PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 5606/2025

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO
CREDENCIAMENTO Nº 01/2025
3ª CHAMADA
(Lei 14.133/2021 – Nova Lei de Licitações)

RESUMO DO INSTRUMENTO CONVOCATÓRIO

O MUNICÍPIO DE CACHOEIRAS DE MACACU/RJ, por meio da Secretaria Municipal de Obras, Saneamento, Urbanismo e Conservação, torna público para conhecimento dos interessados que realizará ***CREDENCIAMENTO E POSTERIOR SELEÇÃO DE EMPRESAS DO RAMO DA CONSTRUÇÃO CIVIL****, para elaboração de projetos e execução de unidades habitacionais de interesse social no âmbito do* ***Programa Minha Casa, Minha Vida – FAR (Fundo de Arrendamento Residencial)****, instituído pela Lei Federal nº 14.620/2023, em conformidade com:*

- *Lei Federal nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos),*
- *Lei Complementar nº 123/2006 (tratamento diferenciado a MEs e EPPs),*
- *Portarias MCID nº 724/2023, nº 725/2023, nº 488/2025 e nº 489/2025.*
- *Lei Federal nº 10.188/2001 (que instituiu o FAR)*
- *Normas complementares do Agente Financeiro (Caixa Econômica Federal).*

1. DO OBJETO

1.1 Constitui objeto deste Chamamento Público o **credenciamento e seleção de empresa do ramo da construção civil** para a **elaboração, aprovação e execução integral** do empreendimento habitacional de interesse social denominado **Residencial Taboado**, compreendendo a construção de **150 (cento e cinquenta) unidades habitacionais**, no Município de Cachoeiras de Macacu/RJ, no âmbito

do **Programa Minha Casa, Minha Vida – FAR (Fundo de Arrendamento Residencial)**.

1.2 O empreendimento será implantado **na localidade Porto Taboado**, Município de Cachoeiras de Macacu/RJ, inscrito sob a **matrícula nº 711 do 2º Ofício de Registro de Imóveis**, com área total de **54.088,54 m²**, localizado frente à faixa de domínio da **RJ-116**, cujas **coordenadas geográficas centrais são -22.524238°, -42.685443°**, de propriedade do Município e **doado ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, nos termos da Lei Municipal nº 2.682/2025**, conforme **Croqui de Localização constante do Anexo VI**, que integra o presente edital para fins ilustrativos.

1.3 O terreno encontra-se **livre e desonerado**, estando a doação formalizada em favor do FAR para viabilizar a execução do Programa.

1.4 As empresas participantes deverão apresentar e executar **todas as peças técnicas necessárias ao empreendimento**, incluindo:

a) Projetos Arquitetônicos e Urbanísticos

- Implantação do conjunto habitacional.
- Plantas baixas, cortes e fachadas.
- Projeto de acessibilidade (ABNT NBR 9050/2020).
- Projeto paisagístico e urbanístico.

b) Projetos Complementares

- Estrutural.
- Instalações elétricas, hidrossanitárias, gás e telecomunicações.
- Drenagem pluvial e pavimentação/terraplanagem.
- Combate e prevenção contra incêndio (quando aplicável).

c) Sustentabilidade e Infraestrutura (conforme PMCMV/FAR)

- Redes de água, esgoto e energia elétrica.
- Sistema de drenagem e pavimentação interna.
- **Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil – PGRCC**, em conformidade com a Resolução CONAMA nº 307/2002.
- Soluções de sustentabilidade previstas no PMCMV (uso racional da água, ventilação e iluminação natural, materiais certificados).

d) Documentos Técnicos

- Memorial Descritivo da obra e dos acabamentos.
- Memoriais de cálculo e de instalações.
- Memorial Justificativo do Projeto Arquitetônico.
- Caderno de Especificações Técnicas.
- Cronograma Físico-Financeiro.

e) Licenciamento e Regularização

- Aprovações junto aos órgãos competentes.
- Licenciamento urbanístico e ambiental.
- Averbação do habite-se e registro individualizado das unidades.

f) Execução e Entregas Finais

- Execução integral da obra civil e da infraestrutura interna.
- Realização do Trabalho Social previsto em Portarias do MCID.
- Entrega do **Manual do Proprietário**.
- Entrega do **Dossiê Técnico da Obra (Data Book)**, contendo:
  - Projetos "as built";
  - Memoriais atualizados;
  - ARTs/RRTs dos responsáveis técnicos;
  - Laudos técnicos, ensaios e certificados;
  - Registro fotográfico das etapas construtivas;
  - Licenças e autorizações emitidas.
- Apresentação das garantias e seguros exigidos no edital.

1.5 O Município sugere, sem caráter obrigatório, a adoção de **soluções unifamiliares térreas**, em razão das características locais do terreno e da demanda habitacional, admitindo-se empreendimentos multifamiliares desde que observados os parâmetros do **Programa Minha Casa, Minha Vida**.

2. DO VALOR

2.1 O valor máximo por unidade é de **R$ 146.500,00 (cento e quarenta e seis mil e quinhentos reais).**

2.2 O valor global do empreendimento é de **R$ 21.975.000 (vinte e um milhões, novecentos e setenta e cinco mil reais).**

2.3 Estão incluídos:

2.3.1 Projetos básicos, executivos e complementares;
2.3.2 Obras civis e infraestrutura interna;
2.3.3 Ligações domiciliares de água, energia e esgoto;
2.3.4 Trabalho Social (1,5% unifamiliares; 2% multifamiliares);
2.3.5 Licenciamento, taxas e registros;
2.3.6 **Seguro Garantia Executante-Construtor no valor mínimo de 5% e até 10% do contrato**, conforme definição do Agente Financeiro/MCID.

3. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

3.1 Participação

Poderão participar do certame **empresas legalmente constituídas no Brasil**, que atendam integralmente às condições deste edital e estejam devidamente registradas nos órgãos competentes, conforme o disposto na **Lei Federal nº 14.133/2021**.

3.2. Qualificação Técnica-Operacional

Poderão participar do certame as empresas que:

- Comprovem atuação no ramo de atividade compatível com o objeto deste Chamamento;
- Apresentem atestados emitidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, que comprovem execução de empreendimentos habitacionais com características técnicas, quantitativos e prazos compatíveis com o objeto licitado, conforme art. 67, III, da Lei nº 14.133/2021. Os documentos devem estar assinados, datados e com identificação completa do signatário;
- Apresentem Certidão de Acervo Técnico – CAT ou documento equivalente, nos termos da Resolução CONFEA nº 1.137/2023;
- Possuam registro regular no CREA ou CAU compatível com o objeto deste Chamamento;
- Tenham Certificado PBQP-H, nível B ou A, válido, emitido pelo Ministério das Cidades;
- Comprovem execução de empreendimentos semelhantes, correspondentes a mínimo de 30% do objeto (45 unidades habitacionais), com ART/RRT vinculada;
- Apresentem Relatório de Sustentabilidade e Inovação, com comprovação de práticas de gestão de resíduos, tecnologias e eficiência energética, acompanhado de fotos (quando aplicável);
- Possuam análise de risco de crédito favorável junto à Caixa Econômica Federal (validade máxima de 12 meses), autorizando a instituição a fornecer essa informação à Prefeitura.

Será vedada a comprovação por documentos emitidos pela própria empresa ou por empresas do mesmo grupo.

3.3. Qualificação Técnica-Profissional

- A empresa deverá indicar responsável(is) técnico(s) devidamente registrado(s) no CREA/CAU, com vínculo formal (CTPS, contrato social ou contrato de prestação de serviços) e com CAT em habitação de interesse social;
- O(s) profissional(is) deverá(ão) ter experiência comprovada em obras de características semelhantes, com atestado(s) registrado(s) no Conselho de Classe e acompanhado(s) de respectiva(s) CAT(s);
- O responsável técnico indicado deverá participar efetivamente da execução dos serviços, admitindo-se substituição apenas por profissional de experiência equivalente ou superior, mediante aprovação da CONTRATANTE/CAIXA;
- Não serão aceitos atestados de obras inacabadas, parciais, em andamento, de fiscalização ou coordenação de serviços, ou emitidos por empresa do mesmo grupo.

Toda documentação deverá ser apresentada no ato da habilitação, sob pena de desclassificação.

3.4. Habilitação jurídica, fiscal, econômico-financeira e declarações

3.4.1 Habilitação jurídica

- Cédula de identidade;
- Registro comercial, no caso de empresário individual;
- Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores e alterações ou da consolidação respectiva;
- Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedade civil, acompanhado da prova da diretoria em exercício;
- Decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no país, se for o caso, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir.

3.4.2 Regularidade fiscal, social e trabalhista

- Comprovante de inscrição no CPF e no CNPJ do Ministério da Fazenda;
- Comprovante de inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal, relativo à sede da licitante, pertinente ao ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;
- Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (PGFN),

emitida exclusivamente pelos sites destes órgãos, referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU), inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 103/2021;

- Prova de regularidade para com as Fazendas Estadual e/ou Municipal, do domicílio ou sede da licitante;
- Certificado de Regularidade do FGTS (CRF), emitido pela Caixa Econômica Federal;
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), emitida pela Justiça do Trabalho.

3.4.3 Qualificação econômico-financeira

- Consulta Consolidada de Pessoa Jurídica do Tribunal de Contas da União (https://certidoesapf.apps.tcu.gov.br);
- Recuperações Judiciais, expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica;
- Balanço patrimonial e demonstrações contábeis dos dois últimos exercícios, já exigíveis e apresentados na forma da lei (inclusive Termos de Abertura e Encerramento do Livro Diário), que comprovem a boa situação financeira da empresa, vedada a substituição por balancetes ou balanços provisórios, podendo ser atualizados por índices oficiais quando encerrados há mais de três meses da data de apresentação da proposta;
  - As empresas criadas no exercício financeiro da licitação deverão atender a todas as exigências da habilitação e poderão substituir os demonstrativos contábeis pelo balanço de abertura;
  - Será admissível o balanço intermediário, se decorrer de lei ou contrato/estatuto social;
  - As sociedades anônimas deverão apresentar balanço publicado em jornal de grande circulação ou em diário oficial e ata da assembleia geral ordinária que o aprovou (Lei nº 6.404/76 e alterações);

- As demonstrações contábeis e o balanço patrimonial deverão estar acompanhados dos Termos de Abertura e Encerramento dos Livros Diários, devidamente registrados na Junta Comercial ou no órgão competente;
- Comprovação da boa situação financeira dos dois últimos exercícios da empresa mediante obtenção de índices de Liquidez Geral (LG), Solvência Geral (SG) e Liquidez Corrente (LC), superiores a 1 (um), obtidos pelas seguintes fórmulas:

$$LG = \frac{\text{Ativo Circulante + Realizável a Longo Prazo}}{\text{Passivo Circulante + Passivo Não Circulante}}$$

$$SG = \frac{\text{Ativo Total}}{\text{Passivo Circulante + Passivo Não Circulante}}$$

$$LC = \frac{\text{Ativo Circulante}}{\text{Passivo Circulante}}$$

- Será considerado como Índice de Liquidez Geral o quociente da soma do Ativo Circulante com o Realizável a Longo Prazo pela soma do Passivo Circulante com o Exigível a Longo Prazo.
- O Capital Social do licitante deverá ser no mínimo 5% (cinco por cento) ou do patrimônio líquido do valor do objeto, constando nos atos constitutivos da empresa.
- Quando permitida a participação de empresas estrangeiras que não funcionem no País, as exigências de habilitação serão atendidas mediante documentos equivalentes, inicialmente apresentados em tradução livre.

 Na hipótese de o licitante vencedor ser empresa estrangeira que não funcione no País, para fins de assinatura do contrato ou da ata de

registro de preços, os documentos exigidos para a habilitação deverão ser traduzidos por tradutor juramentado no País e apostilados nos termos do disposto no Decreto nº 8.660/2016 ou consularizados pelos respectivos consulados ou embaixadas.

 O Microempreendedor Individual (MEI) fica isento das exigências estabelecidas nas letras “n”, “o”, “p”, “q” e “r” deste instrumento editalício.

3.4.4. Declarações exigidas

- Declaração de cumprimento ao disposto no art. 7º, inciso XXXIII, da Constituição Federal/1988, e art. 68, inciso VI, da Lei Federal nº 14.133/2021;

Declaração de cumprimento das exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas, nos termos do inciso IV do art. 63 da Lei nº 14.133/2021;

- Declaração de que a proposta econômica compreende a integralidade dos custos para atendimento dos direitos trabalhistas assegurados na Constituição Federal, nas leis trabalhistas, normas infralegais, convenções coletivas e termos de ajustamento de conduta, nos termos do §1º do art. 63 da Lei nº 14.133/2021;
- Declaração de que o licitante tomou conhecimento de todas as informações e condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da licitação.
- A documentação elencada na Cláusula anterior, alíneas “a”, “b” e “c”, deverá ser formalizada em campo próprio no sistema https://www.licitanet.com.br, e a da alínea “d” apresentada junto com as documentações de habilitação.

3.5 Autorizações e licenças necessárias para a execução do objeto

Durante a fase de chamamento público, as proponentes deverão comprovar que possuem regular funcionamento e capacidade técnica para futura execução do objeto, mantendo atualizados os documentos e registros exigidos pela legislação aplicável.

A Prefeitura de Cachoeiras de Macacu atuará somente na fase de chamamento, não cabendo a ela exigir ou emitir licenças ambientais, urbanísticas ou operacionais referentes à implantação do empreendimento, que serão tratadas posteriormente pela Caixa Econômica Federal e demais órgãos competentes.

3.6. Declarações obrigatórias

A licitante deverá apresentar, conforme **Anexo II**, as seguintes declarações:

- De **atendimento integral ao edital e seus anexos**;
- De **inexistência de impedimentos legais** para contratar com a Administração Pública;
- De **integridade e anticorrupção**, nos termos da **Lei Federal nº 12.846/2013**;
- De **combate ao trabalho escravo e infantil**;
- De **veracidade das informações apresentadas**;
- De **enquadramento como ME/EPP**, quando aplicável, conforme **Lei Complementar nº 123/2006**.

3.7. Vedações

Não poderão participar empresas:

- Impedidas, inidôneas ou declaradas suspensas de contratar com a Administração Pública;
- Que se enquadrem nas hipóteses do **art. 14 da Lei Federal nº 14.133/2021**.

3.8. Seguros e Garantias

- Será exigido **Seguro Garantia Executante-Construtor**, em valor correspondente a **no mínimo 5% (cinco por cento)** e até **10% (dez por cento)** do valor do contrato, conforme definição do **Agente Financeiro e do Ministério das Cidades (MCID)**;
- A contratada deverá apresentar, ainda, **seguro de obra** e **seguro de responsabilidade civil**, conforme legislação e Portarias **MCID nº 724/2023 e 725/2023**.

4. DA APRESENTAÇÃO DA DOCUMENTAÇÃO

4.1 O interessado deverá apresentar, juntamente com a proposta e a documentação de habilitação, os seguintes documentos:

a) Anexo I – Modelo de Proposta, preenchido e assinado digitalmente;
b) Anexo II – Declaração de Atendimento, preenchida e assinada digitalmente;
c) Anexo III – Planilha de Custos, preenchida e assinada digitalmente;
d) Anexo IV – Relatório de Sustentabilidade/Inovação, quando aplicável, assinado digitalmente;
e) Os demais anexos (V, VI e VII) destinam-se à Administração e à Comissão Julgadora, não sendo de preenchimento obrigatório pelos interessados.

4.2 Os documentos deverão ser apresentados de forma eletrônica, no sistema oficial **LicitaneT**, organizados conforme a ordem acima. Cada arquivo deve ser numerado sequencialmente e nomeado de acordo com o padrão definido no edital, garantindo autenticidade e integridade por meio de assinatura digital ou certificação equivalente.

4.3 O interessado deverá acompanhar o andamento do processo e eventuais comunicados por meio do portal **LicitaneT**, sendo de sua responsabilidade manter seus dados atualizados e acompanhar os prazos estabelecidos.

5. DAS IMPUGNAÇÕES E RECURSOS

5.1 Impugnações ao edital poderão ser apresentadas até 3 (três) dias úteis antes da data de envio da documentação pelo interessado, por meio do sistema eletrônico **LicitaneT**.

5.2 Pedidos de esclarecimentos deverão ser realizados até 2 (dois) dias úteis antes da data de envio, exclusivamente pelo **LicitaneT**, sendo respondidos pela Administração por meio do mesmo sistema.

5.3 Recursos administrativos poderão ser interpostos em até 3 (três) dias úteis, contados da divulgação do ato impugnado ou da decisão que se pretende recorrer, sendo concedido igual prazo para apresentação de contrarrazões, nos termos dos arts. 165 a 168 da Lei nº 14.133/2021.

5.4 Publicidade: todos os atos, decisões e comunicações oficiais serão publicados no **Diário Oficial do Município**, no **Diário Oficial da União** e no **Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP)**, sem prejuízo de divulgação no portal oficial da Prefeitura e no **Licitanet**, garantindo ampla transparência.

6. DO JULGAMENTO

6.1 O julgamento das propostas observará os critérios de pontuação estabelecidos neste edital, sendo atribuída nota máxima de 100 (cem) pontos.

6.2 Será considerada classificada a empresa que atingir, no mínimo, 70 (sessenta) pontos.

6.3 A pontuação será atribuída conforme os seguintes critérios:

Descrição	**Pontos**
6.3.1 Área construída comprovada	**(máx. 35 pts)**
Até 2.000 m²	1
2.000,01 a 20.000 m²	3
20.000,01 a 40.000 m²	6
40.000,01 a 60.000 m²	12
60.000,01 a 80.000 m²	20
Acervo acima de 80.000 m2	35
6.3.2 Capacidade econômico-financeira	**(máx. 20 pts)**
ILG > 1,0	5
ILC > 1,0	5
GE < 0,50	5
Capital Social ≥ 10%	5
6.3.3 CAT (Certidão de Acervo Técnico)	**(máx. 20 pts)**

Até 100 UH	5
101 a 300 UH	10
301 a 500 UH	15
Acima de 500 UH	20
6.3.4 Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H)	**(máx. 12 pts)**
Nível B	9
Nível A	12
6.3.5 Certificações ISO 9001 / NDT Caixa	**(máx. 10 pts)**
ISO 9001 apenas de setores/filiais	3
ISO 9001 da empresa como um todo	5
NDT Caixa Nível 1	4
NDT Caixa Nível 2	7
NDT Caixa Nível 3	10
6.3.6 Sustentabilidade/Inovação	**(máx. 3 pts)**
Não comprova	0
Relatório fotográfico e comprovações práticas	2
Relatório fotográfico e certificação ambiental oficial	3
Pontuação mínima para classificação:	**70 pontos.**

6.4 Critérios de Desempate

6.4.1 Em caso de empate na pontuação final, será considerada vencedora, sucessivamente, a empresa que apresentar:

a) Maior pontuação no critério de experiência (área construída);
b) Maior pontuação no critério da CAT;
c) Melhor índice econômico-financeiro;
d) Melhor avaliação do projeto executivo;
e) Persistindo o empate, será realizado sorteio público;

6.5 Resultado

6.5.1 A Comissão Técnica de Avaliação procederá à classificação das empresas em ordem decrescente de pontuação.
6.5.2 Será selecionada para encaminhamento à Caixa Econômica Federal a empresa que obtiver a maior pontuação final.
6.5.3 Esgotada a fase recursal, será emitido o **Termo de Seleção** (Anexo VII).

7. DAS OBRIGAÇÕES E DA CONTRATAÇÃO

7.1 A Prefeitura emitirá Atestado de Seleção, encaminhando à Caixa.

7.2 A contratação está condicionada à aprovação do Agente Financeiro e à Portaria de Aptidão do MCID.

7.3 A seleção não implica contratação imediata.

7.4 A contratação dependerá de:

7.4.1 Aprovação da proposta pela Caixa Econômica Federal (Agente Financeiro);
7.4.2 Publicação da Portaria de Aptidão à Contratação pelo Ministério das Cidades;
7.4.3 Formalização do contrato junto ao FAR.

7.5 A empresa selecionada responde por todas as etapas do empreendimento, incluindo:

7.5.1 Elaboração de projetos;
7.5.2 Execução das obras;
7.5.3 Obtenção do habite-se;
7.5.4 Registros cartoriais;
7.5.5 Entrega do manual do proprietário.

7.6 O **prazo para execução das obras, legalização e entrega do empreendimento habitacional "Residencial Macacu"** será **definido pela CAIXA Econômica Federal**, Agente Operador/Financeiro do Programa, **contado a partir da assinatura do contrato com a empresa selecionada**, conforme as condições estabelecidas na minuta contratual e nos normativos do **Programa Minha Casa, Minha Vida – FAR**.

7.7 A execução será fiscalizada pela equipe técnica da Prefeitura, com base em medições e cronograma físico-financeiro.
7.8. Seguro Garantia Executante-Construtor, em valor correspondente a **no mínimo 5% (cinco por cento)** e até **10% (dez por cento)** do valor do contrato;

7.8.1 Seguro de Obra;

7.8.2 Seguro de Responsabilidade Civil.

7.9 Em caso de rescisão, aplicar-se-ão os arts. 137 a 141 da Lei nº 14.133/2021.

7.10 A empresa deverá cumprir integralmente a legislação trabalhista, previdenciária e de segurança do trabalho, incluindo a NR-18.

7.11 Deverá ser observado o Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (CONAMA nº 307/2002).

8. DAS PENALIDADES

8.1 Aplicam-se as penalidades previstas no **art. 156 da Lei Federal nº 14.133/2021**: advertência, multa, impedimento de licitar e contratar, e declaração de inidoneidade.

8.2 Além disso, ficam estabelecidas as seguintes multas específicas:

8.2.1 0,5% (meio por cento) do valor do contrato por dia de atraso na execução;
8.2.2 10% (dez por cento) do valor do contrato por inexecução parcial;
8.2.3 20% (vinte por cento) do valor do contrato por inexecução total.

9. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1 Foro competente: Comarca de Cachoeiras de Macacu/RJ.

9.2 Benefícios da LC 123/2006 aplicados (empate ficto, preferência a ME/EPP).

9.3 Cumprimento obrigatório da legislação ambiental (CONAMA 307/2002, materiais certificados).

9.4 Vigência do credenciamento **12 meses,** prorrogável conforme a legislação e normativos do Programa.

9.5 A participação implica aceitação integral.

9.6 Casos omissos resolvidos pela Comissão Especial.

10. DOS PRAZOS E DO CRONOGRAMA

10.1 O presente Chamamento Público observará o seguinte cronograma, ficando sujeito a eventuais alterações.

FASE	PRAZO
Publicação do Edital	15/04/2026
Esclarecimentos e Impugnações	Até 08/05/2026
Envio dos documentos pelas empresas	12 (doze) meses, a partir da publicação do 1º Aviso de Chamamento Público
Dia da 3ª análise da Comissão de Credenciamento	14/05/2026
Análise dos documentos pela Comissão de Credenciamento	18/05/2026 a 20/05/2026
Divulgação do resultado preliminar	20/05/2026
Interposição de recursos	3 (três) dias úteis
Contrarrazões aos recursos	3 (três) dias úteis
Análise dos recursos pela Comissão de Credenciamento	29/05/2026 a 01/06/2026
Divulgação do resultado definitivo	02/06/2026
Sessão pública de sorteio para desempate, conforme a ordem de classificação	03/06/2026

11. DOS ANEXOS

- **ANEXO I – MODELO DE PROPOSTA**
  (modelo de proposta da empresa – já pronto para preencher)
- **ANEXO II – MODELO DE DECLARAÇÃO**
  (declaração de atendimento às exigências legais e editalícias)
- **ANEXO III – PLANILHA DE CUSTOS**
- **ANEXO IV – RELATÓRIO DE SUSTENTABILIDADE/INOVAÇÃO**
- **ANEXO V – QUADRO DE PONTUAÇÃO (espelho do item 6.3)**
- **ANEXO VI – CROQUI DO TERRENO**
- **ANEXO VII – TERMO DE SELEÇÃO**
  (termo que a Prefeitura emite para enviar a proposta selecionada à Caixa/MCID)
- **ANEXO VIII - DESPACHO - RETIFICAÇÃO DO ETP, TR E MINUTA DE EDITAL**
- **ANEXO IX - ETP (ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR)**
- **ANEXO X - TR – TERMO DE REFERÊNCIA.**

Cachoeiras de Macacu, 15 de abril de 2026.

Rafael Muzzi de Miranda
Prefeito

ANEXO I – MODELO DE PROPOSTA

À
Prefeitura Municipal de Cachoeiras de Macacu
Secretaria Municipal de Obras, Saneamento, Urbanismo e Conservação

PROPOSTA

A empresa _____, inscrita no CNPJ sob nº _____,com sede à _____, neste ato representada por seu representante legal, apresenta proposta para participação no Chamamento Público – Credenciamento **nº 001/2025**, comprometendo-se a elaborar projetos e executar a construção de 150 (cento e cinquenta) Unidades Habitacionais de Interesse Social, no âmbito do **Programa Minha Casa, Minha Vida – FAR**, conforme condições do edital.

1. Valor da proposta:
- Valor unitário por unidade habitacional (UH): R$ _____
- Valor global do empreendimento (150 UH): R$ _____

2. Responsável Técnico:
Nome: _____
Registro CREA/CAU: _____
Cargo/Vínculo: _____

Local e Data

_____
Assinatura e carimbo do representante legal

ANEXO II

DECLARAÇÃO DE CUMPRIMENTO DAS CONDIÇÕES

Declaramos, sob as penas da lei, que:

1. Não possuímos impedimentos para contratar com o Poder Público.
2. Atendemos integralmente às exigências do Edital de Chamamento Público nº 001/2025.
3. Comprometemo-nos a cumprir todas as obrigações previstas no edital e na legislação aplicável.
4. Não utilizamos mão de obra infantil, forçada ou análoga à escravidão.
5. Cumprimos integralmente a Lei Anticorrupção (Lei nº 12.846/2013) e demais normas de integridade aplicáveis.
6. As informações e documentos apresentados são verdadeiros, sob pena de responsabilização civil, administrativa e criminal.

Local e Data

_____

Assinatura e carimbo do representante legal

ANEXO III

PLANILHA DE CUSTOS/PREÇOS

1. Identificação

Empresa: _____

CNPJ: _____

2. Discriminação dos custos por unidade habitacional (UH)

Item	Descrição	Valor Unitário (R$)	Valor Global (150 UH) (R$)
1	Projetos (básico, executivo e complementares)		
2	Obras civis (estrutura, alvenaria, cobertura, esquadrias, instalações, acabamentos)		
3	Infraestrutura interna (água, esgoto, energia elétrica, drenagem, pavimentação)		
4	Trabalho Social (conforme Portaria MCID)		
5	Taxas, licenças, legalização cartorial e registros		
6	Seguro Garantia Executante-Construtor		
	TOTAL POR UH	**x**	
	TOTAL GLOBAL (150 UH)	**x**	

Local e Data

_____

Assinatura e carimbo do representante legal

ANEXO IV

RELATÓRIO DE SUSTENTABILIDADE/INOVAÇÃO

1. Identificação do empreendimento

Empresa: _____
CNPJ: _____
Obra/Projeto: _____

Local e Data

O relatório deverá conter, no mínimo:

- Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (CONAMA 307/2002).
- Tecnologias construtivas utilizadas.
- Práticas de eficiência energética.
- Certificações ambientais obtidas (quando houver).

_____
Assinatura do responsável técnico (CREA/CAU)

ANEXO V

QUADRO DE PONTUAÇÃO

Comissão de Avaliação – Chamamento Público nº 001/2025

Critério	Documento apresentado	Pontuação Possível	Pontuação atribuída	Observações
Área construída comprovada	Atestado(s) + ART/RRT	Até 35 pts		
Capacidade econômico-financeira		Até 20 pts		
CAT (Certidão de Acervo Técnico)		Até 20 pts		
Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H)	Certificado válido	Até 12 pts		
Certificações ISO 9001 / NDT Caixa	Documento válido	Até 10 pts		
Sustentabilidade/Inovação	Relatório + fotos	Até 3 pts		
TOTAL		**100 pts**		

Cachoeiras de Macacu, ____ de _____ de 2026.

_____

Presidente da Comissão

_____

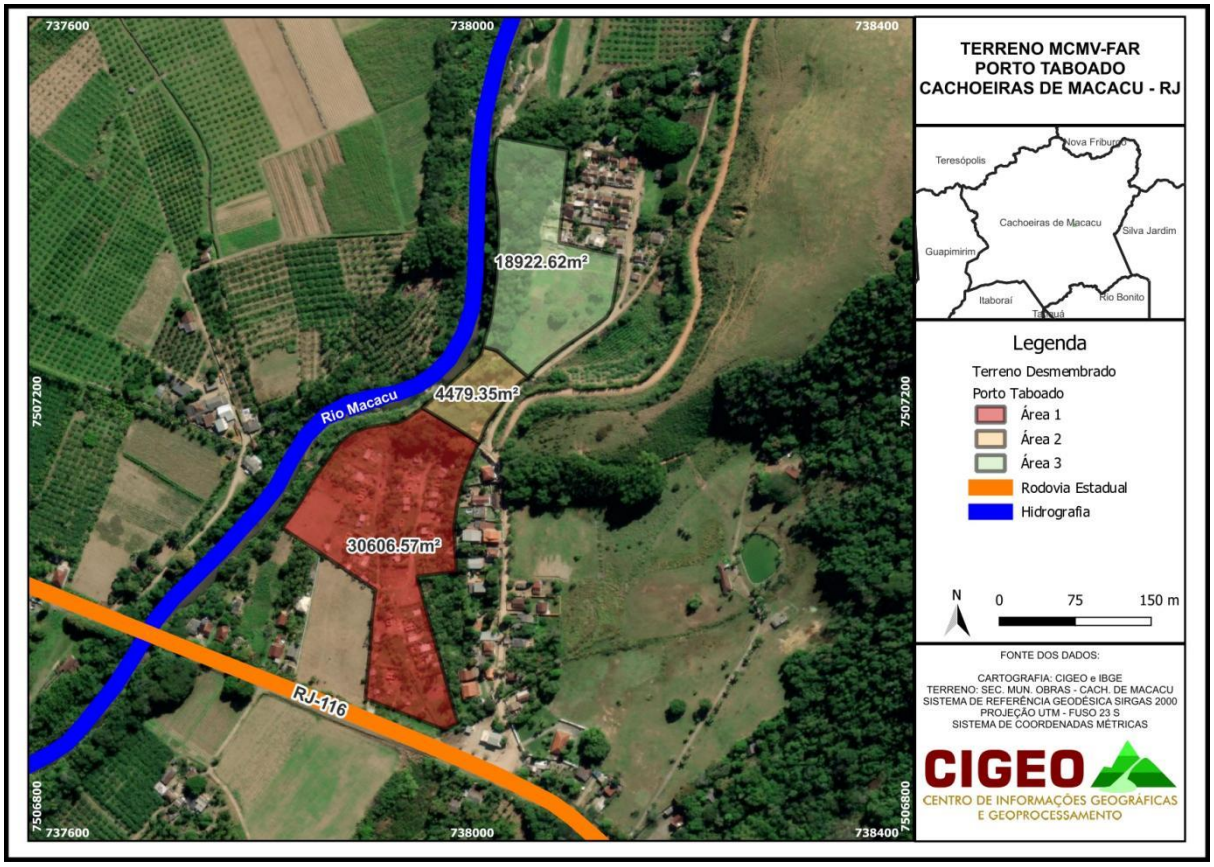
Secretário

_____

Prefeito

ANEXO VI

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO TERRENO



ANEXO VII

TERMO DE SELEÇÃO

TERMO DE SELEÇÃO DE EMPRESA - CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/2025

A Comissão Especial de Chamamento Público da Prefeitura Municipal de Cachoeiras de Macacu/RJ, instituída pela Portaria nº _____/2025, após análise e julgamento das propostas apresentadas no âmbito do Edital de Credenciamento nº 001/2025, RESOLVE:

Selecionar a empresa: _____
CNPJ: _____
Pontuação final obtida: _____ pontos

A presente seleção tem por finalidade encaminhar a proposta vencedora à Caixa Econômica Federal/Ministério das Cidades para análise, aprovação e eventual contratação no âmbito do **Programa Minha Casa, Minha Vida – FAR.**

Cachoeiras de Macacu, ____ de _____ de 2026.

_____
Presidente da Comissão

_____
Secretário

_____
Prefeito

ANEXO VIII

PROC. Nº 5606
FLS Nº 176
72874
RUBRICA - MAT.

Cachoeiras de Macacu, 09 de Março de 2026.

À(AO): Departamento de Compras Governamentais
Processo: 5606/2025
Objeto: Chamamento Público Programa Minha Casa Minha Vida - FAR (PMCMV)

DESPACHO - RETIFICAÇÃO DO ETP, TR E MINUTA DE EDITAL

RETIFICAÇÃO DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

Em atendimento ao processo administrativo em epígrafe, e considerando a necessidade de aprimoramento e compatibilização das informações constantes no Estudo Técnico Preliminar (ETP), no Termo de Referência (TR) e na minuta do edital, apresenta-se o presente despacho de retificação.

1. RETIFICAÇÃO DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

Ficam promovidos os seguintes ajustes:

Item 3 – Necessidade e Justificativa

Onde constar referência à área anteriormente indicada, passa-se a considerar que o empreendimento será implantado em parcela de área de propriedade do Município de Cachoeiras de Macacu/RJ, integrante da Matrícula nº 711, cuja área total a ser doada ao Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) corresponde a:

Área total: 26.517,12 m²
Área não edificável: 4.875,16 m²
Área de implantação (edificável): 21.641,96 m²

Fica consignado que a área não edificável deverá respeitar as restrições urbanísticas e ambientais aplicáveis, não sendo passível de ocupação construtiva.

Item 7 – Descrição da Solução

Onde constar a expressão "execução integral da obra e infraestrutura", passa a constar:

"execução das unidades habitacionais, incluindo exclusivamente a infraestrutura predial vinculada às edificações, necessária ao seu pleno funcionamento."

PROC. Nº 5606
FLS Nº 478
72874
RUBRICA - MAT.

Em decorrência das retificações promovidas no Estudo Técnico Preliminar (ETP) e no Termo de Referência (TR), determina-se a adequação da minuta do edital, de modo que todas as disposições que tratem do objeto da contratação, da área do empreendimento e das responsabilidades da contratada estejam integralmente compatibilizadas com as definições ora estabelecidas.

Para tanto, deverá ser observado que:

As referências à execução da obra e infraestrutura devem ser interpretadas e, quando necessário, ajustadas para consignar que o objeto da contratação se restringe à execução das unidades habitacionais, incluindo exclusivamente a infraestrutura predial vinculada às edificações, necessária ao seu pleno funcionamento;

Deve restar expresso que a infraestrutura urbana externa ao empreendimento não integra o objeto da contratação, sendo de responsabilidade do Município, a ser executada por meio de procedimento próprio;

Todas as menções à área do empreendimento devem estar compatíveis com a nova configuração estabelecida, considerando que o empreendimento será implantado em parcela da Matrícula nº 711, com área total de 26.517,12 m², sendo 21.641,96 m² correspondentes à área edificável e 4.875,16 m² classificados como área não edificável;

Os parâmetros de dimensionamento, quantitativos e demais informações técnicas constantes no edital deverão observar a área efetivamente destinada à implantação do empreendimento.

As adequações ora determinadas têm por finalidade assegurar a coerência entre os documentos técnicos que instruem o processo, bem como garantir maior clareza, precisão e segurança jurídica na definição do escopo contratual.

4. DISPOSIÇÃO FINAL

As presentes retificações possuem caráter meramente esclarecedor e de adequação técnica, não implicando alteração do objeto da contratação, mas apenas promovendo o detalhamento das informações relativas à área de implantação e à delimitação do escopo contratual, garantindo maior precisão, coerência e segurança jurídica ao processo.

Seguem anexos ao presente despacho o Estudo Técnico Preliminar (ETP) e o Termo de Referência (TR) devidamente atualizados, contemplando as retificações ora promovidas, para fins de análise, adequação da minuta do edital e demais providências cabíveis.

LUIZ FERNANDO MUZZI DE MIRANDA
Secretário de Obras, Saneamento, Urbanismo e Conservação

Luiz Fernando Muzzi de Miranda
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE OBRAS
SANEAMENTO, URBANISMO E CONSERVAÇÃO

ANEXO IX

PROC. Nº 5606
FLS Nº 479
RUBRICA - MAT.

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

Setor Requisitante: **Secretaria Municipal Obras, Saneamento, Urbanismo e Conservação**

1. OBJETO

Constitui objeto deste Chamamento Público o **credenciamento e seleção de empresa do ramo da construção civil** para a **elaboração, aprovação e execução integral** do empreendimento habitacional de interesse social denominado **Residencial Taboado**, compreendendo a construção de **150 (cento e cinquenta) unidades habitacionais**, no Município de Cachoeiras de Macacu/RJ, no âmbito do **Programa Minha Casa, Minha Vida – FAR (Fundo de Arrendamento Residencial)**.

2. INTRODUÇÃO

Elaborado em conformidade com a **Lei nº 14.133/2021** (art. 6º, XX e art. 18, §1º) e as **Portarias MCID nº 724/2023, nº 725/2023, nº 488/2025 e nº 489/2025**, este ETP fundamenta a realização do chamamento público para seleção de empresa apta a executar empreendimento habitacional de interesse social, com recursos do FAR e gestão da **Caixa Econômica Federal**.

3. NECESSIDADE E JUSTIFICATIVA

A contratação é necessária para reduzir o déficit habitacional local, por meio de empreendimento a ser implantado em parcela de terreno de propriedade do Município de Cachoeiras de Macacu/RJ, a qual será destinada e doada ao Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) por meio da Lei Municipal nº 2.682/2025, integrante da Matrícula nº 711, cuja área total a ser doada corresponde a **26.517,12 m²**, dos quais **4.875,16 m²** constituem área não edificável e **21.641,96 m²** correspondem à área destinada à implantação do empreendimento, localizado nas coordenadas geográficas -22.524238°, -42.685443°. A iniciativa atende ao disposto na Portaria MCID nº 724/2023 (art. 26, IV), assegurando transparência, isonomia e eficiência no processo de contratação.

1

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- Cartão CNPJ atualizado;
- Regularidade jurídica, fiscal, trabalhista e previdenciária;
- **Demonstrações contábeis dos 2 últimos exercícios sociais**;
- Capital social mínimo de **5%** do valor da obra;
- Certificado **PBQP-H** nível B ou A;
- Registro no **CREA/CAU**;
- Atestado de execução mínima de **30% do objeto (45 UH)**, com ART/RRT;
- Responsável técnico com **CAT** em habitação de interesse social e vínculo comprovado;
- Relatório de **práticas de sustentabilidade e inovação**;
- Certificações **ISO 9001/NDT Caixa**, quando aplicável;
- Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (**CONAMA nº 307/2002**);
- Seguros obrigatórios (garantia executante-construtor, obra e responsabilidade civil);
- Tratamento diferenciado para **ME e EPP** (LC nº 123/2006).

5. CRITÉRIOS DE JULGAMENTO

A seleção seguirá **modelo de pontuação técnica**, com **nota mínima de 70 pontos**, considerando:

- Área construída comprovada;
- Capacidade econômico-financeira;
- Certidão de Acervo Técnico (CAT);

PROC. Nº 5606
FLS Nº 480
7287
RUBRICA - MAT.

- Certificação PBQP-H;
- Certificações ISO/NDT Caixa;
- Sustentabilidade e inovação.

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Valores conforme Portarias MCID nº 724/2023, nº 725/2023, nº 488/2025 e nº 489/2025.
Valor máximo por UH: **R$ 146.500,00 (cento e quarenta seis mil e quinhentos reais).**

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

A empresa contratada será responsável por:

- Projetos arquitetônicos, urbanísticos e complementares;
- Memoriais, cálculos, cronograma físico-financeiro e caderno de especificações;
- Aprovações legais e licenciamento;
- Execução das unidades habitacionais, incluindo exclusivamente a infraestrutura predial vinculada às edificações, necessária ao seu pleno funcionamento;
- Trabalho Social;
- Entregáveis finais: **manual do proprietário** e **dossiê técnico da obra** (as built, laudos, ARTs/RRTs, registros fotográficos e licenças).

8. ESTIMATIVA DE QUANTIDADES

Construção de **150 UH unifamiliares**, área útil mínima de **43 m²**, contendo 2 quartos, sala, cozinha, banheiro e lavanderia interna, conforme normas **NBR 9050/2020** (acessibilidade) e **NBR 15.575** (desempenho).

9. ESTIMATIVA DE VALORES

- Valor máximo por UH: **R$ 146.500,00 (cento e quarenta seis mil e quinhentos reais)**;
- Valor global estimado: **R$ 21.975.000,00 (vinte e um milhões, novecentos e setenta e cinco mil reais).**

Inclui: projetos, obras, infraestrutura, ligações domiciliares, trabalho social, taxas, registros e seguros obrigatórios.

10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS

Podem ocorrer contratações complementares: fiscalização técnica, serviços das concessionárias, registros imobiliários e ações sociais.

11. SEGURANÇAS E GARANTIAS

• **Seguro-garantia de execução contratual (Executante-Construtor)**, conforme art. 96, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, no valor correspondente a **5% (cinco por cento) do valor inicial do contrato**, **podendo ser majorado para até 10% (dez por cento)** mediante justificativa técnica e econômica, nos termos do art. 98 da mesma lei;
• **Seguro de obra (riscos de engenharia)**, com cobertura para danos materiais durante a execução;
• **Seguro de responsabilidade civil**, abrangendo danos a terceiros decorrentes da execução dos serviços.

12. PENALIDADES

- Advertência, multa, impedimento de licitar e inidoneidade (art. 156, Lei 14.133/21);

- Multas específicas: 0,5% por dia de atraso; 10% por inexecução parcial; 20% por inexecução total.

13. IMPACTOS AMBIENTAIS

Previstos: geração de resíduos, alteração de solo, ruídos, poeira e consumo de recursos. Medidas: contenção de solo, controle de poeira/ruído, reutilização de água, seleção de materiais certificados e cumprimento da **Resolução CONAMA nº 307/2002**.

14. VIABILIDADE

PROC. Nº 5606
FLS Nº 481
72874
RUBRICA - MAT.

- **Técnica:** terreno regularizado e doado ao FAR.
- **Financeira:** recursos suficientes para execução.
- **Legal:** conforme Lei 14.133/21 e Portarias MCID.
- **Ambiental:** mitigação e práticas sustentáveis.
- **Social:** redução do déficit habitacional e melhoria da qualidade de vida.

15. DECLARAÇÃO FINAL

O presente **Estudo Técnico Preliminar** atende à legislação vigente e encontra-se apto a compor o edital de Chamamento Público.

Cachoeiras de Macacu/RJ, 11 de Novembro de 2025.

3

TAINÁ DA CONCEIÇÃO BARROZO
ENGENHEIRA CIVIL
CREA-RJ 2021165951

Tainá da Conceição Barrozo
Elaboração do Termo de Referência
Matrícula: **72874**

Tatiana Alves Farias Silva
ENGENHEIRA CIVIL
CREA-RJ 2021165951

Tatiana Alves Farias Silva
Matrícula: **19140**
Engenheira Civil

Rafael de Oliveira Barbosa
Matrícula:**19124**
Arquiteto

Luiz Fernando Muzzi de Miranda
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE OBRAS, SANEAMENTO, URBANISMO E CONSERVAÇÃO

Luiz Fernando Muzzi de Miranda
Secretário Municipal Obras, Saneamento, Urbanismo e Conservação
Matrícula: **72807**

ANEXO X

PROC. Nº 5606
FLS Nº 482
RUBRICA - MAT. 72874

TERMO DE REFERÊNCIA

1. PROPÓSITO

O presente **Termo de Referência** tem por propósito **definir os elementos técnicos, legais e operacionais** necessários à seleção, por meio de Chamamento Público, de empresa do ramo da construção civil interessada em apresentar proposta para implantação do empreendimento habitacional no âmbito do **Programa Minha Casa, Minha Vida – Fundo de Arrendamento Residencial (FAR)**, conforme diretrizes do **Chamamento Público nº01/2025** do Município de **Cachoeiras de Macacu/RJ**.

Busca-se garantir que o empreendimento **Residencial Taboado**, composto por **150 (cento e cinquenta) unidades habitacionais de interesse social**, seja executado em estrita conformidade com as **normas técnicas, ambientais e urbanísticas vigentes**, assegurando a qualidade, durabilidade, acessibilidade, sustentabilidade e segurança das moradias, conforme as diretrizes do Ministério das Cidades e da Caixa Econômica Federal.

O Termo de Referência orienta-se pelos princípios da **eficiência, transparência, economicidade e sustentabilidade**, previstos na **Lei Federal nº 14.133/2021**, e tem como finalidade **subsidiar o chamamento público eficiente e regular**, garantindo o atendimento ao **interesse público habitacional** e o cumprimento das metas estabelecidas pelo **Programa Minha Casa, Minha Vida – FAR (2025)**.

1

1.1 Justificativa da necessidade de seleção

A presente seleção pública justifica-se pela necessidade urgente de contratação de entidade executora para implantação do empreendimento habitacional **"Residencial Taboado"**, no Município de Cachoeiras de Macacu/RJ, em conformidade com o Programa Minha Casa, Minha Vida – Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e Lei nº 14.133/2021.

O diagnóstico realizado pela **Secretaria Municipal de Planejamento, Habitação e Geoprocessamento** identificou **58 (cinquenta e oito) famílias em situação de aluguel provisório**, todas cadastradas e acompanhadas pelo setor de habitação, evidenciando um déficit habitacional significativo e a necessidade imediata de moradias definitivas e acessíveis.

O Município enfrenta crescente pressão habitacional, refletida na expansão desordenada da malha urbana e na ocorrência de indícios de **parcelamentos irregulares do solo**, especialmente em áreas periféricas e ambientalmente sensíveis. Embora essas situações sejam alvo de fiscalização constante e ações corretivas por parte da Prefeitura, elas indicam a urgência de alternativas planejadas e formais de moradia para famílias de baixa renda, prevenindo ocupações irregulares e promovendo o uso ordenado do solo urbano.

O **Plano Diretor Municipal (Lei nº 1.653/2006)**, em seus arts. 1º, 4º e 76, reconhece a habitação de interesse social como direito fundamental e função essencial da política urbana municipal, determinando que o Poder Público deve:

PROC. Nº 5606
FLS Nº 283
72874
RUBRICA - MAT.

- Promover a criação e adensamento de **Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)**, destinadas à habitação popular e à regularização fundiária de áreas ocupadas por população de baixa renda;
- Estimular empreendimentos habitacionais públicos e privados que garantam o uso social do solo urbano e previnam ocupações irregulares;
- Assegurar o acesso equitativo à moradia, saneamento, infraestrutura e transporte, fortalecendo o desenvolvimento urbano sustentável e inclusivo;
- Controlar o parcelamento, uso e ocupação do solo, conciliando o ordenamento territorial com a função social da cidade e da propriedade.

O empreendimento "Residencial Taboado", a ser implantado em parcela de área regularizada de propriedade do Município de Cachoeiras de Macacu/RJ, a qual será doada ao Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) por meio da Lei Municipal nº 2.682/2025, integrante da Matrícula nº 711, com área doada total de **26.517,12 m²**, sendo **21.641,96 m²** destinados à implantação do empreendimento e **4.875,16 m²** classificados como área não edificável, representa a aplicação prática das diretrizes do Plano Diretor. A área de implantação corresponde à porção efetivamente passível de ocupação pelas unidades habitacionais e demais elementos internos do conjunto, enquanto a área não edificável deverá permanecer sem ocupação construtiva, respeitando as restrições urbanísticas e ambientais aplicáveis. A localização estratégica do terreno, próxima a equipamentos públicos, eixos de mobilidade e serviços essenciais, assegura a integração das famílias beneficiadas à infraestrutura urbana existente e contribui para o ordenamento do território.

A seleção pública é necessária para:

- Garantir a **transparência, isonomia e competitividade**, permitindo que instituições qualificadas apresentem propostas técnicas e financeiras compatíveis com os objetivos do FAR;
- Avaliar a capacidade técnica e operacional das proponentes, considerando experiência comprovada, **dossiê técnico completo**, planejamento do **cronograma físico-financeiro** e execução do **trabalho social** junto às famílias beneficiárias;
- Assegurar a conformidade com exigências de **sustentabilidade ambiental, acessibilidade (NBR 9050/2020)**, uso racional de recursos e gestão de resíduos (Resolução CONAMA nº 307/2002);
- Garantir que os custos estejam compatíveis com o valor máximo por unidade de **R$ 146.500,00 (cento e quarenta e sei mil e quinhentos),** conforme Portarias MCID nº 488/2025 e nº 489/2025;
- Cumprir os critérios de habilitação definidos no Chamamento Municipal, incluindo regularidade fiscal, qualificação técnica e conformidade com normas legais e urbanísticas.

A execução do empreendimento contribuirá para:

- Reduzir o déficit habitacional municipal e o número de famílias em aluguel provisório;
- Desestimular a ocupação irregular e promover o uso ordenado do solo urbano;
- Fortalecer as políticas locais de habitação e regularização fundiária;

PROC. Nº 5606
FLS Nº 484
72874
RUBRICA - MAT.

- Gerar emprego e renda no setor da construção civil;
- Promover a **sustentabilidade ambiental e social**, com práticas previstas nas Portarias MCID nº 488/2025 e nº 489/2025, como ventilação natural, eficiência energética, acessibilidade e gestão de resíduos.

Portanto, a seleção pública se revela imprescindível para assegurar que a implementação do **Residencial Taboado** ocorra de maneira planejada, transparente, sustentável e em total conformidade com o marco legal federal, normativas do FAR e diretrizes do Plano Diretor Municipal, consolidando a função social da propriedade e do solo urbano, garantindo moradia digna e inclusão social às famílias de baixa renda.

Base Legal Detalhada

- **Lei Federal nº 14.133/2021 – Lei de Licitações e Contratos Administrativos**
  - **Art. 11**: *Estabelece a obrigatoriedade de planejamento da contratação, incluindo diagnóstico da necessidade e levantamento de alternativas, garantindo que toda ação pública seja pautada pelo interesse social e econômico.*
  - **Art. 18**: *Define os requisitos para a justificativa técnica, detalhando que qualquer contratação deve demonstrar pertinência, eficiência, eficácia e adequação ao objeto pretendido.*
  - **Art. 40**: *Trata da obrigatoriedade da análise de viabilidade econômica e técnica, contemplando parâmetros de custo, prazo e qualidade, garantindo transparência e racionalidade nos gastos públicos.*
  - **Art. 72**: *Reforça a necessidade de acompanhamento e supervisão da execução contratual, assegurando que o objeto seja entregue conforme os critérios de qualidade, legalidade e interesse público.*

- **Lei Federal nº 14.620/2023**
  - *Atualiza o Programa Minha Casa, Minha Vida – FAR, definindo prioridades para atendimento de famílias de baixa renda, faixa de financiamento, condições de elegibilidade e critérios de seleção, reforçando o papel do Estado na inclusão social e na redução do déficit habitacional.*

- **Lei Federal nº 10.188/2001**
  - *Institui o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), estabelecendo o mecanismo financeiro para implementação de moradias populares mediante arrendamento, permitindo acesso gradual à moradia e segurança jurídica para as famílias beneficiárias.*

- **Portarias MCID nº 724/2023 e nº 725/2023**

PROC. Nº 5606
FLS Nº 485
RUBRICA - MAT.

- *Fixam as diretrizes operacionais e administrativas do PMCMV/FAR, incluindo critérios de elegibilidade das famílias, padrões de qualidade das unidades habitacionais, obrigações da entidade executora, exigências de documentação e procedimentos de fiscalização, garantindo a padronização e a conformidade do programa.*

- **Portarias MCID nº 488/2025 e nº 489/2025**
  - *Estabelecem os parâmetros técnicos, financeiros e construtivos do FAR, detalhando:*
    - **Valor máximo por unidade (R$ 146.000,00)**;
    - Dimensões mínimas das unidades e critérios de acessibilidade (conforme NBR 9050/2020);
    - Critérios de sustentabilidade, eficiência energética, ventilação natural e gestão de resíduos da construção civil;
    - Procedimentos de elaboração do cronograma físico-financeiro e dossiê técnico, garantindo transparência e planejamento detalhado da execução.

- **Lei Municipal nº 1.653/2006 (Plano Diretor Municipal)**
  - **Artigo 1º**: *Estabelece que o Plano Diretor Estratégico de Cachoeiras de Macacu é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, voltado para promover o desenvolvimento econômico, social e ambiental do Município.*
  - **Artigo 4º**: *Determina que o Plano Diretor deverá ser revisto periodicamente, conforme as necessidades do Município, garantindo sua atualização e adequação às novas realidades urbanas e sociais.*
  - **Artigo 76**: *Estabelece que as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são áreas destinadas à população de baixa renda, com regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo, visando à promoção da função social da propriedade e à inclusão social.*

- **Lei Municipal nº 2.682/2025**
  - *Autoriza a doação do terreno destinado ao empreendimento **Residencial Taboado** ao FAR, garantindo a legalidade da área e viabilidade jurídica e urbanística para implantação do projeto.*

- **Resolução CONAMA nº 307/2002**
  - *Estabelece normas para o gerenciamento de resíduos da construção civil, incluindo segregação, reutilização e destinação adequada, minimizando impactos ambientais e promovendo sustentabilidade nas obras públicas.*

PROC. Nº 5606
FLS Nº 486
RUBRICA - MAT.

- **ABNT NBR 9050/2020**
    - *Define critérios de acessibilidade em edificações, mobiliário, espaços urbanos e equipamentos coletivos, assegurando inclusão e mobilidade para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, alinhando-se às políticas de habitação social.*

1.2 Instrumentos de Planejamento

O presente Termo de Referência destina-se à ao **chamamento para seleção da melhor proposta técnica** para o empreendimento **Residencial Taboado**. Após a definição da proposta vencedora, a **Caixa Econômica Federal**, agente operador do FAR, conduzirá a **contratação formal** conforme seus critérios e as normas do PMCMV/FAR, assegurando legalidade, transparência e eficiência na execução do projeto.

1.3 Objetivo da Seleção

Seleção, pela Prefeitura Municipal de Cachoeiras de Macacu, de entidade responsável pela **ELABORAÇÃO DOS PROJETOS E EXECUÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS** do empreendimento habitacional **"RESIDENCIAL TABOADO"**, localizado no Porto Taboado, Cachoeiras de Macacu/RJ, a ser implantado em parcela de área regularizada de propriedade do Município, integrante da Matrícula nº 711, com área total de **26.517,12 m²**, sendo **21.641,96 m²** destinados à implantação do empreendimento e **4.875,16 m²** classificados como área não edificável, incluindo a elaboração de projetos, aprovações, execução das obras com infraestrutura predial vinculada às edificações, gestão do cronograma físico-financeiro, trabalho social, ações de sustentabilidade e atendimento às normas de acessibilidade, visando à produção de moradias permanentes, regulares e acessíveis para famílias de baixa renda, conforme diretrizes do PMCMV/FAR.

2. DESCRIÇÃO DO OBJETO

2.1 Definição Sucinta do Objeto

CHAMAMENTO PÚBLICO PARA EXECUÇÃO E PROJETO DO EMPREENDIMENTO HABITACIONAL "RESIDENCIAL TABOADO", LOCALIZADO NO **PORTO TABOADO, CACHOEIRAS DE MACACU/RJ**, EM ÁREA REGULARIZADA DE **54.088,54 M²**, INCLUINDO **ELABORAÇÃO DE PROJETOS, EXECUÇÃO DA OBRA, GESTÃO DO CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO, TRABALHO SOCIAL, SUSTENTABILIDADE E ACESSIBILIDADE**, VISANDO À **PRODUÇÃO DE MORADIAS PERMANENTES, REGULARES E ACESSÍVEIS** PARA FAMÍLIAS DE BAIXA RENDA, CONFORME DIRETRIZES DO **PMCMV/FAR.**

2.2 Informações Complementares

PROC. Nº 5606
FLS Nº 487
72874
RUBRICA - MAT.

O Programa **Minha Casa, Minha Vida – FAR** tem como uma de suas principais diretrizes a **redução do déficit habitacional**, promovendo a retirada de famílias de baixa renda em situação de vulnerabilidade ou em moradias provisórias, provendo-as de **moradias permanentes, regulares e acessíveis**.

Para atendimento às normas do programa, os entes devem apresentar à **Caixa Econômica Federal**, agente operador do FAR, **terrenos com condições mínimas de infraestrutura urbana, acesso a serviços e equipamentos públicos**, conforme estabelecido na **Tabela 1 – Especificações Urbanísticas, ANEXO I, da Portaria MCID nº 725/2023**. Essa classificação define a **qualificação do terreno**, como mínima ou superior, nos seguintes termos:

2.2.1 Qualificação Mínima

- Localização em **área urbana consolidada** ou em **área de expansão urbana contígua à área consolidada**;
- Existência prévia de ao menos **1 (um) sistema de infraestrutura urbana**;
- Existência prévia de acesso a pelo menos **1 (um) equipamento público de educação**;
- Existência prévia de acesso a pelo menos **1 (um) estabelecimento de comércio e serviços**.

2.2.2 Qualificação Superior

- Localização em **área urbana consolidada**;
- Existência prévia de ao menos **4 (quatro) sistemas de infraestrutura urbana**;
- Existência prévia de acesso a pelo menos **2 (dois) equipamentos públicos de educação**;
- Existência prévia de acesso a **equipamento público de saúde ou assistência social**, quando aplicável;
- Existência prévia de acesso a pelo menos **2 (dois) estabelecimentos de comércio e serviços**.

No caso do empreendimento Residencial Taboado, o terreno destinado ao FAR, localizado na localidade de Porto Taboado, Cachoeiras de Macacu/RJ, correspondente a parcela de área de propriedade do Município, integrante da Matrícula nº 711, com área total de **26.517,12 m²**, sendo **21.641,96 m²** destinados à implantação do empreendimento e **4.875,16 m²** classificados como área não edificável, foi vistoriado pela equipe técnica e avaliado quanto à sua viabilidade urbanística e de infraestrutura, sendo qualificado como terreno de qualificação mínima. O imóvel atende aos critérios de localização urbana, acesso à infraestrutura viária, serviços, equipamentos públicos, comércio e transporte, em conformidade com as Portarias MCID nº 725/2023 e nº 488/2025.

2.3 Identificação dos Itens, Quantidades e Unidades

PROC. Nº 5606
FLS Nº 488
72874
RUBRICA - MAT.

O empreendimento Residencial Taboado será implantado na localidade de Porto Taboado, Município de Cachoeiras de Macacu/RJ, em parcela de área regularizada de propriedade do Município, integrante da Matrícula nº 711, com área total de 26.517,12 m², sendo 21.641,96 m² destinados à implantação do empreendimento e 4.875,16 m² classificados como área não edificável, de acordo com as diretrizes do Programa Minha Casa, Minha Vida – FAR e normas do Chamamento Público Municipal.

Coordenadas Geográficas do Terreno:

- **Latitude:** -22,5487
- **Longitude:** -42,7221

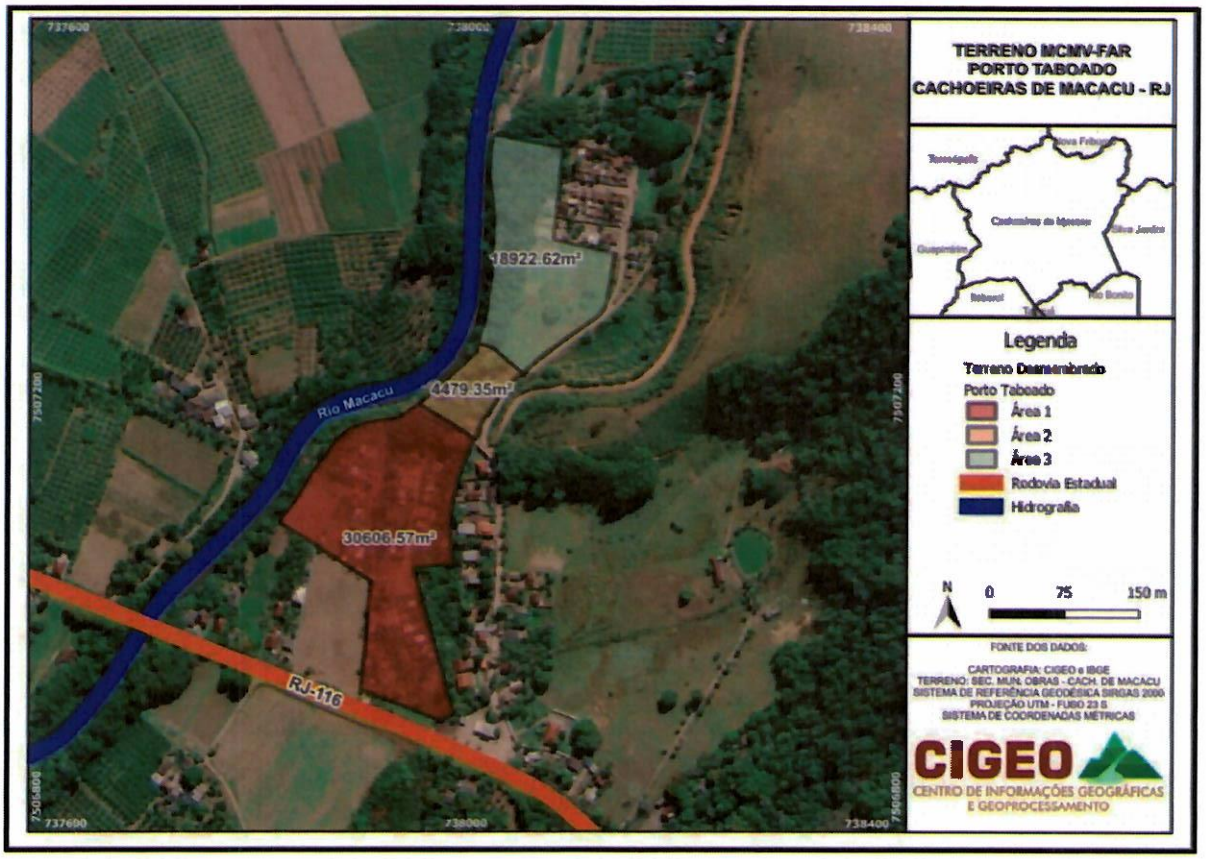


Figura 1: Planta de Localização do empreendimento Residencial Taboado, Localidade: Porto Taboado, Município de Cachoeiras de Macacu/RJ, terreno regularizado de 54.088,54 m², matrícula nº 711, doado ao FAR pela Lei Municipal nº 2.682/2025.

2.4. Orçamento, memória de cálculo e cronograma físico-financeiro

PROC. Nº 5606
FLS Nº 489
72874
RUBRICA - MAT.

Em conformidade com a Tabela 1 do Anexo V da Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025, fica estabelecido o valor máximo de provisão de unidade habitacional, correspondente ao valor contratual de aquisição do imóvel pelo Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, conforme a localidade e tipo de

RECORTE TERRITORIAL	(1) Municípios com população maior ou igual a 750 mil habitantes.		(2) Municípios com população menor que 750 mil e maior ou igual a 300 mil habitantes		(3) Municípios com população menor que 300 mil e maior ou igual a 100 mil habitantes		(4) Municípios com população menor que 100 mil habitantes	
	Apto	Casa	Apto	Casa	Apto	Casa	Apto	Casa
(A) Grande Metrópole Nacional e Metrópoles Nacionais e seus respectivos Arranjos Populacionais	164.000	154.500	162.000	154.500	156.000	148.000	149.500	146.500
(B) Metrópoles e seus respectivos Arranjos Populacionais	160.000	147.000	154.000	147.000	153.000	143.500	147.500	142.500
(C) Capitais Regionais, Centros Sub-Regionais, Centros de Zona e Centros Locais e seus respectivos Arranjos Populacionais	155.000	146.000	152.500	146.000	150.000	142.500	143.500	140.000

edificação, observado o disposto a seguir:

2.4.1 O terreno informado no presente edital corresponde ao imóvel localizado em Cachoeiras de Macacu, classificado como de padrão superior, sendo que o valor máximo estimado por unidade habitacional, conforme a **Tabela do Anexo V da Portaria MCID/MDS nº 489/2025**, é de R$ **146.500,00 (cento e quarenta e seis mil e quinhentos reais).**

2.5. ID SIGA

O objeto do presente TR não consta no SIGA, visto que o procedimento em tela visa a seleção de melhor empresa, não cabendo a contratação. Após a seleção da melhor empresa, esta será comunicada à CAIXA, agente operador/financeiro do FAR, que se encarregará da contratação dentro dos seus critérios conjuntamente com os do PMCMV.

2.6. Definição da natureza dos serviços

A seleção da empresa especializada será realizada por meio de **Chamamento Público**, visando à:

"SELEÇÃO, PELA PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRAS DE MACACU, DE SOCIEDADE EMPRESARIAL DO RAMO DA CONSTRUÇÃO CIVIL INTERESSADA NA PRODUÇÃO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO DE INTERESSE SOCIAL, DENOMINADO RESIDENCIAL TABOADO, COM 150 UNIDADES HABITACIONAIS, LOCALIDADE PORTO TABOADO, MUNICÍPIO DE CACHOEIRAS DE MACACU/RJ, ENQUADRADO NO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA - FAR".

PROC. Nº 5606
FLS Nº 490
72874
RUBRICA - MAT.

Os serviços caracterizam-se como **atividade material acessória, instrumental ou complementar** à área de competência legal do órgão licitante, não sendo inerentes às categorias funcionais abrangidas pelo plano de cargos do órgão.

A prestação dos serviços **não gera vínculo empregatício** entre os empregados da empresa contratada e a Administração Contratante (CAIXA), sendo vedada qualquer relação que caracterize pessoalidade ou subordinação direta.

Ressalta-se que o objeto **não se caracteriza como prestação de serviço contínuo**, pois se trata da **execução de serviço de engenharia de escopo próprio,** com início, desenvolvimento e conclusão vinculados à produção do empreendimento habitacional.

2.7. Delegação do Projeto Executivo

O **projeto executivo** tem como objetivo complementar o **projeto básico**, detalhando de forma precisa a estimativa realizada na fase de planejamento básico. Conforme orientação da **Cartilha de Obras do TCU**, "*após a elaboração do projeto básico, a Administração deve providenciar o projeto executivo, que apresentará os elementos necessários à realização do empreendimento com nível máximo de detalhamento de todas as suas etapas. Para a execução desse projeto, deve-se ter pleno conhecimento da área em que a obra será executada e de todos os fatores específicos necessários à atividade de execução*".

De acordo com a **Lei Federal nº 14.133/2021**, o projeto executivo deve ser elaborado **após a conclusão do projeto básico e previamente à execução da obra**. Excepcionalmente, ele pode ser desenvolvido **concomitantemente à execução do empreendimento**, desde que haja **autorização expressa da CONTRATANTE**.

No presente Chamamento Público, a seleção da **melhor proposta técnica** resultará na **delegação à empresa contratada** da responsabilidade pelo desenvolvimento dos **projetos básico e executivo**, bem como pela **execução das obras**, respeitando os percentuais permitidos para subcontratação.

Essa abordagem permite agilizar o processo, **reduzindo o tempo de implementação** e **maximizando os resultados esperados**, sem afastar a responsabilidade da Administração sobre a aprovação e acompanhamento dos projetos.

3. REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A **empresa selecionada** será responsável por assegurar o cumprimento de **todas as leis, decretos, regulamentos, portarias e normas** federais, estaduais e municipais, direta ou indiretamente aplicáveis ao objeto do contrato.

Na elaboração e execução do objeto contratado, deverão ser observados, entre outros, os seguintes documentos:

- **Portarias do MCID/CAIXA**, incluindo a Portaria MCID nº 489/2025, e demais normas que estabelecem critérios de projeto, infraestrutura, valores de unidades habitacionais, sustentabilidade e acessibilidade;

PROC. Nº 5606
FLS Nº 491
RUBRICA - MAT.

- **Diretrizes do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) e Fundo de Arrendamento Residencial (FAR)**, relativas a projeto, execução, infraestrutura urbana, acessibilidade, sustentabilidade e responsabilidade social;
- **Instruções e resoluções** dos órgãos do sistema CREA/CAU;
- **Códigos, leis, decretos, portarias e normas** federais, estaduais e municipais;
- **Normas das concessionárias locais de serviços**, Corpo de Bombeiros, SEAP, Vigilância Sanitária e demais órgãos competentes;
- **Normas brasileiras elaboradas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas)** e regulamentadas pelo INMETRO;
- **Normas regulamentadoras** do Ministério do Trabalho e Emprego (MTE), incluindo as aplicáveis à construção civil;
- **Legislação ambiental**, incluindo normas de licenciamento, proteção de áreas verdes, arborização e implantação de soluções sustentáveis;
- **Regulamentos municipais específicos**, incluindo Código de Obras, Plano Diretor e normas de ocupação urbana do Município de Cachoeiras de Macacu;
- **Normas internacionais específicas**, quando aplicáveis;
- **Outras normas e regulamentos** pertinentes ao objeto do contrato.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

4.1 Forma de execução

A seleção da empresa interessada será realizada por meio de **Chamamento Público**, garantindo competitividade, transparência e isonomia, conforme diretrizes do Programa Minha Casa, Minha Vida – FAR.

A Prefeitura Municipal de Cachoeiras de Macacu, por intermédio da Secretário Municipal Obras, Saneamento, Urbanismo e Conservação terá atuação restrita à fase de chamamento, consistindo em:

- Organizar e publicar o Edital de Chamamento Público;
- Receber, analisar e julgar as propostas apresentadas;
- Selecionar, com base nos critérios objetivos definidos no Edital, a empresa melhor classificada;
- Expedir o Termo de Seleção e encaminhar a proposta vencedora à **Caixa Econômica Federal/MCID**.

A partir dessa etapa, a Caixa Econômica Federal, na qualidade de **Agente Financeiro e Operador do FAR**, será exclusivamente responsável por:

- Análise técnica e financeira da proposta selecionada;
- Emissão da Portaria de Aptidão do Ministério das Cidades;
- Formalização da contratação;
- Acompanhamento, fiscalização e ateste da execução das obras;

PROC. Nº 5606
FLS Nº 492
RUBRICA - MAT.

- Liberação de recursos e realização dos pagamentos.

4.2 Duração do Contrato

O prazo de execução das obras, legalização e entrega do empreendimento **será definido pela Caixa Econômica Federal**, contado a partir da assinatura do contrato entre a empresa selecionada e o FAR.

4.3 Validade e Apresentação das Propostas

As propostas deverão conter todos os custos incidentes e observar integralmente as condições do Edital.

A validade mínima será de **90** (**noventa**) dias corridos, contados da data de abertura do certame.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

5.1. Forma de execução

A seleção das empresas será realizada pela Prefeitura por **Chamamento Público**, nos termos das Portarias do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e da legislação vigente, considerando a doação do terreno pelo município. A execução das obras, fiscalização, ateste e pagamento permanecem sob a responsabilidade da Caixa Econômica Federal.

5.2. Duração do contrato

O prazo de execução das obras/legalização do empreendimento seguirá o cronograma apresentado pela contratada à Caixa, conforme minuta contratual da Caixa.

5.3. Validade e apresentação das propostas

As propostas devem contemplar todos os custos incidentes, diretos e indiretos, de forma completa e transparente. Recomenda-se que a validade das propostas seja suficiente para análise, avaliação e eventual aprovação pelos órgãos competentes, em conformidade com a legislação vigente.

5.3.1. Desclassificação

Propostas serão desclassificadas se apresentadas fora das condições do edital ou com preço acima do limite estipulado.

5.3.2. Parcelas de instalação e mobilização

Não se aplica, por se tratar de Chamamento Público, cuja melhor proposta técnica será selecionada, cabendo a selecionada adequar seu orçamento de acordo com os critérios estabelecidos no PMCMV, bem como da CONTRATANTE (CAIXA) no momento da entrega da documentação técnica exigida.



5.3.3. Aferição de projetos

Não se aplica, conforme critérios do PMCMV e da Caixa.

5.4. Forma de seleção

A presente seleção será realizada na **modalidade Chamamento Público**, nos termos do **parágrafo único do art. 4º da Lei Federal nº 10.188/2001**, aplicando-se subsidiariamente a **Lei Federal nº 14.620/2023** e a **Lei Federal nº 14.133/2021**.

A **classificação das propostas** será realizada por meio de **análise de pontos**, considerando os **critérios objetivos** estabelecidos no Edital e em seus anexos.

Será declarada **classificada em primeiro lugar** a empresa que obtiver a **maior pontuação total**, atendendo a todas as exigências do **Termo de Referência** e do **Edital**, e que **não se enquadre como manifestamente inexequível**, nos termos do **§4º do art. 59 da Lei nº 14.133/2021**, **devendo o licitante, se for o caso, prestar a garantia disposta no §5º do mesmo diploma legal**.

5.5. Regime de execução

A execução das obras seguirá o **regime definido pela Caixa Econômica Federal**, observando a legislação vigente, de modo a evitar sobrepreço e garantir remuneração adequada por unidade ou etapa determinada.

5.6. Reajuste de preços

Os valores pactuados serão **definidos de acordo com a legislação vigente e a orientação da Caixa Econômica Federal**, podendo observar limites de reajuste previstos, como os estabelecidos no §5º do art. 13 da **Lei nº 14.620/2023** e índices oficiais, tais como o **INCC**, quando aplicável.

5.7. Garantia

A contratada deverá atender às **garantias legais e securitárias** aplicáveis, incluindo:

• **Seguro Garantia Executante-Construtor (SGC)**, conforme art. 96, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021, no percentual de **5% (cinco por cento) do valor inicial do contrato**, podendo ser majorado até **10% (dez por cento)** mediante justificativa técnica e econômica, nos termos do art. 98 do mesmo diploma legal;

• **Seguros obrigatórios de obra, responsabilidade civil e riscos de engenharia**, em

PROC. Nº 5606
FLS Nº 494
RUBRICA - MAT.

conformidade com a legislação vigente e com as **Portarias MCID nº 724/2023 e nº 725/2023**.

5.8. Critérios e práticas de sustentabilidade

As obras deverão seguir normas de sustentabilidade ambiental (economia de energia, água, reciclagem, descarte adequado de resíduos), bem como orientações do PMCMV e da Caixa.

5.9. Possibilidades de subcontratação

A contratada poderá realizar **subcontratações conforme permitido pela Caixa Econômica Federal**, mantendo a **responsabilidade técnica integral** sobre todas as atividades, inclusive pela supervisão e fiscalização das empresas subcontratadas.

5.10. Possibilidade de participação de consórcio

A participação de consórcios deverá observar a legislação vigente, sendo que critérios específicos poderão ser definidos pela Caixa Econômica Federal. A contratada manterá a responsabilidade integral sobre todas as atividades do consórcio.

5.11. Possibilidade de participação de Cooperativa

A execução dos serviços deverá observar a legislação vigente, incluindo normas sobre subordinação jurídica e pessoalidade, sendo que critérios específicos poderão ser definidos pela Caixa Econômica Federal. A contratada manterá a responsabilidade integral sobre a execução.

5.12. Possibilidade de participação de Micro e Pequena Empresa (EPP)

A participação de Micro e Pequenas Empresas deverá observar a legislação vigente e os critérios definidos pelo edital, sendo que regras específicas poderão ser definidas pela Caixa Econômica Federal. A contratada manterá a responsabilidade integral sobre a execução das atividades contratadas.

5.13. Possibilidade de mão de obra residente

A utilização de mão de obra deverá observar a legislação vigente, sendo que critérios específicos poderão ser definidos pela Caixa Econômica Federal. A contratada manterá a responsabilidade integral sobre todas as atividades executadas.

5.14. Responsabilidades entre as partes

As responsabilidades seguem a minuta contratual da Caixa.

54.15. Da participação do certame

PROC. Nº 5606
FLS Nº 495
72874
RUBRICA - MAT.

Poderão participar empresas compatíveis com o objeto, não punidas por sanções administrativas e respeitando regras de grupo econômico, conforme Lei nº 14.133/2021.

5.16. Fornecimento de materiais

A contratada fornecerá todos os materiais, equipamentos e ferramentas necessários, garantindo substituição quando solicitada pela Caixa.

5.17. Condições de prestação de serviços

A execução dos serviços deverá observar a legislação vigente e as orientações dos órgãos competentes. Todos os custos diretos e indiretos deverão estar contemplados nas propostas apresentadas pelos licitantes.

5.18. Vistoria técnica

5.18.1 Considerando que, na presente contratação, a **avaliação prévia do local de execução é imprescindível** para o conhecimento pleno das condições e peculiaridades do objeto, o **licitante deverá atestar**, sob pena de inabilitação, **que conhece o local e as condições de realização dos serviços**, sendo-lhe assegurado o direito de **realizar vistoria prévia**.

5.18.1.1 O licitante que optar por realizar a vistoria prévia deverá **agendar data e horário exclusivos** junto à Administração.

5.18.2 A **visita técnica** poderá ser agendada junto à **Secretaria Municipal de Obras, Saneamento e Urbanismo**, na sede da Prefeitura Municipal de Cachoeiras de Macacu, situada à **Rua Oswaldo Aranha, nº 06 – Centro – Cachoeiras de Macacu/RJ**, das **09h às 16h**, ou pelo e-mail: **obras@cachoeirasdemacacu.rj.gov.br**.

5.18.3 Caso o licitante **opte por não realizar a vistoria**, deverá apresentar **declaração formal assinada pelo responsável técnico**, atestando o **conhecimento pleno das condições e peculiaridades da contratação**.

5.18.4 A **não realização de vistoria** não poderá ser utilizada para justificar **desconhecimento das condições locais**, dúvidas ou omissões quanto a detalhes dos serviços a serem prestados, **cabendo ao contratado arcar com os ônus decorrentes**.

5.19. Análise da possibilidade de parcelamento do objeto

A execução do objeto seguirá as condições definidas pelo projeto e pelos órgãos competentes, sendo que a divisão em lotes ou fracionamento dependerá de viabilidade técnica e orientações da Caixa Econômica Federal.

5.20. Reserva de vagas para mulheres

PROC. Nº 5606
FLS Nº 496
7287
RUBRICA - MAT.

Recomenda-se a adoção de reserva mínima de 8% das vagas operacionais para mulheres, em linha com o **Decreto Municipal nº 141.430/2023** e políticas de inclusão de gênero no mercado de trabalho, como forma de incentivo à diversidade.

5.21. Análise do Projeto pela Prefeitura

A Prefeitura realizará **análise e acompanhamento do projeto**, sem interferir na execução da obra.

Competências da Prefeitura incluem:

- Avaliar a adequação social e cultural das unidades;
- Analisar aspectos urbanísticos e ambientais;
- Verificar compatibilidade com o interesse público;
- Auxiliar na fiscalização indireta conforme legislação.

A Prefeitura **não realizará fiscalização direta da obra, definição de cronogramas, preços ou gestão técnica**, que permanecem sob a responsabilidade da Caixa e da contratada.

6. REQUISITOS MÍNIMOS PARA EXECUÇÃO

6.1. Qualificação Técnica-Operacional

Poderão participar do certame as empresas que:

- Comprovem atuação no ramo de atividade compatível com o objeto deste Chamamento;
- Apresentem atestados emitidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, que comprovem execução de empreendimentos habitacionais com características técnicas, quantitativos e prazos compatíveis com o objeto licitado, conforme art. 67, III, da Lei nº 14.133/2021. Os documentos devem estar assinados, datados e com identificação completa do signatário;
- Apresentem **Certidão de Acervo Técnico – CAT** ou documento equivalente, nos termos da Resolução CONFEA nº 1.137/2023;
- Possuam **registro regular no CREA ou CAU** compatível com o objeto deste Chamamento;
- Tenham **Certificado PBQP-H**, nível B ou A, válido, emitido pelo Ministério das Cidades;

PROC. Nº 5606
FLS Nº 197
RUBRICA - MAT.

- Comprovem execução de empreendimentos semelhantes, correspondentes a **mínimo de 30% do objeto (45 unidades habitacionais)**, com ART/RRT vinculada;
- Apresentem **Relatório de Sustentabilidade e Inovação**, com comprovação de práticas de gestão de resíduos, tecnologias e eficiência energética, acompanhado de fotos (quando aplicável);
- Possuam análise de risco de crédito favorável junto à Caixa Econômica Federal (validade máxima de 12 meses), autorizando a instituição a fornecer essa informação à Prefeitura.

Será vedada a comprovação por documentos emitidos pela própria empresa ou por empresas do mesmo grupo.

6.2. Qualificação Técnica-Profissional

- A empresa deverá indicar **responsável(is) técnico(s)** devidamente registrado(s) no CREA/CAU, com vínculo formal (CTPS, contrato social ou contrato de prestação de serviços) e com CAT em habitação de interesse social;
- O(s) profissional(is) deverá(ão) ter experiência comprovada em obras de características semelhantes, com atestado(s) registrado(s) no Conselho de Classe e acompanhado(s) de respectiva(s) CAT(s);
- O responsável técnico indicado deverá participar efetivamente da execução dos serviços, admitindo-se substituição apenas por profissional de experiência equivalente ou superior, mediante aprovação da CONTRATANTE/CAIXA;
- Não serão aceitos atestados de obras inacabadas, parciais, em andamento, de fiscalização ou coordenação de serviços, ou emitidos por empresa do mesmo grupo;

- Toda documentação deverá ser apresentada no ato da habilitação, sob pena de desclassificação.

6.3. Habilitação jurídica, fiscal, econômico-financeira e declarações

6.3.1 Habilitação jurídica

- **Cédula de identidade**;
- **Registro comercial**, no caso de empresário individual;
- **Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor**, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores e alterações ou da consolidação respectiva;
- **Inscrição do ato constitutivo**, no caso de sociedade civil, acompanhado da prova da diretoria em exercício;
- **Decreto de autorização**, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no país, se for o caso, e ato de registro ou

PROC. Nº 5606
FLS Nº 498
72874
RUBRICA - MAT.

autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir.

6.3.2 Regularidade fiscal, social e trabalhista

- **Comprovante de inscrição no CPF e no CNPJ** do Ministério da Fazenda;
- **Comprovante de inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal**, relativo à sede da licitante, pertinente ao ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;
- **Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional**, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (PGFN), emitida exclusivamente pelos sites destes órgãos, referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU), inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da **Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 103/2021**;
- **Prova de regularidade para com as Fazendas Estadual e/ou Municipal**, do domicílio ou sede da licitante;
- **Certificado de Regularidade do FGTS (CRF)**, emitido pela Caixa Econômica Federal;
- **Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT)**, emitida pela Justiça do Trabalho.

6.3.3 Qualificação econômico-financeira

- Consulta Consolidada de Pessoa Jurídica do Tribunal de Contas da União (https://certidoesapf.apps.tcu.gov.br);

- Recuperações Judiciais, expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica;
- Balanço patrimonial e demonstrações contábeis dos dois últimos exercícios, já exigíveis e apresentados na forma da lei (inclusive Termos de Abertura e Encerramento do Livro Diário), que comprovem a boa situação financeira da empresa, vedada a substituição por balancetes ou balanços provisórios, podendo ser atualizados por índices oficiais quando encerrados há mais de três meses da data de apresentação da proposta;

    - *As empresas criadas no exercício financeiro da licitação deverão atender a todas as exigências da habilitação e poderão substituir os demonstrativos contábeis pelo balanço de abertura;*
    - *Será admissível o balanço intermediário, se decorrer de lei ou contrato/estatuto social;*

PROC. Nº 5606
FLS Nº 499
72874
RUBRICA - MAT.

- *As sociedades anônimas deverão apresentar balanço publicado em jornal de grande circulação ou em diário oficial e ata da assembleia geral ordinária que o aprovou (Lei nº 6.404/76 e alterações);*

- As demonstrações contábeis e o balanço patrimonial deverão estar acompanhados dos **Termos de Abertura e Encerramento dos Livros Diários**, devidamente registrados na Junta Comercial ou no órgão competente;

- **Comprovação da boa situação financeira** dos dois últimos exercícios da empresa mediante obtenção de índices de **Liquidez Geral (LG)**, **Solvência Geral (SG)** e **Liquidez Corrente (LC)**, **superiores a 1 (um)**, obtidos pelas seguintes fórmulas:

$$LG = \frac{Ativo\ Circulante + Realizável\ a\ Longo\ Prazo}{Passivo\ Circulante + Passivo\ Não\ Circulante}$$

$$SG = \frac{Ativo\ Total}{Passivo\ Circulante + Passivo\ Não\ Circulante}$$

$$LC = \frac{Ativo\ Circulante}{Passivo\ Circulante}$$

- Será considerado como **Índice de Liquidez Geral** o quociente da soma do Ativo Circulante com o Realizável a Longo Prazo pela soma do Passivo Circulante com o Exigível a Longo Prazo.
- O **Capital Social do licitante deverá ser no mínimo 5% (cinco por cento)** ou do patrimônio líquido do valor do objeto, constando nos atos constitutivos da empresa.
- Quando permitida a participação de empresas estrangeiras que não funcionem no País, as exigências de habilitação serão atendidas mediante documentos equivalentes, inicialmente apresentados em tradução livre.

  - Na hipótese de o licitante vencedor ser empresa estrangeira que não funcione no País, para fins de assinatura do contrato ou da ata de

PROC. Nº 5606
FLS Nº 500
12874
RUBRICA - MAT.

registro de preços, os documentos exigidos para a habilitação deverão ser traduzidos por tradutor juramentado no País e apostilados nos termos do disposto no **Decreto nº 8.660/2016** ou consularizados pelos respectivos consulados ou embaixadas.

- O **Microempreendedor Individual (MEI)** fica isento das exigências estabelecidas nas letras "n", "o", "p", "q" e "r" deste instrumento editalício.

6.3.4. Declarações exigidas

- Declaração de cumprimento ao disposto no **art. 7º, inciso XXXIII, da Constituição Federal/1988**, e **art. 68, inciso VI, da Lei Federal nº 14.133/2021**; Declaração de cumprimento das exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas, nos termos do inciso IV do **art. 63 da Lei nº 14.133/2021**;
- Declaração de que a proposta econômica compreende a integralidade dos custos para atendimento dos direitos trabalhistas assegurados na Constituição Federal, nas leis trabalhistas, normas infralegais, convenções coletivas e termos de ajustamento de conduta, nos termos do §1º do **art. 63 da Lei nº 14.133/2021**;
- Declaração de que o licitante tomou conhecimento de todas as informações e condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da licitação.
- A documentação elencada na Cláusula anterior, alíneas "a", "b" e "c", deverá ser formalizada em campo próprio no sistema **https://www.licitanet.com.br**, e a da alínea "d" apresentada junto com as documentações de habilitação.

7. AUTORIZAÇÕES E LICENÇAS NECESSÁRIAS PARA A EXECUÇÃO DO OBJETO

Durante a fase de chamamento público, **as proponentes deverão comprovar** que possuem **regular funcionamento e capacidade técnica** para futura execução do objeto, **mantendo atualizados** os documentos e registros exigidos pela legislação aplicável.
A **Prefeitura de Cachoeiras de Macacu** atuará **somente na fase de chamamento, não cabendo a ela exigir ou emitir licenças ambientais, urbanísticas ou operacionais** referentes à implantação do empreendimento, que serão tratadas posteriormente **pela Caixa Econômica Federal** e demais órgãos competentes.

8. . GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

8.1. Atribuições da Prefeitura de Cachoeiras de Macacu

Durante a fase de **Chamamento Público**, caberá à **Prefeitura de Cachoeiras de Macacu**:

I – Realizar a **análise documental e técnica preliminar** das propostas apresentadas, verificando a conformidade com os requisitos do Edital;
II – **Zelar pela regularidade procedimental** do chamamento, observando os princípios da publicidade, isonomia, impessoalidade e transparência;

PROC. Nº 6606
FLS Nº 501
72874
RUBRICA - MAT.

III – **Manter registros e relatórios administrativos** relativos ao processo seletivo, para posterior encaminhamento à **Caixa Econômica Federal**, conforme normas do Programa Minha Casa Minha Vida – FAR;
IV – **Prestar informações e suporte administrativo** à Caixa, quando solicitado, sem interferir nas etapas de avaliação técnica, contratação, execução, fiscalização ou recebimento do objeto.

9. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

9.1. Os pagamentos à empresa selecionada serão realizados pela **Caixa Econômica Federal**, na qualidade de Agente Financeiro e futura CONTRATANTE, em conta corrente mantida na própria instituição, de acordo com as normas aplicáveis ao Programa Minha Casa, Minha Vida – FAR.

9.2. As condições, prazos, critérios de medição e documentos exigidos para liberação dos pagamentos observarão, integralmente, as regras, procedimentos e exigências definidos pela Caixa Econômica Federal e pelo Ministério das Cidades, conforme contrato a ser firmado entre a CONTRATADA e a CONTRATANTE.

9.3. A liberação dos pagamentos estará condicionada à aprovação das medições pela fiscalização da Caixa, bem como à apresentação da documentação de regularidade fiscal, previdenciária, trabalhista e demais exigências contratuais.

10. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS E DEMAIS PENALIDADES

8.1. No âmbito deste Chamamento Público, a empresa poderá ser penalizada, nos termos do art. 156 da Lei nº 14.133/2021, em caso de apresentação de documentos falsos, declarações inverídicas ou descumprimento das obrigações assumidas no processo seletivo, sujeitando-se, conforme a gravidade do fato, às seguintes sanções:

I – Advertência;
II – Multa administrativa, quando cabível;
III – Suspensão temporária de participação em chamamentos/credenciamentos e impedimento de contratar com a Administração Pública Municipal;
IV – Declaração de inidoneidade para licitar e contratar com a Administração Pública.

9.2. A aplicação das sanções previstas neste item é de competência da Prefeitura Municipal de Cachoeiras de Macacu, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

9.3. As sanções contratuais específicas (inclusive multas) aplicáveis à execução do empreendimento serão estabelecidas pela **Caixa Econômica Federal**, na qualidade de CONTRATANTE, conforme contrato a ser firmado com a empresa selecionada e a legislação aplicável ao Programa Minha Casa, Minha Vida – FAR.

11. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

PROC. Nº 5606
FLS Nº 502
72874
RUBRICA - MAT.

Os recursos necessários à execução do objeto correrão à conta do **Fundo de Arrendamento Residencial – FAR**, operacionalizado pela **Caixa Econômica Federal**, não havendo qualquer participação orçamentária direta do Município de Cachoeiras de Macacu.

12. CLASSIFICAÇÃO DA INFORMAÇÃO QUANTO AO SIGILO

Nos termos da Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011 (Lei de Acesso à Informação), as informações constantes deste Termo de Referência são **públicas e de livre acesso a qualquer interessado**, não se caracterizando como sigilosas.

13. DISPOSIÇÕES FINAIS

13.1. Os procedimentos e eventuais dúvidas decorrentes deste Termo de Referência deverão observar, no que couber, o disposto no art. 4º, parágrafo único, da Lei Federal nº 10.188/2001 e, subsidiariamente, a Lei Federal nº 14.133/2021 e alterações posteriores, além dos princípios que regem a Administração Pública.

13.2. O presente Termo de Referência tem por finalidade **subsidiar o Chamamento Público para a seleção de proposta destinada à produção do Conjunto Habitacional Residencial Taboado, composto por 150 (cento e cinquenta) unidades habitacionais, localizado no Bairro Porto Taboado, Município de Cachoeiras de Macacu – RJ**.

13.3. Ressalta-se que não integra o objeto deste Termo de Referência a realização de atividades de gerenciamento, supervisão ou serviços correlatos, os quais, quando necessários, serão definidos em instrumentos próprios.

14. ASSINATURA DOS RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO

Declaramos que somos responsáveis pela elaboração do presente **Termo de Referência** e demais documentos técnicos que subsidiam o Chamamento Público da

Prefeitura Municipal de Cachoeiras de Macacu, por intermédio da Secretaria Municipal Obras, Saneamento, Urbanismo e Conservação, para a seleção de sociedade empresarial do ramo da construção civil interessada na produção do empreendimento habitacional de interesse social denominado **Residencial Taboado**, composto por **150 (cento e cinquenta) unidades habitacionais**, localizado no **Bairro Porto Taboado, Município de Cachoeiras de Macacu – RJ**, enquadrado no **Programa Minha Casa, Minha Vida – FAR**, para constar como anexo ao Edital.

Tainá C. Barrozo

Tainá da Conceição Barrozo
Elaboração do Termo de Referência
Matrícula: **72874**

PROC. Nº 5606
FLS Nº 503
72874
RUBRICA - MAT.

Tatiana Alves Farias Silva
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 219.019.140
Engenheira Civil

Rafael de Oliveira Barbosa
Matrícula:**19124**
Arquiteto

Luiz Fernando Muzzi de Miranda
Secretário Municipal de Obras, Saneamento, Urbanismo e Conservação
Matrícula: **72807**

Cachoeiras de Macacu/RJ, 11 de Novembro de 2025.