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 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:

- 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;

- 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**

- *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.*

- **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 **26.517,12 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

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

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:** -22.526867°
- **Longitude:** -42.686755°

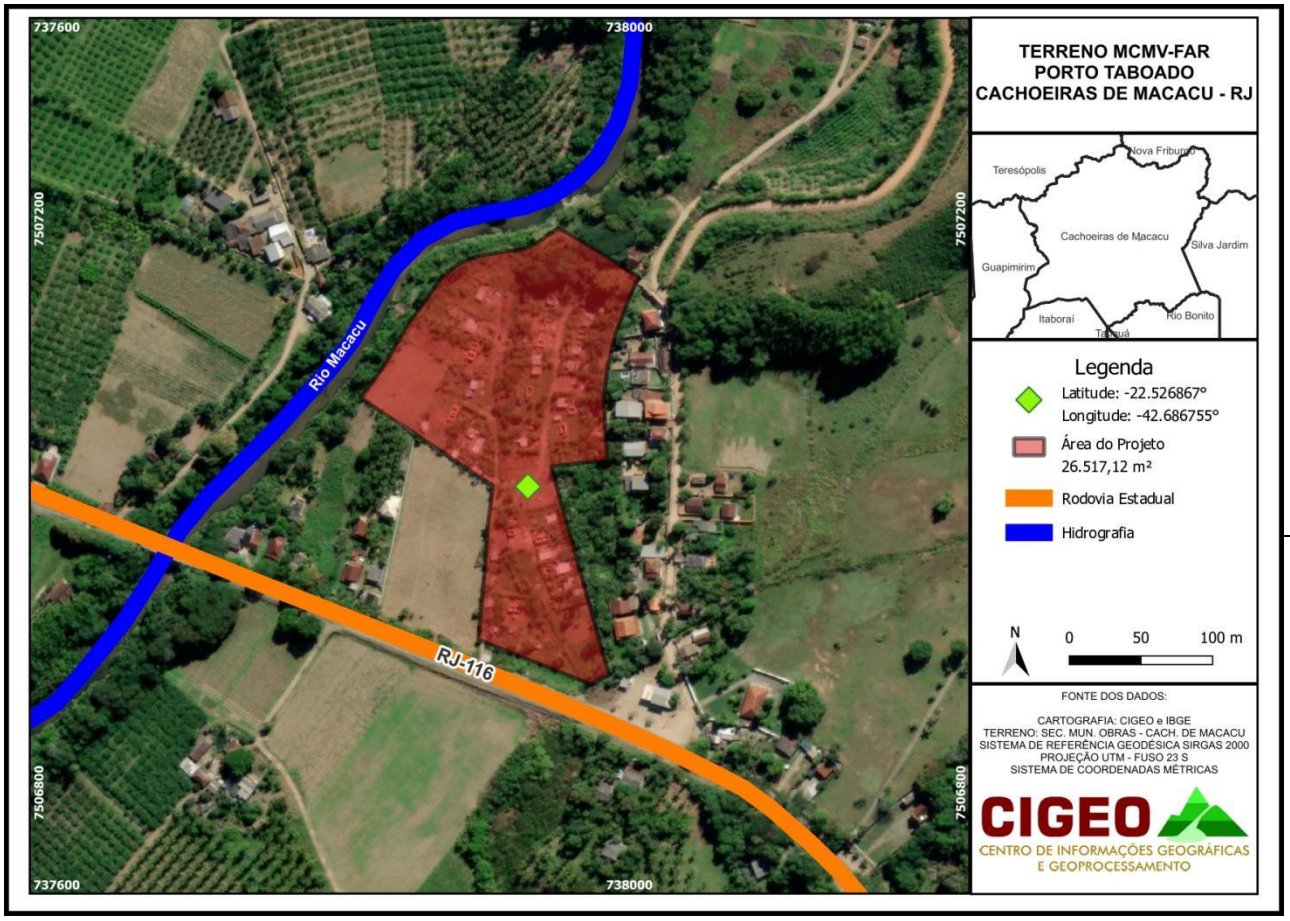


Figura 1: Planta de Localização do empreendimento Residencial Taboado, Localidade: Porto Taboado, Município de Cachoeiras de Macacu/RJ, terreno regularizado de 26.517,12 m², matrícula nº 711, doado ao FAR pela Lei Municipal nº 2.682/2025.

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

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	155.000	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”.

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;
- **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;
- 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 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

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

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;
- 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 ou CAU, com vínculo formal comprovado mediante CTPS, contrato social, contrato de prestação de serviços ou outro meio legalmente admitido.
- 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 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;*
    - *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 ou o patrimônio líquido deverá ser no mínimo 5% (cinco por cento)** 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.

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;
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

10.1. A interessada que praticar quaisquer das condutas previstas no art. 155 da Lei nº 14.133/2021 ficará sujeita, observados o contraditório e a ampla defesa, às sanções administrativas previstas no art. 156 da referida Lei, conforme a natureza e a gravidade da infração cometida.

10.2. Poderão ser aplicadas as seguintes sanções:

I – advertência;

II – multa;

III – impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública, pelo prazo previsto na legislação vigente;

IV – declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

10.3. Constituem infrações administrativas, dentre outras previstas em lei:

I – apresentar declaração ou documentação falsa exigida para participação no chamamento público;

II – fraudar ou tentar fraudar o procedimento de seleção;

III – comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

IV – praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do procedimento;

V – praticar ato lesivo previsto na Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

10.4. A aplicação das sanções observará os princípios do contraditório, da ampla defesa, da proporcionalidade e da razoabilidade, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

10.5. Após a seleção da empresa e a eventual contratação pela Caixa Econômica Federal, as obrigações contratuais, os procedimentos de fiscalização, as hipóteses de

inadimplemento, as penalidades, as sanções específicas, as medidas administrativas cabíveis e demais consequências decorrentes da execução do empreendimento observarão as disposições estabelecidas pela Caixa Econômica Federal, pelo Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, pelo Programa Minha Casa, Minha Vida e pelos instrumentos contratuais e normativos aplicáveis.

10.6. A participação no presente chamamento público implica ciência e concordância da interessada quanto à observância das normas, procedimentos operacionais, critérios técnicos e exigências estabelecidos pela Caixa Econômica Federal para contratação e execução dos empreendimentos vinculados ao Programa Minha Casa, Minha Vida – FAR."

Ficam revogadas as disposições anteriormente constantes do Termo de Referência que atribuíam ao Município a aplicação de penalidades relacionadas à execução contratual do empreendimento, considerando que a contratação será celebrada diretamente entre a empresa selecionada e a Caixa Econômica Federal, observadas as normas específicas do Programa Minha Casa, Minha Vida – FAR.

11. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

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

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

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

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

Cachoeiras de Macacu/RJ, 23 de Junho de 2026.