

TERMO DE REFERÊNCIA

OBJETIVO:

PRÉ-QUALIFICAR empresas do ramo da construção civil para apresentação de proposta à CEF – Caixa Econômica Federal – para construção de habitação de interesse social, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV.

ÁREAS DE INTERVENÇÃO:

A área de intervenção para o Programa minha Casa, Minha Vida, localizada na Rua Hamilton Pimentel, nº 400, Bairro Cordeiros, Itajaí/SC.

VALORES:

Definidos pelo PMCMV, na Portaria nº 725, de 15 de junho de 2023 e Portaria nº 489 de 19 de maio de 2025, em seu ANEXO I, sendo para o Município de Itajaí:

DESCRIÇÃO	VALOR
01 unidade habitacional (apartamento)	R\$165.000,00

**VALOR GLOBAL PARA 200 UNIDADES HABITACIONAIS: R\$ 33.000.000,00
(TRINTA E TRÊS MILHÕES DE REAIS).**

Estes valores incluem:

- Elaboração dos Projetos Executivos;
- Elaboração de orçamento a partir dos projetos e das especificações impostas pelo Programa Minha Casa Minha Vida e legislação vigente, respeitando o valor total estabelecido por unidade habitacional, conforme Portaria nº725 de 2023 do Mcdidades e Portaria nº 489 de 19 de maio de 2025, em seu ANEXO I;

- Elaboração de documentos necessários à contratação do objeto pela Caixa Econômica, conforme normativos do MCidades e atos expedidos pelo Agente Operador do Programa;
- Construção de 200 unidades habitacionais no formato de condomínio vertical, com sua devida infraestrutura e urbanismo de entorno, de acordo com as regras do Programa Minha Casa Minha Vida e legislação vigente;

COMPETÊNCIAS TÉCNICAS DA EMPRESA:

- Certidão de Registro e Quitação do licitante e dos seus Responsáveis técnicos para com, o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA e/ou o Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, do local da sua sede, contendo os dados cadastrais atualizados.
- Para habilitação as empresas interessadas deverão apresentar documento atestando o atendimento às diretrizes do **Programa Brasileiro da Qualidade do Habitat – PBQP-H**, de acordo com as regras da Portaria nº 75, de 14 janeiro de 2021.
- As empresas interessadas também deverão estar habilitadas pela CAIXA através do GERIC - Gerenciamento de Risco de Crédito, atestando assim que passaram pelo processo de análise de crédito realizado pela Caixa Econômica Federal.

Comprovação de capacidade técnico-operacional:

Apresentação de Atestado de Capacidade Técnica, emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado, em nome da licitante, acompanhado da respectiva CAT (Certidão de Acervo Técnico) emitida pelo CREA ou pelo CAU comprovando que este executou obras de acordo com as especificações técnicas do projeto constantes no edital, semelhantes às especificadas abaixo:

- a) Execução de empreendimentos imobiliários compreendendo, no mínimo, 6.000,00 m² de área construída para edificações habitacionais coletivas verticais.

Comprovação de capacidade técnico-profissional:

Comprovação de que possui em seu quadro, até a data da recepção dos envelopes, profissional(ais) de nível superior, detentor(res) de Certidão de Acervo

Técnico emitida pelo CREA e/ou CAU, comprovando que este (s) executou(aram) obras com características semelhantes às ao objeto licitado.

Comprovação que cada profissional que apresentou atestado de capacidade técnico-profissional integra o quadro permanente da empresa participante.

Será considerado integrante do quadro permanente da empresa participante, o profissional que for Sócio, Diretor, Empregado ou Contratado.

A comprovação de que o profissional integra o quadro permanente da participante será efetuada mediante a apresentação dos seguintes documentos, conforme o caso:

- a) Sócio: contrato social e sua última alteração;
- b) Diretor: estatuto social e ata de eleição devidamente publicada na imprensa, em se tratando de sociedade anônima;
- c) Empregado da empresa: Carteira de Trabalho – CTPS ou qualquer documento comprobatório de vínculo empregatício previsto na legislação de regência da matéria;
- d) Contratado: contrato de prestação de serviços, devidamente autenticado no serviço notarial e registral competente.
- e) Declaração de contratação futura do profissional responsável, acompanhada da anuência deste, ambas com firma reconhecida.

Critérios de Pontuação

Será pré-selecionada pelo Município de Itajaí, para apresentação da proposta definitiva junto à Caixa Econômica Federal, aquela Empresa que apresentar a maior nota no somatório da pontuação, seguindo uma ordem de classificação obtida de acordo com os seguintes critérios:

Item	Descrição	Ponto(s)
A	<u>Histórico de contratos celebrados no âmbito de Programas Federais voltados à execução de habitação de interesse social:</u> comprovar por meio de apresentação de contratos assinados pela instituição financeira, na qual conste claramente o número de unidades contratadas. Será atribuída pontuação para cada 100 UH.	2,00
B	<u>Histórico de produção de empreendimentos no âmbito do crédito imobiliário:</u> comprovar por meio de declaração assinada por instituição financeira reconhecida, na qual conste claramente o número de unidades efetivamente produzidas. Será atribuída pontuação para cada 100 UH, limitada a 500(quinhetos) pontos.	1,00

Serão adotados como critério de desempate, sucessivamente:

- a) O maior volume de unidades habitacionais produzidas nos últimos 02 (dois) anos;
- b) O maior número de contratos celebrados junto à CAIXA no âmbito de Programas Federais voltados à execução de habitação de interesse social;
- c) Persistindo empate no resultado da apuração da Alínea "a" e "b", ambas as empresas serão encaminhadas à CEF para as devidas análises e considerações.

ACOMPANHAMENTO DA OBRA

O Município de Itajaí poderá supletivamente ao Agente Financeiro, acompanhar a execução dos serviços de acordo com os projetos, memorial descritivo e cronogramas da obra.

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

O objeto deste chamamento foi aprovado pela Portaria nº 1.954, de 14 de junho de 2022, que divulgou o resultado final do chamamento de propostas de empreendimentos habitacionais destinados à implementação de protótipos de Habitação de Interesse Social de que trata o Anexo III da Portaria MDR n. 532, de 23 de fevereiro de 2022.

Com o retorno do Programa Minha Casa, Minha Vida, o empreendimento se enquadrará na Portaria nº 725, de 15 de junho de 2023, porém, suas ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS deverão obedecer aos requisitos da Portaria nº 489 de 19 de maio de 2025. A mesma dispõe sobre os requisitos técnicos para a contratação de empreendimentos habitacionais, destinados à implementação de Habitação de Interesse Social no âmbito da linha de atendimento aquisição subsidiada de imóveis em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR.

As especificações técnicas têm como objetivo orientar a elaboração dos Projetos Executivos e a execução da obra, definindo para tanto os serviços, materiais e processos construtivos a serem utilizados na construção do empreendimento.

As especificações técnicas do empreendimento habitacional, das edificações e

unidades habitacionais, e as especificações referentes à fase de obras, apresentadas à CAIXA quando solicitada, devem ser observadas e seguidas pela empresa pré-qualificada e convocada.

Os requisitos para a implementação de empreendimentos habitacionais devem ser observados sem prejuízo do cumprimento das demais condições de contratação dos empreendimentos detalhadas em normativos específicos, bem como da aplicação das Normas Brasileiras (NBR) da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) cabíveis, considerando a versão mais recente, e do atendimento à legislação municipal vigente, respeitado o regramento mais rigoroso.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A pré-qualificação das empresas participantes não implicará sua contratação pela Caixa Econômica Federal. A contratação dependerá da aprovação, pelo órgão, dos documentos pertinentes às propostas e sua adequação às diretrizes do Programa Minha Casa, Minha Vida e respectiva legislação vigente.

A empresa pré-qualificada e convocada deverá apresentar à CAIXA, no prazo que ela determinar, as propostas contendo os Projetos Executivos Complementares, Especificações Técnicas, Planilhas Orçamentárias, Aprovação nos Órgãos Competentes e demais documentos solicitados e especificados pela CAIXA, que completarão a Proposta Comercial, visando análise e contratação da operação no âmbito do Programa Minha Casa.

Dante de Miranda Gervasi

Diretor Executivo de Regularização Fundiária e Contenção de Ocupações Irregulares

João Paulo Kowalsky

Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação