**TERMO DE REFERÊNCIA - LEI 14.133/21**

**CONSTRUÇÃO DE RESIDENCIAIS VOLTADOS À HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL, NO ÂMBITO DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA.**

## 1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

Construção de 224 (duzentas e vinte e quatro) unidades habitacionais, mais equipamentos comunitários, urbanismo e infraestrutura interna e externa em terreno localizado na Rua Rangel Travassos, no Bairro Varjão - João Pessoa/PB, ST 27 QD 070 LT 0085, totalizando uma área de 41.288,04 m².

## 2. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

Pré-qualificação para contratação, pela Caixa Econômica Federal, para a **CONSTRUÇÃO DE RESIDENCIAIS VOLTADOS À HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL, NO ÂMBITO DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA, LOCALIZADO NA RUA RANGEL TRAVASOS, VARJÃO - JOÃO PESSOA/PB,** conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

A execução do objeto, pelas suas características, se dará por meio de Chamamento Público visando a pré-qualificação de empresa para contratação pela Caixa Econômica Federal após análise e aprovação documental, de projetos e orçamentos, a serem efetuados pelo órgão.

O contrato oferecerá maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

## 3. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência.

O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual 2026, conforme consta das informações básicas deste Termo de Referência.



RUA ENGENHEIRO LEONARDO ARCO VERDE, 121 • JAGUARIBE • JOÃO PESSOA
PARAÍBA • BRASIL • CEP 58015-660 • FONE/FAX: 83. 3218-5500

## 4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO

A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência.

## 5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

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 (CAGEPA, ENERGISA, Município), 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, Minha Vida.

Deverão ser atendidas as diretrizes da Portaria nº 725/MCidades, de 15 de junho de 2023, e suas alterações, no que se refere às especificações urbanísticas, de projeto e de obra em seu ANEXO II (especificações do projeto do empreendimento habitacional), ANEXO III (especificações do projeto da edificação e da unidade habitacional), ANEXO IV (especificações da obra), assim como atos expedidos pelo agente operador do Programa.

As especificações do empreendimento habitacional, das edificações e unidades habitacionais, e referentes à fase de obras no âmbito da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, integrantes do Programa Minha Casa, Minha Vida, 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, respeitado o regramento mais rigoroso.

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.



RUA ENGENHEIRO LEONARDO ARCO VERDE, 121 • JAGUARIBE • JOÃO PESSOA
PARAÍBA • BRASIL • CEP 58015-660 • FONE/FAX: 83. 3218-5500

**Vistoria**

A SEMHAB/PMJP poderá supletivamente ao Agente Financeiro, acompanhar a execução dos serviços de acordo com os projetos, cadernos de encargos e especificações e cronogramas da obra.

**Os critérios de sustentabilidade, indicação de marcas ou modelos, subcontratação e garantia da contratação serão definidos conforme contrato firmado com a Caixa Econômica Federal.**

## 6. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

**Condições de execução**

A execução do objeto seguirá a dinâmica estabelecida no contrato firmado com a Caixa Econômica Federal quando da aprovação dos documentos e projetos necessários, conforme normas do Programa Minha Casa, Minha Vida.

A Contratada deverá manter constante comunicação com a fiscalização da obra e a Secretaria de Habitação, para manter a ordem do contrato e esclarecimentos de dúvidas que venham a surgir durante a execução do objeto.

A descrição detalhada dos métodos, rotinas, etapas, tecnologias procedimentos, frequência e periodicidade de execução do trabalho deverão estar previstas nos Projetos a serem elaborados pela empresa pré-qualificada.

**Local e horário da prestação dos serviços**

Os serviços serão prestados no seguinte endereço RUA RANGEL TRAVASSOS, VARJÃO - JOÃO PESSOA/PB.

**Materiais a serem disponibilizados**

Para a perfeita execução dos serviços, a Contratada deverá disponibilizar os materiais, equipamentos, ferramentas e utensílios necessários, nas quantidades estimadas e qualidades exigidas conforme exigências do Programa Minha Casa, Minha Vida.



RUA ENGENHEIRO LEONARDO ARCO VERDE, 121 • JAGUARIBE • JOÃO PESSOA
PARAÍBA • BRASIL • CEP 58015-660 • FONE/FAX: 83. 3218-5500

**As especificações da garantia do serviço (art. 40, §1º, inciso III, da Lei nº 14.133, de 2021) e procedimentos de transição e finalização do contrato serão definidos conforme contrato firmado com a Caixa Econômica Federal.**

## 7. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

Ficará à cargo da Caixa Econômica Federal a fiscalização dos serviços, a fiscalização técnica e administrativa do contrato e a gestão do mesmo.

## 8. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

Ficará à cargo da Caixa Econômica Federal a definição dos critérios de medição e pagamento, assim como a forma de recebimento dos serviços realizados.

## 9. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO E REGIME DE EXECUÇÃO

**Forma de seleção e critério de julgamento da proposta**

Será selecionada pela CEL/SEPLAN, 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** | **Menor Prazo:** De empreendimentos já entregues no âmbito do Programas Federais, voltados à execução de habitação de interesse social, considerando a seguinte matriz: | |
| A.1 | ≤ 224 Unidades (com prazo máximo de execução de 12 meses) | **2,00*** |
| A.2 | 224 < U.H. ≤ 448 (com prazo máximo de execução de 18 meses) | **3,00*** |
| A.3 | > 448 (com prazo máximo de execução de 24 meses) | **4,00*** |



RUA ENGENHEIRO LEONARDO ARCO VERDE, 121 • JAGUARIBE • JOÃO PESSOA
PARAÍBA • BRASIL • CEP 58015-660 • FONE/FAX: 83. 3218-5500

| | | |
|---|---|---|
| **B** | **<u>Histórico de contratos celebrados no âmbito de Programas Habitacionais de Interesse Social:</u>** comprovar por meio de apresentação de contratos <u>assinados pela instituição financeira</u>, na qual conste claramente o número de unidades contratadas. Será atribuída pontuação para cada 100 UH. | **2,00** |
| **C** | **<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 (quinhentos) pontos. | **1,00** |
| U.H.: Unidade Habitacional<br>* acréscimo de 1 ponto para cada mês a menos de entrega antecipada ao prazo previsto (por empreendimento). | | |

Serão consideradas inabilitadas as empresas que obtiverem nota final inferior a "12" (doze) no somatório dos critérios estabelecidos.

Serão adotados como critério de desempate, sucessivamente:

a) O maior número de contratos celebrados junto à CAIXA no âmbito de Programas Federais voltados à execução de habitação de interesse social;

b) O maior número de unidades habitacionais produzidas nos últimos 05 (cinco) anos no âmbito de Programas Habitacionais de Interesse Social;

c) Tempo de atuação da empresa no mercado, aferido através do ato de constituição da empresa;

d) Persistindo empate, será escolhido a empresa por sorteio em sessão pública em data e local a serem definidos pela Comissão Especial de Licitação.



RUA ENGENHEIRO LEONARDO ARCO VERDE, 121 • JAGUARIBE • JOÃO PESSOA
PARAÍBA • BRASIL • CEP 58015-660 • FONE/FAX: 83. 3218-5500

**Obs: A definição de habitação de interesse social segue o que está estabelecido no Decreto nº10.560, de 02 de fevereiro de 2024, que "dipões sobre os parâmetros para a classificação das habitações de interesse social (HIS) no município de João Pessoa".**

**Qualificação Técnica**

- 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 janeira 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 (s) executou(aram) obras de acordo com as especificações técnicas do projeto constantes no edital, semelhantes às especificadas abaixo:

a) Execução de empreendimentos imobiliários compreendendo, no mínimo, 7.809,00m² 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



RUA ENGENHEIRO LEONARDO ARCO VERDE, 121 • JAGUARIBE • JOÃO PESSOA
PARAÍBA • BRASIL • CEP 58015-660 • FONE/FAX: 83. 3218-5500

e/ou CAU, comprovando que este (s) executou(aram) obras com características semelhantes às do 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.

**O regime de execução, critérios de aceitabilidade de preços, exigências de habilitação (jurídica, fiscal, social e trabalhista), assim como a qualificação econômico-financeira serão definidos pela Caixa Econômica Federal, conforme seus normativos e exigências do Programa Minha Casa, Minha Vida.**

## 10. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Definidos pelo PMCMV, na **PORTARIA MCID Nº 489, DE 19 DE MAIO DE 2025**, em seu ANEXO V, sendo para o Município de João Pessoa de:



RUA ENGENHEIRO LEONARDO ARCO VERDE, 121 • JAGUARIBE • JOÃO PESSOA
PARAÍBA • BRASIL • CEP 58015-660 • FONE/FAX: 83. 3218-5500

| DESCRIÇÃO | VALOR |
|---|---|
| 01 unidade habitacional (apartamento) em terreno com **qualificação superior** | R$170.500,00 |

**VALOR GLOBAL PARA 224 UNIDADES HABITACIONAIS EM TERRENO COM QUALIFICAÇÃO SUPERIOR: R$38.192.000,00 (TRINTA E OITO MILHÕES, CENTO E NOVENTA E DOIS MIL REAIS).**

Estes valores incluem:

- Elaboração dos Projetos Básicos e Executivos;
- Elaboração de orçamento a partir dos projetos e das especificações, respeitando o valor total estabelecido por unidade habitacional, conforme Portaria nº489 de 2025 do MCidades;
- 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 224 apartamentos dispostos em edificações do tipo térreo + 3, conforme Estudo Preliminar em anexo, com sua devida infraestrutura e urbanismo de entorno;
- Infraestrutura interna e externa ao terreno, necessárias para a boa funcionalidade das unidades habitacionais e equipamentos públicos e comunitários que irão atender aos futuros moradores do habitacional;
- Além das unidades habitacionais, deverão ser construídos, conforme Estudo Preliminar em anexo, os seguintes equipamentos:

**Playground's;**

**Centro Comunitário;**



RUA ENGENHEIRO LEONARDO ARCO VERDE, 121 • JAGUARIBE • JOÃO PESSOA
PARAÍBA • BRASIL • CEP 58015-660 • FONE/FAX: 83. 3218-5500

**Quadra de esporte;**

**Biblioteca.**

**Além dos equipamentos acima mencionados, deverão ser atendidas as obrigatoriedades de implantação de equipamentos de uso comum, conforme normas do Programa Minha Casa, Minha Vida em seus regramentos atualizados.**

**Obs:** Caberá à Caixa Econômica, enquanto Agente Financiador, a aprovação do orçamento elaborado pela empresa vencedora do certame. O valor total do empreendimento pode sofrer alterações, a depender da análise da Caixa.

## 11. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR e, se necessário, aporte da Prefeitura de João Pessoa, conforme orçamento a ser aprovado pela Caixa Econômica Federal.

João Pessoa, 04 de agosto de 2026.

GLAUCIENE AQUINO DE ALMEIDA SOARES:04193100456

Assinado de forma digital por GLAUCIENE AQUINO DE ALMEIDA SOARES:04193100456
Dados: 2026.08.04 09:59:19 -03'00'

Glauciene Aquino de Almeida Soares

Diretora de Planejamento de Programa Habitacional



RUA ENGENHEIRO LEONARDO ARCO VERDE, 121 • JAGUARIBE • JOÃO PESSOA
PARAÍBA • BRASIL • CEP 58015-660 • FONE/FAX: 83. 3218-5500