



ANEXO VII - EDITAL

TERMO DE REFERÊNCIA

1 OBJETO

1.1 O presente objeto deste termo consiste no **Chamamento Público para selecionar empresa do ramo da construção civil, incorporadoras e/ou construtoras, com comprovada Capacidade Técnica, interessadas em apresentar projetos e construir no máximo 150 (cento e cinquenta) unidades habitacionais de Interesse social do tipo CASA UNIFAMILIAR para a Faixa I do programa**, em terreno de propriedade deste Município, a serem contratadas dentro do Programa Minha Casa Minha Vida em conformidade com o disposto na Lei Federal nº 14.620, de 14 de julho de 2023, disposto nas Portarias MCid nº 724/2023, 725/2023, 727/2023 e de acordo com as especificações técnicas constantes neste termo.

1.2 Os serviços e obras a serem executados deverão atender às suas respectivas legislações pertinentes e deverão ser efetuados conforme projetos a serem desenvolvidos dentro das especificações deste Termo de Referência.

1.3 A área destinada ao empreendimento consiste no Lote Urbano nº 01-A, Quadra 08 (oito), setor 80 (oitenta), - Residencial Orleans com área de 14.240,00 m² (178,00 m X 80,00), e Lote Urbano nº 01 -R, da Quadra 08 (oito), do Setor 80 (oitenta) - Residencial Orleans com área de 19.668,99 m² (178,00 X 110,50), ambos de propriedade do Município de Vilhena/RO, matrículas nº 38.116 e 38.117 respectivamente do Livro 2 do Serviço de REGISTRO DE IMÓVEIS E OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIS DAS PESSOAS JURÍDICAS DE VILHENA/RO, município de Vilhena/RO.

1.4 A seleção da empresa nos moldes deste Termo, não implicará a sua contratação, pelo agente financeiro autorizado. A contratação dependerá de aprovação da Análise de Risco, da Análise Técnica de Engenharia, da Análise jurídica e da Aprovação dos Projetos em todas as instâncias e Órgãos.



2 DO OBJETIVO

- 2.1** Firmar Termo de Compromisso com empresa do segmento da construção civil, incorporadora e/ou construtora, através de Operação Urbana Consorciada, para execução de projetos e obras, consubstanciados na execução de 150 unidades habitacionais do tipo casa unifamiliar, no Lote Urbano nº 01-A, Quadra 08 (oito), setor 80 (oitenta), - Residencial Orleans com área de 14.240,00 m², e Lote Urbano nº 01 -R, da Quadra 08 (oito), do Setor 80 (oitenta) - Residencial Orleans com área de 19.668,99 m² de propriedade do Município de Vilhena/RO, objetivando a implementação do “Programa Minha Casa Minha Vida”, em conformidade com o disposto na Lei Federal nº 14.620, de 14 de julho de 2023, disposto nas Portarias MCid nº 724/2023, 725/2023, 727/2023 e de acordo com as especificações técnicas constantes neste termo.
- 2.2** A empresa selecionada por meio do Chamamento Público será indicada para celebrar contrato de execução de projetos e obras junto à Caixa Econômica Federal e/ou outro agente financeiro que faça a gestão do Programa Minha Casa, Minha Vida.
- 2.3** As Unidades Habitacionais a serem produzidas serão destinadas a grupos de famílias com Habitação Precária, Coabitação, Adensamento Excessivo, Ônus Excessivo com Aluguel, Aluguel Social Provisório e Situação de Rua, enquadrados em programas sociais de habitação de interesse social, considerando a legislação vigente à época da apresentação da proposta, e poderão ser executadas em fases conforme cronograma a ser proposto. O cadastro das famílias será efetuado pela Secretaria Municipal de Assistência Social.
- 2.4** As especificações constantes dos Projetos Arquitetônicos e Complementares, assim como os materiais empregados deverão estar em consonância com as especificações técnicas construtivas e executivas mínimas exigidas no Programa Minha Casa, Minha Vida e das normas legais vigentes (ABNT), sistemas construtivos inovadores poderão ser aceitos, desde que tenham documentação 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) conforme enquadramento.



3 JUSTIFICATIVA

3.1 O presente Termo de Referência do Chamamento Público se justifica na necessidade crescente que o município de Vilhena/RO possui em fomentar o acesso à moradia digna à população local e fazer cumprir a função social da propriedade territorial urbana prevista no Artigo 182 da Constituição Federal. Atualmente o município de Vilhena/RO possui uma demanda habitacional crescente, apresentando valor médio dos terrenos urbanos muito alto, dificultando a compra de lotes urbanos por famílias de baixa renda. Desta forma, o referido empreendimento habitacional direcionado a este público em específico torna-se de grande importância para o crescimento sustentável da cidade e controle urbanístico por parte do município promovendo acesso à moradia e atenuando o crescimento de construções irregulares e áreas clandestinas no município.

3.2 Vale destacar que o atual cenário de pós-pandemia tem ocasionado uma grande alta dos valores de materiais empregados na construção civil, o que ocasiona grande oneração da construção e consonante a este fator a alta demasiada dos imóveis construídos, aumentando o cenário de crise e dificuldade na aquisição de imóveis de baixa renda.

3.3 Por todas estas razões entende-se como fundamental a seleção em apreço.

4 DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

4.1 Elaboração de projeto e execução das obras de parcelamento do solo e construção de 150 unidades habitacionais do tipo CASA UNIFAMILIAR conforme as exigências dos órgãos competentes, os quais deverão estar obrigatoriamente adequados às Especificações Mínimas exigidas no Programa Minha Casa, Minha Vida (Lei 14.620/2023), na Lei Federal nº 10.188 de 12 de fevereiro de 2001, na Portaria MCID nº 724, de 15 de junho de 2023, na Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023, na Portaria MCID nº 727, de 15 de junho de 2023, na Portaria MCID nº 1.482 de 21 de novembro de 2023, em consonância ao Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H), legislações municipais vigentes e normas legais vigentes (ABNT) em vigor, bem como o seu respectivo registro junto ao Cartório de Registros;



4.2 Elaboração de Projetos Complementares do Parcelamento do Solo, Elaboração de Planilha orçamentária e cronograma físico-financeiro das obras urbanísticas de parcelamento do solo, Elaboração de Projeto de Arquitetura das Unidades Habitacionais, Elaboração de Projetos complementares das Unidades Habitacionais, Elaboração de Planilha orçamentária e cronograma físico-financeiro das obras das unidades habitacionais, conforme legislação municipal em observância aos anexos I a V da PORTARIA MCID Nº 725, DE 15 DE JUNHO DE 2023;

4.3 Conduzir o processo de aprovação dos projetos necessários à execução e construção das Unidades Habitacionais junto ao Município de Vilhena/RO;

4.4 Promover o registro do empreendimento no cartório de registro de imóveis competente para realização da comercialização das Unidades Habitacionais, sempre em absoluta observância às diretrizes do Programa Habitacional.

4.5 Obter e apresentar, quando da conclusão das Unidades Habitacionais, “Habite-se”, Certidão Negativa de Débitos (CND) do INSS, e a Averbação da Construção à margem das respectivas matrículas, no Cartório de Registro de Imóveis competente.

4.6 Elaborar e apresentar os projetos e documentos necessários à viabilização do empreendimento junto aos Agentes Financeiros autorizados para contratação do financiamento, segundo as exigências deles.

4.7 Contratar junto ao Agente Financeiro no prazo de 90 (noventa) dias da expedição do termo de seleção e compromisso, devendo a execução do Empreendimento obedecer ao cronograma apresentado. Não ocorrendo a referida contratação no prazo estipulado, a Empresa Selecionada será desclassificada.

4.8 Comunicar imediatamente ao Município quando da contratação prevista no item acima.

4.9 Não serão computados para o prazo especificado no item 4.13 os atrasos decorrentes de fatos alheios à empresa selecionada, como a demora eventual nos processos de aprovação e licenciamento, ou atrasos gerados pela própria administração municipal.



5 DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

- 5.1 Promover, em articulação com a empresa do setor da construção civil, as aprovações e os licenciamentos cabíveis para a viabilização do empreendimento habitacional;
- 5.2 Discrecionariamente, indicar terreno sem ônus real e não ocupado, cujo titular tenha interesse na doação ao Fundo de Arrendamento Residencial, para a implementação do empreendimento habitacional, conforme documentação exigida por esta Portaria e por ato normativo específico de abertura de procedimento de enquadramento e contratação de empreendimento habitacional;
- 5.3 Firmar contrato com o Fundo de Arrendamento Residencial, representado pelo Agente Financeiro, e com empresa do setor da construção civil, em que constarão as suas responsabilidades e compromissos assumidos;
- 5.4 Providenciar contrapartida financeira, quando necessária, para complementação dos custos incidentes ao empreendimento habitacional, mediante justificativa em instrumento orçamentário integrante da proposta de empreendimento habitacional;
- 5.5 Facultativamente, celebrar convênio com o Gestor do Fundo, representado pelo Agente Financeiro, para efetuar contrapartida referente à participação financeira das famílias beneficiárias, com a manutenção da subvenção concedida à família, conforme disposto nesta Portaria;
- 5.6 Realizar o processo administrativo para a escolha de empresa do setor de construção civil, na hipótese de doação de terreno e no atendimento das famílias de que trata o art. 2º, incisos II, III e IV;
- 5.7 Realizar a indicação de famílias candidatas ao benefício, conforme ato normativo específico de definição de famílias;
- 5.8 Realizar o Trabalho Social, conforme ato normativo específico referente à matéria;
- 5.9 Efetuar a designação de cada unidade habitacional à família beneficiada correspondente;



- 5.10** Informar ao Agente Financeiro, até a entrega do empreendimento, o endereço, a quantidade e o tipo de adaptação na unidade habitacional que atenda às necessidades relacionadas ao impedimento da pessoa com deficiência, de que trata a Lei Brasileira de Inclusão;
- 5.11** Finalizada a obra do empreendimento e as obrigações conferidas à empresa do setor da construção civil, responsabilizar-se pela guarda e pela manutenção dos imóveis até a ocupação da família beneficiária e pelo ônus de eventuais despesas decorrentes;
- 5.12** Assegurar, por meio de lei, isenção permanente e incondicionada, enquanto perdurarem as obrigações contratuais do beneficiário, dos tributos de sua competência que tenham como fato gerador a transferência das moradias ofertadas pelo Programa, a qual deverá produzir efeitos em momento prévio à contratação do empreendimento habitacional, vedada a vinculação da isenção à quitação de eventual dívida do beneficiário com o Ente Público;
- 5.13** Divulgar à família cronograma de ocupação dos imóveis a partir do recebimento das chaves, em articulação com o Agente Financeiro, conforme etapa de entrega do empreendimento habitacional;
- 5.14** Monitorar a permanência da família beneficiária na unidade habitacional pelo período de 60 (sessenta) meses após a assinatura do seu contrato;
- 5.15** Informar ao Agente Financeiro situações que representem descumprimento contratual por parte da família beneficiária; e
- 5.16** Zelar pela aplicação do Plano Diretor de Ordenamento Territorial, em conformidade com a legislação aplicável.
- 5.17** Providenciar contrapartida financeira, quando necessária, para complementação dos custos incidentes ao empreendimento habitacional, mediante justificativa em instrumento orçamentário integrante da proposta de empreendimento habitacional;
- 5.18** Facultativamente, celebrar convênio com o Gestor do Fundo, representado pelo Agente Financeiro, para efetuar contrapartida referente à participação financeira das famílias beneficiárias, com a manutenção da subvenção concedida à família, conforme disposto nesta Portaria;



6 DAS ESPECIFICAÇÕES DAS UNIDADES HABITACIONAIS

6.1 O projeto e a execução a ser elaborado pela selecionada refere-se a construção de 150 Unidades Habitacionais do tipo CASA UNIFAMILIAR (sendo dessas unidades adaptadas a PCD's e idosos conforme apresentar-se necessidade), deverá compor programa de necessidades de acordo com a PORTARIA MCID Nº 725, DE 15 DE JUNHO DE 2023 em sua integridade.

6.2 A construção das unidades habitacionais deverá ser dividida com percentual equivalente entre as etapas e prazo de entrega a ser destacado no termo de compromisso e analisado pelo Município de Vilhena/RO.

6.3 Os projetos executivos, complementares e o memorial descritivo das Unidades Habitacionais estarão a cargo da Empresa Proponente e deverão:

- a. Atender às especificações mínimas e aos programas de acessibilidade do Programa Habitacional;
- b. Estar em conformidade com a legislação vigente e normativa aplicáveis; e,
- c. Atender aos requisitos necessários para aprovação da proposta pelos Agentes Financeiros autorizados, segundo as exigências do Programa Minha Casa, Minha Vida vigentes à época, bem como a integridade da PORTARIA MCID Nº 725, DE 15 DE JUNHO DE 2023.
- d. Qualquer alteração ou substituição dos Projetos ou especificações apresentadas e/ou a propositura de novas tecnologias deverão obrigatoriamente ser previamente aprovadas pelo Município de Vilhena/RO em relação a seus custos acrescidos no Preço Máximo da Unidade Habitacional.

7. DO VALOR PROPOSTO

7.1 O Preço Máximo da Unidade Habitacional proposto deverá ser igual ou menor que o Preço Máximo de Unidade Habitacional avaliada pelo agente financeiro para o Programa Minha Casa, Minha Vida, referente à Faixa I, vigente na data de apresentação da proposta, conforme regras do anexo V da PORTARIA MCID Nº 725, DE 15 DE JUNHO DE 2023 e artigo 26 da PORTARIA Nº 724, DE 15 DE JUNHO DE 2023.



LOTE	ESPECIFICAÇÃO	QTDE	R\$ UNITÁRIO	R\$ TOTAL
1	RESIDENCIAL VALE DO SOL	150	R\$ 130.000,00	R\$ 19.500.000,00

- 7.2** O terreno onde serão construídos os empreendimentos será objeto de doação ao Fundo de Arrendamento Residencial, como contrapartida do Município de Vilhena.
- 7.3** Será descontado do valor correspondente a cada unidade habitacional a fração do valor de avaliação de mercado do terreno doado.
- 7.4** No Preço Máximo das Unidades Habitacionais (PMUH) estão incluídos os seguintes custos:
- 7.5** Tributos e despesas de legalização do empreendimento habitacional;
- 7.6** Trabalho Social, correspondente a 1,5% (um e meio por cento) do valor previsto da UH, na hipótese de edificações unifamiliares;
- 7.7** Execução de infraestrutura interna, construção de Estação de Tratamento de Esgoto (ETE), Estação de Tratamento de Água (ETA) e/ou Estações Elevatórias, quando for o caso;
- 7.8** Adaptação de unidades habitacionais ao uso de pessoa com deficiência, de idoso ou de pessoa com mobilidade reduzida, quando necessário e nas quantidades indicadas pela legislação municipal, até a entrega do empreendimento;
- 7.9** Ligações às redes de água e/ou esgoto e de energia elétrica antes da entrega do empreendimento;
- 7.10** Registros, averbações, licenças e documentações necessárias à legalização e entrega do empreendimento, inclusive individualização das matrículas da unidade habitacional;
- 7.11** Obtenção de Habite-se da obra, antes da entrega do empreendimento;
- 7.12** Guarda do canteiro de obras no período que se inicia na contratação do empreendimento até 60 (sessenta) dias após a sua conclusão e legalização;
- 7.13** Vistoria das unidades habitacionais com as famílias beneficiárias na entrega do imóvel e vistorias periódicas, de forma a garantir o atendimento ao disposto à NBR 17.170, de 12 de dezembro de 2022;



- 7.14** Fornecimento do manual do proprietário e participação de ações do Trabalho Social para orientações no que se refere a aspectos construtivos;
- 7.15** Obrigação relativa ao Seguro Garantia Executante Construtor, conforme disposto na Portaria MCID nº 724/2023.
- 7.16** O montante a ser pago para a empresa selecionada será realizado nos termos do contrato a ser firmado com o Agente Financeiro.

8. DOS PRAZOS

- 8.1** A empresa selecionada deverá apresentar prazo de execução dos serviços e projetos ao município em cronograma elaborado pela mesma, atentando-se às exigências da legislação vigente, em especial a Lei Federal 6.766/1979 e suas alterações.
- 8.2** O início das obras decorrentes do presente programa deverá ocorrer num prazo máximo de 90 (noventa) dias após a emissão do alvará de obras e comprovação da demanda mínima necessária para a efetiva contratação dos futuros mutuários junto à Caixa Econômica Federal, respeitadas e observados as fases e etapas do cronograma proposto.
- 8.3** Os prazos de entrega dos projetos e das obras deverão respeitar o cronograma físico previsto na proposta apresentada pela empresa selecionada, inclusive no que se refere a suas fases e etapas, contatos do alvará de construção.
- 8.4** Desde que haja motivos devidamente justificados e a requerimento do adquirente, poderá o Município de Vilhena/RO conceder a prorrogação dos prazos previstos no cronograma apresentado.
- 8.5** No caso de atraso no cronograma, comprovadamente decorrentes de fatos alheios à empresa selecionada, como a demora eventual nos processos de licenciamento, aprovações, ou atrasos gerados pela própria administração, os prazos previstos no cronograma poderão ser prorrogados pelo mesmo prazo do atraso decorrente de terceiros, devidamente comprovados.
- 8.6** O recebimento definitivo das obras por parte da Administração não exclui a responsabilidade da empresa selecionada pela correção dos vícios de construção que surgirem. Nesse sentido, o próprio Código Civil estabelece no art. 618 a responsabilidade do empreiteiro em responder, em contratos de empreitada de



edifício ou outras construções consideráveis, “durante o prazo irredutível de cinco anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo”.

9. DA VISITA AOS LOCAIS DOS SERVIÇOS

9.1 Os participantes poderão visitar os locais onde serão executados os serviços, para se inteirar de todos os aspectos referentes à sua execução.

10. DAS OBRIGAÇÕES DA FISCALIZAÇÃO

10.1 O fiscal dos serviços passa a ser o gestor do contrato, formalmente designado pela Administração, e comprovadamente habilitado para gerenciar o contrato, será o responsável pelo fiel cumprimento das cláusulas contratuais, inclusive as pertinentes aos encargos complementares.

10.2 São atribuições do fiscal de obra:

- a.** Acompanhar o plano de execução e o cronograma detalhado dos serviços e obras a serem apresentados pela selecionada no início dos trabalhos;
- b.** Esclarecer ou solucionar incoerências, falhas e omissões eventualmente constatadas nos desenhos, memoriais, especificações e demais elementos dos projetos disponibilizados, bem como fornecer informações e instruções necessárias ao desenvolvimento dos trabalhos;
- c.** Promover reuniões no local dos serviços para dirigir dúvidas, que deverão ser documentadas pela Fiscalização, com assinatura do responsável técnico da selecionada;
- d.** Promover a presença dos autores dos projetos no canteiro de serviço, sempre que for necessária a verificação da exata correspondência entre as condições reais de execução e os parâmetros, definições e conceitos de projeto;
- e.** Inspecionar sistematicamente o objeto, com a finalidade de examinar ou verificar se sua execução obedece às especificações técnicas de materiais e/ou serviços, ao projeto, aos prazos estabelecidos e demais obrigações do contrato;
- f.** Realizar inspeções periódicas no canteiro de serviço, a fim de verificar o cumprimento das medidas de segurança adotadas nos trabalhos, o estado de conservação dos equipamentos de proteção individual e dos dispositivos de proteção de máquinas e ferramentas que ofereçam riscos aos trabalhadores, bem como a observância das demais condições estabelecidas pelas normas de segurança e saúde no trabalho;



- g.** Promover reuniões periódicas no canteiro de serviço para análise e discussão sobre o andamento dos serviços e obras, esclarecimentos e providências necessárias ao cumprimento do contrato, registrando em ata, todas as providências demandadas dessas reuniões;
- h.** Paralisar e/ou solicitar o refazimento de qualquer serviço que não seja executado em conformidade com projeto, norma técnica ou qualquer disposição oficial aplicável ao objeto;
- i.** Solicitar a substituição de materiais e equipamentos que sejam considerados defeituosos, inadequados ou inaplicáveis aos serviços e obras;
- j.** Exercer rigoroso controle sobre o cronograma de execução dos serviços e obras, aprovando os eventuais ajustes que ocorrerem durante o desenvolvimento dos trabalhos;
- k.** Manter Registro de Ocorrências, dos fatos e comunicações que tenham implicação com as obras e serviços, como: modificações de projeto, conclusão e aprovação de serviços e etapas construtivas, autorizações para execução de trabalho adicional, autorização para substituição de materiais e equipamentos, ajustes no cronograma e plano de execução dos serviços e obras, irregularidades e providências a serem tomadas pelo município e a Fiscalização;
- l.** Verificar e aprovar a substituição de materiais, equipamentos e serviços solicitada pela Contratada e admitida nas Especificações Técnicas, com base na comprovação da equivalência entre os componentes;
- m.** Comunicar a instâncias superiores qualquer infração cometida pela contratada, mediante parecer técnico fundamentado;
- n.** Receber provisoriamente o objeto deste Edital.
- o.** O acompanhamento, o controle, a fiscalização e avaliação de que trata este item não excluem a responsabilidade da empresa selecionada e nem confere ao Município responsabilidade solidária, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades ou danos na execução dos serviços contratados.

11. DAS PENALIDADES

11.1 As penalidades são aquelas previstas na Lei Federal nº 14.133/2021 e regulamentadas pelo Decreto Municipal nº 405/2023.

12. DO RECEBIMENTO DOS SERVIÇOS

12.1 Após a conclusão de cada etapa dos serviços a serem executadas, a empresa selecionada deverá solicitar, mediante requerimento ao município, por meio do



Fiscal de Execução, o recebimento destes que serão analisados por cada área técnica específica do corpo de técnicos engenheiros e arquitetos do Município de Vilhena/RO, na qual emitirá relatório técnico para recebimento dos serviços executados.

12.2 O Termo de Recebimento Definitivo das obras e serviços será elaborado a pedido após o cumprimento de todos os serviços inerentes a entrega das 150 unidades habitacionais concluídas, ou cada uma de suas etapas.

13. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.

13.1 Integram este Termo de Referência, para todos os fins e efeitos, os seguintes anexos:

13.2 Anexo I – Estudo Técnico Preliminar

13.3 Anexo II – Análise de Riscos

13.4 Dúvidas na interpretação deste Termo de Referência poderão ser esclarecidas e suprimidas pela Comissão Especial Habitacional.

13.5 O presente estudo foi elaborado pela Comissão Especial designada para os procedimentos do Programa Minha Casa Minha Vida Residencial Vale do Sol pelo Decreto nº 61.615/2023, com seguintes participantes:

Presidente: Elison Brandão Moura - matrícula 16301

Membros: Adriana Gonçalves de Barros - matrícula 16600

Eliani Cristina de Souza - matrícula 14446

Jessica da Cruz Grazionale - matrícula 15921

Lucas Santos Veronese Varanda - matrícula 14374

Severino Miguel de Barros Júnior - matrícula 4066

Vilma Moreira Damião - matrícula 16094

Aprovado por:

FLORI CORDEIRO DE MIRANDA JUNIOR

Prefeito do Município

Vilhena/RO, 26 de fevereiro de 2024.

