



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA

Estado de São Paulo

TERMO DE REFERÊNCIA – LEI 14.133/21

Proc. administrativo nº 14162/2.025

Objeto: Chamamento público para manifestação de interesse de construtoras e incorporadoras para construção de unidades habitacionais através do MCMV.

I – INTRODUÇÃO:

O presente Termo de Referência visa orientar o processo de Chamamento Público para o Credenciamento de empresas do ramo da construção civil interessadas em apresentar projetos e em construir unidades habitacionais de interesse social, em áreas a serem doadas pelo município de Itaquaquecetuba ao FAR, no âmbito do programa federal Minha Casa, Minha Vida – Faixa 1, com recursos do fundo de arrendamento residencial, em parceria com o agente financeiro autorizado a operá-lo, conforme critérios do programa, este processo é regido pela Lei Federal 14.133/2021, que estabelece normas gerais de licitação e contratação, no âmbito da administração pública.

II – DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO:

Constitui-se objeto do presente certame o CREDENCIAMENTO DE EMPRESAS DO RAMO DA CONSTRUÇÃO CIVIL, INTERESSADAS EM APRESENTAR PROJETOS E EM CONSTRUIR UNIDADES HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL, EM ÁREAS A SEREM DOADAS PELO MUNICÍPIO DE ITAQUAQUECETUBA AO FAR, NO ÂMBITO DO PROGRAMA FEDERAL MINHA CASA MINHA VIDA – FAIXA 1, COM RECURSOS DO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL, EM PARCERIA COM O AGENTE FINANCEIRO AUTORIZADO A OPERÁ-LO, CONFORME CRITÉRIOS DO PROGRAMA PLEITEADO, nos termos e condições a seguir descritos no presente Termo de Referência.

O chamamento público tem por objeto credenciamento para selecionar empresa do ramo da construção civil, com comprovada Capacidade Técnica, interessada em apresentar projetos e estudos para a construção de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (EHIS), sendo em sua totalidade 384 unidade habitacionais (UH), em dois terrenos de propriedade do Município



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA

Estado de São Paulo

de Itaquaquecetuba, a serem doadas ao Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), com vistas a atender famílias por meio do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), com recursos do Fundo de arrendamento Residencial (FAR), em parceria com o agente financeiro autorizado a operá-lo, conforme critérios do Programa pleiteado. As unidades habitacionais deverão ser construídas de acordo com as regras estabelecidas neste Termo de Referência, no Edital e seus anexos, bem como com todas as normativas aplicáveis no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - FAR, de acordo com a qualificação urbanística, com base nas Portarias MCID nº 724 e nº 725 de 15/06/2023. Os valores das unidades habitacionais deverão obedecer ao limite para casa, terreno com qualificações mínima ou superior estabelecido pela portaria MCID nº 725.

Os itens cobertos pelo valor deverão observar o especificado nas Portarias MCID nº 724 e 725 de 15/06/2023. Deverão ainda ser observados todos os requisitos contidos em todas as portarias e legislações pertinentes ao Programa Minha Casa Minha Vida, cujo conhecimento se presume por parte da interessada.

As unidades habitacionais a serem construídas, serão financiadas com recursos provenientes do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata a Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023.

A seleção das empresas participantes deste Edital não implicará na contratação pelo agente financeiro autorizado. A contratação dependerá de aprovação do Agente Financeiro, a depender de análises dos projetos, viabilidade comercial e atendimento às exigências do Programa Minha Casa Minha Vida. A construção dos empreendimentos deverá enquadrar-se na modalidade do Programa Federal Minha Casa, Minha Vida, amparada em recursos provenientes do Fundo de Arrendamento Residencial.

O conjunto habitacional deverá apresentar Composição de Cores (cromático) em suas fachadas.

Não haverá transferência de recursos financeiros por parte do Município.

O presente edital tem por objetivo selecionar empresa do ramo da construção civil para elaboração de projeto, execução e Construção de Empreendimento Habitacional sendo,



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA

Estado de São Paulo

Edificação das Unidades Habitacionais, em dois terrenos com as seguintes características:

TABELA I: Descrição das áreas por setor de planejamento

Área	NOME	LOTEAMENTO	MATRÍCULA	ÁREA PÚBLICA	UNIDADES HABITACIONAIS (UH)
01	Residencial Morro das Águas	Rua Jaguarão, s/ nº Morro Branco	733	29.283,81m ²	240
02	Residencial das Águas	Rua Jaguarão, s/ nº, Morro Branco	733	29.283,81m ²	144

As empresas participantes deverão apresentar proposta para as duas áreas públicas, conforme critérios definidos no presente Termo de Referência.

O quantitativo de Unidades Habitacionais programado poderá variar mediante a disponibilidade e características das áreas selecionados, mantendo sempre condições de viabilidade operacional construtiva.

A execução da programação irá depender da disponibilidade orçamentária e financeira do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR.

Os serviços objeto desta contratação são caracterizados como **comuns**, conforme justificativa constante do Estudo Técnico Preliminar.

O prazo de vigência desta Pré-seleção será de 01 (um) ano, podendo ser prorrogado após análise da SEHAB, prazo contado a partir de sua publicação.

Modificações e Aditamentos que sejam necessários serão publicados somente após proposição analisada e aprovada pela Municipalidade.

É possível o cancelamento da Resolução, mantidos os compromissos porventura celebrados, desde que haja parecer jurídico formal orientando por essa decisão.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA
Estado de São Paulo

III - FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em Tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares.

A criação de programas habitacionais promovida pelo Governo Federal tem como objetivo a redução do déficit habitacional no país, através da criação de mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais, que proporcionem o acesso de famílias de baixa renda. O Município de Itaquaquetuba entendeu ser conveniente sua participação e intervenção para a eficiente consecução dos programas habitacionais do Governo Federal em seu território, através de medidas de fomento que contribuam para implantação de empreendimentos;

As metas físicas propostas, nos terrenos públicos e, respectivo quantitativo de cada área demonstrados na Tabela I deste Termo de Referência é viabilizar a construção de **384 Unidades Habitacionais (UH)**.

O chamamento público se apresenta como a melhor forma de selecionar empresas do ramo da construção civil, tendo em vista não haver necessidade de competição entre elas sobre preços dos serviços.

As condições de celebração do contrato de financiamento, obrigatoriedade contida neste Edital, determinarão em seus instrumentos normativos os custos das unidades habitacionais, as condições de construção, prazos, fiscalização, e outras atividades inerentes, sendo regidas pelas PORTARIAS MCID Nº 724, 725 E 727, de 15 de junho de 2023 do Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata a Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, com recursos provenientes do Fundo de Arrendamento Residencial.

IV - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO:

A solução contempla o referido credenciamento de acordo com a demanda do Município, atendendo de forma eficiente, observando o padrão de qualidade no que se refere às condições



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA

Estado de São Paulo

de moradia e habitação, conforme Portarias nº 725/2023 e 727/2023 e o Programa Minha Casa Minha Vida e analisando as alternativas disponíveis e que atendam à necessidade da área requisitante, considerando a viabilidade técnica e econômica, a solução indicada pela equipe de planejamento é a realização do chamamento público de credenciamento de empresas da construção civil.

V – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os requisitos da contratação, encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares no item 3.

- Participação de empresas reunidas em consórcio:

Não será permitida a participação de empresas reunidas em consórcio, qualquer que seja sua forma de constituição.

As devidas justificativas encontram-se disponíveis no ETP.

- Sustentabilidade

Não foram encontrados critérios de sustentabilidade incidentes sobre o objeto a ser licitado.

- Da exigência de amostra:

Para o objeto não é necessário Amostra ou documentação técnica.

- Subcontratação :

Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

- Da exigência de Vistoria Técnica:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA
Estado de São Paulo

Considerando que na presente contratação a avaliação prévia do local de execução é imprescindível para o conhecimento pleno das condições e peculiaridades do objeto a ser contratado, o licitante deve atestar, sob pena de inabilitação, que conhece o local e as condições de realização do serviço, assegurado a ele o direito de realização de vistoria prévia.

Será fornecido Atestado de Vistoria Técnica emitido pela Prefeitura Municipal de Itaquaquecetuba, comprovando que a licitante vistoriou os locais de execução dos serviços, através de representante, tomando conhecimento de todos os aspectos que possam influenciar direta ou indiretamente na execução dos serviços.

As empresas licitantes poderão apresentar, por ocasião da Qualificação Técnica, **Declaração de Vistoria**, sendo a referida visita técnica um **item facultativo**, para comprovar que a mesma tomou conhecimento de todas as informações e das condições e graus de dificuldades existentes, para cumprimento das obrigações objeto deste Termo de Referência;

Optando por executar a visita técnica, a licitante deve agendar previamente junto à Secretaria Municipal de Habitação pelos telefones **(11) 94286-2127**, o dia pretendido para a realização da Visita Técnica;

As visitas facultativas poderão ser realizadas por qualquer Preposto até 1 (um) dia útil antes da data marcada para a realização do certame.

Ao decidir pela renúncia da Visita Técnica, a empresa licitante deverá declarar que deliberou pela dispensa da vistoria, assumindo inteiramente a responsabilidade ou consequência, mantendo as garantias que vincularam a proposta do presente processo licitatório, declarando estar cientes de todas as condições para perfeita execução do objeto.

A realização da vistoria facultativa não se consubstancia em condição para a participação do processo licitatório. Entretanto, na opção da não realização da vistoria, o licitante não poderá alegar futuramente desconhecimentos das condições desses locais, em favor de eventuais pretensões de acréscimo dos preços propostos, conforme disposto no acórdão 409/2006 do TCU: "(...) as empresas que exercerem o direito de vistoria disporão de condições muito superiores para quantificação do valor do serviço, mas deve ficar à escolha da interessada decidir se prefere arcar



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA

Estado de São Paulo

com o ônus de tal operação ou assumir os riscos de uma avaliação menos acurada. (...) Em todo caso, a empresa que decidir não realizar a vistoria e eventualmente, subestimar sua proposta estará incorrendo em risco típico do seu negócio, não podendo, futuramente, opô-lo contra a Administração para eximir-se de qualquer obrigação assumida ou para rever os termos do contrato que vier a firmar”.

Não serão aceitas alegações posteriores quanto ao desconhecimento das condições prediais, das medidas aproximadas, das características do ambiente ou do grau de dificuldade não detectados quando da vistoria ou falta dela, como justificativa para se eximir das obrigações assumidas ou em favor de eventuais pretensões de acréscimo de preço em decorrência da execução do objeto do Termo de Referência.

VI - MODELO DE EXECUÇÃO CONTRATUAL:

Todos os serviços discriminados neste Termo de Referência deverão ser executados conforme as diretrizes, padrões e documentos técnicos disponibilizados, bem como as normas técnicas brasileiras da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, aos normativos e regulamentações do PMCMV editados pelo Ministério das Cidades, em especial a Portaria MCID n.º 725, de 2023, e agente financeiro operador do programa – Caixa Econômica Federal (CEF) e demais normas ou orientações pertinentes aplicáveis ao objeto.

Todos os projetos e estudos elaborados pela empresa selecionada deverão ser aprovados junto aos órgãos municipais competentes, junto às concessionárias de serviços públicos e demais órgãos responsáveis, visando à obtenção de todas as licenças e autorizações necessárias, bem como junto ao agente financeiro do PMCMV, visando à contratação, execução dos EHIS e sua respectiva regularização jurídica, incluindo aquelas necessárias junto aos cartórios.

A empresa interessada se responsabilizará por conhecer e analisar o material técnico disponibilizado neste Termo de Referência e o local de elaboração dos projetos e execução da obra, considerando os serviços a executar e o prazo previsto.

VII - ESPECIFICAÇÃO DA GARANTIA CONTRATUAL EXIGIDA E DAS CONDIÇÕES DE MANUTENÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA
Estado de São Paulo

A empresa selecionada deverá apresentar Garantia Contratual conforme normas e regulamentações da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.

A empresa responderá, durante o prazo irredutível de cinco anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais como do solo, conforme disposição do art. 618 do Código Civil brasileiro.

A garantia abrange a realização da manutenção corretiva ou o refazimento dos serviços pela própria Contratada;

Entende-se por manutenção corretiva aquela destinada a corrigir os defeitos apresentados passíveis de correção, compreendendo a substituição de materiais, se for o caso, realização de ajustes, reparos e correções necessárias;

Os Serviços que apresentarem vício ou defeito no período de vigência da garantia deverão ser refeitos, de forma que apresentem padrões de qualidade e finalidades iguais ou superiores aos serviços executados inicialmente;

Uma vez notificada, a Empresa Selecionada realizará a reparação ou substituição dos serviços que comprometam a habitabilidade do imóvel em até 48 horas, contados a partir do recebimento da notificação.

O prazo indicado no subitem anterior, durante seu transcurso, poderá ser prorrogado uma única vez, por igual período, mediante solicitação escrita e justificada da Contratada, aceita pelo Município;

Decorrido o prazo para reparos, substituições ou refazimento do serviço sem o atendimento da solicitação do Município ou, apresentação de justificativas pela Empresa Selecionada, fica o Município autorizado a contratar empresa diversa para executar os reparos, ajustes, substituição ou refazimento do serviço em sua totalidade ou parte dele, bem como a exigir o reembolso pelos custos respectivos, sem que tal fato acarrete a perda da garantia;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA

Estado de São Paulo

O custo referente ao transporte necessários ao refazimento dos serviços cobertos pela garantia será de responsabilidade da Empresa Selecionada;

Os serviços que se vincularem as garantias legais ou contratuais próprios daquele fixado no contrato deverão ser cumpridos conforme estabelecido no termo próprio, permitindo eventual aplicação de penalidades em caso de descumprimento de alguma de suas condições, mesmo depois de expirada a vigência do Contrato.

VIII – MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO E FISCALIZAÇÃO:

Obrigações da Empresa:

A empresa selecionada deverá ter disponibilidade técnica para a elaboração dos projetos e execução dos serviços e obras e estarem mobilizadas com equipe capaz de executar os trabalhos simultaneamente, sem comprometimento dos prazos e da qualidade dos mesmos.

A empresa selecionada deverá ter disponibilidade de equipe técnica, instalações e aparelhamento adequados, inclusive equipamentos para execução de ensaios e softwares para análise dos dados coletados, apresentação dos resultados e elaboração dos estudos e projetos. Além disso, deverá ter condições de elaborar os serviços previstos nesse Termo de Referência.

Todos os profissionais da equipe técnica deverão ter à sua disposição, fornecidos pela Empresa Selecionada, os equipamentos e materiais necessários ao desempenho de suas funções no escritório e em campo, incluindo todos os equipamentos de proteção individual necessários e os equipamentos de proteção coletiva aos serviços de campo conforme determina o Ministério do Trabalho, quando exigíveis, bem como ter experiência e habilitação profissional necessária e compatível ao estudo e/ou projeto a ser elaborado sob sua responsabilidade.

A Empresa deve cumprir todas as obrigações e executar o objeto nas condições previstas no Edital, seus anexos e sua proposta, assumindo como exclusivamente seus riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto e, ainda:

Efetuar a entrega do serviço em perfeitas condições, conforme especificações, prazo e



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA

Estado de São Paulo

local constantes no Termo de Referência e seus anexos, acompanhado da respectiva nota fiscal de serviços, na qual constarão as indicações referentes, no mínimo, com as especificações dos serviços executados, assim como o prazo de garantia ou validade;

Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes da execução do empreendimento, de acordo com a sessão III, do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 1990) que compreendem os artigos 18 a 25, quando for o caso;

Substituir, reparar, corrigir ou refazer, às suas expensas, no prazo fixado neste Termo de Referência, o empreendimento com avarias ou defeitos;

Responsabilizar-se pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo na execução do Contrato, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade à fiscalização ou o acompanhamento pelo Município;

Manter durante toda a execução do Contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a licitação;

Responder pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do Contrato;

A Empresa obriga-se a realizar a entrega do empreendimento conforme quantitativos e condições definidos no Termo de Referência, a partir do recebimento da Autorização do Agente Financeiro;

O empreendimento, mesmo entregue e aceito fica sujeito à substituição em sua totalidade pela Empresa desde que comprovada a existência de adulteração, cuja verificação só será possível posteriormente;

No preço global deverão estar inclusos todos os custos diretos e indiretos, inclusive com transporte, encargos da legislação social, trabalhista, tributária e previdenciária, bem como a responsabilidade civil por qualquer dano causado a terceiros;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA

Estado de São Paulo

Todos os tributos incidentes sobre o objeto do Contrato, legalmente atribuíveis à Empresa serão por ela pagos e seus respectivos comprovantes apresentados ao Município e/ou Agente Financeiro, sempre que exigidos;

O Município e/ou Agente Financeiro estarão livres de responder por obrigações assumidas pela Empresa, junto a terceiros, visando o fornecimento do objeto ora ajustados;

COORDENAÇÃO TÉCNICA E ADMINISTRATIVA DOS SERVIÇOS

A empresa selecionada deverá apresentar Coordenador, para participar, coordenar e supervisionar os trabalhos durante o andamento de todas as etapas e fases dos serviços, realizando interlocução e contato contínuo com a **SEHAB** sobre o andamento dos trabalhos.

Obrigações do Município:

Fornecer as licenças, aprovações e alvarás de sua competência, necessários à aprovação dos Projetos e execução das Unidades Habitacionais(UH);

Fornecer AVTOs – Atestados de Viabilidade Técnica Operacionais, de fornecimento de água e esgoto, de modo, que seja disponibilizada pelo Município, as redes de alimentação e coleta, até a poligonal do empreendimento;

Conceder isenção de taxas de aprovação dos projetos no âmbito Municipal;

Implantar/promover sinalizações, coletas de lixo, transporte público, etc.;

Fornecer e assinar toda a documentação necessária ao registro da incorporação imobiliária do empreendimento e suas unidades habitacionais.

Fornecer os terrenos com suas certidões de matrículas registradas em cartório.

Encaminhar formalmente a demanda, de acordo com os critérios estabelecidos no Termo de Referência;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA
Estado de São Paulo

Receber o empreendimento entregue pela Empresa que esteja em conformidade com a proposta, conforme inspeções realizadas no prazo e condições estabelecidas no Edital e seus anexos;

Comunicar à Empresa, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas no empreendimento, para que seja substituído, reparado, corrigido ou refeito;

Acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações da Contratada, através servidor designado;

Aplicar à Empresa as sanções administrativas regulamentares e contratuais cabíveis

A Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pela Empresa com terceiros, ainda que vinculados à execução Contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato da Contratada, de seus empregados, prepostos ou subordinados;

GESTÃO DE CONTRATO

Considerando que o contrato a ser firmado com a empresa selecionada nos termos deste Termo de Referência para a execução do empreendimento será formalizado pelo agente financeiro - CAIXA, a gestão do contrato será de responsabilidade da CAIXA.

O Município de Itaquaquecetuba poderá, supletivamente ao agente financeiro, acompanhar na condição de observador a execução dos serviços de acordo com os projetos, as especificações e os cronogramas das obras de edificação e infraestrutura.

OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS (LGPD).

As partes deverão cumprir a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (LGPD), quanto a todos os dados pessoais a que tenham acesso em razão do Chamamento Público, a partir da apresentação da proposta no procedimento de seleção, independentemente de declaração ou de



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA
Estado de São Paulo

aceitação expressa.

Os dados obtidos somente poderão ser utilizados para as finalidades que justificaram seu acesso e de acordo com a boa-fé e com os princípios do art. 6º da LGPD.

É vedado o compartilhamento com terceiros dos dados obtidos fora das hipóteses permitidas em Lei.

Terminado o tratamento dos dados nos termos do art. 15 da LGPD, é dever do proponente eliminá-los, com exceção das hipóteses do art. 16 da LGPD, incluindo aquelas em que houver necessidade de guarda de documentação para fins de comprovação do cumprimento de obrigações legais ou contratuais e somente enquanto não prescritas essas obrigações.

É dever do proponente orientar e treinar seus empregados sobre os deveres, requisitos e responsabilidades decorrentes da LGPD.

O Município poderá realizar diligência para aferir o cumprimento dessa cláusula, devendo o Proponente atender prontamente eventuais pedidos de comprovação formulados.

O Proponente deverá prestar, no prazo fixado pelo Município, prorrogável justificadamente, quaisquer informações acerca dos dados pessoais para cumprimento da LGPD, inclusive quanto a eventual descarte realizado.

Bancos de dados formados a partir de processos administrativos, notadamente aqueles que se proponham a armazenar dados pessoais, devem ser mantidos em ambiente virtual controlado, com registro individual rastreável de tratamentos realizados (LGPD, art. 37), com cada acesso, data, horário e registro da finalidade, para efeito de responsabilização, em caso de eventuais omissões, desvios ou abusos.

Os referidos bancos de dados devem ser desenvolvidos em formato interoperável, a fim de garantir a reutilização desses dados pela Administração nas hipóteses previstas na LGPD.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA

Estado de São Paulo

O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.

As comunicações entre a Administração e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

A administração poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

Após a assinatura da Ata de Registro de Preços ou do contrato ou instrumento equivalente, a Administração poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterà informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

- Fiscalização e Gestor do Contrato

A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, gestores do contrato, ou pelos respectivos substitutos, observando os termos da Lei nº 14.133, de 2021 e [Decreto nº 11.246, de 2022](#).

IX – CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO DE PAGAMENTO:

O Município não arcará com qualquer custo relacionado à execução do objeto deste chamamento.

A empresa credenciada será responsável por todas as despesas inerentes à realização do



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA
Estado de São Paulo

objeto.

A única forma de remuneração da empresa credenciada será proveniente da proposta enviada à Caixa Econômica Federal, e somente será efetivada caso a proposta seja aprovada pela referida instituição financeira.

Portanto, o Município não se responsabiliza por qualquer pagamento ou reembolso à empresa credenciada, cabendo à mesma a responsabilidade de garantir a aprovação da proposta junto à Caixa Econômica Federal para a obtenção de sua remuneração.

A empresa credenciada deve estar ciente e concordar com estas condições antes de enviar sua proposta para este chamamento público.

X – FORMAS E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR:

O processo de seleção será baseado na pontuação total de acordo com a tabela do quadro de pontuação:

ITEM	QUESITOS	PONTOS
a)	Comprovação de UH's já concluídas (Habite-se), decorrentes de contratos com agentes financeiros autorizados pelo Governo Federal: De 90 e até 250 unidades: 5 pontos De 251 e até 500 unidades: 7 pontos De 501 e até 1.500 unidades: 10 pontos De 1.501 e até 3.000 unidade: 15 pontos De 3.001 e até 5.000 unidades: 20 pontos Acima de 5.001 unidades 25 pontos	Máximo de 25
b)	Comprovação que a empresa está aderida no Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H), subsetor Edificações: Nível "A": 10 pontos	Máximo de 10



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA
Estado de São Paulo

	Nível "B": 7 pontos Nível "C": 5 pontos Nível "D": 3 pontos	
c)	Declaração emitida pela Caixa Econômica Federal de que empresa possui análise de crédito aprovada pela Caixa Econômica Federal: 1 ponto	Máximo de 1
d)	Comprovação de Certificação no NDT – Nível de Desempenho Técnico fornecido pela Caixa Econômica Federal: 1 ponto	Máximo de 1
e)	Apresentação de certificado emitido por empresa comprovando que a proponente está em conformidade com os requisitos da NBR ISO 9001:2015: 1 ponto	Máximo de 1
	PONTUAÇÃO MÁXIMA	38

Se houver empate absoluto entre duas ou mais propostas, serão considerados os seguintes critérios de desempate, nesta ordem:

- Maior área útil da Unidade Habitacional (UH).
- Maior número de UH's produzidas.
- Maior tamanho do espaço destinado à primeira infância.
- Maior nível de certificação PBQP-H.
- Se ainda persistir empate após a aplicação dos critérios acima, a empresa vencedora será escolhida por sorteio.

- Exigências de habilitação

Habilitação Jurídica:

Empresário individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA

Estado de São Paulo

Microempreendedor Individual - MEI: Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio <https://www.gov.br/empresas-e-negocios/pt-br/empreendedor>;

Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal – SLU ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI: inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

Sociedade empresária estrangeira: portaria de autorização de funcionamento no Brasil, publicada no Diário Oficial da União e arquivada na Junta Comercial da unidade federativa onde se localizar a filial, agência, sucursal ou estabelecimento, a qual será considerada como sua sede, conforme Instrução [Normativa DREI/ME n.º 77, de 18 de março de 2020](#).

Sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

Filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária: inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz.

Habilitação fiscal, social e trabalhista

Prova de inscrição do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ).

Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Federal, mediante apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e/ou pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta n° 1.751, de 02 de outubro de 2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA
Estado de São Paulo

Prova de inscrição no cadastro de contribuintes Estadual ou Municipal relativo ao domicílio ou sede do fornecedor, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual, mediante a apresentação da Certidão negativa ou positiva com efeito de negativa de regularidade de ICMS – Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços, expedida pela Secretaria da Fazenda do Governo do Estado ou Certidão negativa ou positiva com efeito de negativa de Débitos Tributários expedida pela Procuradoria Geral do Estado ou declaração de isenção ou de não incidência assinada pelo representante legal da licitante, sob as penas da lei.

Prova de regularidade para com a Fazenda Municipal, expedida pela Secretaria de Finanças do Município onde estiver sediada a licitante, com validade na data da apresentação da proposta, constituída por certidão negativa ou positiva, com efeito, de negativa, de tributos mobiliários municipais.

Caso o fornecedor seja considerado isento dos tributos Estadual ou Municipal relacionados ao objeto contratual, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei.

Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);

Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;

As certidões que não apresentarem validade serão consideradas válidas por 180 (cento e oitenta) dias entre a data da expedição e da apresentação.

Qualificação Econômico – Financeira



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA

Estado de São Paulo

Certidão negativa de falência expedida pelo distribuidor da sede do licitante – (Lei nº 14.133, de 2021, art. 69, caput, inciso II), com data inferior a 60 (sessenta) dias, contados da data marcada para abertura da sessão. Caso a certidão apresente validade, será aceita a que estiver válida.

Balço Patrimonial e demonstração de resultado de exercício e demais demonstrações contábeis dos 2 (dois) últimos exercícios sociais, já exigíveis e apresentados na forma da lei, que comprovem a boa situação financeira da empresa, vedada à substituição por balancete ou balanços provisórios, podendo ser atualizados por índices oficiais quando encerrado há mais de 03 (três) meses da data da apresentação da proposta.

A empresa deverá comprovar a boa situação financeira, através de demonstrativo de cálculo, devidamente assinado por Contador registrado no Conselho Regional de Contabilidade, tomando por base o balanço patrimonial do último exercício, apresentando os índices de Liquidez Geral (LG) maior ou igual a 1 (um), Liquidez Corrente (LC) maior ou igual a 1 (um), e Grau de Endividamento (GE) menor ou igual a 0,5 (zero ponto cinco).

Prova de Capital Social mínimo ou patrimônio líquido mínimo correspondente ao equivalente a 10% (dez por cento) do valor estimado do objeto desta seleção, devidamente registrado, podendo ser atualizado por índices oficiais até a data de encerramento.

Se a empresa for a matriz, todos os documentos deverão estar em nome da matriz, e se for a filial, todos os documentos deverão estar em nome da filial, exceto aqueles documentos que, pela própria natureza, comprovadamente, foram emitidos somente em nome da matriz.

As empresas criadas no exercício financeiro da seleção deverão atender a todas as exigências da habilitação e poderão substituir os demonstrativos contábeis pelo balanço de abertura;

Os documentos referidos acima limitar-se-ão ao último exercício no caso de a pessoa jurídica ter sido constituída há menos de 2 (dois) anos;

Os documentos referidos acima deverão ser exigidos com base no limite definido pela Receita Federal do Brasil para transmissão da Escrituração Contábil Digital - ECD ao Sped.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA
Estado de São Paulo

As empresas criadas no exercício financeiro do credenciamento deverão atender a todas as exigências da habilitação e poderão substituir os demonstrativos contábeis pelo balanço de abertura.

Qualificação Técnica

As empresas participantes deverão atender aos requisitos técnicos mínimos apresentando os seguintes documentos:

Certidão de Registro da empresa e de seus responsáveis técnicos junto ao CREA/CAU, entidade profissional fiscalizadora do cumprimento da atividade, compatível com o objeto e em plena validade.

Comprovação de aptidão para desempenho de atividade pertinente e compatível em características, quantidades e prazos com o objeto da seleção, mediante apresentação de atestado(s) expedido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado.

A comprovação acima deverá ser feita através da apresentação de atestado(s) fornecido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, devidamente registrado(s) no CREA/CAU, de modo que se comprove o vínculo entre ambos, demonstrando a execução pela empresa de serviços de características semelhantes ao objeto de seleção;

A comprovação quanto a **capacidade técnico profissional** da empresa, far-se-á mediante a comprovação de possuir em seu quadro de pessoal, profissional(is) de nível superior responsável(is) técnico(s) da empresa, detentor(es) de Certidão de Acervo – CAT; referente à execução de obras de conjuntos de empreendimentos habitacionais, com características semelhantes às especificadas neste Termo de Referência.

A empresa deverá comprovar que o(s) profissional(is) de nível superior, detentor(s) do(s) atestado(s) apresentado(s), pertence(m) a seu quadro de pessoal como responsável técnico da empresa na data da apresentação da documentação e proposta.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA

Estado de São Paulo

A comprovação do vínculo do profissional poderá se dar mediante contrato social (vínculo societário), registro na carteira profissional, ficha de empregado ou contrato de trabalho ou ainda através de contrato do profissional autônomo que preencha os requisitos e se responsabilize tecnicamente pela execução dos serviços ou declaração de contratação futura do profissional detentor do atestado apresentado, acompanhada de declaração de anuência do profissional.

O profissional indicado pela empresa, para fins de comprovação de capacitação técnico-profissional deverá participar da obra objeto desta seleção, admitindo-se a substituição por profissional de experiência equivalente ou superior, desde que previamente aprovada pela CONTRATANTE.

Declaração de relação de equipe técnica especializada e disponível para a realização do objeto desta seleção, incluindo o(s) profissional(is) que comprove(m) a sua capacitação técnica, bem como da qualificação de cada um dos membros da empresa que se responsabilizará pelos trabalhos, acompanhada de declaração formal assinada pelo representante legal da empresa de sua disponibilidade, sob as penas cabíveis.

A comprovação quanto a **capacidade técnico operacional** da empresa, far-se-á mediante a apresentação de atestado(s) técnico(s) emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado, em nome da empresa, devidamente registrado(s) no CREA/CAU, por execução de, no mínimo, 50% da quantidade prevista de unidades habitacionais semelhantes ao objeto do presente credenciamento de 192 (cento e noventa e duas) unidades habitacionais ou através de declaração da instituição financeira que tenha executado empreendimento pela modalidade de financiamento a produção junto a Instituição financeira Oficial Federal operadora do Programa de Habitação Popular do Governo Federal.

Declaração indicando as instalações e aparelhamento adequado e disponível da empresa;. Comprovante que realizou Vistoria Técnica ou Declaração de Dispensa de Vistoria Técnica.

DEMAIS DOCUMENTOS PARA HABILITAÇÃO:

Declaração, sob as penas da Lei, que na qualidade de proponente do procedimento de credenciamento instaurado pelo MUNICÍPIO DE ITAQUAQUECETUBA-SP, que não fomos declarados inidôneos para licitar ou contratar com o Poder Público, em qualquer de suas esferas,



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA

Estado de São Paulo

e que não está com o direito de licitar e contratar com a Administração Pública suspensa em qualquer ente da Administração Pública.

Declaração, sob as penas da Lei, que até a presente data inexistem fatos impeditivos para sua habilitação no presente processo e que está ciente da obrigatoriedade de declarar ocorrências posteriores.

Declaração que não possui, em nosso Quadro de Pessoal, empregados menores de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e em qualquer trabalho, menores de 16 (dezesesseis) anos, salvo na condição de aprendiz, a partir de 14 (quatorze) anos, em observância à Lei Federal nº 9.854/1999.

Declaração, sob as penas da lei, que não mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade credenciante ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, nos termos do art. 7º, III, art. 14, IV, art. 122, §3º todos da Lei 14.133/2021.

Declaração que a empresa possui conceito de análise de risco de crédito favorável e vigente, junto à CAIXA, com limites suficientes para contratar a operação junto à mesma e que está habilitada a operar junto ao Programa Minha Casa Minha Vida -Faixa I Recursos FAR, não recaindo sobre o Município de Itaquaquecetuba-SP a conferência ou validação da declaração.

Declaração datada e assinada pelo representante legal da empresa de que tomou conhecimento de todas as informações e que esclareceu todas as dúvidas relacionadas com o objeto, tais como, acesso, transporte, preços e disponibilidade de material e mão de obra local, dando-se por satisfeita com as informações obtidas e plenamente capacitada para o cumprimento das obrigações objeto deste Chamamento Público.

Declaração de que atende aos requisitos de habilitação, e o declarante responderá pela veracidade das informações prestadas, na forma da lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA

Estado de São Paulo

Declaração de que cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas.

Declaração que não possui condenação judicial com trânsito em julgado, por exploração de trabalho infantil, por submissão de trabalhadores a condições análogas às de escravo ou por contratação de adolescentes nos casos vedados pela legislação trabalhista, nos últimos 05 (cinco) anos.

XI – ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

Não haverá custos a Prefeitura Municipal de Itaquaquecetuba, somente a Caixa irá dispor do valor.

Cada Unidade Habitacional poderá ter o valor máximo de provisão em **R\$ 178.500 (cento e setenta e oito mil e quinhentos reais)**, de acordo com Anexo V da Portaria MCID 725.

As Unidades Habitacionais **devem ter no mínimo 41,50 m²** (área útil com varanda), sendo 40m² de área principal do apartamento, conforme disposto no Item 2 - ii do Anexo III e no item 1.3 do Anexo V da portaria supracitada.

O preço deverá custear integralmente a construção do empreendimento, inclusive execução das obras complementares de sondagem do terreno, fundação, estrutura hidrossanitária, drenagem, prevenção de incêndio, elétricos/telefônicos, pavimentação interna, interligação de esgotamento sanitário, energia elétrica, fechamento, pátio, bem como qualquer outro custo direto ou indireto.

A proposta financeira apresentada e aprovada pela Caixa Econômica Federal será a única forma de remuneração da empresa credenciada.

XIII – RESPONSÁVEIS



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA

Estado de São Paulo

A execução do contrato deverá ser acompanhado e fiscalizado pelo(s) fiscal(is) do contrato, gestores do contrato, ou pelos respectivos substitutos, observando os termos da Lei nº 14.133, de 2021 e [Decreto nº 11.246, de 2022](#).

Tendo em vista, que são considerados dados sensíveis, conforme os termos da LGPD – Lei de Proteção de dados nº 13.709/18, ficam disponíveis nos autos do processo supramencionado a relação de fiscais e gestores.

Itaquaquecetuba, 20 de outubro de 2025.

ANGELA FABIANA
QUIRINO DE
OLIVEIRA:1859349781
0

Assinado de forma digital por
ANGELA FABIANA QUIRINO DE
OLIVEIRA:18593497810
Dados: 2025.11.07 15:25:38
-03'00'

ANGELA FABIANA QUIRINO DE OLIVEIRA

Secretária Municipal de Habitação