TERMO DE REFERÊNCIA
Chamamento Público para Seleção de Empresa Empreendimento Habitacional MCMV – Modalidade FAR – Lote 01 (50 UH)

---

1. IDENTIFICAÇÃO

Órgão Demandante: Prefeitura Municipal de Miguel Pereira – RJ
Unidade Requisitante: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, Direitos Humanos e Habitação

Responsável pela demanda: Liliane Doro da Silva – Secretária Municipal de Desenvolvimento Social, Direitos Humanos e Habitação.

Processo Administrativo nº: 5798/2025

Equipe de Planejamento da Contratação:

- Renata Alves Pereira – Mat. 05/4125
- Sidnei Luiz da S. L de Azevedo – Mat. 01/4377
- João Gabriel Fontes Trega Mongin – Mat. 05/3756
- Júlia Pires Rebello – Mat. 05/4221
- Otoniel Moura de Paulo Junior – Mat. 05/3672

Agente de Contratação: Elídia David Rodrigues Baltar – Mat. 01/1865

Procedimento: Chamamento Público com seleção competitiva, julgamento global.

---

2. OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto **a seleção de empresa do ramo da construção civil para elaboração dos projetos básico e executivo e execução das obras de empreendimento habitacional** no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – Modalidade FAR, **Lote 01 constituído de 50 (cinquenta) unidades habitacionais** tipo apartamento, com área útil mínima de 41,50m², em terreno público a ser doado ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, nos termos das Portarias do Ministério das Cidades/MCID, dos normativos da CAIXA e do Edital de Chamamento.

A presente seleção constitui etapa preparatória, não implicando contratação direta pelo Município, sendo a contratação final condicionada à aprovação e formalização pela CAIXA, na qualidade de agente operador do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR..

3. JUSTIFICATIVA

Este Termo de Referência decorre do Documento de Formalização da Demanda – DFD e do Estudo Técnico Preliminar – ETP elaborados pela Equipe de Planejamento, visando:

a) **Atender ao déficit habitacional local**, sobretudo famílias de baixa renda, mediante provisão subsidiada e padronizada pelo Programa MCMV/FAR;

b) **Aproveitar limites de valores por unidade habitacional e diretrizes técnicas nacionais**, garantindo padronização, desempenho mínimo e segurança jurídica da política pública habitacional;

c) **Alavancar recursos federais**, por meio de subsídios e financiamento operacionalizados pelo FAR/CAIXA, reduzindo o impacto direto sobre o orçamento municipal;

d) **Utilizar terreno público municipal** (Matrícula nº 4.276, Área 02B – 4.252,12m²), cuja doação ao FAR integra as condições do Programa, constituindo contrapartida do Município;

e) **Assegurar governança e gestão de riscos compatíveis com a materialidade e complexidade do empreendimento**, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021 e o Decreto Municipal nº 7.034/2024.

A demanda está alinhada com o Planejamento Estratégico Municipal, com a política habitacional local e com as diretrizes de promoção do direito à moradia digna.

4. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A contratação observará, dentre outros, os seguintes dispositivos normativos:

- **Lei Federal nº 14.133/2021** (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos), especialmente quanto a:
  - Planejamento da contratação, ETP, Mapa/Matriz de Riscos e Termo de Referência;
  - Procedimentos auxiliares, credenciamento e chamamento público;
  - Critérios de julgamento, gestão e fiscalização contratual;
  - Regras de publicidade, transparência e PNCP.
- **Decreto Municipal nº 7.034/2024, de Miguel Pereira/RJ**, e suas atualizações, que regulamentam a Lei nº 14.133/2021 no âmbito municipal, em especial:
  - Composição e atribuições da Equipe de Planejamento;

- Conteúdo mínimo do ETP e do Termo de Referência;
- Regras para Mapa/Matriz de Riscos;
- Procedimentos para chamamento público e credenciamento.

- **Normativos do Programa Minha Casa Minha Vida – Modalidade FAR**, Portarias e Manuais do MCID e da CAIXA;
- Diretrizes e manuais da CAIXA;
- **Demais legislações urbanísticas, ambientais, de acessibilidade, de segurança do trabalho e normas técnicas da ABNT/CBIC** aplicáveis à concepção e execução de empreendimentos habitacionais.

---

5. DESCRIÇÃO DO OBJETO

Ao final da execução, espera-se:

- **50 (cinquenta) unidades habitacionais** tipo apartamento, com área útil mínima de **41,50m²** por unidade, **plenamente concluídas**;
- Projetos básico e executivo, inclusive complementares, **devidamente aprovados** pelos órgãos competentes e pela CAIXA;
- **Licenças e autorizações** urbanísticas, edilícias, ambientais e correlatas obtidas e vigentes;
- Empreendimento **regularizado no Cartório de Registro de Imóveis**, com a doação do terreno ao FAR concluída;
- **Infraestrutura interna** (acessos, circulação, redes internas de água, esgoto, energia e demais sistemas) concluída e em condições de uso;
- Atendimento integral às exigências do Programa MCMV/FAR, Portarias do MCID e manuais da CAIXA.
- **Escopo Mínimo dos Serviços e Obras**

Constituem escopo mínimo a cargo da empresa selecionada:

a) **Elaboração do Projeto Básico**, compreendendo:

- Estudos preliminares, anteprojeto, concepção arquitetônica;
- Projetos arquitetônico, urbanístico e de implantação;
- Projetos complementares (estrutural, instalações elétricas, hidrosanitárias, drenagem, acessibilidade, prevenção e combate a incêndio, segurança, entre outros);
- Memoriais descritivos e de cálculo;

- Cronograma físico-financeiro preliminar, nos termos do Programa.

b) **Elaboração do Projeto Executivo**, com:

- Detalhamento de todos os sistemas e elementos construtivos;
- Compatibilização dos projetos (arquitetônico, estrutural, instalações etc.), evitando interferências;
- Planilhas orçamentárias completas, com composição de custos unitários e globais, observando os tetos de valores por unidade do MCMV/FAR, inclusive eventuais qualificações superiores permitidas pelas Portarias;
- ART/RRT de todos os responsáveis técnicos.

c) **Aprovações e Licenças**, incluindo, a seu encargo:

- Obtenção de alvarás de obra, aprovações urbanístico-edilícias e anuências em órgãos municipais, estaduais e, quando necessário, federais;
- Obtenção de licenças ambientais e demais atos autorizativos necessários;
- Atendimento integral aos fluxos de análise da CAIXA e do MCID, com elaboração de dossiês, formulários, planilhas e demais documentos requeridos.

d) **Execução das Obras e Infraestrutura Interna**, compreendendo:

- Execução de fundações, estruturas, alvenarias, coberturas, revestimentos, esquadrias, instalações em geral e acabamentos;
- Execução da infraestrutura interna do empreendimento (vias internas, calçadas, acessos, áreas de convivência, iluminação interna, redes internas de água, esgoto, drenagem de águas pluviais, energia elétrica e telecomunicações, conforme exigido pelo Programa e normas técnicas);
- Execução de itens de acessibilidade e segurança exigidos em norma;
- Organização do canteiro de obras, gestão de resíduos e segurança do trabalho.

e) **Regularização e Entregas Finais**, incluindo:

- Entrega de As Built, manuais de uso e manutenção das edificações, garantias e termos de responsabilidade;
- Regularização do empreendimento no CRI, conforme fluxos definidos com o Município e a CAIXA;
- Apoio técnico à Prefeitura e à CAIXA até a conclusão da contratação pelo FAR e liberação das unidades.

---

6. LOCAL DE EXECUÇÃO

O empreendimento será implantado em **terreno público municipal**:

- Matrícula nº **4.276**, Área 02B – **4.252,12m²**, situado no Município de Miguel Pereira/RJ,
- A ser **doado ao FAR** como contrapartida do Município, conforme requisitos do Programa MCMV/FAR.

---

7. REQUISITOS TÉCNICOS, PADRÕES DE QUALIDADE E DESEMPENHO

A empresa selecionada deverá observar, no mínimo:

a) **Parâmetros de área e tipologia** definidos pelas Portarias do MCID e pelos normativos do MCMV/FAR, com **área útil mínima de 41,50m² por unidade**;

b) **Normas técnicas da ABNT** aplicáveis aos sistemas construtivos (NBRs de desempenho, estruturas, instalações, acessibilidade, desempenho térmico e acústico, segurança contra incêndio, entre outras);

c) **Requisitos de desempenho mínimo** (vida útil de projeto, estanqueidade, conforto térmico e acústico, segurança estrutural e contra incêndio);

d) **Acessibilidade universal**, em conformidade com a legislação específica (Lei Brasileira de Inclusão, NBR 9050 e correlatas), garantindo rotas acessíveis, unidades adaptáveis e demais exigências do Programa;

e) **Segurança do trabalho e responsabilidade civil**, com cumprimento integral das normas de segurança, elaboração e implementação de PCMAT/PPRA, fornecimento de EPIs/EPCs e contratação de seguros pertinentes;

f) **Sustentabilidade**, com:

- Gestão adequada de resíduos da construção;
- Adoção de soluções que promovam durabilidade, eficiência no uso de materiais, conforto térmico e economia de recursos;
- Preferência, quando possível, por tecnologias e materiais que reduzam o impacto ambiental e facilitem a manutenção.

---

8. SUSTENTABILIDADE E ACESSIBILIDADE

O empreendimento deverá incorporar:

- **Concepção arquitetônica e urbanística voltada à inclusão social**, com áreas de convivência e circulação adequadas;
- **Rotas acessíveis, vagas reservadas, sinalização tátil e visual**, corrimãos, rampas e demais itens previstos em norma;

- **Soluções construtivas que considerem o clima local**, favorecendo ventilação e iluminação natural, reduzindo custos de operação;
- **Plano de gerenciamento de resíduos da construção**, em conformidade com a legislação ambiental.

---

9. MATRIZ DE RISCOS (SÍNTESE)

Em atendimento à Lei nº 14.133/2021 e ao Decreto Municipal nº 7.034/2024, será adotada **Matriz de Riscos** como anexo ao futuro instrumento contratual ou ajuste celebrado no âmbito do Programa MCMV/FAR, contemplando, no mínimo, os seguintes riscos:

- **Aprovação técnica/jurídica/risco na CAIXA**
  - Parte principal: Contratada + CAIXA
  - Mitigação: observância estrita às Portarias MCID e manuais; marcos de submissão/validação de projetos; revisão independente.
- **Licenças e aprovações urbanísticas/ambientais**
  - Parte principal: Contratada
  - Mitigação: plano de licenciamento, cronograma com folgas, checklists, responsável dedicado.
- **Regularização registral (doação ao FAR)**
  - Parte principal: Município
  - Mitigação: instrução jurídica e documental prévia do imóvel, com matrículas e certidões atualizadas, autorização legislativa quando exigida.
- **Compatibilização de projetos e obra**
  - Parte principal: Contratada
  - Mitigação: coordenação de projetos, metodologias de compatibilização, revisões por marcos.
- **Custos superiores ao teto por UH do Programa**
  - Parte principal: Contratada
  - Mitigação: orçamento aderente aos tetos; engenharia de valor; priorização de soluções padronizadas do Programa.
- **Atraso na execução física**
  - Parte principal: Contratada

- Mitigação: gestão de cronograma crítico; plano de suprimentos; cláusulas de desempenho e penalidades.

- **Riscos de segurança do trabalho e responsabilidade civil**
  - Parte principal: Contratada
  - Mitigação: planos de segurança, treinamentos, EPIs/EPCs, seguros, fiscalização intensiva.
- **Desempenho e acessibilidade abaixo do exigido**
  - Parte principal: Contratada
  - Mitigação: projetos conforme normas, ART/RRT, ensaios e comissionamento, inspeções de qualidade.
- A Matriz detalhada constará em anexo ao Edital e ao instrumento a ser firmado com base na seleção municipal e no ajustamento com a CAIXA.

---

10. PRAZOS

- **Prazo para elaboração e submissão dos projetos e dossiês à CAIXA:** em até **120 (cento e vinte) dias**, contados da celebração do ajuste celebrado, observadas as exigências do Programa.
- **Prazo para execução das obras e infraestrutura interna:** estimado em até **18 (dezoito) meses**, contados a partir da ordem de início emitida pela CAIXA/contrato FAR, sem prejuízo dos marcos intermediários definidos em cronograma físico-financeiro.
- **Vigência total do ajuste municipal:** em até **18 (dezoito) meses**, prorrogável, se necessário e justificado, nos termos da legislação aplicável e dos normativos do Programa.

---

11. REGIME DE EXECUÇÃO

O regime de execução das obras e serviços deverá ser compatível com o modelo adotado pela CAIXA para empreendimentos MCMV/FAR, observando-se, no âmbito municipal:

- **Julgamento global** do objeto (projetos + obra + aprovações), face à **integração técnica** entre concepção, licenciamento, regularização fundiária e execução;
- Vedação ao fracionamento indevido que comprometa a coordenação e a aceitação do empreendimento pelo agente financeiro.

---

12. CRITÉRIO DE SELEÇÃO E JULGAMENTO

O Chamamento Público – Credenciamento observará:

a) **Fase de credenciamento** das empresas interessadas, com verificação da documentação de habilitação jurídica, fiscal, trabalhista, econômico-financeira e técnica, conforme Lei nº 14.133/2021 e Decreto Municipal nº 7.034/2024;

b) **Fase de seleção**, dentre as credenciadas, de **01 (uma) empresa**, com **julgamento global**, considerando:

- Conformidade da proposta técnica com os requisitos deste Termo de Referência, do Edital e dos normativos do Programa;
- **Menor preço global** sobre o valor de referência por unidade habitacional, conforme definição específica do Edital, respeitados os tetos do Programa MCMV/FAR;
- Atendidas as condições de exequibilidade, jurisprudência de tribunais de contas e boas práticas de contratação de obras públicas.

c) Serão desclassificadas as propostas que:

- Forem incompatíveis com os tetos de valor por unidade do Programa;
- Não atenderem às exigências mínimas deste Termo de Referência;
- Forem reputadas inexequíveis, na forma da Lei nº 14.133/2021 e de entendimento dos órgãos de controle.

---

13. CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO

A habilitação das empresas interessadas deverá comprovar, no mínimo:

- **Regularidade jurídica:** contrato/estatuto social e alterações, atos de eleição/posse de administradores;
- **Regularidade fiscal e trabalhista:** comprovações perante Fazenda Federal, Estadual e Municipal, FGTS e CNDT;
- **Capacidade econômico-financeira:** balanço patrimonial, índices de liquidez e demais exigências editalícias;
- **Qualificação técnica:**
    - Acervo técnico (ART/RRT) que comprove experiência na elaboração de projetos e execução de empreendimentos habitacionais de porte e complexidade compatíveis;
    - Indicação de responsável(is) técnico(s) habilitado(s) nos Conselhos Profissionais competentes;

- Comprovação de capacidade operacional para execução do empreendimento no prazo previsto.

Detalhes e documentos serão especificados em Edital próprio.

---

14. GESTÃO, FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO

- A **Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, Direitos Humanos e Habitação** será a unidade gestora da contratação, cabendo-lhe acompanhar a seleção, os fluxos com a CAIXA e a execução do empreendimento no que couber ao Município;
- A fiscalização técnica das obras e dos projetos será exercida por **corpo técnico habilitado**, designado por ato específico, com registro em diário de obra, relatórios de vistoria, termos de recebimento provisório e definitivo;
- A empresa selecionada deverá garantir **acesso irrestrito** aos canteiros, documentos técnicos e registros necessários à fiscalização, inclusive por órgãos de controle interno e externo.

---

15. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

Além das obrigações já descritas, constituem deveres da empresa selecionada:

- Cumprir integralmente as condições estabelecidas neste Termo de Referência, no Edital, na Lei nº 14.133/2021, no Decreto nº 7.034/2024 e nos normativos do Programa MCMV/FAR;
- Manter, durante toda a execução, as **condições de habilitação e qualificação exigidas**;
- Responsabilizar-se por todos os encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais decorrentes da execução dos serviços e obras;
- Adotar, implementar e manter as medidas de segurança do trabalho e de proteção ao meio ambiente;
- Sanar, às suas expensas, defeitos, vícios ou não conformidades identificados durante a execução ou no prazo de garantia;
- Fornecer toda a documentação técnica, "As Built", manuais e garantias exigidos pela CAIXA e pelo Município.

---

16. OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

Compete ao Município de Miguel Pereira:

- Disponibilizar o **terreno público** (Matrícula nº 4.276, Área 02B – 4.252,12m²) e adotar as medidas para sua doação ao FAR, conforme exigências legais;
- Fornecer à empresa selecionada as informações técnicas e documentos de sua responsabilidade necessários à instrução dos processos perante a CAIXA e órgãos licenciadores;
- Promover o acompanhamento da execução e a interlocução com a CAIXA no âmbito de sua competência;
- Praticar atos de planejamento, controle e fiscalização, zelando pela boa aplicação dos recursos públicos e pela adequada solução de moradia.

---

17. ESTIMATIVA DE VALOR E ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Conforme o ETP, toma-se como referência:

- **Valor de referência por unidade habitacional** (UH) definido pelo Programa MCMV/FAR para a localidade, estimado em **R$ 158.000,00 por UH**, admitido acréscimo de até 10% para terrenos com qualificação superior (parâmetro programático);
- Para **50 UH**:
    - Envelope base: 50 × R$ 158.000,00 = R$ 7.900.000,00;
    - Teto estimado com +10%: R$ 8.690.000,00.

As despesas de responsabilidade municipal (publicações, eventuais serviços complementares, fiscalização, regularizações de sua alçada, entre outras) deverão estar **compatibilizadas com o PPA, LDO, LOA e Plano Anual de Contratações**, quando aplicável, sem prejuízo da principal alocação de recursos no âmbito federal (FAR/CAIXA).

---

18. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E REAJUSTE

As condições de pagamento, desembolso, medições e reajuste seguirão:

- As **regras específicas do Programa MCMV/FAR e do contrato firmado com a CAIXA**;
- No que couber, a disciplina da Lei nº 14.133/2021 e do Decreto Municipal nº 7.034/2024, a ser detalhada em Edital e instrumento contratual.

---

19. SANÇÕES

O descumprimento das obrigações pela empresa selecionada sujeitará o responsável às **sanções administrativas previstas na Lei nº 14.133/2021**, no Decreto Municipal nº 7.034/2024 e no Edital, sem prejuízo:

- Da rescisão do ajuste;
- Da responsabilização civil, administrativa e penal;
- Da comunicação à CAIXA e demais órgãos de controle competentes.

Liliane Doro da Silva

Secretária Municipal de Desenvolvimento Social,
Direitos Humanos e Habitação