

## TERMO DE REFERÊNCIA

### 1 – DO OBJETO

**1.1** – O objeto do 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 estimando-se 425 unidades habitacionais entre casas e/ou apartamentos com base nos projetos a serem executados pela empresa. A comercialização será destinada exclusivamente às famílias com renda mensal bruta faixa 2 (de R\$ 2.640,01 à R\$ 4.400,00), sendo que poderão ser atendidos com unidades habitacionais financiadas. Caso exista disponibilidade de unidades habitacionais que não tenham sido contemplados aos beneficiários do faixa 2, poderá ser extensivo a famílias com renda bruta da faixa 3 (de R\$ 4.400,01 à R\$ 8.000,00) no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida do Governo Federal. O empreendimento deverá ser executado numa área total de 112.488,61 m<sup>2</sup> sendo 7.708,00 m<sup>2</sup> (sete mil setecentos e oito metros quadrados) registrado na matrícula 71.160 e 104.780,61 m<sup>2</sup> (cento e quatro mil, setecentos e oitenta metros e sessenta e um decímetros quadrados) registrado na matrícula nº 70.958 a serem doadas pelo Município à empresa vencedora no Chamamento Público e habilitada pelo agente financeiro.

**1.2** – As operações de financiamento à produção e com mutuários pessoas físicas para aquisição das unidades habitacionais ocorrerá mediante obtenção de crédito através da Caixa Econômica Federal, doravante denominada Agente Financeiro nos termos da Lei Federal nº 14.620, de 13 de julho de 2023 e demais resoluções, instruções normativas, especificações e valores máximos vigentes pertinentes ao Programa supracitado e Novo Código Civil, tudo em conformidade com as especificações e demais elementos constantes dos anexos que integram o presente edital.

**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 pela unidade habitacional conforme a Lei nº Federal 11.977/2009

**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, conforme os requisitos necessários para aprovação da proposta pelos agentes financeiros autorizados.



MUNICÍPIO DE  
SANTA CRUZ DO SUL



**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.

**2.0** - O empreendimento habitacional será produzido no terreno descrito no Anexo A, que serão alienados aos beneficiários finais, após a celebração do Contrato com o Agente Financeiro.

## **2 - ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS**

**2.1** - O empreendimento habitacional será executado no terreno descrito no Anexo B 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** - Deverão ser atendidas as especificações urbanísticas, de projeto e de obra, conforme orientações do agente financeiro.

**2.3** - 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).

**2.4** - 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.



MUNICÍPIO DE  
SANTA CRUZ DO SUL



**2.5** - 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) ).

**2.6** - Os quantitativos e preços que comporão os orçamentos das unidades habitacionais 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** - O "Valor Unitário Proposto de Venda" das unidades habitacionais e o "Valor Global de Venda (VGV)" do empreendimento, deverão seguir o estabelecido no Programa Minha Casa Minha Vida Faixa 2 da Caixa Econômica Federal (CEF).

**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 empresa outros documentos exigidos pela legislação.

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

**4.1** - A empresa contratada deverá apresentar Garantia Contratual conforme normas e regulamentações da Caixa Econômica Federal.

**4.2** - A empresa 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 Publico, 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(is) 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(is) 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(is) 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 2 da Caixa Econômica Federal (CEF), 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 inteirou-se 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 6.1.16, 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 6.1.16, 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



MUNICÍPIO DE  
SANTA CRUZ DO SUL



**7.4.3** – Apresentação de certificado do Sistema de Gestão de Qualidade PBQP-H, subsetor Edificações, conforme previsto no item 6.1.21, 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 03 (três) 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 partir da data de sua convocação, 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 Caixa Econômica Federal, no prazo máximo de 90 (noventa) dias depois da emissão do termo de seleção, a proposta contendo a documentação completa para análise e contratação da operação no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, conforme especificado pela Caixa Econômica Federal.

**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 8.1 sem que a empresa tenha apresentado a documentação solicitada, a critério do Município, o termo de seleção será considerado nulo, 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.

## 8 – PÚBLICO-ALVO

8.1 – As unidades habitacionais, dos empreendimentos a serem produzidos no âmbito deste procedimento, serão destinadas à aquisição por pretendentes cadastrados na Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária do Município, que pertençam a famílias que comprovem renda mensal conforme citada no item 1.1 deste Termo de Referência.

8.2 – A indicação dos pretendentes, para aquisição das unidades habitacionais a serem produzidas, é exclusivo do Município.

8.3 – As operações a serem contratadas com pessoas físicas, no âmbito deste procedimento, obedecerão às condições e normas do financiamento habitacional definidas pelo Agente Financeiro conforme a sua política de crédito, em especial quanto aos critérios de apuração da renda familiar e as especificidades de cada operação com lastro do Programa Minha Casa Minha Vida nas modalidades operacionais oferecidas pelo Agente Financeiro.

8.4 – Caberá ao Agente Financeiro a verificação do enquadramento dos interessados nas regras de concessão de financiamento habitacional dentro dos programas federais do CCFGTS.

8.5 – Caberá aos pretendentes, por meio próprio e individual, a aprovação do crédito habitacional junto ao Agente Financeiro responsável pela concessão do financiamento.

8.6 – Caberá aos interessados atender às condições exigidas pelo Agente Financeiro para o enquadramento da operação, na forma da legislação e regras vigentes à época da sua contratação, sob pena de não contratação.

## 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 A –**  
MATRÍCULA 70.958  
MATRÍCULA 71.160

Santa Cruz do Sul, 11 de abril de 2024.



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



**MARLON BAIRROS DA SILVA**  
Secretário Municipal de Habitação e  
Regularização Fundiária



MUNICÍPIO DE  
SANTA CRUZ DO SUL



## ANEXO A

MATRÍCULA 70.958  
MATRÍCULA 71.160

Handwritten initials or marks, possibly "E" and "A".