



Adm. 2025 - 2028

Prefeitura Municipal de Santo Antônio da Alegria

ESTADO DE SÃO PAULO

TERMO DE REFERÊNCIA

Objeto: Provisão de Unidades Habitacionais no Município de Santo Antônio da Alegria/SP – 20 Unidades Habitacionais

Modalidade: Concorrência – Menor Preço Global

Regime de Execução: Empreitada Global

Termo de Compromisso nº: 992009/2025/MCIDADES/CAIXA

Programa: Minha Casa, Minha Vida – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS

Proposta nº: 041121/2025

1. OBJETO

Contratação de empresa especializada para a execução de obras de **provisão de unidades habitacionais**, compreendendo a construção de 20 (vinte) unidades habitacionais no Município de Santo Antônio da Alegria/SP, conforme projetos, planilhas, memoriais e demais documentos técnicos anexos, referenciais do Kit FNHIS Sub-50, disponibilizado pela CAIXA, em atendimento ao Termo de Compromisso nº 992009/2025/MCIDADES/CAIXA, firmado no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – FNHIS.

2. JUSTIFICATIVA

A presente contratação justifica-se pela necessidade de ampliar o acesso à moradia digna para famílias de baixa renda, em consonância com as diretrizes da política habitacional federal, estadual e municipal.

O empreendimento visa contribuir para a redução do déficit habitacional local, promover inclusão social e garantir condições adequadas de habitabilidade, atendendo às exigências técnicas, sociais e legais estabelecidas pelo Programa Minha Casa, Minha Vida – FNHIS, bem como às condições pactuadas no Termo de Compromisso firmado com a CAIXA e o Ministério das Cidades.



Adm. 2025 - 2028

Prefeitura Municipal de Santo Antônio da Alegria

ESTADO DE SÃO PAULO

A adoção de projetos referenciais do Kit FNHIS Sub-50 assegura padronização construtiva, economicidade, conformidade técnica e aderência às diretrizes do programa, reduzindo riscos de incompatibilidades e facilitando o acompanhamento, a fiscalização e a prestação de contas do empreendimento.

Ressalta-se que as obras de infraestrutura complementar necessárias ao pleno funcionamento do empreendimento, tais como redes de abastecimento de água, coleta de esgoto, calçadas, terraplanagem e demarcação dos lotes, não integram o escopo da presente contratação, sendo de responsabilidade do Município, que promoverá procedimento licitatório específico para sua execução, garantindo a compatibilidade entre as etapas de implantação.

3. DOCUMENTAÇÃO TÉCNICA

Integram este Termo de Referência, como partes indissociáveis, os seguintes documentos:

- Termo de Compromisso nº 992009/2025/MCIDADES/CAIXA;
- Composição do BDI;
- Composições de itens;
- Cotações de mercado;
- Cronograma físico-financeiro;
- Cronograma de levantamento de eventos;
- Projetos técnicos: implantação, localização, arquitetônico, elétrico, estrutural e hidrossanitário;
- Memorial descritivo;
- Minuta do edital, conforme Manual do Kit CAIXA;
- Planilha de quantidades (memória de cálculo);
- Planilha orçamentária;
- Quadro de Composição do Investimento – QCI.

Os projetos e demais documentos técnicos adotados são referenciais do Kit FNHIS Sub-50, disponibilizado pela CAIXA, tendo sido realizados ajustes de implantação, necessários à adequação às características do terreno e às condições



Adm. 2025 - 2028

Prefeitura Municipal de Santo Antônio da Alegria

ESTADO DE SÃO PAULO

locais, sem alteração das tipologias, especificações ou soluções técnicas padronizadas do programa.

Recomenda-se a realização de vistoria técnica, a fim de que as licitantes tenham pleno conhecimento das condições locais e das particularidades da execução do empreendimento.

A minuta do edital integrante do presente processo foi elaborada previamente pelo Departamento de Licitações e analisada e validada pela CAIXA como parte da documentação necessária à formalização do Termo de Compromisso nº 992009/2025/MCIDADES/CAIXA.

Dessa forma, a referida minuta deverá ser observada como documento orientador do procedimento licitatório, garantindo aderência às exigências do Programa Minha Casa, Minha Vida – FNHIS e evitando alterações que possam comprometer a conformidade do processo e a liberação dos recursos.

4. VALOR ESTIMADO

O valor estimado para execução da obra é de R\$ 2.870.268,68 (dois milhões, oitocentos e setenta mil, duzentos e sessenta e oito reais e sessenta e oito centavos), conforme planilha orçamentária e QCI integrantes do processo.

5. FORMA DE EXECUÇÃO

A contratação ocorrerá sob o regime de empreitada global, considerando a natureza integrada dos serviços e a necessidade de execução completa e indivisível do objeto contratado.

6. PRAZO

Prazo de execução da obra: até 18 (dezoito) meses, conforme cronograma físico-financeiro;

Prazo contratual total: 24 (vinte e quatro) meses, contemplando as etapas de autorizações, mobilização, execução, acompanhamento, medições, recebimento e encerramento do Termo de Compromisso.



Adm. 2025 - 2028

Prefeitura Municipal de Santo Antônio da Alegria

ESTADO DE SÃO PAULO

7. CRITÉRIO DE JULGAMENTO

O julgamento das propostas será realizado pelo critério de menor preço global, conforme disposto na Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis ao Programa Minha Casa, Minha Vida – FNHIS.

8. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

- Executar integralmente os serviços conforme projetos, memoriais, especificações técnicas e documentos referenciais do Kit FNHIS Sub-50;
- Cumprir as normas técnicas vigentes, legislações aplicáveis e exigências da CAIXA;
- Manter responsável(is) técnico(s) legalmente habilitado(s) durante toda a execução da obra;
- Emitir e registrar as devidas ARTs e/ou RRTs relativas à execução da obra e aos serviços técnicos sob sua responsabilidade, mantendo-as válidas durante todo o período contratual;
- Garantir a segurança do canteiro de obras, dos trabalhadores e do entorno;
- Fornecer materiais, equipamentos, mão de obra e insumos necessários à perfeita execução do objeto;
- Atender às orientações da fiscalização municipal e da CAIXA, prestando as informações e esclarecimentos solicitados.

9. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

- Disponibilizar os documentos técnicos necessários à execução do objeto;
- Acompanhar, fiscalizar e aprovar a execução dos serviços;
- Realizar medições e efetuar os pagamentos conforme cronograma aprovado;
- Emitir autorizações e adotar as providências administrativas necessárias ao regular andamento da obra.

10. MEDIÇÕES E PAGAMENTOS

CNPJ 45.302.130/0001-17 – Av. Francisco Antônio Mafra, 1004 - Centro
CEP 14.390-000 - Santo Antônio da Alegria/SP Fone (16)3668-1233

projetos@santoantoniodaalegria.sp.gov.br projetos1@santoantoniodaalegria.sp.gov.br
engenharia@santoantoniodaalegria.sp.gov.br



Adm. 2025 - 2028

Prefeitura Municipal de Santo Antônio da Alegria

ESTADO DE SÃO PAULO

As medições dos serviços executados e os respectivos pagamentos observarão rigorosamente o cronograma físico-financeiro aprovado, bem como as normas, manuais, procedimentos e condicionantes estabelecidos no Termo de Compromisso nº 992009/2025/MCIDADES/CAIXA, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – FNHIS.

Os pagamentos à contratada estarão condicionados à aprovação das medições pela fiscalização municipal e pela CAIXA, quando aplicável, bem como à efetiva liberação dos recursos, em conformidade com as regras do programa e com a legislação vigente.

Não serão efetuados pagamentos por serviços executados em desconformidade com os projetos, especificações técnicas ou sem a devida aprovação das medições.

Deverão ser observados critérios padronizados de arredondamento e consistência aritmética nas planilhas orçamentárias, medições e pagamentos, a fim de evitar divergências entre valores apresentados, medidos e pagos.

11. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

Para fins de habilitação técnica, as licitantes deverão comprovar capacidade técnico-operacional e técnico-profissional compatível com o objeto da contratação, nos termos da Lei nº 14.133/2021, mediante apresentação de documentação que demonstre experiência prévia na execução de obras de características semelhantes.

11.1 Qualificação Técnico-Operacional

A licitante deverá comprovar, por meio de atestado(s) de capacidade técnica emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, devidamente registrado(s) no conselho profissional competente, que executou obra(s) de edificação habitacional ou obra(s) de natureza e complexidade compatíveis com o objeto desta contratação, em quantitativo e características que demonstrem aptidão para a execução das 20 (vinte) unidades habitacionais previstas.

11.2 Qualificação Técnico-Profissional

CNPJ 45.302.130/0001-17 – Av. Francisco Antônio Mafra, 1004 - Centro
CEP 14.390-000 - Santo Antônio da Alegria/SP Fone (16)3668-1233

projetos@santoantoniodaalegria.sp.gov.br projetos1@santoantoniodaalegria.sp.gov.br
engenharia@santoantoniodaalegria.sp.gov.br



Adm. 2025 - 2028

Prefeitura Municipal de Santo Antônio da Alegria

ESTADO DE SÃO PAULO

A licitante deverá comprovar possuir em seu quadro permanente ou por meio de vínculo contratual profissional(is) legalmente habilitado(s), detentor(es) de acervo técnico compatível com o objeto da contratação, comprovado mediante Certidão de Acervo Técnico – CAT, emitida pelo respectivo conselho profissional, referente à execução de obra(s) de edificação habitacional ou de características similares.

11.3 Disposições Gerais

Os atestados e certidões apresentados deverão estar em conformidade com as exigências do edital e com a minuta previamente validada pela CAIXA, não sendo admitidas exigências que contrariem as diretrizes do Programa Minha Casa, Minha Vida – FNHIS.

A exigência de qualificação técnica visa assegurar a adequada execução do empreendimento, a qualidade construtiva das unidades habitacionais e a correta aplicação dos recursos públicos.

Santo Antônio da Alegria, 30 de março de 2026

LETÍCIA D'OLIVO MOREIRA BELUTTI

Arquiteta e Urbanista

CAU A147019-1