

TERMO DE REFERÊNCIA

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CHAMADA PÚBLICA

1.1. Trata-se da seleção de uma empresa do ramo da construção civil, com comprovada qualificação técnica e capacidade operacional, interessada em elaborar os projetos técnicos e construir unidades habitacionais de interesse social por meio do programa MCMV – Faixa 1, empreendimento denominado “Residencial Colônia do Sol I”, a ser operado pela Caixa Econômica Federal com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, no Município de Jacareí/SP, conforme condições e exigências estabelecidas neste edital e nas normas do referido programa.

1.2. A empresa selecionada firmará contrato, nos termos do programa, com o Agente Financeiro, neste caso a Caixa Econômica Federal. A contratação dependerá da aprovação do Ministério das Cidades, na qualidade de Órgão Gestor do Programa, e da Caixa Econômica Federal, na qualidade de Gestor do FAR e Agente Financeiro.

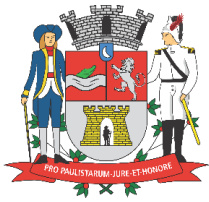
1.3. A empresa selecionada será responsável pela contratação de estudos de viabilidade, projetos de arquitetura, urbanismo e engenharia, obtenção de aprovações e licenças, urbanização de gleba e construção de até 200 (duzentas) unidades habitacionais de interesse social, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – Faixa 1, com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR.

1.4. A área objeto do certame é um terreno de propriedade da Fundação Pró-Lar de Jacareí, localizado na Rua Canadá, Jardim Colônia, Jacareí/SP.

1.5. O prazo de vigência da Chamada Pública e da seleção inicia-se no primeiro dia útil subsequente à divulgação do aviso no PNCP e perdurará por 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado pela autoridade competente.

1.6. até a data de início das obras do empreendimento junto à Caixa Econômica Federal, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – FAR, entendida como a data de emissão da ordem de serviço ou instrumento equivalente pela Caixa.

1.7. Se não houver contratação da operação ou emissão da ordem de início de obras pela Caixa com a empresa inicialmente selecionada, a Fundação PROLAR poderá, sucessivamente, convocar as demais empresas classificadas, em ordem de classificação, para fins de viabilização da contratação junto à Caixa, mantendo-se a Chamada Pública vigente para esse fim, sem



prejuízo da possibilidade de sua revogação ou anulação, por motivo justificado de interesse público.

1.8. O instrumento de Chamada Pública definirá exclusivamente as regras de habilitação, classificação e seleção das empresas aptas a prosseguir com as etapas junto ao Agente financeiro. A execução dos serviços, a fiscalização técnica, a aprovação de etapas e os pagamentos serão disciplinados em contrato direto entre a empresa selecionada e o agente financeiro, no âmbito do FAR.

1.9. A presente contratação decorre da necessidade pública, especialmente quanto à redução do déficit habitacional de famílias de baixa renda e à utilização do terreno da Fundação Pró-Lar como contrapartida municipal, com vistas a potencializar a captação de recursos federais e viabilizar empreendimento de Habitação de Interesse Social no Jardim Colônia.

1.10. À Fundação Pró-Lar de Jacareí não caberá qualquer responsabilidade decorrente da não contratação da empresa detentora do termo de seleção, pela instituição financeira oficial federal, qualquer que seja a razão alegada, figurando a empresa classificada como única e completa responsável pelo atendimento as exigências formuladas pelo agente financeiro federal.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE PÚBLICA

2.1. A fundamentação pauta-se na persistência do déficit habitacional no Município de Jacareí/SP, na dificuldade de acesso à moradia formal pela população de baixa renda, no impacto do ônus excessivo do aluguel e na limitação de recursos orçamentários próprios para execução isolada de empreendimentos de grande porte.

2.2. Conforme descrito a seguir, na Identificação do Terreno, houve aprovação e devida qualificação da gleba localizada na Rua Canadá, Jardim Colônia, matrícula nº 94.792, pelo Agente Financeiro, o que viabiliza a utilização deste terreno como contrapartida municipal e como base para a implantação de até 200 unidades habitacionais de interesse social.

2.3. A presente seleção tem por finalidade promover a Chamada Pública de empresas de construção civil para, em conformidade com as Portarias MCID nº 488 e nº 489, ambas de 2025, apresentarem à Caixa Econômica Federal propostas de empreendimentos habitacionais no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – Faixa 1, com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), utilizando como contrapartida municipal a área de propriedade da Fundação Pró-Lar de Jacareí.

2.4. Este objeto está alinhado ao planejamento municipal de habitação e aos instrumentos de planejamento da contratação, tendo em vista que a utilização de terreno público previamente enquadrado no MCMV-FAR, com execução por empresa selecionada via Chamada Pública é uma alternativa viável técnica e economicamente para reduzir o déficit habitacional, promover a inclusão social e dar a devida função social a área previamente aprovada e qualificada.

3. IDENTIFICAÇÃO DO TERRENO

3.1. Terreno de propriedade da Fundação Pró-Lar de Jacareí:

- Matrícula: 94.792
- Área total: 68.861,04 m²
- IM: 44113.24.77.0001.00.000
- Localização: Rua Canadá – Jardim Colônia, Jacareí/SP (-23.323311, -45.923135)
- Zoneamento: ZAP2
- Vistoria de enquadramento (CEF): Qualificação superior



Imagem 1: Perímetro aproximado do lote (destacado em azul).

3.2. Os parâmetros de urbanização do lote deverão ser consultados pelas empresas preponentes juntos aos órgãos municipais.

3.3. Destaca-se que a Lei Municipal 6.770, de 18 de setembro de 2025, prevê parâmetros de urbanização diferenciados para o Programa Minha Casa, Minha Vida, possibilitando melhor aproveitamento das áreas e viabilizando a implantação de empreendimentos.

3.4. O imóvel foi submetido à avaliação da Caixa Econômica Federal, que emitiu parecer favorável exclusivamente em relação à área denominada Parte A, com cerca de 37.221,18m², a qual foi enquadrada na categoria de Qualificação Superior, por possuir maior potencial de urbanização.

3.5. Para fins deste projeto, fica estabelecido que a urbanização deverá ocorrer prioritariamente e, em regra, apenas na Parte A, respeitados os critérios de qualificação que fundamentaram o enquadramento inicial junto à Caixa Econômica Federal.

3.6. A Parte B, com cerca de 31.639,86m², embora esteja inserida na mesma matrícula imobiliária, não foi qualificada pela Caixa Econômica Federal para fins de urbanização, razão pela qual não poderá ser utilizada para implantação de edificações, podendo, contudo, ser integrada ao projeto como área verde/área de preservação, desde que em conformidade com a legislação urbanística e ambiental aplicável e sem descaracterizar os parâmetros que embasaram a qualificação da Parte A.



Imagem 3: Divisão preliminar da área.

3.7. O lote possui uma voçoroca dentro de sua matrícula, adjacente ao perímetro apresentado e aprovado conforme. Trata-se de uma situação complexa, mas que não compromete fisicamente a disponibilidade da área como um todo. Esta condição deverá ser tratada junto ao Município, em momento posterior, de modo a não inviabilizar a execução do empreendimento.



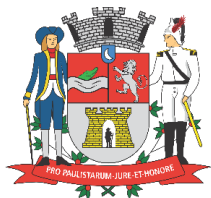
Imagem 2: Registros fotográficos da voçoroca mencionada (Arquivo da Fundação Pró-Lar de Jacareí, abril de 2025).

4. DA ELABORAÇÃO DA PROPOSTA E EXECUÇÃO DO EMPREENDIMENTO

4.1. A demanda da Administração tem como base, em especial:

Endereço: Rua José Bonifácio, Nº 37 - Centro – Jacareí – SP CEP: 12327-190

Telefone: (12) 3951-6402 / 3951-6472 **E-mail:** prolar@prolar.sp.gov.br **Site:** <http://www.pro-lar.sp.gov.br/> Página 4 de 12



Município de Jacareí Fundação Pró-Lar de Jacareí



I – o limite máximo de até 200 (duzentas) unidades habitacionais de interesse social a serem implantadas no lote identificado;

II - a possibilidade de implantação do empreendimento nas tipologias de conjunto habitacional vertical (casas sobrepostas ou prédios de até 4 pavimentos: térreo + 3 andares), loteamento de unidades unifamiliares ou solução mista, desde que observados os parâmetros urbanísticos permitidos para o local;

IV – os valores máximos unitários por unidade habitacional para Jacareí/SP definidos nas Portarias MCID nº 488 e 489 de 2025: R\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais) para apartamentos/casas sobrepostas e R\$ 157.000,00 (cento e cinquenta e sete mil reais) para casas. Em conformidade com as previsões do programa, o valor de avaliação de mercado do terreno por unidade habitacional será descontado dos valores mencionados, salvo quando houver o aumento da área útil da unidade habitacional com relação ao mínimo exigido pelo programa em, pelo menos, 3 m² (três metros quadrados), destinados à ampliação da sala e/ou dos quartos.

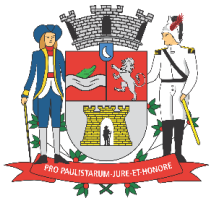
O valor total do empreendimento dependerá da quantidade de unidades habitacionais propostas, da tipologia e das características das moradias adotadas pela empresa proponente. Como referência, um projeto com o teto de 200 UH no modelo de apartamentos (com área superior ao mínimo, conforme item IV) está estimado em R\$ 33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais).

V – o desenvolvimento dos projetos deverá observar rigorosamente o programa de necessidades do MCMV, os padrões técnicos do Agente Financeiro e a legislação municipal vigente. As unidades habitacionais deverão conter, no mínimo: sala, dormitório de casal, dormitório para duas pessoas, cozinha, área de serviço e banheiro, para moradias multifamiliares também devem ser previstas varandas;

VI – As unidades habitacionais deverão apresentar área útil mínima (descontando as paredes) de 40,00m², para casas, e 41,50m², para apartamentos ou casas sobrepostas, sendo 40m² de área principal do apartamento e 1,5m² para varandas.

VII – previsão de unidades adaptadas conforme as diretrizes vigentes do programa MCMV e demais legislações aplicáveis;

VIII - a necessidade de doação do terreno ao FAR como contrapartida municipal.



4.2. A execução do objeto seguirá os trâmites e as etapas indicadas no contrato formalizado entre o Agente Financeiro e a Empresa selecionada na presente Chamada Pública, observando as normas e exigências previstas para MCMV/FAR.

4.3. A pessoa jurídica cadastrada declara ciência de que, na implantação de empreendimentos habitacionais com recursos do FAR, ficará sujeita às responsabilidades e garantias previstas na legislação aplicável, no Código Civil, no Código de Defesa do Consumidor e nos normativos específicos do programa e do agente financeiro, inclusive quanto à solidez e segurança das obras e à correção de vícios construtivos, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, observado o disposto no art. 618 do Código Civil.

5. VISITA TÉCNICA

5.1. A realização de vistoria prévia na área do empreendimento não é obrigatória, porém é fortemente recomendada, em razão das particularidades do imóvel descritas no Estudo Técnico Preliminar, inclusive a existência de voçoroca e das condições urbanísticas do local.

5.2. Caso a empresa opte por não realizar a vistoria, deverá apresentar Declaração de Dispensa de Visita Técnica, conforme Anexo V, assumindo que elaborou seus estudos e propostas com pleno conhecimento da área e sem possibilidade de alegar desconhecimento futuro para fins de reequilíbrio ou descumprimento contratual.

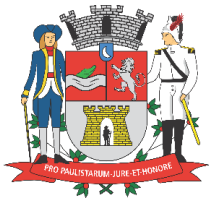
6. DA CHAMADA PÚBLICA

6.1. REQUERIMENTO DE PARTICIPAÇÃO E FORMULÁRIO DE CLASSIFICAÇÃO

6.1.1. Para a efetiva participação no certame, a empresa interessada deverá preencher e protocolar, conjuntamente à documentação de habilitação exigida, o Termo de Participação e Formulário de Classificação, conforme modelo anexo a este Edital.

6.1.2. A apresentação deste documento formaliza a adesão irrestrita da proponente às normas do programa e provê os dados necessários para a atribuição de pontuação, observados os critérios de elegibilidade técnica e operacional estabelecidos.

6.1.3. Toda e qualquer informação ou opção assinalada no Formulário de Classificação deverá vir acompanhada da respectiva documentação comprobatória, sendo que a pontuação pretendida só será validada pela Comissão de Contratação mediante a efetiva comprovação documental.



6.2. DO ENVIO DA DOCUMENTAÇÃO

6.2.1. A documentação integral deverá ser encaminhada exclusivamente por meio eletrônico, via e-mail: licitacao@prolar.sp.gov.br, endereçada à Comissão de Contratação.

6.2.2. A confirmação de recebimento dar-se-á mediante resposta oficial da Comissão, atestando o protocolo dos arquivos e a inclusão da proponente no processo de Chamada Pública.

6.2.3. A confirmação mencionada no item anterior refere-se meramente ao recebimento dos arquivos, não implicando em aceite, validação ou aprovação do conteúdo da documentação apresentada.

6.2.4. Toda a documentação será submetida à análise técnica posterior pela Comissão de Contratação, que deliberará sobre a habilitação das interessadas e publicará a respectiva ordem de classificação.

6.2.5. É de responsabilidade exclusiva da empresa interessada garantir a legibilidade, a integridade e a tempestividade dos arquivos enviados.

6.3. DA VIGÊNCIA

6.3.1. A presente Chamada Pública permanecerá vigente por 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado pela autoridade competente.

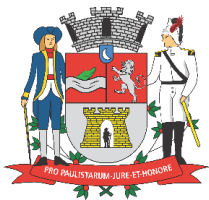
6.4. CRITÉRIOS DE CLASSIFICAÇÃO

6.4.1. A seleção das empresas interessadas será realizada por meio de Chamada Pública, com adoção de critério de classificação por pontuação técnica, observado o disposto na Lei nº 14.133/2021 e neste Termo de Referência.

6.4.2. Considerando que os valores máximos das unidades e do empreendimento são fixados pelas Portarias do Programa Minha Casa Minha Vida – recursos FAR, e que os pagamentos serão realizados diretamente pelo agente financeiro, não haverá disputa de preços perante o Município, limitando-se a seleção à análise de capacidade técnica e experiência das empresas.

6.4.3. As empresas serão classificadas com base na soma dos pontos obtidos nos critérios abaixo, até o máximo de **24 (vinte e quatro)** pontos:

a) Experiência em unidades habitacionais concluídas (máximo 4 pontos)



Comprovação de unidades habitacionais concluídas, a partir de 2013, decorrentes de contratos com agentes financeiros autorizados pelo Governo Federal ou de características semelhantes às da presente proposta:

- de 101 a 150 unidades: 2 pontos;
- de 151 a 200 unidades: 3 pontos;
- acima de 200 unidades: 4 pontos.

b) Medidas de sustentabilidade ambiental (máximo 6 pontos)

Demonstração de que a empresa pratica, em suas obras e empreendimentos, medidas inovadoras relacionadas à sustentabilidade ambiental e métodos de desenvolvimento sustentável (eficiência energética, gestão de resíduos, materiais sustentáveis etc.), mediante a apresentação de certificações reconhecidas (LEED, AQUA, Selo Casa Azul ou similares) ou, alternativamente, através de Atestados de Capacidade Técnica devidamente averbados, que discriminem expressamente as soluções sustentáveis aplicadas.

- 1 obra de UH com práticas comprovadas: 2 pontos;
- 2 obras de UH com práticas comprovadas: 4 pontos;
- 3 ou mais obras de UH com práticas comprovadas: 6 pontos.

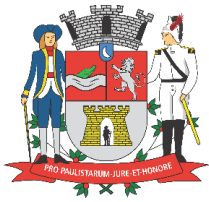
c) Certificação PBQP-H (máximo 4 pontos)

Apresentação de certificação vigente no Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat – PBQP-H, Sistema de Avaliação da Conformidade de Empresas de Serviços e Obras da Construção Civil – SIAC, na especialidade de Execução de Obras de Construção Civil no subsetor Edificações superior ao exigido nos documentos de habilitação:

- **certificação nível A:** 4 pontos.

Para fins de participação no presente processo seletivo é exigida a certificação mínima em **Nível B**, requisito do MCMV, não sendo atribuída pontuação para este nível por se tratar de requisito obrigatório.

d) Capacidade de oferta de unidades habitacionais na proposta (máximo 6 pontos)



Considerando a quantidade de unidades habitacionais de interesse social que a empresa se propõe a produzir no Município de Jacareí/SP, no âmbito desta Chamada Pública, serão atribuídos os seguintes pontos:

- até 100 unidades propostas: 1 ponto;
- de 101 a 150 unidades propostas: 3 pontos;
- de 151 a 200 unidades propostas: 6 pontos.

e) Área privativa das unidades habitacionais (máximo 4 pontos)

Serão atribuídos pontos conforme a área privativa proposta para as unidades habitacionais, observados os mínimos estabelecidos nas Portarias MCID nº 725/2023 e nº 489/2025, bem como as normas técnicas de desempenho e habitabilidade:

I – Para apartamentos e casas sobrepostas, considerando a Área Útil Mínima (descontando as paredes):

- Área entre 41,51 m² e 46 m²: 2 pontos;
- Área entre 46,01 m² e 50 m²: 3 pontos.
- Área privativa acima de 50,00 m²: 4 pontos.

II – Para casas, considerando a Área Útil Mínima (descontando as paredes):

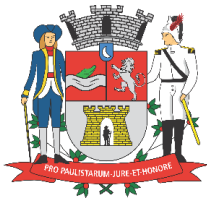
- Área de 40,01 m² a 44 m²: 2 pontos;
- Área privativa de 44,01 m² a 48 m²: 3 pontos.
- Área privativa acima de 48,00 m²: 4 pontos.

Parágrafo único: Propostas com área privativa inferior aos mínimos estabelecidos nas normas do MCMV-FAR serão consideradas inabilitadas para fins de classificação.

6.4.4. Serão consideradas inabilitadas para fins de classificação as empresas que obtiverem pontuação final inferior a 4 (quatro) pontos no somatório dos critérios estabelecidos neste item.

6.4.5. Em caso de empate na pontuação final, serão adotados, sucessivamente, os seguintes critérios de desempate:

- maior área média apresentada por unidade habitacional;
- maior número de unidades habitacionais de interesse social ofertadas na proposta apresentada para este Chamada Pública;



- maior número de unidades habitacionais concluídas no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida ou programas habitacionais de natureza semelhante;
- empresa com certificação PBQP-H de nível mais elevado (nível A prevalece sobre B);
- sorteio, em última instância, em sessão designada pela Comissão de Contratação.

6.4.6. A análise e atribuição de pontuação serão realizadas pela Comissão de Contratação, que classificará as empresas em ordem decrescente de pontuação, para fins de emissão do Termo de Chamada Pública e Seleção.

6.5. TERMO DE CHAMADA PÚBLICA E SELEÇÃO

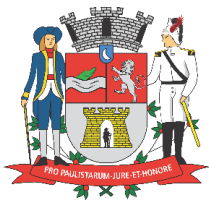
6.5.1. A proponente habilitada e classificada na primeira colocação será convocada para a assinatura do Termo de Chamada Pública e Seleção.

6.5.2. A celebração deste Termo é condição indispensável para o prosseguimento do projeto, devendo o instrumento ser apresentado pela selecionada à CEF, acompanhado da documentação complementar exigida pelas diretrizes do programa MCMV-FAR.

6.6. CAUSAS DE DESCADASTRAMENTO NA CHAMADA PÚBLICA

6.6.1. O descadastramento da empresa pela Fundação Pró-Lar pode ocorrer nas seguintes hipóteses:

- a) Inaptidão junto ao Agente Financeiro: Não obtenção ou descumprimento de qualquer nível de qualificação técnica e financeira exigido pelo Agente Financeiro (Caixa Econômica Federal) para a operação no programa MCMV-FAR;
- b) Irregularidade Documental: Perda das condições de habilitação ou constatação de falsidade em declarações ou documentos apresentados;
- c) Inércia Operacional: Descumprimento dos prazos para assinatura do Termo de Chamada pública e Seleção ou falha na apresentação da documentação técnica e jurídica junto ao Agente Financeiro;
- d) Rejeição de Projeto: Reprovação técnica do projeto pelo Agente Financeiro sem que a empresa promova as adequações saneadoras nos prazos estipulados;
- e) Sanções Administrativas: Aplicação de penalidades que impliquem na suspensão do direito de licitar ou impedimento de contratar com a Administração Pública superveniente ao Chamada pública.



6.6.2. A empresa cadastrada poderá, a qualquer tempo, solicitar seu descadastramento voluntário, mediante requerimento formal endereçado à Comissão de Contratação, com antecedência mínima de 7 dias úteis, desde que não haja obrigações pendentes decorrentes do Termo de Chamada pública e Seleção já firmado.

6.6.3. Ocorrendo o descadastramento, a desistência ou a inabilitação da empresa selecionada, a Administração convocará a proponente remanescente imediatamente subsequente, respeitada a ordem rigorosa de classificação.

7. RESPONSABILIDADES DA EMPRESA SELECIONADA

7.1. A empresa selecionada na Chamada pública, no âmbito da formalização do contrato junto ao Agente Financeiro, se responsabiliza pelo(a):

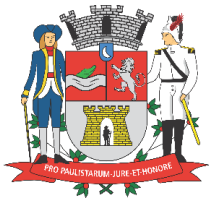
I – atendimento às especificações urbanísticas, de projeto e de obra do Programa Minha Casa Minha Vida – recursos FAR (Portarias MCID Portarias MCID nº 488 e nº 489 de 2025) e à legislação municipal de Jacareí aplicável à Habitação de Interesse Social, considerando o enquadramento da área e seus parâmetros de ocupação e urbanização;

II – elaboração e execução dos estudos e projetos em conformidade com as normas técnicas da ABNT, em especial a NBR 6492, com base em levantamento planialtimétrico georreferenciado (UTM, SIRGAS 2000), bem como observância das normas de acessibilidade (NBR 9050), segurança estrutural, instalações e prevenção contra incêndio;

III – obtenção, pela contratada, de todas as aprovações, licenças e autorizações necessárias ao empreendimento, incluindo, quando cabível, licenças ambientais, aprovação urbanística, alvará de construção, AVCB, habite-se, registro de incorporação e demais exigências dos órgãos competentes e do agente financeiro;

IV – responsabilidade da contratada pela execução integral das obras de urbanização e infraestrutura interna do empreendimento (água, esgoto, drenagem, pavimentação, energia elétrica, iluminação pública, acessos, entre outras), bem como pela interligação às redes públicas existentes;

V – responsabilidade da contratada pela solidez e segurança das obras, pela correção de vícios construtivos nos prazos legais e pelo atendimento às garantias previstas na legislação civil, de defesa do consumidor e nas normas do Programa Minha Casa Minha Vida;



VI – realização de vistoria prévia da área ou apresentação de declaração formal de conhecimento das condições locais e peculiaridades do terreno, inclusive quanto à voçoroca descrita no diagnóstico urbanístico, assumindo os riscos técnicos compatíveis com o objeto.

7.2. Eventuais requisitos complementares que venham a ser estabelecidos em normas supervenientes do Programa Minha Casa Minha Vida – FAR, ou atualizações do Estudo Técnico Preliminar, deverão ser observados pela empresa selecionada.

8. RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

8.1. As obrigações e responsabilidades decorrentes deste Chamada pública e da formalização do Programa MCMV-FAR serão compartilhadas entre a Fundação Pró-Lar e o Município, observadas as competências legais e regimentais de cada ente, compreendo:

I - suporte administrativo e institucional necessário para a viabilização das áreas ou diretrizes urbanísticas pertinentes;

II – fornecimento e assinatura de toda a documentação necessária ao registro do empreendimento imobiliário e suas Unidades Habitacionais, restrita àquelas que, por sua natureza, sejam de competência e responsabilidade legal do Município;

III - análise e processamento, pelos órgãos competentes, dos pedidos de licenças, aprovações e alvarás necessários à implantação do empreendimento, observada a legislação aplicável.

A aprovação municipal dos projetos propostos observará cumulativamente a Lei 6770/2025, Plano Diretor, Lei de Uso e Ocupação do Solo e as exigências do MCMV;

IV – promoção de eventuais desapropriações, servidões de passagem, demolições, desocupações e realocações dos moradores, se necessárias;

V - celebração os instrumentos necessários à contratação da empresa selecionada e demais documentos que vierem a ser necessários para o registro imobiliário e comercialização das unidades aos mutuários;

VI - Além das atribuições elencadas nos itens anteriores, as responsabilidades estendem-se ao cumprimento de todas as obrigações e prerrogativas estabelecidas nas normativas vigentes do Programa MCMV, bem como nas legislações municipais correlatas e demais regramentos jurídicos aplicáveis.