

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 Engenharia e na posterior construção de empreendimento habitacional, estimado em **480 (quatrocentos e oitenta) unidades habitacionais multifamiliares**, (apartamentos) a serem executadas em **05 (cinco) etapas**, com base nos projetos a serem elaborados e executados pela empresa selecionada, conforme detalhamento a seguir:

- 1ª Etapa: com 6 blocos de 4 pavimentos, cada bloco com 16 unidades, totalizando 96 (noventa e seis) unidades habitacionais;
- 2ª Etapa: com 6 blocos de 4 pavimentos, cada bloco com 16 unidades, totalizando 96 (noventa e seis) unidades habitacionais;
- 3ª Etapa: com 6 blocos de 4 pavimentos, cada bloco com 16 unidades, totalizando 96 (noventa e seis) unidades habitacionais;
- 4ª Etapa: com 6 blocos de 4 pavimentos, cada bloco com 16 unidades, totalizando 96 (noventa e seis) unidades habitacionais;
- 5ª Etapa: com 6 blocos de 4 pavimentos, cada bloco com 16 unidades, totalizando 96 (noventa e seis) unidades habitacionais;

A comercialização das unidades habitacionais será destinada a famílias com **renda mensal bruta enquadrada na Faixa 2** (de R\$ 3.200,01 a R\$ 5.000,00) e **Faixa 3** (de R\$ 5.000,01 a R\$ 9.600,00), no âmbito do **Programa Minha Casa Minha Vida**, do Governo Federal, observadas as normas vigentes.

O empreendimento deverá ser executado em área total de **112.488,61 m²**, sendo **7.708,00 m²**, registrados sob a matrícula nº **71.160**, e **104.780,61 m²**, registrados sob a matrícula nº **70.958 (ANEXO A)**, áreas estas a serem doadas pelo Município à empresa selecionada no Chamamento Público, após habilitação pelo Agente Financeiro.

As etapas poderão ser contratadas de forma independente ou sequencial, a critério do Agente Financeiro, observada a disponibilidade orçamentária, a viabilidade técnica e a aprovação dos projetos correspondentes a cada etapa, não gerando direito adquirido à contratação automática das etapas subsequentes.

1.2 – As operações de financiamento à produção e com mutuários pessoas físicas para aquisição das unidades habitacionais ocorrerão mediante obtenção de crédito junto à **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 técnicas e valores máximos vigentes aplicáveis ao Programa Minha Casa Minha Vida, bem como em conformidade com o Código Civil e com os anexos que integram o presente instrumento.

1.3 – O projeto a ser elaborado destinar-se-á à construção das unidades habitacionais e à implantação das respectivas infraestruturas incidentes, compreendendo, no mínimo: terraplenagem; redes de abastecimento de água potável; esgotamento sanitário; drenagem de águas pluviais;

pavimentação; redes de energia elétrica e telefonia; iluminação pública; e estação de bombeamento de esgoto (EBE) e/ou estação de tratamento de esgoto (ETE), quando aplicável.

1.4 – A empresa selecionada será responsável pela elaboração, aprovação e adequado registro, junto aos órgãos competentes e aos Conselhos Profissionais CREA e/ou CAU, de todos os Projetos Executivos e Complementares necessários à execução do objeto, bem como pela elaboração dos respectivos orçamentos, obtenção de licenças ambientais e demais autorizações exigidas pela legislação municipal, estadual e federal, respeitados os valores máximos por unidade habitacional estabelecidos na legislação federal aplicável.

1.5 – Os projetos executivos e os orçamentos das unidades habitacionais e das obras de infraestrutura serão de inteira responsabilidade da empresa selecionada, devendo atender integralmente às especificações mínimas e aos programas de necessidades exigidos para aprovação da proposta pelo Agente Financeiro.

1.6 – A empresa selecionada será responsável pela execução integral de cada etapa do empreendimento, abrangendo a construção das unidades habitacionais e a implantação de toda a infraestrutura necessária, incluindo a obtenção de todas as aprovações, licenças e autorizações exigidas pelos órgãos competentes, inclusive junto às empresas permissionárias ou concessionárias dos serviços públicos.

1.7 – Caberá à empresa selecionada a obtenção da Carta de Habitação (Habite-se), a apresentação da Certidão Negativa de Débitos – CND/INSS, bem como a elaboração e a providência de toda a documentação necessária ao registro da incorporação imobiliária do empreendimento junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

1.8 – A seleção da empresa, nos termos deste Termo de Referência, não implica direito à contratação pelo Agente Financeiro, ficando esta condicionada à aprovação das análises de risco, técnica de engenharia e jurídica, bem como à aprovação dos projetos em todas as instâncias competentes.

1.9 – O empreendimento habitacional será implantado no terreno descrito no **Anexo A**, cuja alienação aos beneficiários finais ocorrerá após a celebração dos contratos de financiamento com o Agente Financeiro, observadas as condições legais e contratuais aplicáveis.

2 – DAS ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

2.1 – O empreendimento será executado no terreno descrito no Anexo A, devendo as empresas interessadas observar rigorosamente as diretrizes urbanísticas e ambientais vigentes, especialmente aquelas previstas no Plano Diretor do Município de Santa Cruz do Sul, instituído pela Lei Complementar Municipal nº 741/2019.

2.2 – Deverão ser integralmente atendidas as normas, manuais, diretrizes e orientações técnicas do Agente Financeiro, sob inteira responsabilidade da empresa executora.



MUNICÍPIO DE
SANTA CRUZ DO SUL



2.3 – O projeto deverá possuir nível técnico de detalhamento compatível com sua execução, sendo elaborado em conformidade com a **ABNT NBR 6492**, acompanhado de levantamento planialtimétrico georreferenciado no sistema UTM, com datum **SIRGAS 2000**.

2.4 – Todos os projetos e obras deverão atender às normas técnicas da ABNT ou, quando expressamente admitido pelos normativos do Programa Minha Casa Minha Vida e do Agente Financeiro, as normas técnicas equivalentes, desde que previamente aprovadas pela contratante e pelo Agente Financeiro.

2.5 – Poderão ser aceitos sistemas construtivos inovadores que possuam **Documento de Avaliação**

Técnica – **DATEc** vigente, emitido no âmbito do **SINAT/PBQP-H**, desde que previamente aprovados pela contratante e pelo Agente Financeiro.

2.6 – Os quantitativos e preços que comporão os orçamentos são de inteira responsabilidade da EMPRESA SELECIONADA, abrangendo todos os custos diretos e indiretos necessários à perfeita execução do objeto, não sendo admitida alegação posterior de desconhecimento ou ocorrência de imprevistos.

3 – DOS VALORES E PAGAMENTOS

3.1 – O Valor Unitário Proposto de Venda e o Valor Global de Venda do empreendimento deverão observar os limites e critérios do Programa Minha Casa Minha Vida – Faixa 2, conforme normativos vigentes da Caixa Econômica Federal.

3.2 – No valor máximo das unidades habitacionais deverão estar incluídos todos os custos necessários à completa viabilização do empreendimento.

3.3 – A empresa selecionada será responsável pela apresentação de todos os projetos e documentos exigidos para a contratação do financiamento junto à Caixa Econômica Federal.

3.4 – O Agente Financeiro poderá solicitar documentos adicionais sempre que necessário.

3.5 – Os pagamentos referentes à elaboração dos projetos e à execução das obras não serão realizados pelo Município, ocorrendo exclusivamente no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, por meio de contrato a ser celebrado entre a empresa selecionada e a Caixa Econômica Federal – CEF, na qualidade de Agente Financeiro.

3.6 – A liberação dos recursos financeiros, as medições, os prazos, os critérios de pagamento, os documentos exigidos, bem como eventuais retenções, ajustes ou glosas, observarão integralmente os normativos, procedimentos operacionais e contratuais do Programa Minha Casa Minha Vida e do Agente Financeiro, não cabendo ao Município qualquer ingerência sobre tais fluxos.

3.7 – A apresentação de notas fiscais, boletins de medição, relatórios técnicos e demais documentos necessários à liberação dos recursos deverá atender exclusivamente às exigências contratuais estabelecidas entre a empresa contratada e o Agente Financeiro.

3.8 – O Município não responderá por atrasos, indeferimentos, glosas ou suspensões de pagamento decorrentes de análises técnicas, jurídicas ou operacionais realizadas pelo Agente Financeiro.

3.9 – Eventuais inconformidades apontadas pelo Agente Financeiro deverão ser sanadas pela empresa contratada, nos prazos e condições por ele estabelecidos, não gerando qualquer direito a ressarcimento, indenização ou revisão das condições do credenciamento.

4 – DA GARANTIA DO EMPREENDIMENTO

4.1 – A empresa contratada deverá apresentar Garantia Contratual conforme normas da Caixa Econômica Federal.

4.2 – A empresa responderá, pelo prazo de cinco anos, pela solidez e segurança da obra, nos termos 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 exigidos no Edital de Chamada Pública, deverão apresentar:

6.1 – Solicitação de credenciamento, conforme modelo e condições estabelecidos no edital.

6.2 – Prova de registro ou inscrição da empresa, acompanhada de prova de regularidade, junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul – CREA/RS ou ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU.

6.3 – Indicação do(s) responsável(eis) técnico(s) pelo objeto do presente Termo de Referência, mediante declaração da empresa, da qual deverá constar, no mínimo, o nome do(s) profissional(is) indicado(s) e o respectivo número de registro no CREA ou no CAU.

6.4 – Prova de registro e de regularidade do(s) responsável(eis) técnico(s) indicado(s) no item 6.3 junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU.

6.5 – Comprovação de que o(s) responsável(eis) técnico(s) indicado(s) no item 6.3 integra(m) o quadro permanente da empresa interessada, na data da apresentação do envelope, na condição de empregado, diretor ou sócio, ou mediante contrato de prestação de serviços, devidamente comprovado por documentação pertinente à respectiva condição.

6.6 – Comprovação da capacitação técnico-profissional do(s) responsável(eis) técnico(s) indicado(s) 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 registrados na entidade profissional competente (CREA ou CAU), acompanhados da respectiva Certidão de Acervo Técnico – CAT, emitida pelo CREA ou pelo CAU.

6.6.1 – Os atestados ou certidões referidos no item 6.6 deverão comprovar a execução de serviços

de características semelhantes e de complexidade tecnológica equivalente ou superior às parcelas de maior relevância técnica ou de valor significativo, quais sejam:

- Construção de unidades habitacionais do tipo casas; ou
- Construção de unidades habitacionais do tipo sobrados; ou
- Construção de unidades habitacionais do 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 registrados na entidade profissional competente (CREA ou CAU), acompanhados da respectiva **Certidão de Acervo Técnico – CAT**.

6.7.1 – Os atestados ou certidões referidos no item 6.7 deverão comprovar a execução de serviços de características semelhantes e de complexidade tecnológica equivalente ou superior às parcelas de maior relevância técnica ou de valor significativo, consistentes em:

- Construção de unidades habitacionais do tipo casas; ou
- Construção de unidades habitacionais do tipo sobrados; ou
- Construção de unidades habitacionais do 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, com indicação das datas de início e término; descrição dos serviços executados e respectivas quantidades.

6.9 – A Comissão Especial designada poderá verificar a comprovação da capacitação técnico-profissional e técnico-operacional por meio da análise da descrição dos serviços constantes nos atestados ou certidões apresentados e/ou das respectivas Certidões de Acervo Técnico – CAT.

6.10 – Poderão ser apresentados tantos profissionais, atestados ou certidões quantos forem necessários, desde que comprovado o atendimento às exigências de capacitação profissional e operacional previstas neste capítulo.

6.11 – Declaração da empresa, assinada por seu representante legal, de que possui conhecimento e atende às condições do Programa Minha Casa Minha Vida – Faixa 2, da Caixa Econômica Federal – CEF, para fins de contratação do financiamento, sujeitando-se integralmente às condições estabelecidas, conforme modelo a ser disponibilizado no edital.

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

6.12.1 – A não apresentação do documento referido no item 6.12 não constituirá motivo de inabilitação da empresa interessada.

6.13 – 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 dos serviços objeto da presente Chamada Pública, bem como do local de execução da obra, tendo-se inteirado da complexidade e das condições necessárias à sua execução, assumindo integral responsabilidade pela consecução do objeto nos prazos e condições definidos no edital;
- b) está ciente de que eventuais intercorrências técnicas que poderiam ter sido previamente identificadas e não comunicadas formalmente à Administração antes da abertura da Chamada Pública não poderão ser alegadas posteriormente, assumindo inteira responsabilidade por eventuais prejuízos causados ao Município, sujeitando-se, em caso de descumprimento, às penalidades previstas no edital e no contrato.

6.13.1 – Caso a proponente opte pela realização de visita técnica, esta sendo facultativa deverá ocorrer até o primeiro dia útil anterior à data de abertura do Chamamento Público, mediante agendamento prévio pelo telefone (51) 3120-4319, com o Engenheiro Civil Sr. Carnielo José Schuh ou outro servidor designado pela Secretaria Municipal de Habitação.

7 – DO JULGAMENTO DO CREDENCIAMENTO:

7.1 – A Comissão Especial considerará habilitadas todas as empresas participantes que atenderem integralmente às exigências estabelecidas no Edital de Chamada Pública e neste Termo de Referência.

7.2 – Serão desclassificadas as empresas que não atenderem às exigências do Edital de Chamada Pública ou que não comprovarem, no mínimo, a execução de **49 (quarenta e nove) unidades habitacionais concluídas**, considerando a complexidade, a escala do empreendimento e o número total estimado de unidades, a partir do ano de 2013, decorrentes de contratos firmados com agentes financeiros autorizados pelo Governo Federal, conforme disposto no item 7.4.1.

7.3 – Após a análise e o julgamento da documentação apresentada, a Comissão Especial procederá à classificação das empresas habilitadas, de acordo com os critérios de pontuação previstos no item 7.4.

7.4 – Entre as empresas habilitadas nos termos da Chamada Pública, será selecionada pelo Município, para fins de apresentação da proposta definitiva junto à Caixa Econômica Federal – CEF, aquela que obtiver a **maior pontuação total**, calculada mediante a soma dos critérios a seguir:

7.4.1 – Experiência com unidades habitacionais financiadas pelo Governo Federal

Número de unidades habitacionais concluídas, a partir do ano de 2013, decorrentes de contratos com agentes financeiros autorizados pelo Governo Federal, comprovadas por meio dos atestados de capacidade técnico-operacional apresentados nos termos do item **6.7**, com a seguinte pontuação:

- 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 – Experiência com unidades habitacionais não enquadradas no item 7.4.1

Número de unidades habitacionais concluídas, a partir do ano de 2013, não enquadradas no item 7.4.1, comprovadas por meio dos atestados de capacidade técnico-operacional apresentados nos termos do item 6.7, com a seguinte pontuação:

- 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 – Certificação PBQP-H

Apresentação de certificado válido do Sistema de Gestão da Qualidade do **PBQP-H – Subsetor Edificações**, conforme previsto no item 6.12, com a seguinte pontuação:

- 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 e da classificação das empresas será divulgado no site oficial do Município e no Diário Oficial dos Municípios (FAMURS), facultando-se aos interessados a interposição de recurso no prazo de **03 (três) dias úteis**, contados da data da publicação, a ser protocolado junto à Secretaria Municipal de Habitação.

7.7 – Homologado o resultado da Chamada Pública, a empresa mais bem classificada será convocada e terá o prazo de **05 (cinco) dias úteis**, contados da data da convocação, para assinatura do Termo de Seleção, conforme modelo anexo ao Edital.

7.8 – É facultado à Administração, caso a empresa convocada não assine o Termo de Seleção no prazo e nas condições estabelecidas, desconsiderar sua participação, observada a ordem de classificação.

7.9 – O Município de Santa Cruz do Sul encaminhará à Caixa Econômica Federal – CEF o Termo de Seleção, acompanhado da relação de classificação das empresas participantes, competindo **exclusivamente ao Agente Financeiro** a análise e a seleção definitiva da empresa para fins de contratação.

8 – PRAZOS:

8.1 – A empresa selecionada deverá apresentar à Caixa Econômica Federal – CEF, no prazo máximo de **90 (noventa) dias**, contados da emissão do Termo de Seleção, a proposta completa, acompanhada de toda a documentação técnica, jurídica, econômica e administrativa exigida para análise, aprovação e contratação da operação, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, em estrita conformidade com os normativos vigentes da CEF.

8.2 – A proposta a ser apresentada deverá observar integralmente as diretrizes, parâmetros urbanísticos, tipologias, padrões construtivos e demais especificações das unidades habitacionais definidas pelo Município, bem como as exigências do Agente Financeiro, não sendo admitidas alterações sem prévia e expressa anuência do Município e da Caixa Econômica Federal.

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 – PROJETO E ACOMPANHAMENTO

9.1 – O Projeto compreende o conjunto de estudos técnicos, levantamentos, documentos gráficos e escritos necessários para a correta concepção, dimensionamento, detalhamento e execução do objeto contratado, atendendo às normas técnicas vigentes, à legislação urbanística, ambiental e de acessibilidade, bem como às diretrizes estabelecidas pelo órgão contratante.

9.1.1 – O Projeto deverá ser desenvolvido de forma integrada, contemplando:

PROJETOS URBANÍSTICOS

- Projeto Urbanístico do Loteamento;
- Planta de parcelamento do solo
- Definição de quadras, lotes, áreas institucionais e áreas verdes;
- Sistema viário completo;
- Memorial descritivo urbanístico.

TOPOGRAFIA E TERRAPLENAGEM

- Levantamento topográfico planialtimétrico georreferenciado;
- Projeto de terraplenagem;
- Perfis longitudinais e transversais;
- Cálculo de volumes de corte e aterro.

PROJETOS DE INFRAESTRUTURA URBANA

- Projeto de drenagem pluvial urbana;
- Projeto de pavimentação viária;
- Projeto de meio-fio, sarjetas e calçadas;
- Projeto de acessibilidade (NBR 9050).

PROJETOS DE SANEAMENTO BÁSICO

- Projeto de abastecimento de água potável;
- Projeto de esgotamento sanitário;
- Aprovação junto à concessionária responsável.

PROJETOS ELÉTRICOS E ILUMINAÇÃO PÚBLICA

- Projeto de iluminação pública;
- Projeto de rede elétrica de distribuição;
- Aprovação junto à concessionária de energia.

PROJETOS AMBIENTAIS

- Estudos ambientais exigidos pelo órgão competente;
- Licenciamento ambiental (LP, LI e LO, quando aplicável);
- Projeto de arborização urbana;
- Projeto de recuperação de áreas degradadas (se necessário).

OBRAS COMPLEMENTARES

- Sinalização viária;
- Implantação de áreas institucionais e áreas verdes;
- Equipamentos urbanos mínimos.

DA EXECUÇÃO DAS OBRAS

As obras de infraestrutura deverão contemplar, no mínimo:

- Drenagem pluvial completa;
- Pavimentação das vias;
- Redes de água e esgoto;
- Iluminação pública;
- Calçadas acessíveis;
- Arborização urbana.

DAS NORMAS E LEGISLAÇÃO APLICÁVEIS

- Lei Federal nº 6.766/1979;
- Estatuto da Cidade – Lei nº 10.257/2001;
- Plano Diretor Municipal;
- Normas ABNT;
- Normas da CEF;
- Legislação Ambiental vigente.

PROJETO ARQUITETÔNICO

- Planta baixa;
- Cortes (longitudinal e transversal);
- Fachadas;
- Planta de cobertura;
- Planta de locação no lote;
- Planta de layout (quando exigido);
- Quadro de áreas;
- Memorial descritivo arquitetônico.
- Atendimento ao Código de Obras e Plano Diretor
- Atendimento à NBR 9050 (quando unidade acessível)

PROJETO ESTRUTURAL

- Fundação (sapatas, radier, estacas etc.);
- Estrutura de concreto armado;
- Vigas, pilares e lajes;
- Detalhamento de armaduras;
- Memorial de cálculo estrutural;
- ART/RRT.

PROJETO HIDROSSANITÁRIO

- Abastecimento de água fria;
- Água quente (quando houver);
- Esgotamento sanitário;
- Ventilação do esgoto;
- Drenagem pluvial predial;
- Caixas de inspeção e gordura;
- Detalhes construtivos;
- Aprovação da concessionária (quando exigido).

PROJETO ELÉTRICO

- Planta de pontos elétricos;
- Iluminação;
- Tomadas;
- Quadros de distribuição;
- Diagrama unifilar;
- Aterramento;
- Proteções (disjuntores, DPS, DR);
- Atendimento às normas da concessionária.

PROJETO DE ACESSIBILIDADE

- Unidades adaptadas;
- Circulações acessíveis;
- Banheiros adaptados;
- Rampas;
- Portas e áreas de giro.

PROJETO DE IMPLANTAÇÃO NO LOTE

- Recuos;
- Taxa de ocupação;
- Área permeável;
- Afastamentos legais;
- Cotas de nível.

PROJETO DE COBERTURA E DRENAGEM

- Tipo de telhado;
- Calhas;
- Condutores vertical
- Detalhes de rufos.

MEMORIAIS, PLANILHAS E DOCUMENTOS

- Memorial descritivo geral da obra;
- Especificações técnicas de materiais;
- Planilha orçamentária (SINAPI – exigência da CEF);
- Cronograma físico-financeiro;
- ART/RRT de todos os projetos;
- Licença ou alvará de construção.

9.2 – Os projetos e a execução do empreendimento deverão observar rigorosamente as Normas Brasileiras – NBR da ABNT aplicáveis, bem como a legislação municipal, estadual e federal pertinente à tipologia, ao uso e ao local do empreendimento, além dos regramentos e portarias do Programa Minha Casa Minha Vida e do Agente Financeiro, devendo atender integralmente ao respectivo check-list, manuais técnicos, especificações operacionais e demais exigências quanto à composição, ao conteúdo e ao nível de detalhamento dos projetos, memoriais, planilhas e demais documentos técnicos pertinentes.

9.3 – Todos os documentos deverão ser entregues em formato digital editável e em PDF, devidamente assinados pelo(s) profissional(is) habilitado(s), acompanhados da respectiva Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT), quando exigido.

9.4 – O Município poderá realizar acompanhamento institucional e urbanístico da elaboração dos projetos e da execução do empreendimento, limitado à verificação do atendimento às diretrizes urbanísticas municipais, às condições do Termo de Seleção e às obrigações assumidas no âmbito deste procedimento, não se caracterizando como fiscalização técnica da obra.

9.5 – A fiscalização técnica, o acompanhamento da execução física, a validação das medições e o controle da conformidade da obra competem exclusivamente ao Agente Financeiro, nos termos do contrato a ser firmado com a empresa selecionada e dos normativos do Programa Minha Casa Minha Vida. O acompanhamento exercido pelo Município não implica solidariedade, corresponsabilidade técnica, coautoria, aval ou assunção de riscos pela execução da obra, permanecendo a empresa contratada única e integralmente responsável pela elaboração dos projetos e pela execução do empreendimento.

10 – DAS PENALIDADES

10.1 – O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas pela CONTRATADA, bem como a inexecução injustificada do objeto, o atraso na apresentação de documentos, projetos ou informações exigidas, ou ainda a inobservância das normas legais, regulamentares, técnicas ou contratuais, sujeitará a empresa às penalidades previstas na legislação vigente, no Edital de Chamada Pública, no Termo de Seleção e no contrato a ser firmado, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

10.2 – Sem prejuízo das demais sanções legais cabíveis, poderão ser aplicadas à CONTRATADA, isolada ou cumulativamente, conforme a gravidade da infração:

I – advertência formal, por escrito;

II – multa, na forma e nos percentuais definidos no Edital e no contrato;

III – suspensão temporária de participação em chamamentos, credenciamentos ou contratações promovidas pelo Município, pelo prazo previsto na legislação aplicável;

IV – declaração de inidoneidade para contratar com a Administração Pública, nos termos da legislação vigente, quando caracterizada falta grave.

10.3 – A aplicação das penalidades não exime a EMPRESA SELECIONADA da obrigação de reparar integralmente os danos causados ao Município, a terceiros ou ao Agente Financeiro, inclusive aqueles decorrentes de atrasos, falhas técnicas, vícios construtivos, informações inverídicas ou descumprimento das exigências do Programa Minha Casa Minha Vida.

10.4 – As penalidades aplicadas no âmbito deste credenciamento poderão ser comunicadas à Caixa Econômica Federal e a outros órgãos de controle, quando pertinente, para os fins de direito.

11 – DA RESCISÃO

11.1 – O Termo de Seleção e o contrato a ser firmado poderão ser rescindidos, a qualquer tempo, por iniciativa do Município, nas hipóteses previstas na legislação vigente, no Edital de Chamada Pública e neste Termo de Referência, especialmente nos casos de:

I – descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas pela EMPRESA SELECIONADA;

II – atraso injustificado na apresentação de projetos, documentos ou informações exigidas pelo Município ou pela Caixa Econômica Federal;

III – inobservância das normas técnicas, legais ou regulamentares aplicáveis;

IV – paralisação injustificada dos serviços;

V – ocorrência de falhas técnicas graves que comprometam a viabilidade do empreendimento;

VI – apresentação de informações ou documentos falsos ou inexatos;

VII – decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, dissolução ou extinção da empresa;

VIII – não aprovação da proposta ou da operação pelo Agente Financeiro.

11.2 – A rescisão poderá ocorrer por ato unilateral e escrito do Município, devidamente motivado, ou por acordo entre as partes, desde que devidamente justificado e formalizado.

11.3 – A rescisão por culpa da CONTRATADA implicará a aplicação das penalidades cabíveis, sem prejuízo da obrigação de indenizar o Município por eventuais prejuízos decorrentes, inclusive aqueles relacionados à perda de prazos, recursos ou oportunidades de contratação junto ao Agente Financeiro.

11.4 – Na hipótese de rescisão, o Município poderá convocar a empresa classificada na sequência do julgamento do credenciamento, observada a ordem de classificação e o interesse público, sem que disso decorra direito à indenização à empresa rescindida.

11.5 – A rescisão não prejudicará a aplicação das garantias legais e contratuais, especialmente aquelas relacionadas à responsabilidade técnica, civil e administrativa da CONTRATADA.

12 – PÚBLICO-ALVO

12.1 – As unidades habitacionais dos empreendimentos a serem produzidos no âmbito deste procedimento serão destinadas à aquisição por pretendentes previamente cadastrados na Secretaria Municipal de Habitação, pertencentes a famílias que comprovem renda mensal compatível com os limites estabelecidos no item 1.1 deste Termo de Referência, conforme as regras vigentes do Programa Minha Casa Minha Vida.

12.2 – A indicação dos pretendentes à aquisição das unidades habitacionais será de competência **exclusiva do Município**, observados os critérios legais, administrativos e sociais aplicáveis, não cabendo à empresa selecionada qualquer ingerência sobre a escolha dos beneficiários.

12.3 – **As operações de financiamento habitacional a serem contratadas com pessoas físicas observarão, obrigatoriamente, as condições, normas e políticas de crédito estabelecidas pelo Agente Financeiro, especialmente no que se refere aos critérios de apuração da renda familiar, capacidade de pagamento e demais exigências previstas nas modalidades operacionais do Programa Minha Casa Minha Vida.**

12.4 – Caberá exclusivamente ao Agente Financeiro a verificação do enquadramento dos interessados nas regras de concessão do financiamento habitacional, inclusive quanto às operações lastreadas em recursos do Conselho Curador do FGTS – CCFGTS.

12.5 – A aprovação do crédito habitacional será de responsabilidade individual e direta de cada pretendente, devendo ser obtida junto ao Agente Financeiro responsável pela concessão do financiamento, inexistindo qualquer garantia de contratação.

12.6 – O não atendimento, pelo interessado, às condições exigidas pelo Agente Financeiro, na forma da legislação e das normas vigentes à época da contratação, implicará a não efetivação da operação de financiamento, não gerando qualquer direito à indenização, compensação ou obrigação de substituição automática, seja em relação ao Município ou à empresa selecionada.

12.7 – A participação dos pretendentes no processo de seleção e financiamento das unidades habitacionais implica a plena ciência e aceitação das condições estabelecidas pelo Programa Minha Casa Minha Vida, pelo Agente Financeiro e pelo Município, não cabendo alegação posterior de desconhecimento, tampouco qualquer responsabilização do Município ou da empresa selecionada pela não aprovação do crédito ou pela não conclusão da operação.

13 – DISPOSIÇÕES FINAIS

13.1 – A participação no presente processo de credenciamento implica a plena, irrevogável e irretratável concordância da empresa interessada com todos os termos, condições e exigências estabelecidos no Edital de Chamada Pública, neste Termo de Referência e em seus anexos.

13.2 – O Município poderá revogar a presente Chamada Pública, no todo ou em parte, por razões de interesse público devidamente motivadas, bem como anulá-la por ilegalidade, de ofício ou mediante provocação de terceiros, sem que disso decorra qualquer direito à indenização ou ressarcimento às empresas participantes.

13.3 – A seleção realizada na forma prevista no Edital de Chamada Pública somente produzirá efeitos após a efetiva celebração de contrato, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, entre a empresa selecionada e a Caixa Econômica Federal, não cabendo ao Município qualquer responsabilidade por valores eventualmente despendidos pela empresa antes da contratação.

13.4 – A empresa interessada que não estiver presente na sessão de abertura dos envelopes, ou em outra data eventualmente designada, aceitará integralmente o resultado do sorteio público eventualmente realizado como critério de desempate, renunciando a qualquer questionamento posterior quanto a este procedimento.

13.5 – A classificação das empresas participantes desta Chamada Pública não implicará, em nenhuma hipótese, a sua contratação pelo Agente Financeiro, ficando a efetiva contratação condicionada à aprovação, pela Caixa Econômica Federal, dos projetos, documentos e demais requisitos exigidos, bem como à sua conformidade com as diretrizes e normativos do Programa Minha Casa Minha Vida.

13.6 – No momento da eventual contratação, a empresa selecionada deverá possuir Avaliação de Risco de Crédito favorável junto à Caixa Econômica Federal, demonstrando capacidade técnica, financeira e operacional para a contratação e execução das unidades habitacionais objeto deste procedimento.

13.7 – Na contagem dos prazos estabelecidos no Edital de Chamada Pública, excluir-se-á o dia do início e incluir-se-á o dia do vencimento.

13.8 – Os prazos referidos neste Termo de Referência somente se iniciarão e vencerão em dias de expediente da Administração Pública Municipal de Santa Cruz do Sul.

13.9 – Fica eleito o Foro da Comarca de Santa Cruz do Sul/RS para dirimir quaisquer controvérsias oriundas desta Chamada Pública, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.



Santa Cruz do Sul/RS, 29 de maio de 2026.

ALEXSANDER REINALDO EMMEL

Técnico em Construção Civil – Edificações
CFT-RS N° 0041601700-2 - Matrícula 70.363

ANDREI MARCEL MENDES BARBOZA

Secretário Municipal de Habitação
Matrícula 42.091

1 – DOS ANEXOS:

Constituem anexos e fazem parte integrante deste Termo de Referência:

ANEXO A

MATRÍCULA 70.958

MATRÍCULA 71.160



MUNICÍPIO DE
SANTA CRUZ DO SUL



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Santa Cruz do Sul - RS
Registradora de Imóveis Interina:
Dra. Juliana Follmer

Handwritten initials

CERTIFICO, a pedido da parte interessada que, revendo no cartório a meu cargo, o Lº 2 - Registro Geral, encontrei a matrícula do teor seguinte:

CNM: 097717.2.0070958-52



REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SANTA CRUZ DO SUL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

FLS.	MATRÍCULA
1	70.958

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Santa Cruz do Sul-RS, 18 de maio de 2006.

MATRÍCULA Nº 70.958

UMA ÁREA URBANA, sem benfeitorias, **com a superfície de 104.780,61m²** (cento e quatro mil, setecentos e oitenta metros e sessenta e um decímetros quadrados), localizada a 463,35m (quatrocentos e sessenta e três metros e trinta e cinco centímetros) do alinhamento da **Rua Barão do Arroio Grande, nesta cidade**, medindo 112,29m (cento e doze metros e vinte e nove centímetros) no lado sul, 935,87m (novecentos e trinta e cinco metros e oitenta e sete centímetros) no lado leste, onde forma um ângulo no sentido oeste numa extensão de 94,00m (noventa e quatro metros), daí segue no sentido norte numa extensão de 82,00m (oitenta e dois metros), daí seguindo no sentido oeste numa extensão de 16,00m (dezesseis metros), 998,00m (novecentos e noventa e oito metros) no lado oeste e cujas confrontações são as seguintes: **Lado Sul**, com terras de Aloisio Ottmar Frey e terras de Elemar Helfer; **Lado Norte**, com a propriedade do Município de Santa Cruz do Sul; **Lado Oeste**, com terras Elemar Helfer e Aloisio Ottmar Frey; e, **Lado Leste**, com terras de Francisco Helfer. **Quarteirão** incompleto entre a rua Barão do Arroio Grande e Corredor Frey.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 70.955, Lº 02 Regº Geral, de 18.05.2006.

PROPRIETÁRIO: **MUNICÍPIO DE SANTA CRUZ DO SUL**, inscrito no CNPJ sob nº 95 440 517/0001-08.

Escrevente: Carmen L. Walter.

O OFICIAL: *Handwritten signature*

Av - 1 - 70.958 - RETIFICAÇÃO (IMÓVEL) - Conforme requerimento nº 04/2022/Patrimônio, datado de 18 de maio de 2022, assinado e com firma reconhecida, instruído com Certidão deste Município, o imóvel descrito na presente matrícula foi objeto de retificação com base no art. 213 da Lei nº 6.015/73, passando a ter as seguintes características, medidas e confrontações: **UMA ÁREA URBANA, sem benfeitorias, com a superfície de 104.780,61m²** (cento e quatro mil, setecentos e oitenta metros e sessenta e um decímetros quadrados), situada na **Rua dos Coqueirais, nesta cidade**, ao final da rua de quem nela entra pela Rua Mauro Luís Grando e segue sentido sul, donde dista 42,00m (quarenta e dois metros), medindo 112,29m (cento e doze metros e vinte e nove centímetros) no lado sul, 935,87m (novecentos e trinta e cinco metros e oitenta e sete centímetros) no lado leste, onde forma um ângulo no sentido oeste numa extensão de 94,00m (noventa e quatro metros), daí segue no sentido norte numa extensão de 82,00m (oitenta e dois metros), daí seguindo no sentido oeste numa extensão de 16,00m (dezesseis metros), 998,00m (novecentos e noventa e oito metros) no lado oeste, confrontando-se: **Frente Norte**, com a Rua dos Coqueirais, na extensão de 16,00m (dezesseis metros) e com o imóvel de propriedade do Município de Santa Cruz do Sul; **Fundos Sul**, com os imóveis de propriedade de Aloisio Ottmar Frey e Elemar Helfer; **Lado Oeste**, com os imóveis de propriedade de Elemar Helfer e Aloisio Ottmar Frey; e, **Lado Leste**, com o imóvel de propriedade de Francisco Helfer. **Quarteirão** incompleto entre as Ruas Barão do Arroio Grande, Coqueirais, Mauro Luís Grando, Ayrton Senna e Corredor Frey.

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página



MUNICÍPIO DE
SANTA CRUZ DO SUL



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Santa Cruz do Sul - RS
Registradora de Imóveis Interina:
Dra. Juliana Follmer

Continuação da página anterior

CNM: 097717.2.0070958-52




REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SANTA CRUZ DO SUL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Santa Cruz do Sul-RS, 28 de julho de 2022.

FLS.	MATRÍCULA
1	70.958
VERSO	

ARQUIVAMENTO: nº 101.646. Valor dos emolumentos: R\$98,00. Valor do selo dos emolumentos: Nihil. Selo: 0520.04.2000004.36798. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$6,00. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: Nihil. Selo: 0520.01.2200001.26160, SGDL. **PROTOCOLO:** nº 359148, Lº nº 1-CU, em 14/07/2022. Escrevente: Graciela Marisa Staub. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 28 de julho de 2022.
O OFICIAL / SUBSTITUTA: 

CONTINUA A FLS.

NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
Santa Cruz do Sul - RS, 21 de maio de 2026.

Total: R\$ 52,70

Certidão Matrícula: 70.958 - 2 páginas: R\$ 20,40 (0520.03.2600001.05485 = R\$ 4,40)
Busca em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0520.03.2600001.05484 = R\$ 4,40)
Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0520.01.2600002.01990 = R\$ 2,20)



A consulta estará disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta



MUNICÍPIO DE
SANTA CRUZ DO SUL

VIVER
AQUI É
BOM
DEMAIS



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Santa Cruz do Sul - RS
Registradora de Imóveis Interina:
Dra. Juliana Follmer

CERTIFICO, a pedido da parte interessada que, revendo no cartório a meu cargo, o Lº 2 - Registro Geral, encontrei a matrícula do teor seguinte:

CNM: 097717.2.0071160-28



REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SANTA CRUZ DO SUL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

FLS.	MATRÍCULA
1	71.160

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Santa Cruz do Sul-RS, 29 de junho de 2006.

MATRÍCULA Nº 71.160

UMA ÁREA URBANA, sem benfeitorias, do **LOTEAMENTO RESIDENCIAL POPULAR ALIANÇA II**, localizado na rua Barão do Arroio Grande, nesta cidade, com a superfície de **7.708,00m²** (sete mil, setecentos e oito metros quadrados), medindo 16,00m (dezesseis metros) na frente, formando daí um ângulo no sentido leste, numa extensão de 26,00m (vinte e seis metros) e confrontando -se com o lote nº 04 da quadra "F", do loteamento Residencial Popular Aliança II, 82,00m (oitenta e dois metros) no lado Leste, 94,00m (noventa e quatro metros) nos fundos, 82,00m (oitenta e dois metros) no lado Oeste, formando daí um ângulo no sentido leste, numa extensão de 52,00m (cinquenta e dois metros), e confrontando -se com os lotes "4" e "5" da quadra "E", e cujas confrontações são as seguintes: **Frente Norte**, com a rua Ayrton Senna, do Loteamento Residencial Popular Aliança II, de propriedade do Município de Santa Cruz do Sul; **Lado Leste**, com terras de Francisco Helfer e Elemar Helfer; **Fundos Sul** e **Lado Oeste**, com a propriedade do Município de Santa Cruz do Sul. **Área** localizada na rua Ayrton Senna, a 42,00m (quarenta e dois metros) do alinhamento da rua nº 3 . **Quarteirão** incompleto entre as ruas dos Coqueirais, Ayrton Senna e 3.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 70.956, Lº 02 Regº Geral, de 18 de maio de 2006.

PROPRIETÁRIO: **MUNICÍPIO DE SANTA CRUZ DO SUL**, inscrito no CNPJ nº 95 440 517/0001-08.

Escrevente: Carmen L. Walter.

O OFICIAL:

Av - 1 - 71.160 - Conforme memorial descritivo, planta aprovada e demais documentos arquivados neste Serviço de Registro, o imóvel descrito na presente matrícula destina-se para **Área Verde**. **EMOLUMENTOS:** Nihil. Escrevente: Carmen L. Walter. O referido é verdade e dou fé. **SANTA CRUZ DO SUL-RS**, 29 de junho de 2006.

O OFICIAL:

CONTINUA NO VERSO

NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
Santa Cruz do Sul - RS, 21 de maio de 2026.

Total: R\$ 45,90

Certidão Matrícula 71.160 - 1 página: R\$ 13,60 (0520.03.2600001.05487 = RS 4,40)
Busca em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0520.03.2600001.05486 = RS 4,40)
Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0520.01.2600002.04991 = RS 2,20)

Ass:

Registradora Interina: Dra. Juliana Follmer (L. 1ª Registradora Substituta: Marelle B. I.)



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
097717 53 2026 00038404 54