



TERMO DE REFERÊNCIA – TR

Chamamento Público de Seleção – Empresa do Setor da Construção Civil
Programa Minha Casa, Minha Vida – Faixa 1 / FAR | Empreendimento LAGOA SECA 1
Processo Administrativo Nº 20260223.1 | Monsenhor Tabosa/CE



Órgão Requisitante	Secretaria Municipal de Desenvolvimento e Assistência Social – SEMDAS
Responsável	Francisca Rosimary de Farias Ximenes – Portaria Nº 004/2025/GAB/PMMT
Empreendimento	LAGOA SECA 1 – 50 Unidades Habitacionais – Tipologia: Casa Térrea
Terreno	Rua José Marques Brasil, s/n, Carrapicho, Monsenhor Tabosa/CE – Matrícula nº 1739
Área do Terreno	Estimada em 10.000 m ²
Valor Máximo/UH	R\$ 135.000,00 (Portaria MCID nº 489/2025)
Valor Total Estimado	R\$ 6.750.000,00 (50 UH × R\$ 135.000,00)
Programa	Minha Casa, Minha Vida – Faixa 1 / Fundo de Arrendamento Residencial – FAR
Data	23 de fevereiro de 2026

1 – OBJETO

1.1 – Constitui objeto deste Termo de Referência a **SELEÇÃO DE EMPRESA DO RAMO DA CONSTRUÇÃO CIVIL PARA ELABORAÇÃO, APRESENTAÇÃO E EXECUÇÃO DE PROJETO DESTINADO À CONSTRUÇÃO DE 50 (CINQUENTA) UNIDADES HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL** – empreendimento LAGOA SECA 1 –, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – Faixa 1, com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), a serem contratadas junto à Caixa Econômica Federal, agente financeiro do Programa.

1.2 – O empreendimento será implantado no terreno de propriedade do Município de Monsenhor Tabosa/CE, situado na Rua José Marques Brasil, s/n, CEP 63.780-000, Carrapicho, Monsenhor Tabosa/CE, com área total estimada de 10.000 m², descrito na matrícula nº 1739.

1.3 – O valor máximo por unidade habitacional é de **R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais)**, conforme tabela constante na Portaria MCID nº 489/2025, totalizando **R\$**



B



6.750.000,00 (seis milhões e setecentos e cinquenta mil reais) para as 50 (cinquenta) unidades habitacionais.

1.4 – Caberá à empresa proponente equalizar todos os custos de projeto, execução, infraestrutura interna, licenciamentos e regularização dentro do valor máximo por UH, não sendo admitida qualquer complementação por parte do Município.

2 – JUSTIFICATIVA E FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

2.1 – Justificativa:

O Município de Monsenhor Tabosa/CE foi habilitado pela Portaria MCID nº 47/2025 para apresentação de proposta no âmbito da meta de atendimento do FAR, com 50 (cinquenta) unidades habitacionais destinadas à Faixa 1 do PMCMV. A demanda decorre do déficit habitacional local, da necessidade de garantir moradia digna às famílias de baixa renda, do cumprimento da função social da propriedade urbana (art. 182 da CF/88) e da implementação da política habitacional prevista na Lei nº 14.620/2023. A realização do Chamamento Público é exigência expressa da Portaria MCID nº 724/2023 para empreendimentos FAR com doação de terreno pelo ente público.

2.2 – Fundamentação Legal:

A seleção reger-se-á pelas seguintes normas: (a) Lei Federal nº 14.620/2023; (b) Lei Federal nº 14.133/2021 (subsidiária); (c) Portarias MCID nº 724, 725 e 727/2023; (d) Portarias MCID nº 1.482/2023 e nº 247/2024; (e) Portaria MCID nº 47/2025; (f) Portaria MCID nº 489/2025; (g) Lei Federal nº 13.709/2018 (LGPD); (h) Lei Complementar nº 123/2006; (i) ABNT NBR 15.575 e NBR 9050/2015; (j) Normativos operacionais do FAR e regras da Caixa Econômica Federal.

3 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO E CICLO DE VIDA

3.1 – A empresa selecionada será responsável por: (i) elaboração dos projetos executivos de arquitetura e engenharia; (ii) obtenção de licenças e aprovações nos órgãos competentes; (iii) registro de incorporação no Cartório de Imóveis; (iv) execução das obras de construção civil; (v) implantação de infraestrutura interna (terraplenagem, drenagem, abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica e pavimentação); (vi) regularização documental e emissão do Habite-se.

3.2 – A contratação das obras será formalizada entre a empresa selecionada e a Caixa Econômica Federal, após aprovação técnica, jurídica e financeira da proposta. O Município atuará como ente apoiador institucional e fornecerá o terreno como contrapartida ao FAR.





3.3 – O prazo de execução das obras após contratação pela Caixa Econômica Federal é de 24 (vinte e quatro) meses.



4 – ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS – UNIDADES HABITACIONAIS

4.1 – Os projetos executivos deverão obedecer às diretrizes e especificações das Portarias MCID nº 725/2023 e nº 489/2025, observando obrigatoriamente:

- 50 (cinquenta) unidades habitacionais na tipologia de casa térrea, aproveitando ao máximo o terreno, respeitando a legislação municipal, estadual e federal;
- Área mínima construída por unidade habitacional conforme tabelas das Portarias MCID vigentes;
- Mínimo de 5% das unidades (03 UH) adaptadas e equipadas para uso por pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, nos termos da ABNT NBR 9050/2015;
- Atendimento aos requisitos de desempenho da ABNT NBR 15.575 (Norma de Desempenho);
- Projetos arquitetônicos, estruturais, hidrossanitários, elétricos e de comunicação, com respectivas ARTs e/ou RRTs devidamente registradas;
- Memorial descritivo e especificações técnicas completas dos materiais e serviços;
- Planilha orçamentária com composição analítica de custos unitários (SINAPI como referência);
- Cronograma físico-financeiro de execução das obras (prazo: 24 meses);
- Projetos de terraplanagem e movimentação de terra, quando necessários;
- Laudo de sondagem do solo (SPT), com indicação de nível d'água e capacidade de carga.

4.2 – As unidades habitacionais deverão ter tipologia de casa térrea unifamiliar, com no mínimo: sala de estar/jantar, 02 (dois) dormitórios, banheiro social, cozinha, área de serviço e cobertura. O partido arquitetônico deverá considerar a implantação com ventilação cruzada e iluminação natural adequadas ao clima semiárido da região.

4.3 – Serão admitidas tecnologias construtivas alternativas desde que homologadas pela Caixa Econômica Federal ou aprovadas previamente no âmbito do SiNAT/SINAT, apresentando laudos técnicos que atendam à ABNT NBR 15.575.

B





5 – ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS – INFRAESTRUTURA INTERNA

5.1 – A empresa construtora deverá elaborar e executar o projeto executivo de infraestrutura interna do empreendimento, compreendendo:

- Terraplenagem e drenagem de águas pluviais, com dimensionamento para chuvas de período de retorno mínimo de 5 anos;
- Rede interna de abastecimento de água, compatível com as exigências da concessionária local (CAGECE ou sistema alternativo aprovado);
- Rede interna de esgotamento sanitário, compatível com as exigências da concessionária local, com tratamento adequado quando não houver rede coletora disponível;
- Rede interna de distribuição de energia elétrica, com iluminação pública interna do empreendimento, compatível com as exigências da concessionária (ENEL/COELCE ou equivalente);
- Pavimentação interna das vias de acesso às unidades, com especificação de material adequado às condições locais;
- Calçadas e passeios acessíveis, conforme ABNT NBR 9050/2015;
- Área de lazer ou uso comum, quando exigida pelas Portarias MCID.

6 – LICENCIAMENTO, REGULARIZAÇÃO E APROVAÇÃO

6.1 – A empresa selecionada é responsável pela obtenção de todas as licenças e aprovações necessárias, incluindo:

- Aprovação do projeto junto à Prefeitura Municipal de Monsenhor Tabosa/CE (alvará de construção);
- Licença ambiental, quando exigida pelos órgãos competentes (SEMACE/IBAMA);
- Aprovação dos projetos pela Caixa Econômica Federal em todas as suas instâncias técnicas;
- Registro de incorporação no Cartório de Registro de Imóveis de Monsenhor Tabosa/CE;
- Habite-se após conclusão das obras.

6.2 – Eventuais adequações de projeto exigidas pelos órgãos aprovadores ou pelo agente financeiro não ensejarão acréscimo do valor máximo por unidade habitacional estabelecido pela Portaria MCID nº 489/2025.





7 – QUALIFICAÇÃO TÉCNICA EXIGIDA (ENVELOPE "A")

- 7.1 – Registro e inscrição da empresa e do Responsável Técnico no CREA e/ou CAU, atualizado;
- 7.2 – Atestados técnicos (CREA e/ou CAU) do Responsável Técnico comprovando execução de obras similares (construção de empreendimentos habitacionais);
- 7.3 – CAT (Certidão de Acervo Técnico), emitida pelo CREA e/ou CAU em nome da empresa (pessoa jurídica), comprovando a execução de obra cuja parcela de maior relevância técnica e valor significativo tenha sido: **ALVENARIA DE TIJOLO CERÂMICO FURADO (9x19x19) cm com ARGAMASSA MISTA DE CAL HIDRATADA, espessura = 10 cm (traço 1:2:8)**. A CAT da empresa é exigida de forma autônoma e independente da CAT/atestado do Responsável Técnico;
- 7.4 – Certificado PBQP-H/SIAC em vigor na data de abertura dos envelopes. **A ausência do certificado ou certificado com validade expirada constitui FATOR DE INABILITAÇÃO;**
- 7.5 – Certificado GERIC (Análise de Risco de Crédito – Caixa Econômica Federal) com conceito igual ou superior a "D", em vigor. **Ausência ou conceito insuficiente constitui FATOR DE INABILITAÇÃO;**
- 7.6 – Certificado NDT (Nível de Desempenho Técnico – CEF): exigido apenas para fins de pontuação e classificação. A ausência não gera inabilitação, apenas implica ausência de pontuação neste critério;
- 7.7 – Atestado de Visita Técnica ou Declaração de Dispensa (conforme Anexo IV do Edital).

8 – QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA (ENVELOPE "B")

- 8.1 – Certidão Negativa de Falência, Recuperação Judicial e Extrajudicial, expedida pelo distribuidor da sede, com emissão não superior a 90 dias;
- 8.2 – Balanço Patrimonial e demonstrações contábeis dos 2 (dois) últimos exercícios sociais, na forma da lei;
- 8.3 – Comprovação de Patrimônio Líquido mínimo de 10% (dez por cento) do valor estimado da contratação: **R\$ 675.000,00 (seiscentos e setenta e cinco mil reais)**, por meio do Balanço Patrimonial exigido no item 8.2;
- 8.4 – Empresa recém-constituída (há menos de 1 ano): balanço de abertura com termos registrados na Junta Comercial.





9 – VEDAÇÃO A CONSÓRCIOS

Não será admitida a participação de empresas em consórcio. A vedação é motivada pela necessidade de: (i) responsabilidade técnica única em todas as fases do empreendimento; (ii) governança centralizada exigida pelas Portarias MCID e pelo agente financeiro; e (iii) comparabilidade técnica no julgamento das propostas (maior pontuação). A medida é proporcional e adequada, nos termos do art. 15 da Lei nº 14.133/2021.

10 – OBRIGAÇÕES RELATIVAS À LGPD

As partes observarão a Lei Federal nº 13.709/2018 (LGPD) quanto a todos os dados pessoais acessados em razão deste certame. Os dados somente serão utilizados para as finalidades que justificaram seu acesso, sendo vedado o compartilhamento indevido com terceiros. A empresa selecionada deverá garantir segurança e rastreabilidade no tratamento de dados, treinar seus colaboradores quanto às responsabilidades da LGPD, e eliminar os dados ao término da finalidade, conforme arts. 15 e 16 da lei.

11 – MODELO DE EXECUÇÃO E PRAZOS

11.1 – A empresa selecionada deverá assinar o Termo de Seleção em até 30 (trinta) dias corridos da publicação do resultado final;

11.2 – Após a assinatura do Termo de Seleção, a empresa terá 90 (noventa) dias para apresentar proposta completa à Caixa Econômica Federal, sob pena de extinção automática do Termo;

11.3 – Após contratação pela Caixa Econômica Federal, o prazo de execução das obras é de 24 (vinte e quatro) meses;

11.4 – O Município não se responsabiliza pelo prazo de análise e aprovação da proposta pela Caixa Econômica Federal.

12 – ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1 – O Município realizará apenas a seleção da empresa. Os recursos para execução do empreendimento provêm do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, com repasses efetuados pela Caixa Econômica Federal à empresa construtora, não havendo desembolso do erário municipal além da doação do terreno como contrapartida;

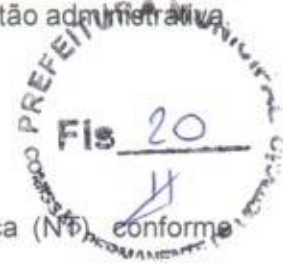




12.2 – Os custos de elaboração, publicação e condução do Chamamento Público serão suportados pelo orçamento da SEMDAS, sendo encargos ordinários de gestão administrativa.

13 – CRITÉRIOS DE SELEÇÃO E CLASSIFICAÇÃO

A classificação das empresas habilitadas dar-se-á por pontuação técnica (NT) conforme quadro abaixo:



CRITÉRIO	FATOR	PONTUAÇÃO
1 – PBQP-H/SIAC (fator inabilitante se ausente)	Nível A	20 pontos
	Nível B	10 pontos
	Nível C	5 pontos
	Nível D (adesão inicial)	0 pontos
2 – NDT – Caixa Econômica Federal	Nível 1	20 pontos
	Nível 2	10 pontos
	Nível 3	5 pontos
3 – CAT Empresa (CREA e/ou CAU) – Alvenaria	2.000 m ² a 6.000 m ²	3 pontos
	2.001 m ² a 6.000 m ²	5 pontos
	6.001 m ² a 10.000 m ²	7 pontos
	10.001 m ² ou mais	15 pontos
4 – Tempo de inscrição no CREA e/ou CAU	Menos de 1 ano	0 pontos
	1 a < 3 anos	2 pontos
	3 a < 5 anos	4 pontos
	5 a < 10 anos	6 pontos
	10 anos ou mais	10 pontos
PONTUAÇÃO MÁXIMA TOTAL		65 pontos
NT MÍNIMA PARA CLASSIFICAÇÃO (média: 65 ÷ 2)		33 pontos

Desempate: 1º NDT; 2º CAT; 3º CREA/CAU; 4º ME/EPP (LC 123/2006); 5º sorteio.

14 – CASOS OMISSOS





Os casos omissos relativos ao presente Termo de Referência serão resolvidos conforme as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021 e demais normas federais aplicáveis, bem como subsidiariamente pelos princípios gerais do direito administrativo.

Monsenhor Tabosa/CE, 23 de fevereiro de 2026.

F^{ca} Rosmary de F. Ximenes

Francisca Rosimary de Farias Ximenes

Secretária Municipal de Desenvolvimento e Assistência Social
Portaria Nº 004/2025/GAB/PMMT

