no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV.

Para comprovação da regularidade e qualificação no processo de habilitação, apresenta anexa a esta manifestação de interesse a documentação abaixo:

- () Cópia do CNPJ;
- () Cópia da identidade do representante;
- () Cópia do CPF do representante;
- () Procuração pública ou particular.

Atenciosamente,

Florianópolis, ____ de _____ 2025.

Assinatura do representante legal sob carimbo

RG nº
CPF nº
CNPJ nº

OBSERVAÇÃO: Deverá ser reconhecida a firma em caso de representação por meio de procuração particular

(Imprimir em papel timbrado da empresa)



CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/SMPHDU/GAB/SUHAB/2025

ANEXO VIII

DECLARAÇÃO/ATESTADO DE VISTORIA

Ao Edital de **CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/SMPHDU/GAB/SUHAB/2025**

Razão Social da Empresa: _____

CNPJ: _____

Endereço: _____

Declaro para atendimento ao disposto no subitem 14.5, do Termo de Referência do **CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/SMPHDU/GAB/SUHAB/2025** promovido pela Secretaria Municipal de Planejamento, Habitação e Desenvolvimento Urbano, que o responsável técnico da empresa estabelecida na Rua _____, nº _____, Bairro _____, CEP _____, Município _____, Estado _____, inscrita no CNPJ/MF sob nº _____, visitou e vistoriou o local descrito no **ANEXO II** e tomou conhecimento das necessidades do local de prestação de serviços objeto deste Chamamento Público.

Por ser expressão da verdade, firmamos a presente declaração.

Florianópolis, ____ de _____ 2025.

*Carimbo e assinatura do técnico da Subsecretaria de Habitação de Interesse Social, da
Secretaria Municipal de Planejamento, Habitação e Desenvolvimento Urbano.*

*Carimbo da empresa e/ou identificação gráfica e assinatura devidamente identificado
proponente local da empresa licitante (representante legal)*



CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/SMPH DU/GAB/SUHAB/2025

ANEXO IX

DECLARAÇÃO DE RENÚNCIA DE VISITA TÉCNICA

Ao Edital de **CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/SMPH DU/GAB/SUHAB/2025**

Razão Social da Empresa: _____

CNPJ: _____

Endereço: _____

Declaro para atendimento ao disposto no subitem 3.3, *alínea "g"* do edital e do Termo de Referência do **CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/SMPH DU/GAB/SUHAB/2025** deflagrada pela Secretaria Municipal de Planejamento, Habitação e Desenvolvimento Urbano, que a empresa _____, estabelecida na Rua _____, nº _____, Bairro _____, CEP _____, Município _____, Estado _____, inscrita no CNPJ/MF sob nº _____, que tenho conhecimento dos locais onde serão prestados os serviços que estão sendo requisitados pela municipalidade, declarando desta forma, renúncia ao direito de visita técnica requerida.

Por ser expressão da verdade, firmamos a presente declaração.

Florianópolis, ____ de _____ 2025.

*Carimbo da empresa e/ou identificação gráfica e assinatura devidamente identificado
proponente local da empresa licitante (representante legal)*



CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/SMPH DU/GAB/SUHAB/2025

ANEXO X

DECLARAÇÃO DE CONCORDÂNCIA DOS TERMOS DO EDITAL

Declaro ao edital de **CHAMAMENTO PÚBLICO** nº **005/SMPH DU/GAB/SUHAB/2025** que a empresa:

Razão Social da Empresa: _____

CNPJ: _____

Endereço: _____

Está ciente e concorda com as condições contidas no edital e seus anexos, bem como cumpre plenamente com os requisitos de habilitação definidos.

Por ser expressão da verdade, firmamos a presente declaração.

Florianópolis, ____ de _____ 2025.

*Carimbo da empresa e/ou identificação gráfica e assinatura devidamente identificado
proponente local da empresa licitante (representante legal)*



CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/SMPH DU/GAB/SUHAB/2025

ANEXO XI

DECLARAÇÃO QUE CUMPRE O ARTIGO 7º, INCISO XXXIII, DA CF

A empresa _____ (razão social), inscrita no CNPJ nº _____, por intermédio de seu representante legal o(a) Sr(a) _____, portador(a) da Carteira de Identidade nº _____ e do CPF nº _____, **DECLARA**, para fins do disposto, que não emprega menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de dezesseis anos, salvo na condição de aprendiz, a partir de quatorze anos, nos termos do inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal do Brasil.

Por ser expressão da verdade, firmamos a presente declaração.

Florianópolis, ____ de _____ 2025.

*Carimbo da empresa e/ou identificação gráfica e assinatura devidamente identificado
proponente local da empresa licitante (representante legal)*



CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/SMPH DU/GAB/SUHAB/2025

ANEXO XII

DECLARAÇÃO DE RENÚNCIA À INDENIZAÇÃO

Declaração de renúncia à indenização a empresa _____,
com sede na _____, nº ____, CNPJ nº
_____, por intermédio de seu representante legal
_____, portador(a) do RG nº _____, e do
CPF nº _____, **DECLARA** que, ao participar do procedimento
em referência, tem ciência de que não lhe caberá nenhuma indenização por
quaisquer valores preliminares despendidos para elaboração de estudos,
sondagens, projetos, entre outros necessários à contratação junto ao agente
financeiro Caixa Econômica Federal, ou em decorrência de sua negativa.

Por ser expressão da verdade, firmamos a presente declaração.

Florianópolis, ____ de _____ 2025.

*Carimbo da empresa e/ou identificação gráfica e assinatura devidamente identificado
proponente local da empresa licitante (representante legal)*



CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/SMPH DU/GAB/SUHAB/2025

ANEXO XIII

DECLARAÇÃO DE RESPONSÁVEL TÉCNICO

Razão Social da Empresa: _____

CNPJ: _____

Endereço: _____

A Empresa _____, por seu representante legal, **DECLARA**, para todos os fins dedireito e sob as penas da lei, que o profissional _____ inscrito no CREA/CAU, sob o número _____, **será o responsável técnico que acompanhará a execução dos serviços.**

Por ser expressão da verdade, firmamos a presente declaração.

Florianópolis, ____ de _____ 2025.

*Carimbo da empresa e/ou identificação gráfica e assinatura devidamente identificado
proponente local da empresa licitante (representante legal)*



CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/SMPH DU/GAB/SUHAB/2025

ANEXO XIV

**DECLARAÇÃO DE QUE ATENDE ÀS CONDIÇÕES DO PROGRA MAMINHA CASA
MINHA VIDA PARA CONTRATAÇÃO JUNTO AO AGENTE FINANCEIRO
AUTORIZADO**

Pelo presente termo a empresa _____, CNPJ
Nº _____, sediada na Rua _____,
nº _____, Bairro _____, CEP _____, Município
_____, Estado _____, neste ato representado pelo
Sr(a). _____, brasileiro(a), portador do CPF sob
o nº _____, RG sob o nº _____, residente e
domiciliado na Rua _____, nº _____,
Município _____, Estado _____, Representante legal
da empresa, vem por meio desta, **DECLARAR**:

Que atendemos as condições e eventuais exigências do Programa Minha Casa
Minha Vida – PMCMV, para a contratação junto aos agentes financeiros
autorizados, bem como, respeitaram os prazos previstos para fins de
apresentação dos projetos e início da execução.

Por ser expressão da verdade, firmamos a presente declaração.

Florianópolis, ____ de _____ 2025.

*Carimbo da empresa e/ou identificação gráfica e assinatura devidamente identificado
proponente local da empresa licitante (representante legal)*



CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/SMPH DU/GAB/SUHAB/2025

ANEXO XV

**DECLARAÇÃO DE ACORDO DOS CUSTOS GLOBAIS SEGUNDO AS REGRAS
DO PROGRAMA MCMV**

Pelo presente termo a empresa _____, CNPJ
Nº _____, sediada na Rua _____,
nº _____, Bairro _____, CEP _____, Município
_____, Estado _____, neste ato representado pelo
Sr(a). _____, brasileiro(a), portador do CPF sob
o nº _____, RG sob o nº _____, residente e
domiciliado na Rua _____, nº _____,
Município _____, Estado _____, Representante legal
da empresa, vem por meio desta, **DECLARAR** que, ao participar do
procedimento custos globais segundo regras do Programa MCMV.

Por ser expressão da verdade, firmamos a presente declaração.

Florianópolis, ____ de _____ 2025.

*Carimbo da empresa e/ou identificação gráfica e assinatura devidamente identificado
proponente local da empresa licitante (representante legal)*



CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/SMPH DU/GAB/SUHAB/2025

ANEXO XVI

TERMO DE SELEÇÃO

**SELEÇÃO DE EMPRESA DO RAMO DA CONSTRUÇÃO CIVIL
INTERESSADA NA PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE
SOCIAL NO ÂMBITO DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA –
PMCMV**

A Equipe Técnica, concluiu do processo de seleção instituído pelo **CHAMAMENTO PÚBLICO nº 005/SMPH DU/GAB/SUHAB/2025**, **DECLARA** selecionada a empresa de construção civil abaixo qualificada:

Empresa _____, CNPJ Nº _____, sediada na Rua _____, nº _____, Bairro _____, CEP _____, Município _____, Estado _____, neste ato representado pelo Sr(a). _____, brasileira(a), portador do CPF sob o nº _____, RG sob o nº _____, residente e domiciliado na Rua _____, nº _____, Município _____, Estado _____, Representante legal da empresa.

A empresa selecionada descrita acima, deverá apresentar à Caixa Econômica Federal, no prazo de 15 (quinze) dias corridos após a emissão deste Termo de Seleção, a proposta contendo documentação para análise e contratação da operação no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, conforme especificado no Termo de Referência base neste processo de seleção.

Findo o prazo estipulado sem que a empresa tenha cumprido as exigências constantes nos itens anteriores, a critério do Município, este termo será considerado nulo, e a será cumprida a ordem de classificação conforme pontuação.

Florianópolis, ____ de _____ 2025.

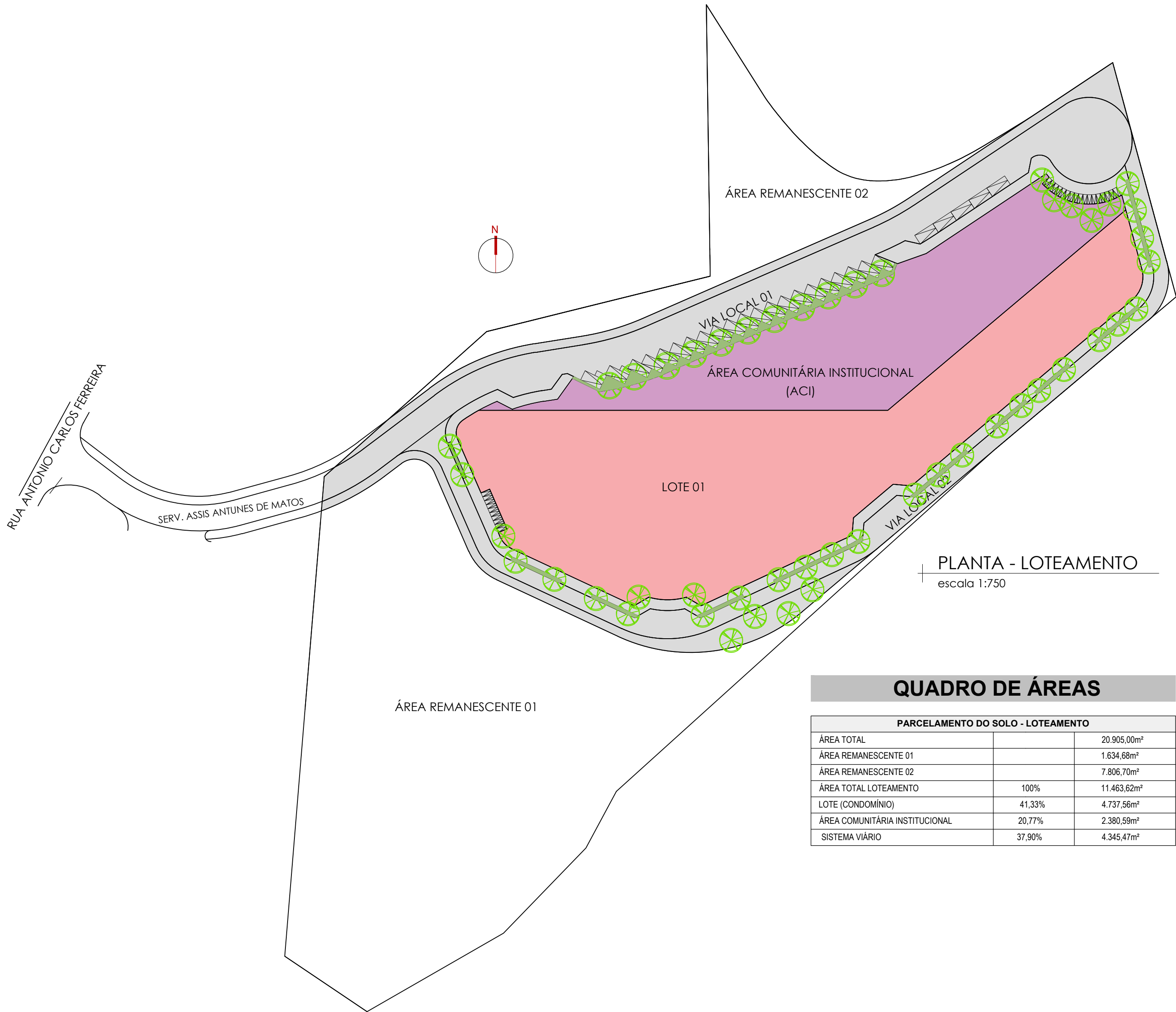
Comissão Técnica



CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/SMPHDU/GAB/SUHAB/2025

ANEXO XVII

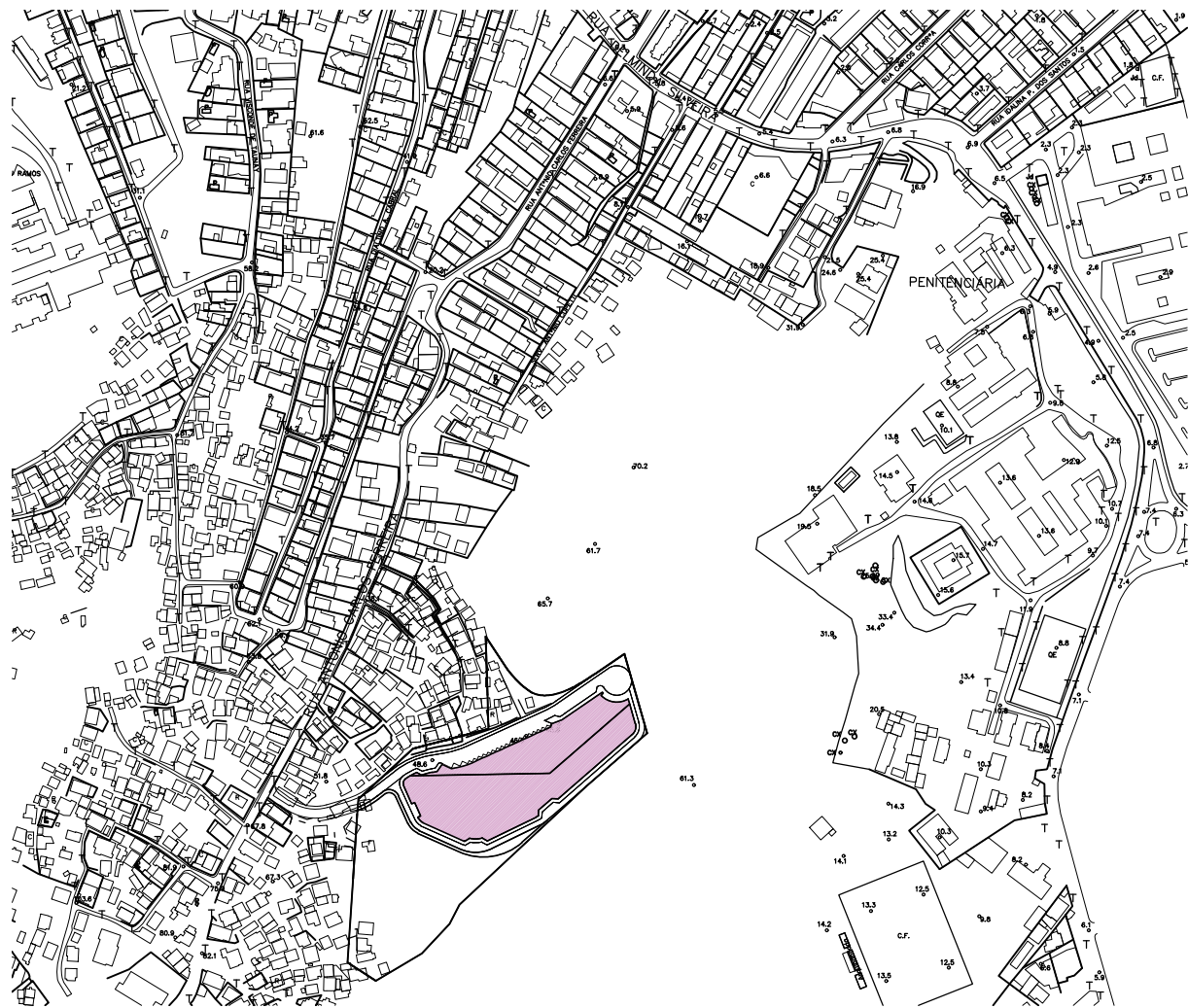
PROJETO ARQUITETÔNICO



PLANTA - LOTEAMENTO
escala 1:750

QUADRO DE ÁREAS

PARCELAMENTO DO SOLO - LOTEAMENTO		
ÁREA TOTAL		20.905,00m²
ÁREA REMANESCENTE 01		1.634,68m²
ÁREA REMANESCENTE 02		7.806,70m²
ÁREA TOTAL LOTEAMENTO	100%	11.463,62m²
LOTE (CONDOMÍNIO)	41,33%	4.737,56m²
ÁREA COMUNITÁRIA INSTITUCIONAL	20,77%	2.380,59m²
SISTEMA VIÁRIO	37,90%	4.345,47m²



PLANTA DE SITUAÇÃO
ESCALA 1 : 5000

ESPAÇO RESERVADO PARA SELO DIGITAL DE APROVAÇÃO, QUANDO DEFERIDO O PROCESSO



SUBSECRETARIA DE HABITAÇÃO
Diretoria de Habitação

ENDEREÇO DO PROJETO: Rua Assis Antunes de Matos / Agrônômica

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:
52.42.036.1500.001.790

USO DO PROJETO/ TIPO: Uso Misto (Multifamiliar HBR + comércio)

NÚMERO DE PROJETO APROVADO
DE LOTEAMENTO (SE HOVER)

ASSINATURA
Prefeitura Municipal de Florianópolis
CNPJ 11.111.111/0001-11

ASSINATURA
Juliana Hartmann Gomes
CAU A41121-3

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Zoneamento: ZEIS	Uso Pretendido: Uso misto: multifamiliar e comercial
Área Matricula: 4.737,56 m²	Nº Inscrição(ões) Imobiliária(s): 52.42.036.1500.001.790

* (a) Exemplo: AMC 2.5, ARM 2.5, etc.; * (b) Exemplo: ADI, APC, AEIS, etc;

TERRENO LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO

Área Terreno	Atingimento Viário	Terreno Remanescente
4.737,56 m²	00,00m²	4.737,56m²

INCENTIVOS UTILIZADOS:

- ☐ INCENTIVO À SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL.
☐ INCENTIVO À SUSTENTABILIDADE NAS CONSTRUÇÕES.
☐ INCENTIVO AO USO MISTO.
☐ INCENTIVO À ARTE PÚBLICA.
☐ INCENTIVOS À ADEQUAÇÃO DE IMÓVEIS (RETROFIT).
☐ INCENTIVO POR TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR VERDE (TDC VERDE).
☐ INCENTIVO DE AMEMBRAMENTO.
- ☐ INCENTIVO À PRESERVAÇÃO DA PAISAGEM E DO PATRIMÔNIO CULTURAL.
☒ INCENTIVO ÀS ÁREAS DE INTERESSE ESPECIAL SOCIAL (AEIS).
☐ INCENTIVO À PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL.
☐ ADI I - INCENTIVO ÀS ÁREAS DE DESENVOLVIMENO INCENTIVADO.
☐ ADI II - INCENTIVO ÀS ÁREAS DE DESENVOLVIMENO INCENTIVADO.
☐ INCENTIVO À FRUIÇÃO PÚBLICA NA FORMA DE ESPAÇOS PÚBLICOS E CONECTIVIDADE.
☐ INCENTIVO AO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO.

LIMITES DE OCUPAÇÃO - MÁXIMO SEM INCENTIVO

(Conforme Anexo F01 e Art. 71 do Plano Diretor)

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO										TAXA DE OCUPAÇÃO					
Básico		Acréscimo por Outorga		Acréscimo por TDC		Adicional para Subsolos (TDC)		Total		Subsolo		1º e 2º Pavimentos		Torre	
1	4.737,56m²	1,34	6.348,33m²	0	-	0	-	2,34	11.085,89m²	0%	-	60%	2.842,53m²	60%	2.842,53m²

LIMITES DE OCUPAÇÃO - MÁXIMO COM INCENTIVO

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE OCUPAÇÃO			
Incentivo	Benefício	Acréscimo		Fórmula (Decreto 25.643/2023)	
Incentivo AEIS - HBR	Suficiente para aplicar o incentivo, conforme legislação específica.	Inc.OODC	-	T.O' = T.O + (T.O x Inc.OODC) + (Inc. SusT) + (Inc.Arte P)	
Incentivo 2		Inc.a (Incentivo 1)	-	ou	
...		Inc.b (Incentivo 2)	-		
...		Inc. SusT	-	T.O' = T.O + (T.O x Inc.OODC) + (T.O X Inc.a) + (T.O X Inc.b) + (Inc. SusT) + (Inc.Arte P)	
...		Inc.Arte P	-		

PARÂMETROS UTILIZADOS

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			TAXA DE OCUPAÇÃO		
BÁSICO	1,00	4.737,56m²	SUBSOLO	-	-
ACRÉSCIMO POR OUTORGA	1,09	5.155,46m²	PAVIMENTO TÉRREO	31,78%	1.905,56m²
ACRÉSCIMO POR TDC (PAVIMENTOS)	0	0,00m²	2º PAVIMENTO	44,02%	2.085,88m²
ADICIONAL PARA SUBSOLO (POR TDC)	0	0,00m²	PAVIMENTO TIPO (3º, 4º e 5º)	43,48%	2.059,78m²
SUBTOTAL S/ INCENTIVOS	2,09	9.893,02m²			
INCENTIVO 1	-	-			
INCENTIVO 2	-	-			
TOTAL	-	-			

*O coeficiente de aproveitamento dos incentivos só será preenchido, se os limites de ocupação do Anexo F01 do Plano Diretor, não forem suficientes para executar o incentivo.

QUADRO DE ÁREAS

Incentivos	Pavimento		Áreas				Área Computável (CA)		Taxa de ocupação		Área
			Coberta Fechada	Coberta Aberta	Descoberta	Total	Residencial	Não Residencial	Área	(%)	Privativa*
	BLOCO A1 e A2	PAVIMENTO TÉRREO	551,30m²	109,26m²	0,00	660,56m²	168,35m²	492,21m²	660,56m²	13,94%	0,00m²
		2º PAVIMENTO	666,10m²	107,70m²	0,00	773,80m²	755,56m²	0,00	773,80m²	16,33%	631,68m²
		3º PAVIMENTO	657,40m²	107,70m²	0,00	765,10m²	746,86m²	0,00	765,10m²	16,15%	631,68m²
		4º PAVIMENTO	657,40m²	107,70m²	0,00	765,10m²	746,86m²	0,00	765,10m²	16,15%	631,68m²
		5º PAVIMENTO	657,40m²	107,70m²	0,00	765,10m²	746,86m²	0,00	765,10m²	16,15%	631,68m²
INCENTIVO AEIS - HBR	Subtotal (Bloco A1 e A2)		3.189,60m²	540,06m²	0,00	3.729,66m²	3.164,49m²	492,21			2.526,72m²
	BLOCO B, C, D e E	PAVIMENTO TÉRREO	278,07m²	33,18m²	0,00	311,25m²	290,45m²	0,00	311,25m²	6,57%	285,92m²
		2º PAVIMENTO	291,54m²	36,48m²	0,00	328,02m²	320,42m²	0,00	328,02m²	6,92%	265,21m²
		3º PAVIMENTO	287,19m²	36,48m²	0,00	323,67m²	316,07m²	0,00	323,67m²	6,83%	265,21m²
		4º PAVIMENTO	287,19m²	36,48m²	0,00	323,67m²	316,07m²	0,00	323,67m²	6,83%	265,21m²
		5º PAVIMENTO	287,19m²	36,48m²	0,00	323,67m²	316,07m²	0,00	323,67m²	6,83%	265,21m²
INCENTIVO AEIS - HBR	Subtotal (Bloco B, C, D e E) x4		5.724,72m²	716,40m²	0,00	6.441,12m²	6.236,32m²	0,00			5.387,04m²
Total			8.914,32m²	1.256,46m²	0,00	10.170,78m²	9.400,81m²	492,21m²			7.913,76m²

*NOTA: A área privativa da tabela é para o cálculo da eficiência da edificação, conforme Decreto nº 25.887/2023. Entende-se como área privativa as unidades residenciais autônomas (apartamentos) e as áreas das vagas de garagem de veículos automotores residenciais, cobertas e descobertas. Não entram no cálculo as áreas de hobby box e vagas de visitante do residencial, bem como circulações de uso comum.

MEMORIAL DE CÁLCULO - Outorga Onerosa do Direito de Construir

Lei Complementar nº 755/2023

Área total computável - acima do coeficiente de aproveitamento 1 (a)	5.155,46m²
Descontos (Art. 4º § 10 da LC 755/2023)	
Áreas demolidas (registradas com Habite-se nº XXXX) (b)	-
Áreas mínimas comerciais - incentivo de uso misto (c)	-
Áreas construídas - incentivo de arte pública (d)	-

Área total computável no cálculo da Outorga (a) - (b) - (c) - (d)

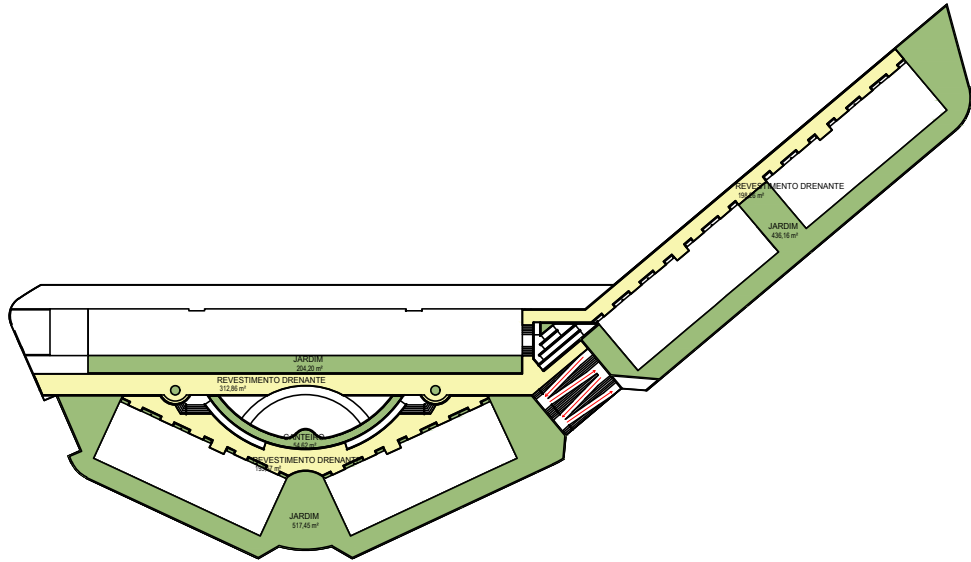
* Quando não houver uso predominante na edificação, a memória de cálculo deverá ser apresentada para cada uso. Entende-se como uso predominante, a edificação que a área computável predominante corresponda em pelo menos 75% (setenta e cinco por cento) da área total computável da edificação.

UNIDADES

Comercial	Área Unidade	Comercial	Área Unidade	Comercial	Área Unidade	Comercial	Área Unidade
LOJA 01	42,93m²	LOJA 04	42,37m²	LOJA 07	21,75m²	LOJA 10	21,18m²
LOJA 02	42,35m²	LOJA 05	42,35m²	LOJA 08	21,18m²	LOJA 11	21,18m²
LOJA 02	42,37m²	LOJA 06	42,93m²	LOJA 09	21,18m²	LOJA 12	21,20m²

Total 382,97 m²

Residencial	Quantidade
Nº de Unidades Habitacionais	148



ÁREAS PERMEÁVEIS

ESCALA 1 : 1250

TAXA DE IMPERMEABILIZAÇÃO

Taxa de Impermeabilização Máxima (a)	Taxa de Impermeabilização Utilizada (b)
80%	33,04%

MEMORIAL

Tipo	Área	Perm. Material (c)	Á.Perm. Efetiva (d)	Permeabilidade do terreno (e)
CAPTAÇÃO ÁGUA COBERTURA	-	-	-	-
REVESTIMENTO DRENANTE	704,69m²	50%	352,35m²	7,44%
VEGETAÇÃO	1.212,43m²	100%	1.212,43m²	25,60%
Total	1.917,12m²		1.564,78m²	33,04%

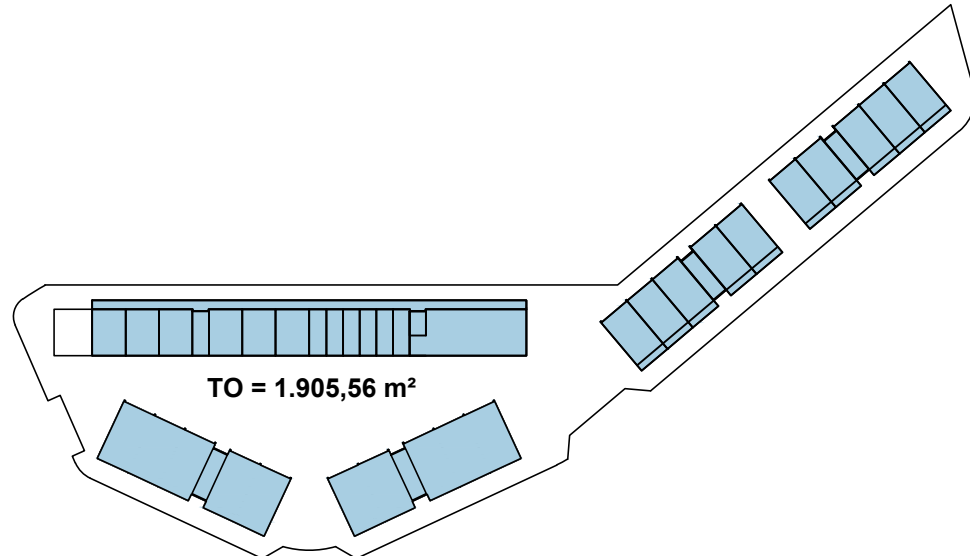
* (a) De acordo com Anexo F01 do Plano Diretor

* (b) (100% - [Permeabilidade do terreno (e)])

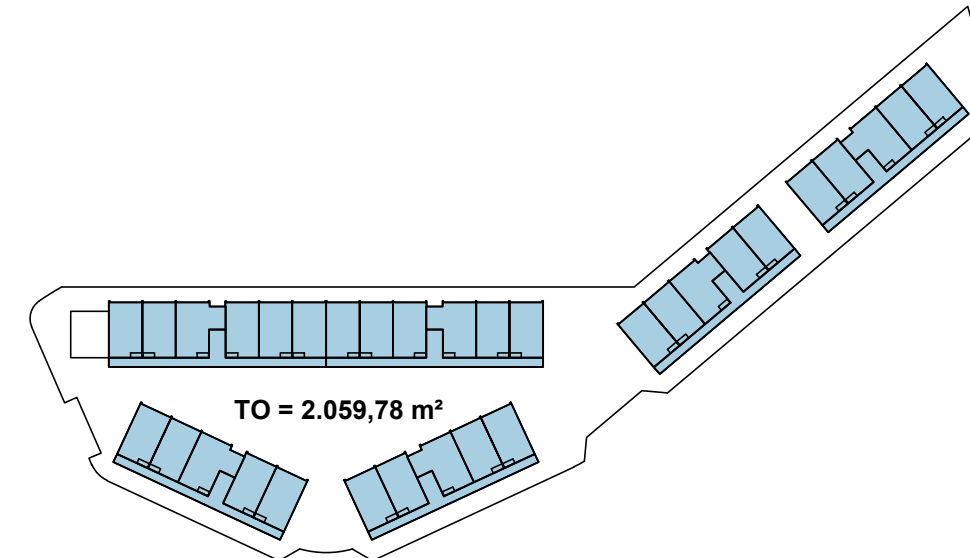
* (c) Porcentagem de permeabilidade do material

* (d) Área efetiva de permeabilidade do material ([Área] x [Permeabilidade Material (c)])

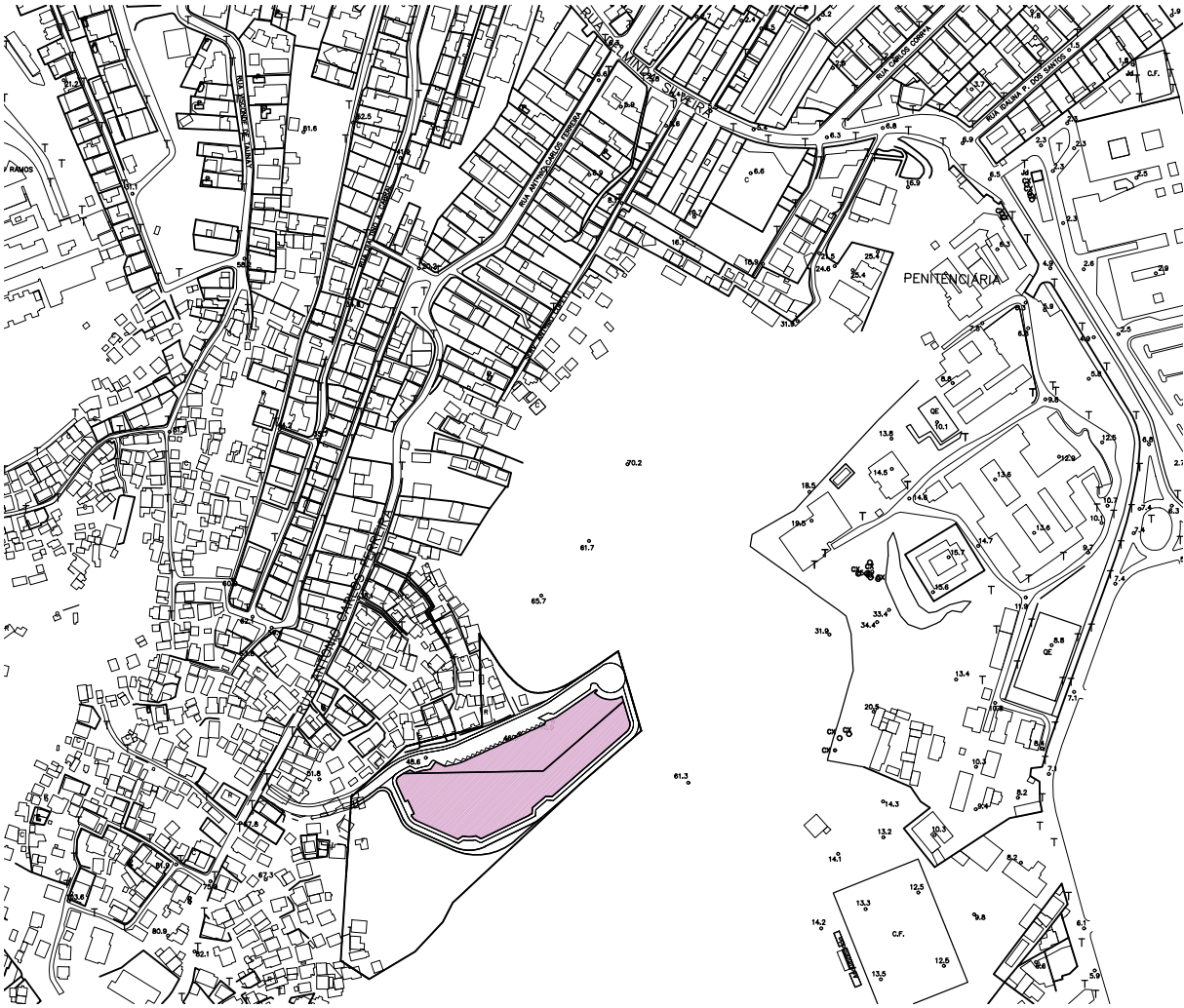
* (e) Permeabilidade do terreno ([Área permeável efetiva (d)] / [Área remanescente do terreno])



SOBREPOSIÇÃO TO 1º E 2º PAV. - ESCALA 1 : 1250



SOBREPOSIÇÃO TO TORRE - ESCALA 1 : 1250



PLANTA DE SITUAÇÃO

ESCALA 1 : 5000

ESPAÇO RESERVADO PARA SELO DIGITAL DE APROVAÇÃO, QUANDO DEFERIDO O PROCESSO



SUBSECRETARIA DE HABITAÇÃO
Diretoria de Habitação

ENDEREÇO DO PROJETO: Rua Assis Antunes de Matos / Agrônômica

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:
52.42.036.1500.001.790

USO DO PROJETO/ TIPO: Uso Misto (Multifamiliar HBR + comércio)

NÚMERO DE PROJETO APROVADO
DE LOTEAMENTO (SE HOUVER)

ASSINATURA
Prefeitura Municipal de Florianópolis
CNPJ 11.111.111/0001-11

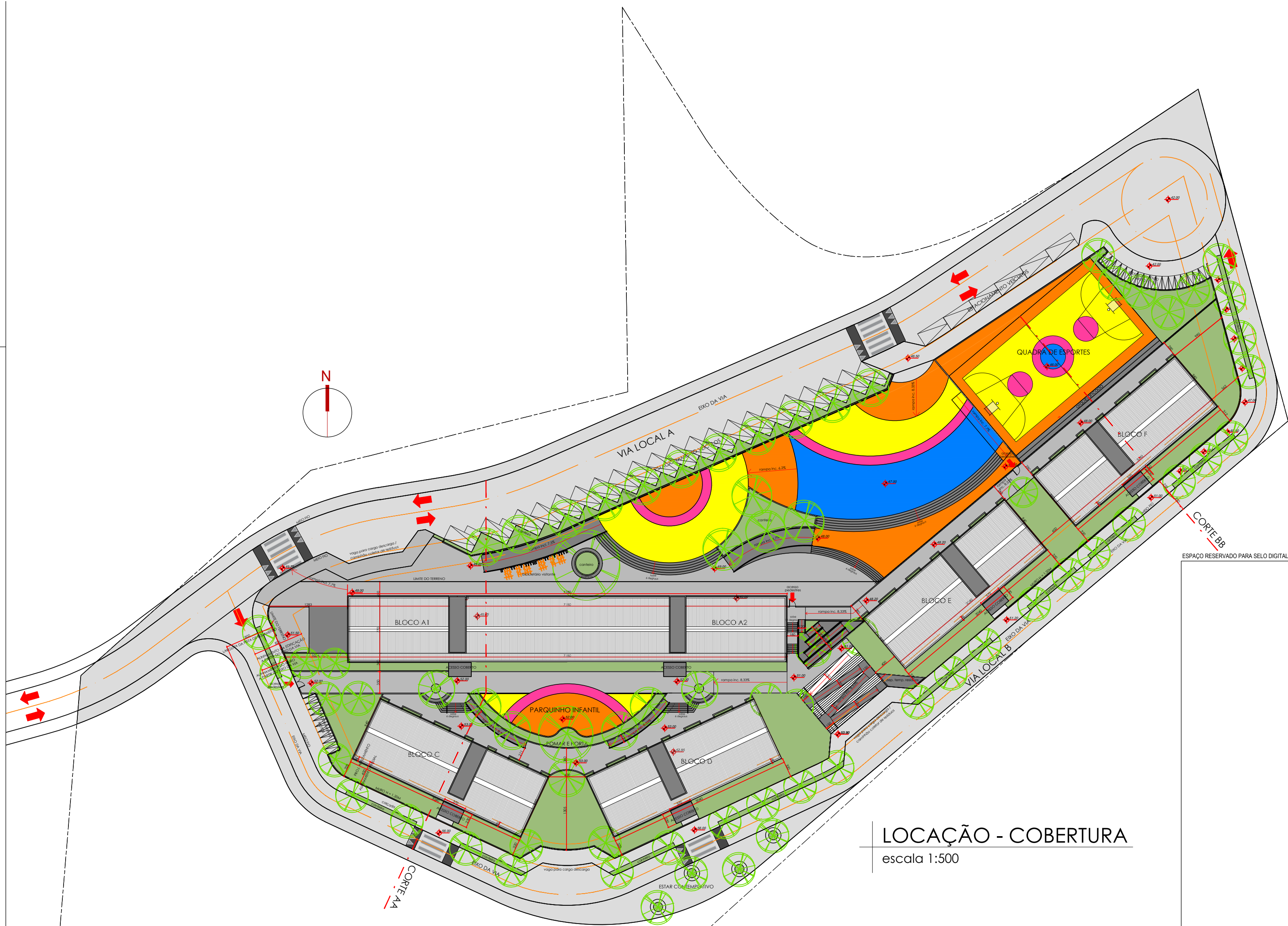
ASSINATURA
Juliana Hartmann Gomes
CAU A41121-3

CONTEÚDO: QUADROS

REVISÃO XX

Nº DA PRANCHA 02/09

junho/2025



LOCAÇÃO - COBERTURA
escala 1:500

ESPAÇO RESERVADO PARA SELO DIGITAL DE APROVAÇÃO, QUANDO DEFERIDO O PROCESSO



SUBSECRETARIA DE HABITAÇÃO
Diretoria de Habitação

ENDEREÇO DO PROJETO: Rua Assis Antunes de Matos / Agrônoma	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 52.42.036.1500.001.790
USO DO PROJETO/ TIPO: Uso Misto (Multifamiliar HBR + comércio)	NÚMERO DE PROJETO APROVADO DE LOTEAMENTO (SE HOUVER)

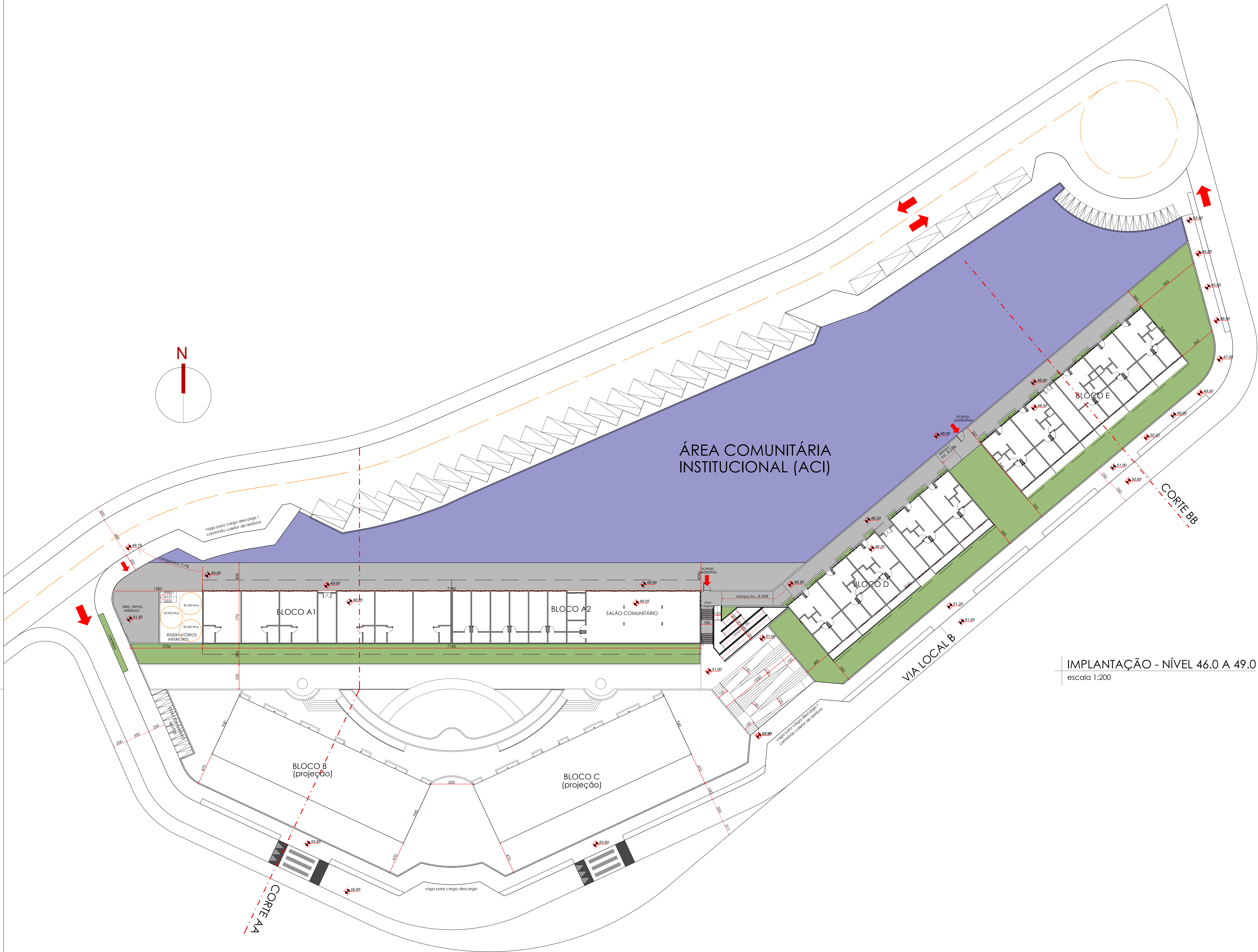
ASSINATURA
Prefeitura Municipal de Florianópolis
CNPJ 11.111.111/0001-11

ASSINATURA
Juliana Hartmann Gomes
CAU A41121-3

CONTEÚDO: LOCAÇÃO - COBERTURA

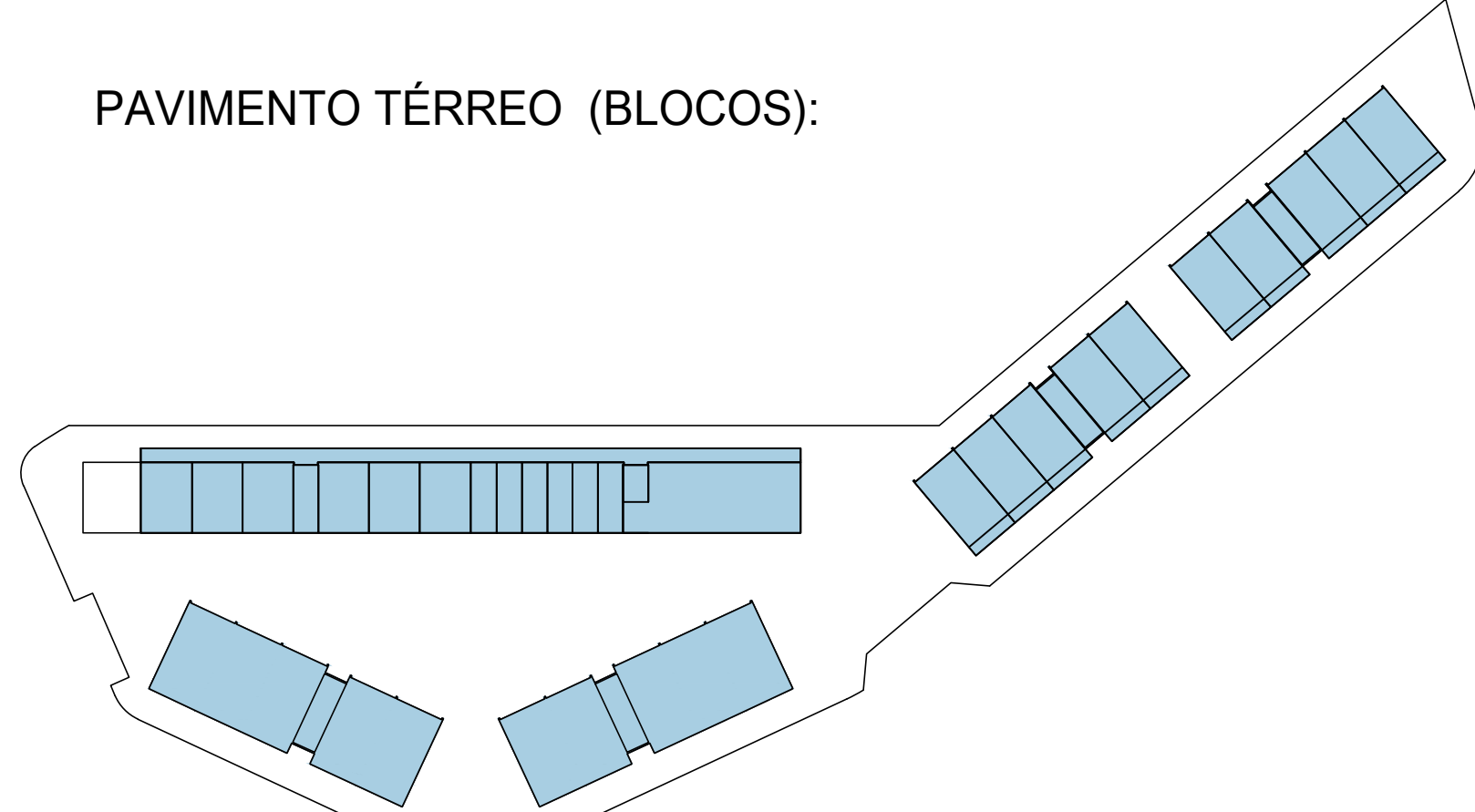
REVISÃO XX
1:500 junho/2025

Nº DA PRANCHA 03/09

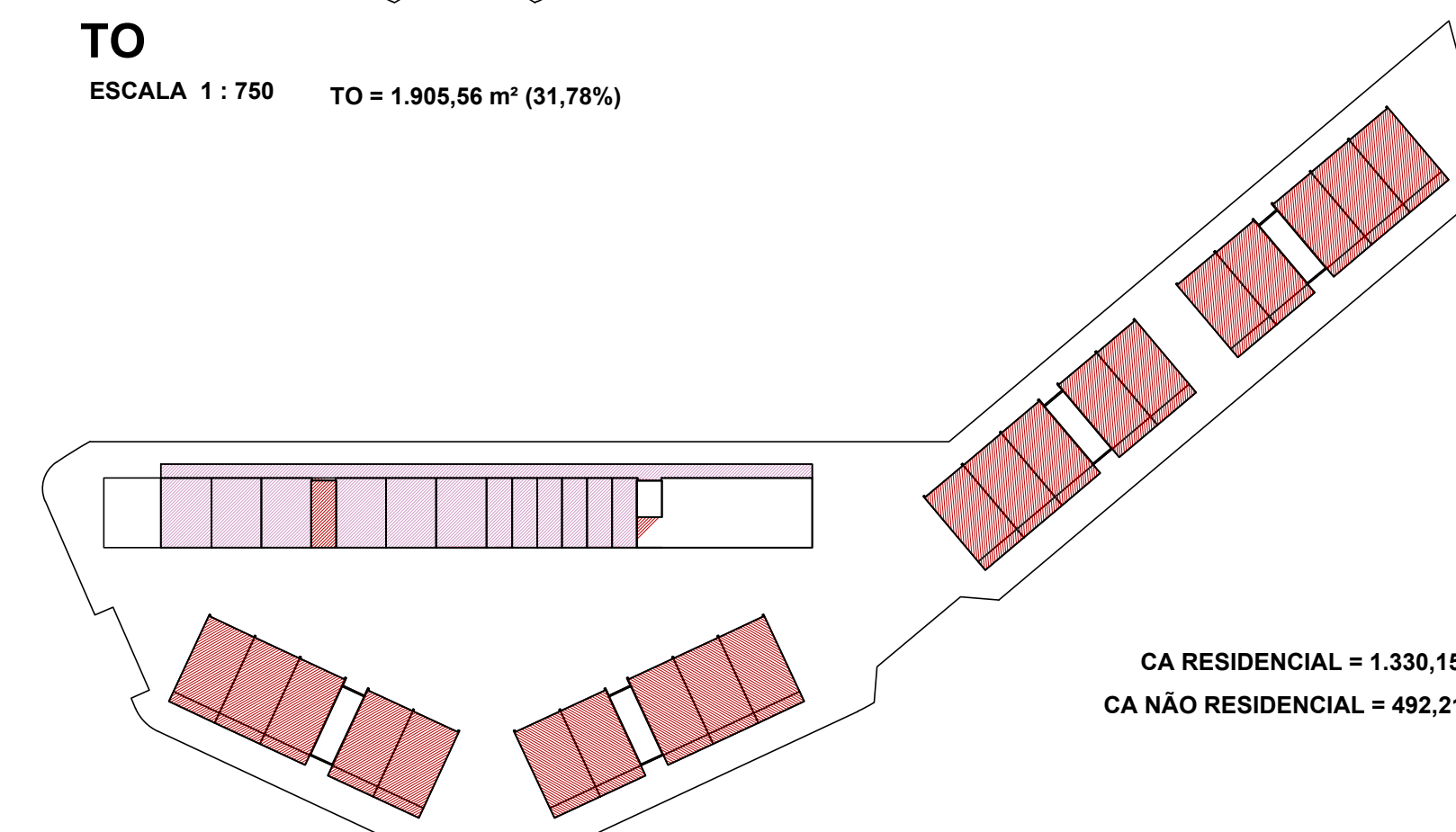


QUADRO DE ÁREAS										
Inventário	Pavimento	Áreas			Área Computável (CA)		Taxa de ocupação		Área	
		Coberto Fechado	Coberto Aberto	Descoberto	Residencial	Não-Residencial	Área	(%)	Privatizável	
BLOCO A1 e A2	PAVIMENTO TÉRREO	551,30m²	107,20m²	0,00	658,50m²	658,50m²	658,50m²	14,1%	658,50m²	0,00m²
	1º PAVIMENTO	666,10m²	107,20m²	0,00	773,30m²	773,30m²	773,30m²	14,1%	773,30m²	0,00m²
	2º PAVIMENTO	651,40m²	107,20m²	0,00	758,60m²	758,60m²	758,60m²	14,1%	758,60m²	0,00m²
	3º PAVIMENTO	651,40m²	107,20m²	0,00	758,60m²	758,60m²	758,60m²	14,1%	758,60m²	0,00m²
BLOCO B, C, D e E	PAVIMENTO TÉRREO	278,07m²	33,18m²	0,00	311,25m²	311,25m²	311,25m²	6,8%	311,25m²	0,00m²
	1º PAVIMENTO	291,54m²	36,48m²	0,00	328,02m²	328,02m²	328,02m²	6,8%	328,02m²	0,00m²
	2º PAVIMENTO	287,19m²	36,48m²	0,00	323,67m²	323,67m²	323,67m²	6,8%	323,67m²	0,00m²
	3º PAVIMENTO	287,19m²	36,48m²	0,00	323,67m²	323,67m²	323,67m²	6,8%	323,67m²	0,00m²
Subtotal (Bloco A1 e A2)		3.189,80m²	540,80m²	0,00	3.730,60m²	3.730,60m²	3.730,60m²	14,1%	3.730,60m²	0,00m²
Subtotal (Bloco B, C, D e E)		1.256,44m²	142,12m²	0,00	1.400,56m²	1.400,56m²	1.400,56m²	6,8%	1.400,56m²	0,00m²
Total		4.446,24m²	682,92m²	0,00	5.129,16m²	5.129,16m²	5.129,16m²	10,4%	5.129,16m²	0,00m²

PAVIMENTO TÉRREO (BLOCOS):



TO
ESCALA 1 : 750
TO = 1.905,56 m² (31,78%)



CA
ESCALA 1 : 750
CA TOTAL = 1.822,36m²

CA RESIDENCIAL = 1.330,15 m²
CA NÃO RESIDENCIAL = 492,21 m²

IMPLANTAÇÃO - NÍVEL 46.0 A 49.0
escala 1:200

ESPAÇO RESERVADO PARA DELO DIGNO DE APROVAÇÃO, QUANDO DEPENDER DO PROCESSO



SUBSECRETARIA DE HABITAÇÃO
Diretoria de Habitação

ENDEREÇO DO PROJETO: Rua Assis Antunes de Matos / Agrônômica
USO DO PROJETO/ TIPO: Uso Misto (Multifamiliar HBR + comércio)

INSCRIÇÃO MOBILIAR
34.428.190.901.794
NÚMERO DE PROJETO APROVADO
DE LOTEAMENTO (SE HOUVER)

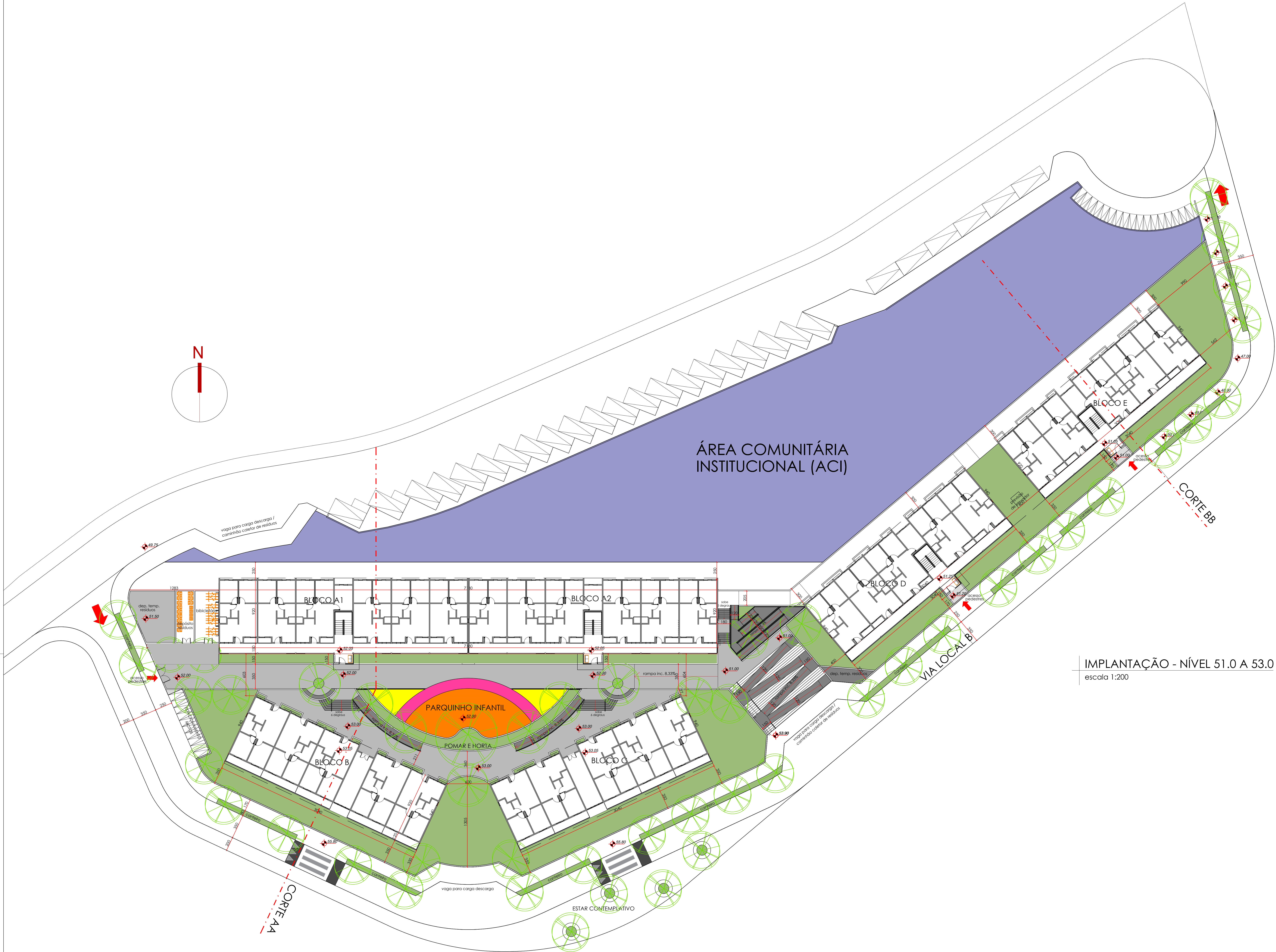
ASSINATURA
Prefeitura Municipal de Florianópolis
CNPJ 11.111.110/0001-11

ASSINATURA
Juliana Hartmann Gomes
CAU A41121-3

CONTEÚDO: IMPLANTAÇÃO - NÍVEL 46.0 A 49.0

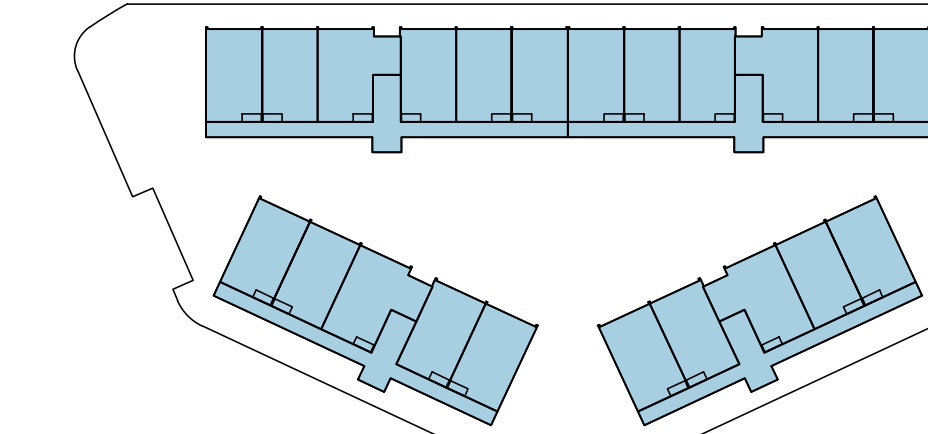
REVISÃO XX
1/200
junho/2020

Nº DA FRANCHA 04010



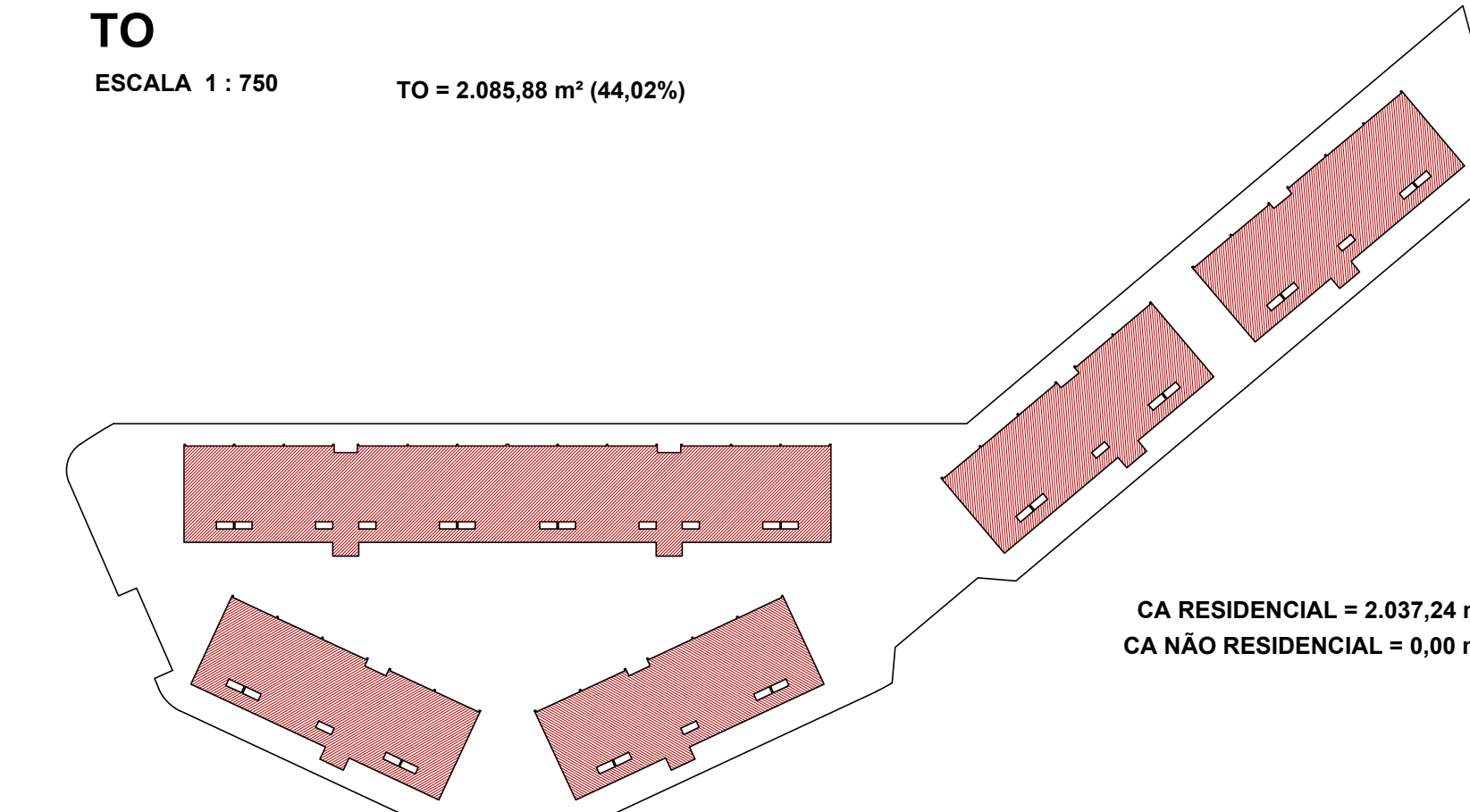
QUADRO DE ÁREAS									
Ítem	Pavimento	Áreas			Área Computável (CA)		Taxa de ocupação		Área
		Coberta Fechada	Coberta Aberta	Descoberta	Residencial	Não Residencial	Área	%	
BLOCO A1 e A2	PAVIMENTO TERREO	551,30m²	109,26m²	0,00	660,56m²	482,21m²	660,56m²	10,0%	0,00m²
	1º PAVIMENTO	666,10m²	107,70m²	0,00	773,80m²	735,50m²	773,80m²	10,0%	631,68m²
	2º PAVIMENTO	667,40m²	107,70m²	0,00	775,10m²	746,80m²	775,10m²	10,0%	631,68m²
	3º PAVIMENTO	667,40m²	107,70m²	0,00	775,10m²	746,80m²	775,10m²	10,0%	631,68m²
BLOCO B, C, D e E	PAVIMENTO TERREO	291,56m²	38,48m²	0,00	330,04m²	334,42m²	330,04m²	10,0%	285,21m²
	1º PAVIMENTO	281,19m²	38,48m²	0,00	319,67m²	316,07m²	319,67m²	10,0%	265,21m²
	2º PAVIMENTO	281,19m²	38,48m²	0,00	319,67m²	316,07m²	319,67m²	10,0%	265,21m²
	3º PAVIMENTO	281,19m²	38,48m²	0,00	319,67m²	316,07m²	319,67m²	10,0%	265,21m²
Subtotal (Blos A1 e A2)		3.189,65m²	540,06m²	0,00	3.729,71m²	3.164,49m²	492,21		2.506,79m²
Subtotal (Blos B, C, D e E)		5.724,72m²	718,40m²	0,00	6.443,12m²	6.236,32m²	0,00		5.387,04m²
Total		8.914,37m²	1.258,46m²	0,00	10.172,49m²	9.400,81m²			7.893,83m²

2º PAVIMENTO (BLOCOS):



TO
ESCALA 1 : 750

TO = 2.065,88 m² (44,02%)



CA
ESCALA 1 : 750

CA TOTAL =2.037,24m²

CA RESIDENCIAL = 2.037,24 m²
CA NÃO RESIDENCIAL = 0,00 m²

IMPLANTAÇÃO - NÍVEL 51.0 A 53.0
escala 1:200

ESPAÇO RESERVADO PARA SELLO DIGITAL DE APROVAÇÃO, QUANDO DEFERIDO O PROCESSO



SUBSECRETARIA DE HABITAÇÃO
Diretoria de Habitação

ENDEREÇO DO PROJETO: Rua Assis Antunes de Matos / Agrônômica
USO DO PROJETO/ TIPO: Uso Misto (Multifamiliar HBR + comércio)

INSCRIÇÃO MOBILIAR:
32.423.958.958.907.795
NÚMERO DE PROJETO APROVADO:
DE LOTEAMENTO (SE HOUVER):

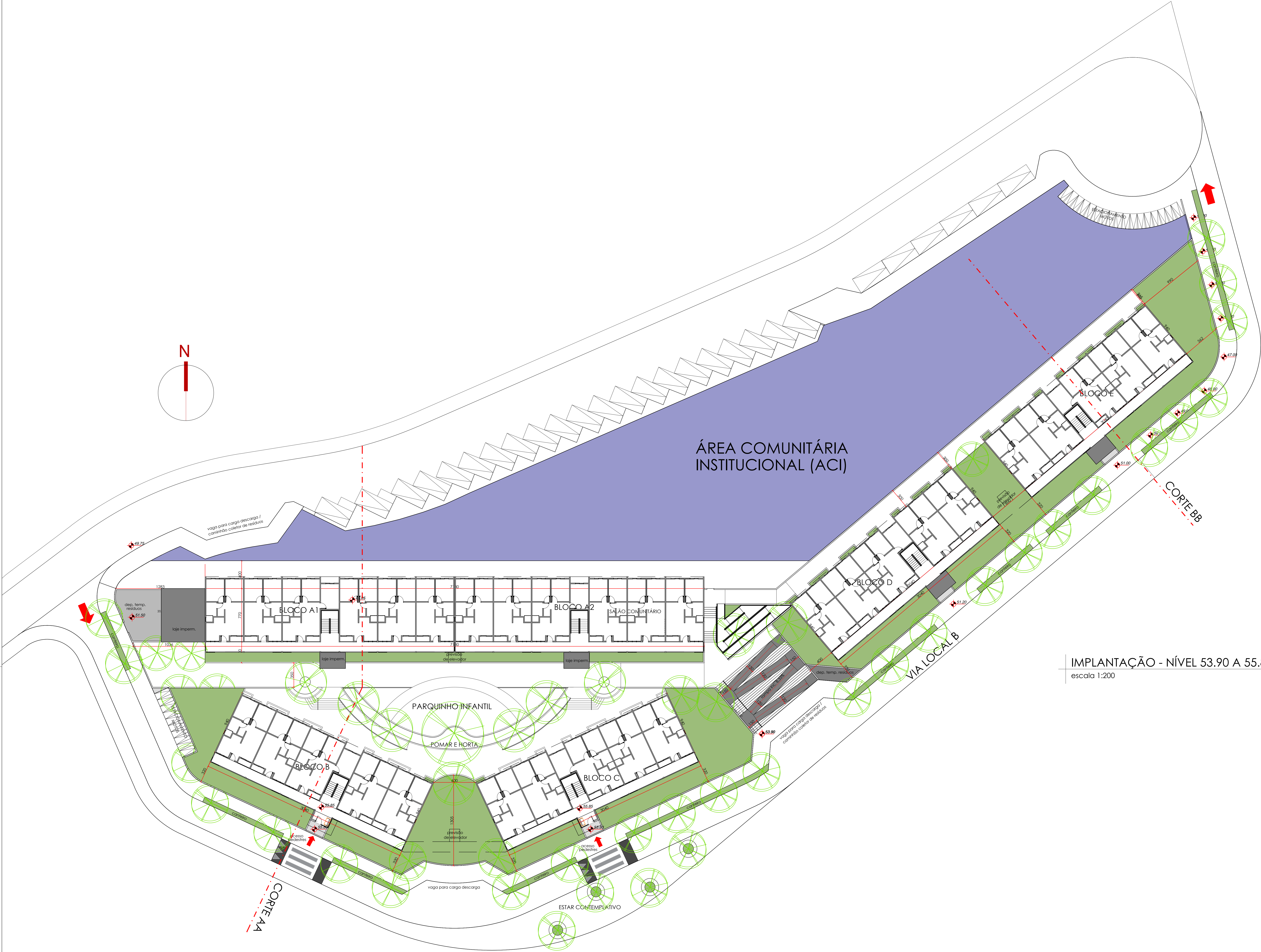
ASSINATURA
Prefeitura Municipal de Florianópolis
CNPJ: 11.111.111/0001-11

ASSINATURA
Juliana Hartmann Gomes
CAU A41121-3

CONTEÚDO: IMPLANTAÇÃO - NÍVEL 51.0 A 53.0

REVISÃO XX
1/200 [sete]2023

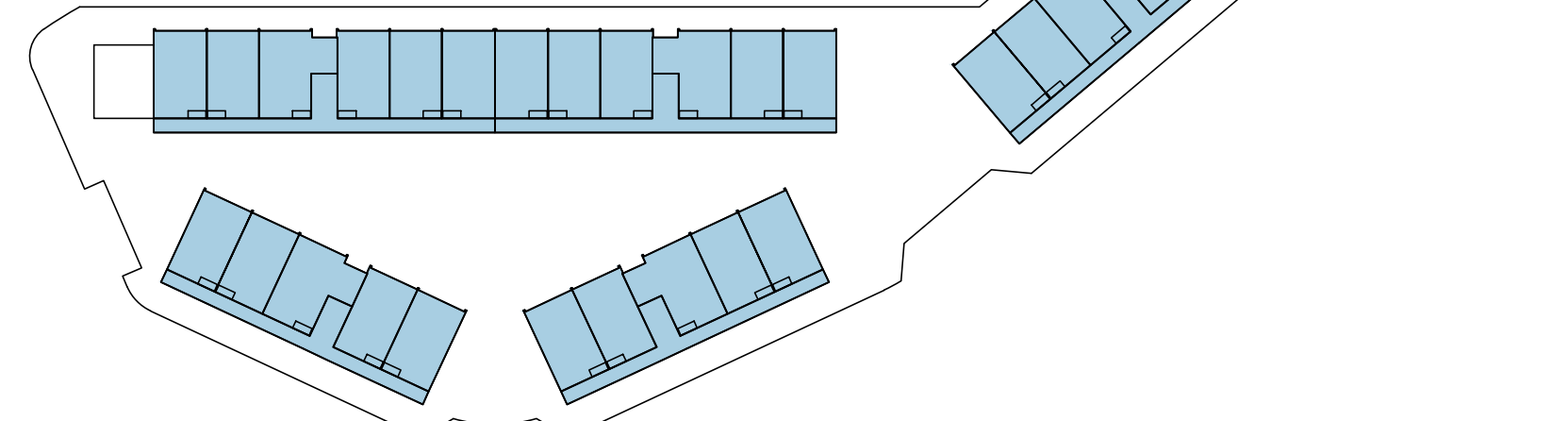
Nº DA FRANCHA 05/09



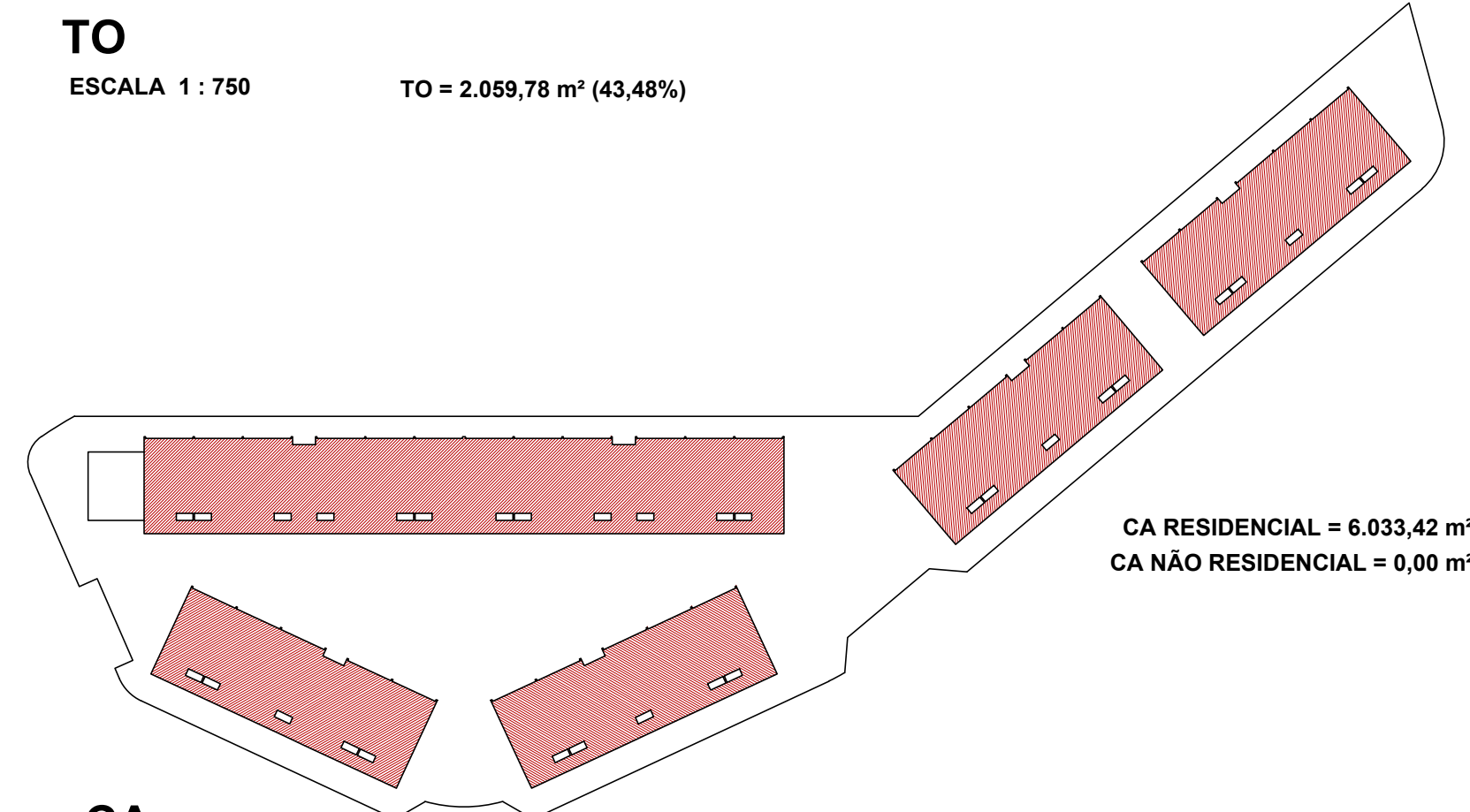
IMPLANTAÇÃO - NÍVEL 53.90 A 55.80
escala 1:200

QUADRO DE ÁREAS											
Índices	Pavimento	Áreas				Área Computável (CA)		Taxa de ocupação		Área	
		Coberta Fechada	Coberta Aberta	Descoberta	Total	Residencial	Não Residencial	Área	(%)	Privativa	
BLOCO A1 e A2	1º PAVIMENTO TERREO	551,30m²	109,36m²	0,00	660,66m²	168,36m²	492,30m²	660,66m²	100%	0,00m²	
	2º PAVIMENTO	666,19m²	107,70m²	0,00	773,89m²	755,59m²	0,00	773,89m²	100%	631,69m²	
	3º PAVIMENTO	657,49m²	107,70m²	0,00	765,19m²	746,89m²	0,00	765,19m²	100%	631,69m²	
	4º PAVIMENTO	657,49m²	107,70m²	0,00	765,19m²	746,89m²	0,00	765,19m²	100%	631,69m²	
BLOCO B, C, D, E e F	1º PAVIMENTO TERREO	318,00m²	340,00m²	0,00	658,00m²	1,104,00m²	492,00m²	318,00m²	48%	2,308,00m²	
	2º PAVIMENTO	291,54m²	36,48m²	0,00	328,02m²	328,02m²	0,00	328,02m²	100%	265,21m²	
	3º PAVIMENTO	287,19m²	36,48m²	0,00	323,67m²	323,67m²	0,00	323,67m²	100%	265,21m²	
	4º PAVIMENTO	287,19m²	36,48m²	0,00	323,67m²	323,67m²	0,00	323,67m²	100%	265,21m²	
Total	Subtotal (Bloco B, C, D, E e F)	5.242,72m²	714,40m²	0,00	5.957,12m²	5.957,12m²	0,00	5.957,12m²	100%	5.387,44m²	
	Total	5.514,32m²	1.228,46m²	0,00	6.742,78m²	6.742,78m²	0,00	6.742,78m²	100%	6.033,42m²	

PAVIMENTO TIPO - 3º, 4º E 5º (BLOCOS):



TO
ESCALA 1 : 750
TO = 2.059,78 m² (43,48%)



CA
ESCALA 1 : 750
CA TOTAL = (X3)6.033,42m²

ESPAÇO RESERVADO PARA SELLO DIGITAL DE AUTORIZAÇÃO, QUANDO DEPENDER O PROCESSO



ENDEREÇO DO PROJETO: Rua Assis Antunes de Matos / Agrônômica
USO DO PROJETO/ TIPO: Uso Misto (Multifamiliar HBR + comércio)

ASSINATURA
Prefeitura Municipal de Florianópolis
CNPJ 11.111.111/0001-11

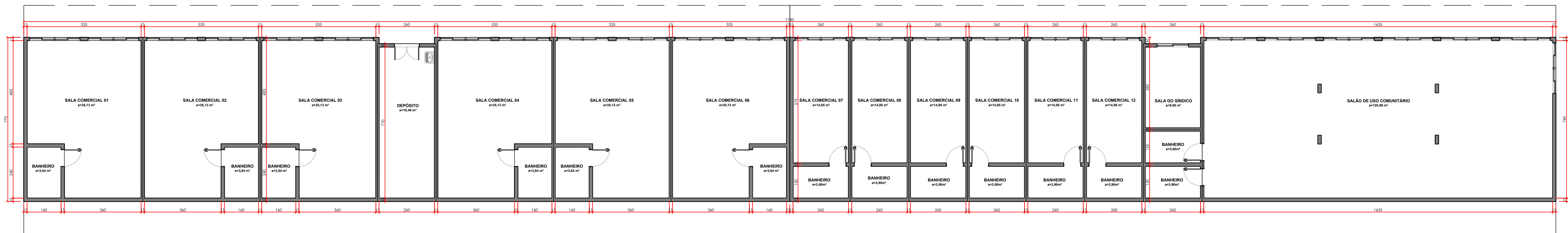
SUBSECRETARIA DE HABITAÇÃO
Diretoria de Habitação

INSCRIÇÃO MOBILIAR: 32.421.008.190.801.795
NÚMERO DE PROJETO APROVADO: CAU A41121-3

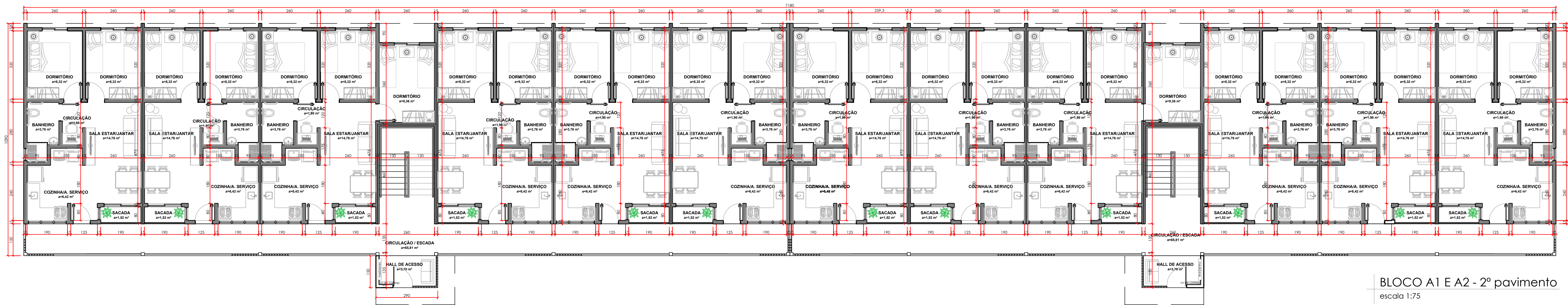
CONTEÚDO: IMPLANTAÇÃO - NÍVEL 53.90 A 55.80

REVISÃO XX
1/200 [sete/2025]

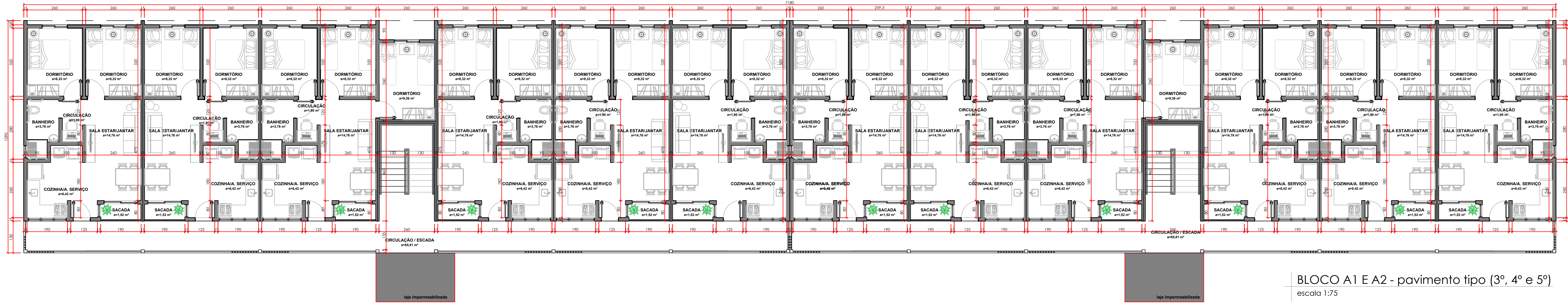
Nº DA FRANCHIA 06/09



BLOCO A1 E A2 - pavimento térreo
escala 1:75



BLOCO A1 E A2 - 2º pavimento
escala 1:75



BLOCO A1 E A2 - pavimento tipo (3º, 4º e 5º)
escala 1:75



BLOCO A1 E A2 - cobertura
escala 1:75

ESPAÇO RESERVADO PARA SELLO DIGNO DE APROVAÇÃO, QUANDO OBRIGADO O PROCESSO



ENDEREÇO DO PROJETO: Rua Assis Antunes de Matos / Agrônoma
USO DO PROJETO/ TIPO: Uso Misto (Multifamiliar HBR + comércio)

SUBSECRETARIA DE HABITAÇÃO
Diretoria de Habitação

INSCRIÇÃO MOBILIÁRIA
32.420.950.907.796
NÚMERO DE PROJETO APROVADO
CAU A4121-3

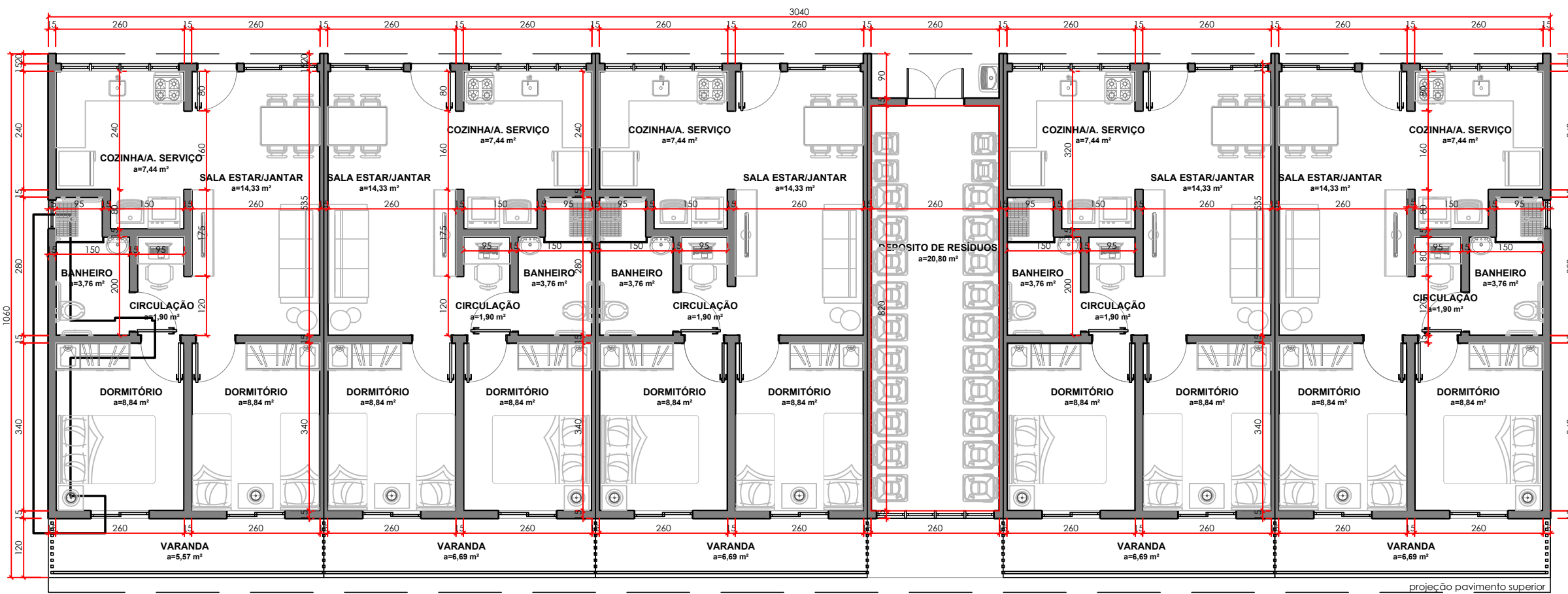
ASSINATURA
Prefeitura Municipal de Florianópolis
CNPJ 11.111.111/0001-11

ASSINATURA
Juliana Hartmann Gomes
CAU A4121-3

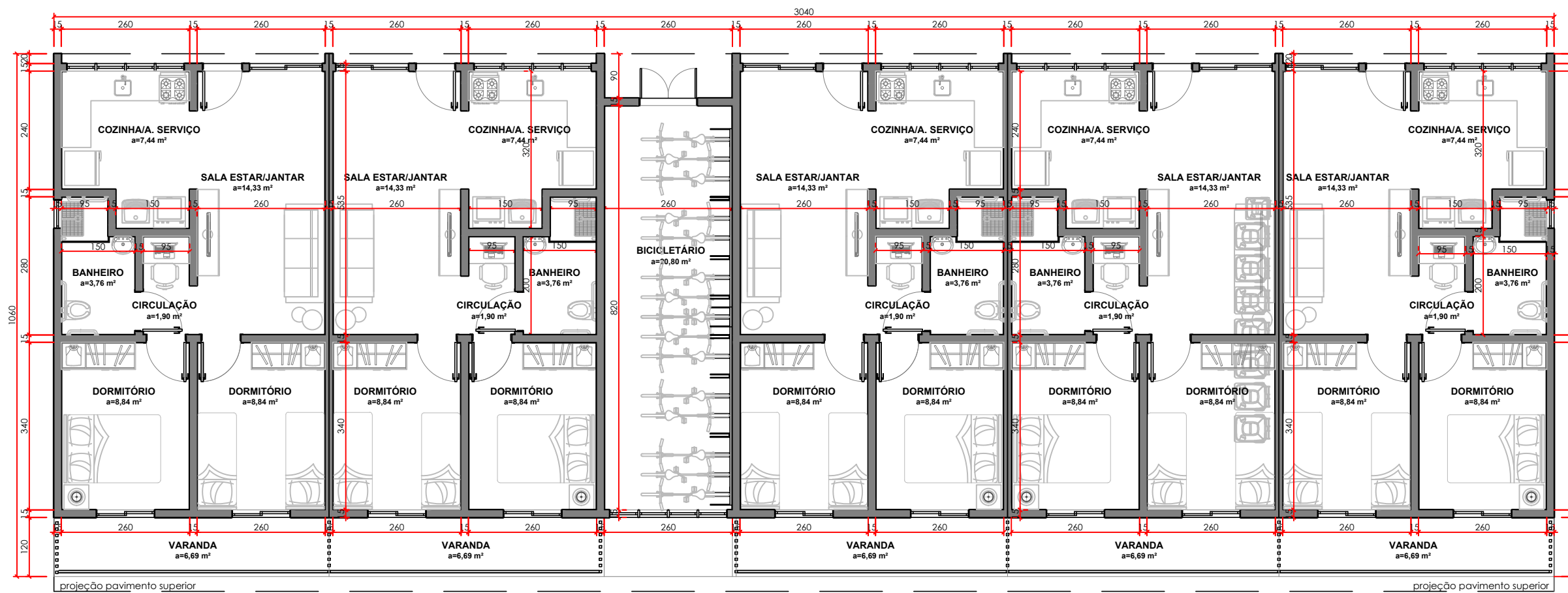
CONTEÚDO: PLANTA BAIXA - BLOCO A1 E A2

REVISÃO XX
175
junho 2025

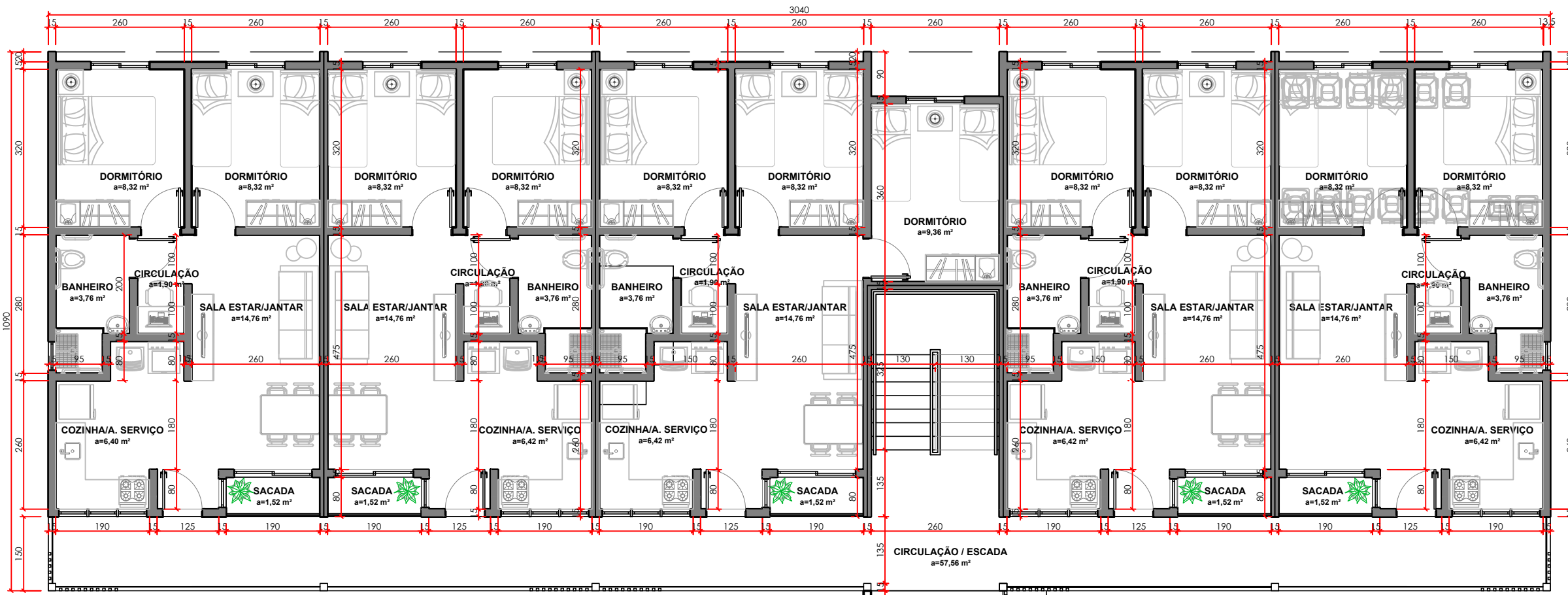
Nº DA FRANCHA 07/09



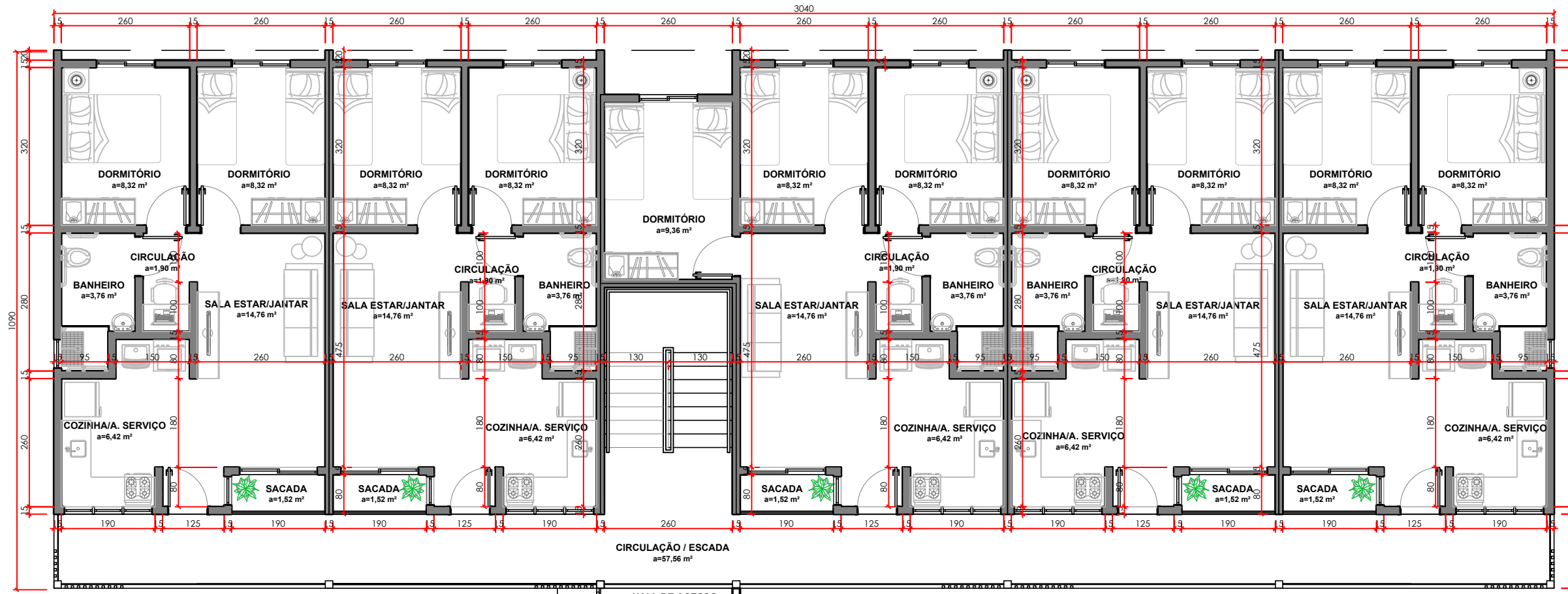
BLOCO B e D - pavimento térreo
escala 1:75



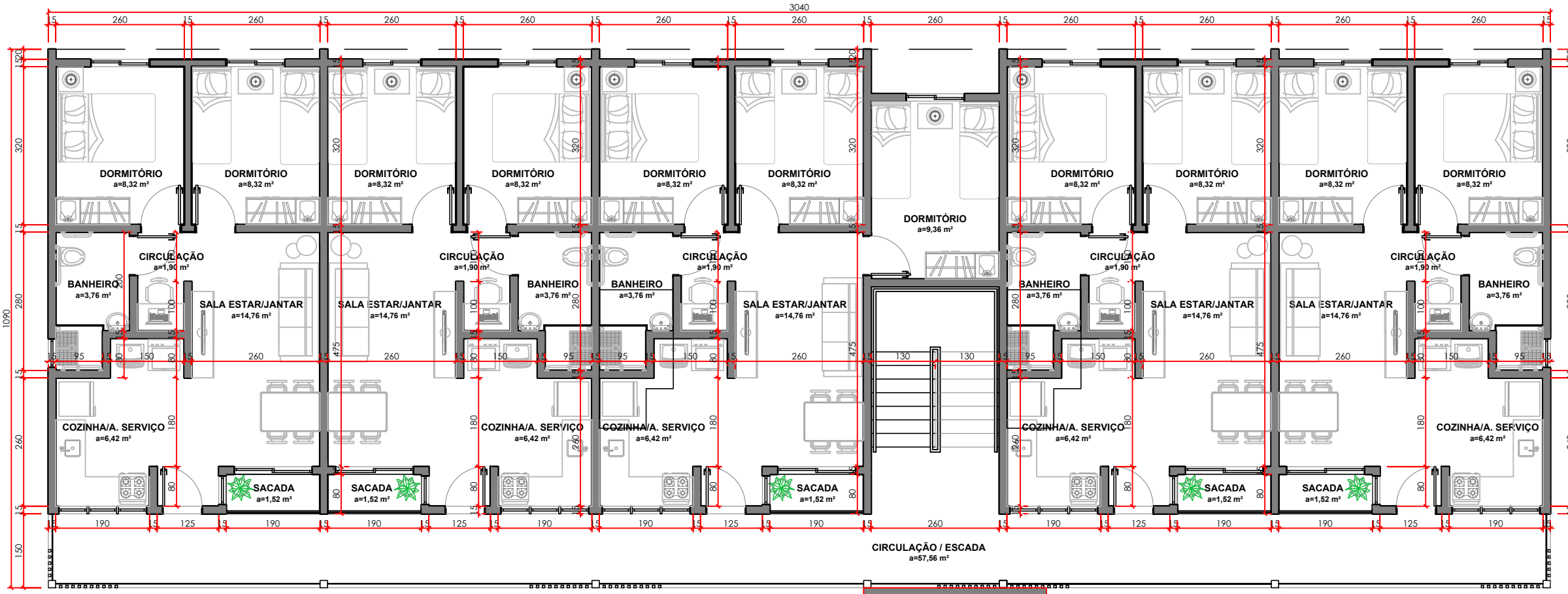
BLOCO C e E - pavimento térreo
escala 1:75



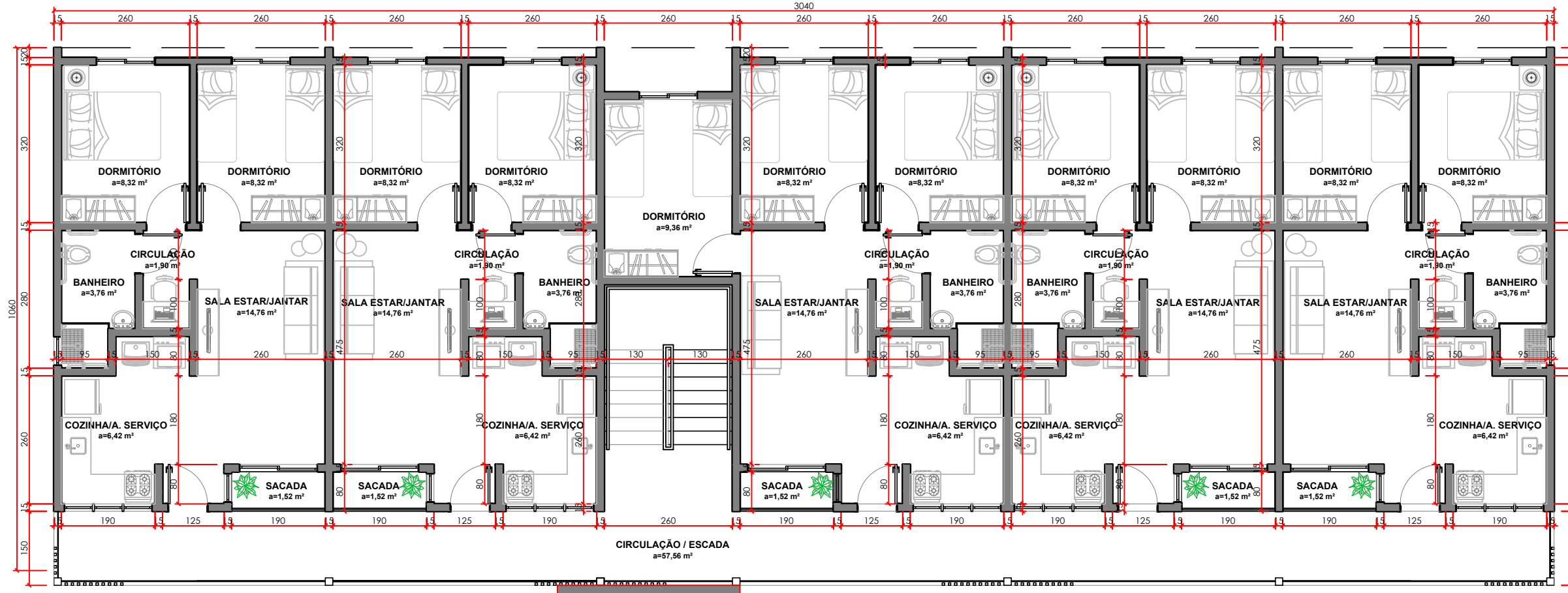
BLOCO B e D - 2º pavimento
escala 1:75



BLOCO C e E - 2º pavimento
escala 1:75



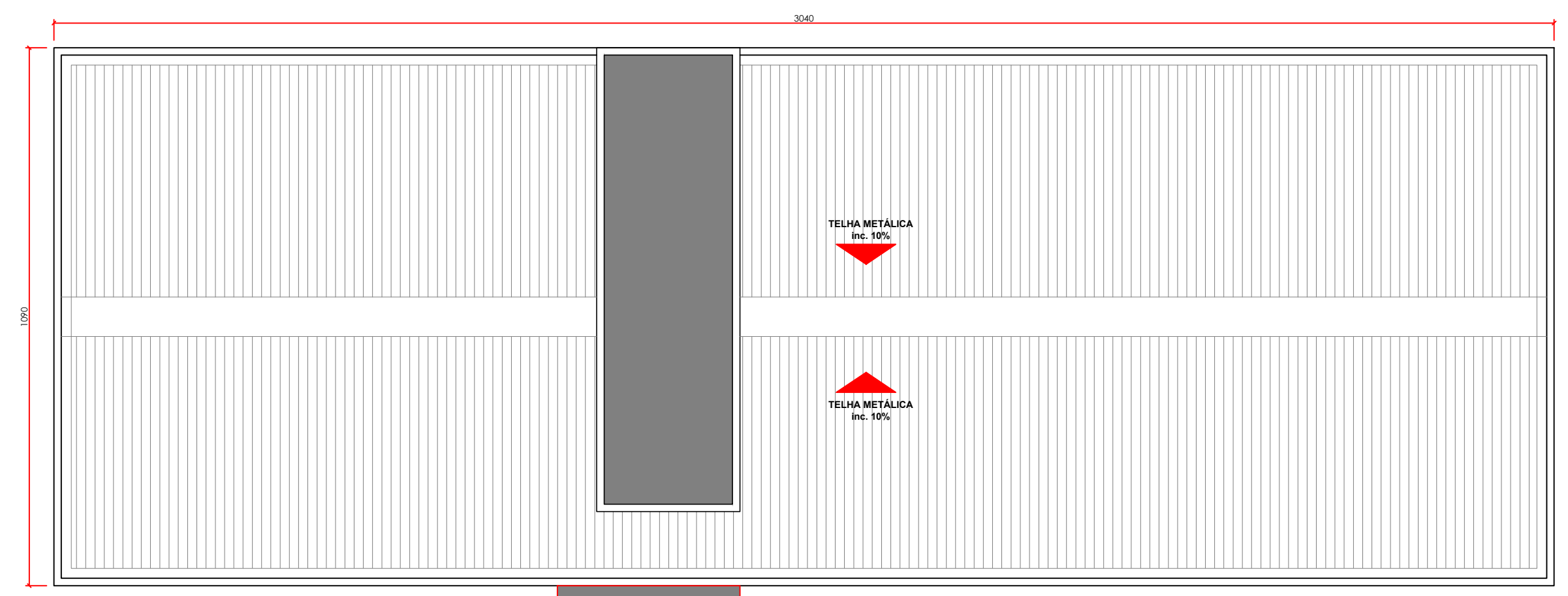
BLOCO B e D - pavimento tipo (3º, 4º e 5º)
escala 1:75



BLOCO C e E - pavimento tipo (3º, 4º e 5º)
escala 1:75



BLOCO B e D - cobertura
escala 1:75



BLOCO C e E - cobertura
escala 1:75

ESPAÇO RESERVADO PARA SELLO DIGNO DE APROVAÇÃO, QUANDO DEFERIDO O PROCESSO



ENDEREÇO DO PROJETO: Rua Assis Antunes de Matos / Agrônoma
USO DO PROJETO/ TIPO: Uso Misto (Multifamiliar HBR + comércio)

SUBSECRETARIA DE HABITAÇÃO
Diretoria de Habitação

REGISTRO MOBILIAR
S/42.008.190.001.795
NÚMERO DE PROJETO APROVADO
DE LOTAMENTO: 02.10.001.001.001

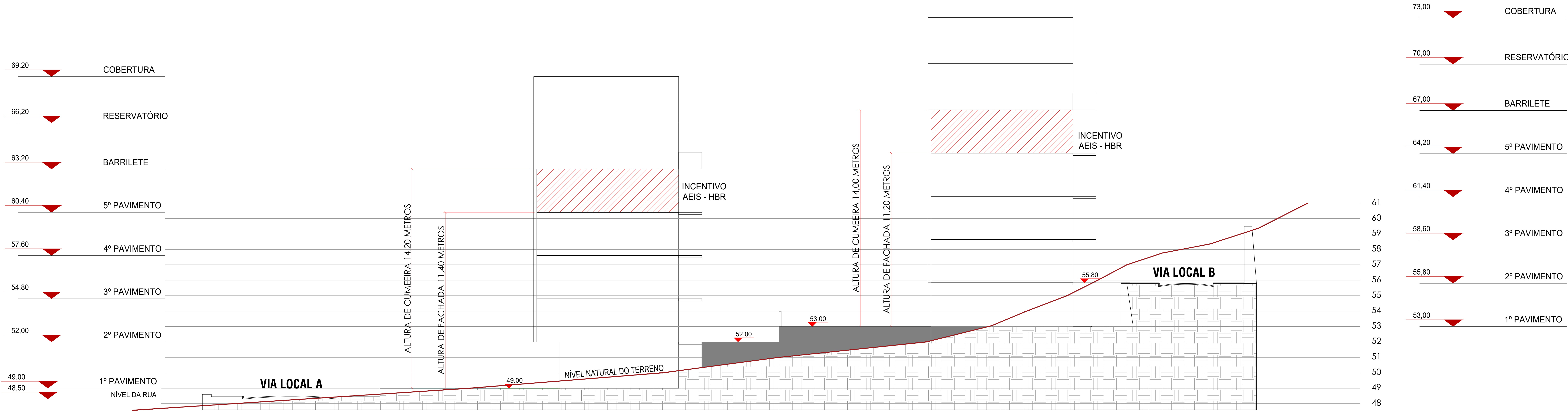
ASSINATURA
Prefeitura Municipal de Florianópolis
CNPJ 11.111.111/0001-11

ASSINATURA
Juliana Hartmann Gomes
CAU A41121-3

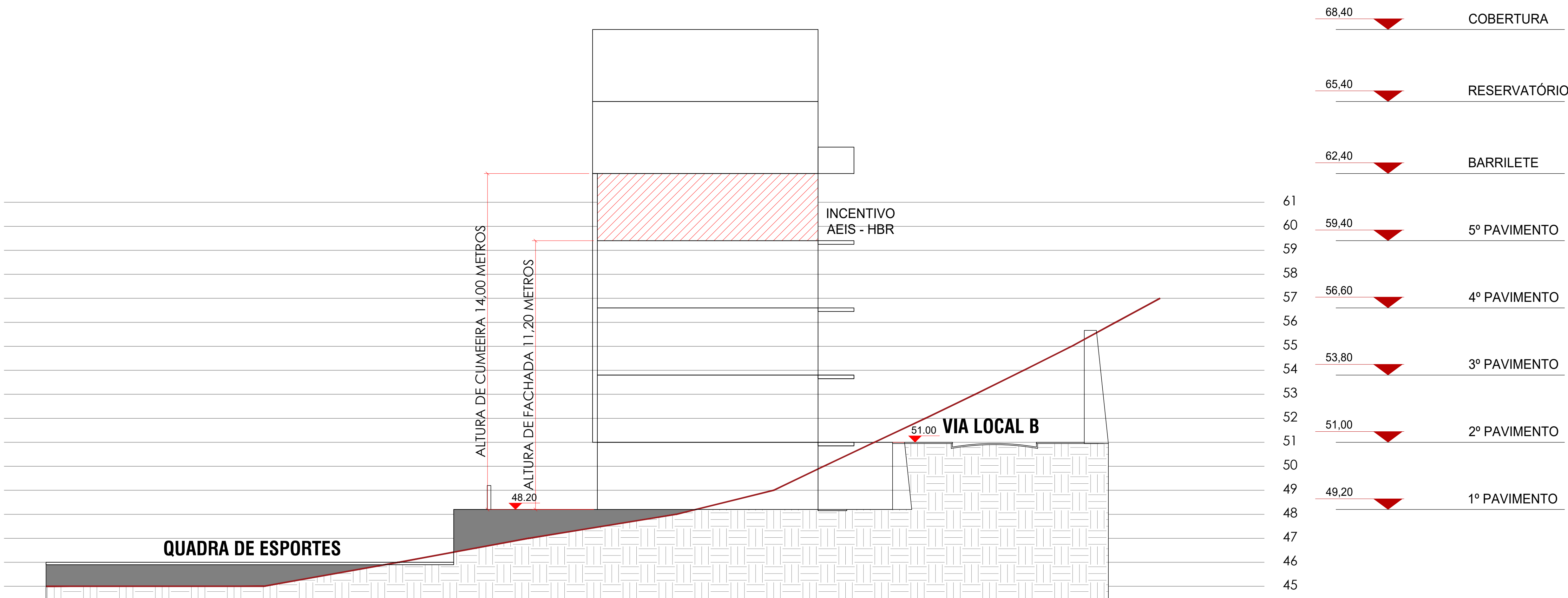
CONTEÚDO: IMPLANTAÇÃO - NÍVEL 53.90 A 55.80

REVISÃO XX
1/2020

Nº DA FRANCHA 08/09



CORTE AA
escala 1:100



CORTE BB
escala 1:100

ESPAÇO RESERVADO PARA SELLO OFICIAL DE APROVAÇÃO, QUANDO DEPENDER O PROCESSO



SUBSECRETARIA DE HABITAÇÃO
Diretoria de Habitação

ENDEREÇO DO PROJETO: Rua Assis Antunes de Mattos / Agrônômica
USO DO PROJETO/ TIPO: Uso Misto (Multifamiliar HBR + comércio)

INSCRIÇÃO MOBILIAR: 32.4238.190.001.756
NÚMERO DE PROJETO APROVADO: CAU A41121-3

ASSINATURA
Prefeitura Municipal de Florianópolis
CNPJ 11.111.111/0001-11

ASSINATURA
Juliana Hartmann Gomes
CAU A41121-3

CONTEÚDO: CORTES

REVISÃO XX
1º REV. [data]

Nº DA FRANCHA 0909