

## TERMO DE REFERÊNCIA

### 1 – DO OBJETO

**1.1** – O objeto da presente Termo de Referência é o credenciamento de empresa(s) do ramo da construção civil interessadas na elaboração de Projetos de Arquitetura e de Engenharia e posterior construção de empreendimento habitacional com 144 (cento e quarenta e quatro) unidades habitacionais de interesse social, tipo casas, enquadradas na linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas, com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, conforme Portaria 1.482, de 21 de novembro de 2023, do Ministério das Cidades.

**1.2** – As unidades habitacionais de interesse social serão construídas no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, Faixa I, com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), em parceria com o agente financeiro autorizado a operá-lo, conforme especificações técnicas constantes neste Termo de Referência.

**1.3** – O empreendimento habitacional deverá ser construído em terreno de propriedade do Município e que será doado para o FAR – Fundo de Arrendamento Residencial.

**1.4** – O projeto a ser elaborado destinar-se-á à construção de unidades habitacionais com as infraestruturas incidentes compostas de terraplenagem, redes de água potável, esgoto sanitário, drenagem de águas pluviais, pavimentação, rede de energia elétrica, rede telefônica e iluminação.

**1.5** – A empresa selecionada será responsável pela elaboração e aprovação, junto aos órgãos competentes, e pelo adequado registro, nos órgãos profissionais CREA e/ou CAU, dos Projetos Executivos e Complementares para a construção do objeto, elaboração de orçamento a partir dos projetos e das especificações, bem como pela obtenção de licença ambiental e outras que sejam exigidas pela legislação municipal, estadual e federal, respeitando o valor total estabelecido por unidade habitacional, conforme Portaria 725, de 2023, do Ministério das Cidades.

**1.6** – Os projetos executivos e orçamentos das unidades habitacionais e infraestrutura, são todos de responsabilidade da empresa selecionada, e deverão atender às especificações mínimas e programas de necessidade constantes nas Portarias 724, 725 e 727, de 2023, do Ministério das Cidades, bem como as diretrizes determinadas pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, além de obedecer à legislação vigente, atendendo aos requisitos necessários para aprovação da proposta pelos agentes financeiros autorizados.

**1.7** – A empresa selecionada será responsável pela construção integral do empreendimento, inclusive pela execução das obras de infraestrutura e suas devidas aprovações junto aos órgãos competentes, inclusive aquelas relacionadas às empresas permissionárias e/ou concessionárias de serviços públicos de abastecimento de água e fornecimento de energia elétrica.

**1.8** - A empresa selecionada será responsável por obter a Carta de Habitação e por apresentar a Certidão Negativa de Débitos do INSS, bem como por elaborar todos os documentos necessários ao registro da incorporação imobiliária do empreendimento junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

**1.9** - A seleção da empresa, nos termos deste Termo de Referência, não implicará a sua contratação, pelo agente financeiro autorizado. A contratação dependerá de aprovação da Análise de Risco, da Análise Técnica de Engenharia, análise jurídica e da aprovação dos Projetos em todas as instâncias e Órgãos.

**1.10** - A identificação do terreno onde serão alocadas as unidades habitacionais constitui o Anexo I do presente Termo de Referência, para o empreendimento intitulado Loteamento Santa Maria II.

**1.11** - Esta área, possui autorização de doação conforme Lei nº 9.575 de 21 de fevereiro de 2024, que estabelece "autoriza a doação de parte da área do imóvel registrado sob Matrícula nº69.714, no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Cruz do Sul, ao Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), e dá outras providências", Anexo III do presente Termo de Referência.

## **2 - ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS**

**2.1** - O empreendimento habitacional será executado no terreno descrito no Anexo I deste TR. As empresas deverão verificar as diretrizes urbanísticas e ambientais vigentes quanto à área, em questão, em especial consultar o Plano Diretor do Município de Santa Cruz do Sul (Lei Complementar Municipal nº 741/2019).

**2.2** - Todos os projetos terão como premissa atender as normas técnicas da ABNT. As obras a serem executadas deverão atender às Normas Técnicas, Especificações e Métodos de Ensaio da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), ou outras normas similares indicadas pela Proponente e aceitas pela contratante que garantam, no mínimo, qualidade análoga à exigida pelas normas da ABNT.

**2.3** - O projeto urbanístico está concluído e aprovado, conforme Anexo II deste Termo de Referência, e, os projetos complementares que venceram ou não condizem com a realidade atual do local precisarão ser atualizados e/ou refeitos.

**2.4** - O projeto apresentado deve dispor do nível técnico de detalhamento necessário para sua adequada execução, apresentado conforme a ABNT NBR 6492, devendo ser complementado por levantamento planialtimétrico georreferenciado em sistema de coordenadas UTM (Universal Transversa de Mercator), datum horizontal, Sistema Integrado de Referências Geográficas de América do Sul (SIRGAS 2000).

**2.5** - Deverão ser atendidas as especificações urbanísticas, de projeto e de obra, descritas nos anexos da Portaria MCID nº 725/2023 do Programa Minha Casa, Minha Vida, bem como o disposto na legislação municipal para demanda habitacional prioritária.

**2.6** – Sistemas construtivos inovadores poderão ser aceitos, desde que tenham Documento de Avaliação Técnica (DATec) vigente, no âmbito do SINAT do PBQP-H – Sistema Nacional de Avaliações Técnicas do Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (disponível em [http://pbqph.cidades.gov.br/projetos\\_sinat.php](http://pbqph.cidades.gov.br/projetos_sinat.php) ).

**2.7** – Ao longo do prolongamento da Rua Professor Léo Winterle já existe uma adutora implantada que atende o Loteamento Santa Maria I e atenderá também o Loteamento Santa Maria II.

**2.8** – As unidades habitacionais unifamiliares:

**2.8.1** – Deverão possuir no mínimo os seguintes cômodos: sala, cozinha, área de serviço, banheiro, 01(um) dormitório de casal e 01 (um) dormitório para 2 pessoas, sendo que os dois primeiros cômodos deverão obrigatoriamente ter porta de acesso externo.

**2.8.2** – Deverão ter, no mínimo, laje de cobertura, azulejo até o teto no banheiro e nas paredes da pia da cozinha, piso de porcelanato, janelas em alumínio e calçada no perímetro externo da casa;

**2.8.3** – Não deverão ser sobrepostas;

**2.8.4** – Não deverão ser geminadas de ambos os lados;

**2.8.5** – Poderão ser geminadas com um afastamento lateral, exclusivamente quando as condições não permitirem a implantação de unidade isolada e as razões forem devidamente justificadas pela Concessionária e aceitas pelo Município;

**2.9** – Os projetos de infraestrutura deverão ser precedidos de levantamentos topográficos, sondagens e outros necessários para sua elaboração.

**2.10** – A CONTRATADA será responsável por providenciar as extensões das redes externas ao empreendimento para esgotamento sanitário e drenagem, bem como a pavimentação de acesso.

**2.11** – Os quantitativos e preços que comporão os orçamentos a serem apresentados ao Agente Financeiro são de responsabilidade da CONTRATADA, não podendo no futuro, arguir quanto ao desconhecimento de serviços necessários, imprevistos, eventuais ou qualquer outro.

### **3. VALORES**

**3.1** – Os valores máximos unitários, por unidade habitacional e empreendimento estão definidos pelo Programa Minha Casa, Minha Vida, Faixa I, com recursos do FAR, no Anexo V da Portaria 725, de 15 de junho de 2023, do Ministério das Cidades.

**3.2** - No valor máximo das unidades habitacionais estão incluídos os custos de elaboração e aprovação dos Projetos de Arquitetura e Engenharia das unidades habitacionais e

equipamentos públicos, os documentos cartoriais, as obras de infraestrutura internas ao empreendimento, as áreas comuns, as áreas de garagem ou estacionamento, as obras de interligação de serviços públicos (água potável, água pluvial, esgoto, energia e telefonia).

**3.3** – A empresa selecionada será responsável pela elaboração e apresentação dos Projetos e documentos necessários à viabilização do empreendimento, junto à Caixa Econômica Federal, para contratação do financiamento, segundo as exigências do Programa Minha Casa, Minha Vida.

**3.4** – Além dos documentos apresentados nesta seleção, o Agente Financeiro poderá solicitar da CONTRATADA outros documentos exigidos pela legislação.

#### **4. GARANTIA DO EMPREENDIMENTO**

**4.1** – A CONTRATADA deverá apresentar Garantia Contratual conforme normas e regulamentações da Caixa Econômica Federal.

**4.2** – A CONTRATADA responderá, durante o prazo irredutível de cinco anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo, conforme disposição do art. 618 do Código Civil.

#### **5. DA PARTICIPAÇÃO**

**5.1** – Os critérios de participação do credenciamento serão previstos no Edital de Chamada Pública.

#### **6. DA HABILITAÇÃO:**

As empresas interessadas no credenciamento, além dos documentos solicitados no Edital de Chamamento Público, deverão apresentar:

**6.1** – Solicitação de credenciamento, conforme edital;

**6.2** – Prova de registro ou inscrição, acompanhada de prova de regularidade da empresa no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA/RS ou no Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo – CAU.

**6.3** – Indicação do(s) responsável(eis) técnico(s) pelo objeto do presente Termo de Referência, através de declaração da empresa, onde constará no mínimo o(s) nome(s) do profissional(ais) e o(s) seu(s) número(s) de registro(s) no CREA ou no CAU.

**6.4** – Prova de registro, acompanhada de prova de regularidade do(s) responsável(eis) técnico(s) indicado(s) no item anterior perante o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou no Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo – CAU.

**6.5** – Comprovação de que o(s) responsável(eis) técnico(s), indicados no item 6.3, faz(em) parte do quadro permanente da empresa interessada, na data da apresentação do envelope,

na condição de empregado, diretor ou sócio, ou ter contrato de prestação de serviços, obrigatoriamente comprovado por meio de documentação pertinente a condição;

**6.6** – Comprovação de capacitação técnico-profissional do(s) responsável(is) técnico(s) indicados no item 6.3, mediante a apresentação de 01 (um) ou mais atestados ou certidões, fornecidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, devidamente registrado na entidade profissional competente (CREA ou CAU), acompanhada de cópia da Certidão de Acervo Técnico – CAT (CREA ou pelo CAU), fornecido pelo CREA ou pelo CAU.

**6.6.1** – Os atestados ou certidões solicitados no item 6.6 deverão comprovar a execução de serviços de características semelhantes e de complexidade tecnológica equivalentes ou superiores as parcelas de maior relevância técnica ou valor significativo, que são:

- construção de unidades habitacionais, tipo casas; OU
- construção de unidades habitacionais, tipo sobrados; OU
- construção de unidades habitacionais, tipo prédios.

**6.7** – Comprovação da capacitação técnico-operacional da empresa interessada, mediante a apresentação de 01 (um) ou mais atestados ou certidões, fornecidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, devidamente registrado na entidade profissional competente (CREA ou CAU), **acompanhada de cópia da Certidão de Acervo Técnico – CAT, fornecido pelo CREA ou pelo CAU.**

**6.7.1** – Os atestados ou certidões solicitados no item 6.7 deverão comprovar a execução de serviços de características semelhantes e de complexidade tecnológica equivalentes ou superiores as parcelas de maior relevância técnica ou valor significativo, que são:

- construção de unidades habitacionais, tipo casas; OU
- construção de unidades habitacionais, tipo sobrados; OU
- construção de unidades habitacionais, tipo prédios.

**6.8** – Os atestados deverão conter, no mínimo, as seguintes informações: identificação do(s) contratante(s) e do(s) contratado(s); tipo ou natureza da obra; localização da obra; período de execução, incluindo as datas de início e término, descrição dos serviços executados e suas quantidades.

**6.10** – A Comissão Especial designada, poderá verificar a comprovação da capacitação técnico-profissional e operacional através da descrição dos serviços constantes nos atestados/certidões apresentados e/ou através das respectivas Certidões de Acervo Técnico;

**6.11** – Poderão ser apresentados tantos profissionais, atestados ou certidões quanto forem necessários, desde que comprovado o atendimento da respectiva competência profissional ou operacional.

**6.12** – Declaração da empresa, assinada por seu representante legal, de que tem conhecimento e atende às condições do Programa Minha Casa Minha Vida – Faixa 1, com recursos do FAR, para contratação junto à Caixa Econômica Federal e que se sujeita a todas as condições estabelecidas, conforme modelo a ser disponibilizado no edital.

**6.13** – Apresentação de certificado do Sistema de Gestão de Qualidade PBQP-H, subsetor Edificações, dentro do seu período de validade.

**6.13.1** – A não apresentação do documento solicitado do item 6.13, não será motivo de inabilitação da empresa interessada.

**6.14** – Declaração EXPRESSA do proponente, firmada também por, no mínimo, um dos responsáveis técnicos legalmente habilitados (conforme indicado no item 6.3 do presente capítulo), de que:

a) possui PLENO CONHECIMENTO da prestação dos serviços objeto da presente Chamada Pública, e do local onde a obra será realizada, e que tem plena ciência da complexidade e das condições para a sua execução, ASSUMINDO qualquer prejuízo da consecução do objeto nos prazos e na forma definida no presente edital, e estar CIENTE de que, acaso constatada no curso da execução do objeto intercorrências técnicas que poderiam ter sido previamente verificadas e não comunicadas formalmente à Administração ANTES da abertura da Chamada Pública, não poderá ser arguido seu desconhecimento, assumindo inteira responsabilidade por eventuais prejuízos causados ao Município, sujeitando-se, em caso de descumprimento, à aplicação das penalidades previstas em contrato e no presente Edital;

a.1) Caso a licitante optar por realizar a visita técnica, a mesma deverá ser realizada até o primeiro dia útil anterior à data de abertura do Chamamento, através de agendamento antecipado pelo fone (051) 3690 4145, com o Engenheiro Civil Sr. Carnielo José Schuh ou outro servidor designado pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária.

## **7 – DO JULGAMENTO DO CREDENCIAMENTO:**

**7.1** – A Comissão Especial considerará habilitados todos os participantes que atenderem na íntegra os itens do edital.

**7.2** – Serão desclassificados os participantes que não atenderem às exigências do edital de Chamada Pública e que não apresentarem no mínimo 49 unidades habitacionais produzidas já concluídas, a partir do ano de 2013, decorrentes de Contratos com agentes financeiros autorizados pelo Governo Federal, conforme item 7.4.1.

**7.3** – Após o julgamento da documentação recebida, a Comissão classificará as habilitadas conforme critérios dos itens 7.4.

**7.4** – Entre as empresas que forem habilitadas, nos termos da Chamada Pública, será selecionada pelo Município para apresentação da proposta definitiva junto à Caixa Econômica Federal, aquele interessado que atingir o maior número de pontos, calculado pela soma dos seguintes critérios:

**7.4.1** – Número de unidades habitacionais produzidas já concluídas, a partir do ano de 2013, decorrentes de Contratos com agentes financeiros autorizados pelo Governo Federal, conforme os atestados de capacidade operacional apresentados no item 6.7, com as seguintes



pontuações:

- Mais de 2.000 Unidades – 50 pontos
- Mais de 1.500 Unidades até 1.999 Unidades – 40 Pontos
- Mais de 1.000 Unidades até 1.499 Unidades – 30 Pontos
- Mais de 500 Unidades até 999 Unidades – 20 Pontos
- Mais de 300 Unidades até 499 Unidades – 10 Pontos
- Mais de 200 Unidades até 299 Unidades – 6 Pontos
- Mais de 100 Unidades até 199 unidades – 4 Pontos
- Mais de 50 Unidades até 99 Unidades – 2 pontos
- Até 49 Unidades – 1 Ponto

**7.4.2** – Número de unidades habitacionais produzidas já concluídas, a partir do ano de 2013, não enquadradas no item 7.4.1, conforme os atestados de capacidade operacional apresentados no item 6.7, com as seguintes pontuações:

- Mais de 2.000 Unidades – 25 pontos
- Mais de 1.500 Unidades até 1.999 Unidades – 20 Pontos
- Mais de 1.000 Unidades até 1.499 Unidades – 15 Pontos
- Mais de 500 Unidades até 999 Unidades – 10 Pontos
- Mais de 300 Unidades até 499 Unidades – 5 Pontos
- Mais de 200 Unidades até 299 Unidades – 3 Pontos
- Mais de 100 Unidades até 199 unidades – 2 Pontos
- Até 99 Unidades – 1 Ponto

**7.4.3** – Apresentação de certificado do Sistema de Gestão de Qualidade PBQP-H, subsetor Edificações, conforme previsto no item 6.13, com as seguintes pontuações:

- Nível A – 8 pontos;
- Nível B – 4 pontos;

**7.5** – Se houver igualdade no número de pontos entre uma ou mais empresas, o desempate será efetuado observando-se o critério de maior número de unidades habitacionais concluídas, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida; persistindo o empate, a empresa que tenha comprovação de adesão ao Nível A no PBQP-H. Se após estes itens se mantiver o empate, será efetuado sorteio, em sessão pública, para escolha da selecionada.

**7.6** – O resultado do julgamento de classificação das empresas será divulgado no site do Município e no Diário Oficial dos Municípios (FAMURS), sendo que os interessados poderão interpor recurso, no prazo de 02 (dois) dias úteis, a contar da publicação. Os recursos deverão ser protocolados junto à Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária.

**7.7** – Homologado o resultado da Chamada, a empresa mais bem classificada terá o prazo de 05 (cinco) dias, contados a contar da data de sua convocação, para assinar o Termo de Seleção, conforme anexo ao Edital.

**7.8** – É facultado à Administração, quando a proponente vencedora não assinar o Termo de Seleção no prazo e condições estabelecidos, desconsiderar a solicitação de participação da mesma.



**7.9** – O Município de Santa Cruz do Sul encaminhará para a Caixa Econômica Federal o Termo de Seleção com a relação de classificação das empresas interessadas, sendo de total responsabilidade do Agente Financeiro a seleção definitiva da empresa para fins de contratação.

## **8 – PRAZOS:**

**8.1** – A empresa selecionada deverá apresentar a proposta no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar da data da emissão do Termo de Seleção, à Caixa Econômica Federal, contendo a documentação completa para análise e contratação da operação no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, conforme especificado pelo Agente Financeiro.

**8.2** – A proposta a ser apresentada pela empresa deverá considerar as especificações para as unidades habitacionais indicadas pelo Município.

**8.3** – Findo o prazo estipulado no item 7.1 sem que a empresa tenha apresentado a documentação solicitada, a critério do Município, o termo de seleção poderá ser rescindido, podendo ser convidada a empresa que se classificou em segundo lugar nesse processo de seleção, e assim, sucessivamente, até que uma empresa obtenha êxito na contratação.

## **9 – ACOMPANHAMENTO**

**9.1** – O Município poderá acompanhar a elaboração do projeto e produção do empreendimento a qualquer tempo.

**9.2** – A eventual visita de empregados do Município ao local onde será produzido o empreendimento deverá ser permitida pela CONTRATADA e não implicará solidariedade ou corresponsabilidade com a mesma, que responderá única e integralmente pela execução dos serviços, inclusive pelos trabalhos executados por suas subcontratadas, na forma da legislação em vigor.

## **10 – DISPOSIÇÕES FINAIS:**

**10.1** – A participação neste processo de credenciamento implica a concordância com todos os termos e condições do Edital.

**10.2** – O Município poderá revogar a presente Chamada Pública por motivo de interesse público, bem como anulá-la por ilegalidade, de ofício ou mediante provocações de terceiros.

**10.3** – 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 entre a empresa selecionada e a Caixa Econômica Federal, não cabendo ao Município ressarcir a empresa por qualquer valor despendido.

**10.4** – A empresa interessada que não estiver presente na abertura dos envelopes ou em outra data eventualmente designada, aceita o resultado do sorteio público realizado neste ato como critério de desempate.



**10.5** – A classificação das empresas participantes desta CHAMADA PÚBLICA, não implicará a sua contratação pelo Agente Financeiro. A contratação dependerá da aprovação, pelo Agente Financeiro, dos projetos e documentos pertinentes à referida Chamada Pública, e sua adequação às diretrizes do Programa Minha Casa Minha Vida.

**10.6** – No momento da contratação a CONTRATADA deverá ter Avaliação de Risco de Crédito junto à Caixa Econômica Federal, com conceito de análise de risco de crédito favorável, e com capacidade para contratação das unidades.

**10.7** – Na contagem dos prazos estabelecidos no edital de chamamento público, excluir-se-á o dia do seu início e incluir-se-á o dia do vencimento.

**10.8** – Só se iniciam e vencem os prazos referidos neste item em dia de expediente na Administração Pública Municipal de Santa Cruz do Sul.

**10.9** – Fica eleito o Foro da Comarca de Santa Cruz do Sul para dirimir quaisquer litígios oriundos desta Chamada Pública, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

**11 – DOS ANEXOS:**

Constituem anexos e fazem parte integrante deste Termo de Referência:

**ANEXO I** – Matrícula nº69.714, no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Cruz do Sul (Disponibilizado em arquivo separado)

**ANEXO II** – Projeto Urbanístico (Disponibilizado em arquivo separado)

**ANEXO III** – Lei nº 9.575, de 21 de fevereiro de 2023 (Disponibilizado em arquivo separado)

Santa Cruz do Sul, 07 de março de 2024.

  
**DIANI RIZZETTI SOPELSA**  
Engenheira Civil  
CREA RS 193633

  
**ANGELA SARAIVA**  
Secretária Municipal  
de Habitação e Regularização Fundiária