



CHAMAMENTO

Nº 01/2026-SFIL

CONTRATANTE (UASG 986477)

Município de Guarulhos

OBJETO

Credenciamento de empresas do ramo da construção civil interessadas em apresentar projetos de arquitetura e engenharia para construção de unidades habitacionais de interesse social e devido registro de interesse social, em condomínios verticais, a serem implantados em áreas públicas e/ou privadas do Município de Guarulhos, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – Faixa 1

PRAZO: O prazo de duração de credenciamento será indeterminado, **permanecendo aberto por todo o tempo em que houver a necessidade de prestação dos serviços.**

A Prefeitura Municipal de Guarulhos, pessoa jurídica de direito público, representada pelo Prefeito Municipal, através da Secretaria de Habitação e por meio da Subsecretaria de Licitações e Contratos, realizará CHAMAMENTO, na forma ELETRÔNICA para **Credenciamento de empresas do ramo da construção civil interessadas em apresentar projetos de arquitetura e engenharia para construção de unidades habitacionais de interesse social e devido registro de interesse social, em condomínios verticais, a serem implantados em áreas públicas e/ou privadas do Município de Guarulhos, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – Faixa 1,** com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), conforme especificações técnicas previstas nas Portarias do MCID e normas da ABNT, especialmente a NBR 15.575 (Desempenho de Edificações Habitacionais).

Aplica-se o Edital também aos demais Programas de Habitação de Interesse Social que ensejem seleção de Empresa de forma especificada em suas normas, em todas as esferas



governamentais, tais quais: Programa Nossa Casa, Programa de Apoio de Crédito Habitacional - Modalidade Carta de Crédito Associativo - CCA, e promovidos pelo CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo e/ou novos programas a serem criados e/ou substituídos, em momento posterior, com as mesmas finalidades habitacionais, podendo ainda ser complementado ou subsidiado por outros entes públicos, inclusive pelo próprio Município de Guarulhos, por seus programas vigentes à época de sua contratação.

O atendimento da demanda habitacional será operacionalizado por meio de modelo estruturado em credenciamento de empresas do setor da construção civil, conforme diretrizes estabelecidas no Edital de Chamamento Público.

Os empreendimentos habitacionais a serem desenvolvidos deverão ser destinados ao atendimento de famílias enquadradas na Faixa 1, observando, prioritariamente, a modalidade Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV), mediante recursos e contratos de financiamento a serem celebrados junto à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL ou outro agente financeiro autorizado.

O presente modelo também se aplica, no que couber, a outros programas habitacionais de interesse social, em todas as esferas de governo, tais como o Programa Nossa Casa, o Programa de Apoio de Crédito Habitacional – modalidade Carta de Crédito Associativo (CCA), programas promovidos pela CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo, bem como outros programas que venham a substituí-los ou complementá-los, podendo, ainda, contar com aportes de recursos por parte de outros entes públicos, inclusive do Município de Guarulhos.

As empresas credenciadas serão responsáveis pela elaboração integral dos projetos, incluindo projetos executivos, memoriais, orçamentos e demais peças técnicas necessárias, devendo atender às especificações mínimas e programas de necessidades constantes das diretrizes técnicas disponibilizadas pelo Município, bem como à legislação vigente e às exigências dos agentes financiadores.

A empresa credenciada cuja proposta for selecionada deverá providenciar todas as aprovações necessárias junto aos órgãos competentes, inclusive licenciamentos urbanísticos, ambientais, registros imobiliários e validações junto ao agente financeiro, responsabilizando-se integralmente pela adequação do empreendimento às normas do programa habitacional adotado.

O credenciamento das empresas não implica, por si só, na contratação junto ao agente financeiro, a qual estará condicionada à aprovação das análises de risco, técnica de engenharia, jurídica e demais requisitos exigidos, bem como à aprovação final dos projetos



em todas as instâncias competentes.

Procedimento para disponibilização e utilização das áreas:

A implantação dos empreendimentos poderá ocorrer em **áreas públicas ou privadas**, conforme as seguintes diretrizes:

Áreas Públicas: As áreas públicas aptas à implantação de empreendimentos habitacionais serão previamente definidas pelo Município e divulgadas oportunamente às empresas credenciadas, que poderão apresentar propostas técnicas para sua utilização.

A seleção das propostas observará os critérios técnicos, parâmetros urbanísticos e metodologia de pontuação estabelecidos no Edital e Termo de Referência, garantindo isonomia, transparência e busca pela melhor solução para o interesse público.

Áreas Privadas: As empresas credenciadas poderão, adicionalmente, propor a implantação de empreendimentos em áreas de sua titularidade ou de terceiros, desde que atendam aos critérios de elegibilidade estabelecidos pelo Programa Minha Casa, Minha Vida – FAR ou outro programa habitacional aplicável. Para tanto a Comissão convocará os credenciados por meio de Ofício ou publicação no Diário Oficial do Município, para apresentação do projeto do empreendimento habitacional, com a indicação das condições técnicas necessárias para a sua seleção, o qual deverá abranger, obrigatoriamente,

- (a.) a situação registral regular do imóvel;
- (b.) a prova da propriedade do imóvel ou do compromisso de compra e venda firmado entre as partes; e
- (c.) projetos conforme especificações deste Termo de Referência.

Nesses casos, caberá à empresa a comprovação da viabilidade técnica, jurídica, urbanística e fundiária da área, bem como sua plena adequação às exigências do agente financeiro e às diretrizes municipais

1. OBJETO

1.1. Para fins do disposto neste Edital, considera-se:

I - credenciamento - processo administrativo de chamamento público em que o órgão ou a entidade credenciante convoca, por meio de edital, interessados em prestar serviços ou fornecer bens para que, preenchidos os requisitos necessários, se credenciem no órgão ou na entidade para executar o objeto quando convocados;

II - credenciado - fornecedor ou prestador de serviço que atende às exigências do edital de credenciamento, apto a ser convocado, quando necessário, para a execução do objeto;



III - credenciante - órgão ou entidade da administração pública responsável pelo procedimento de credenciamento;

IV - edital de credenciamento - instrumento convocatório que divulga a intenção de compra de bens ou de contratação de serviços e estabelece critérios para futuras contratações;

1.2. O objeto do presente Chamamento consiste no credenciamento para serviços do ramo da construção civil interessadas em apresentar projetos de arquitetura e engenharia para construção de unidades habitacionais de interesse social e devido registro de interesse social, em condomínios verticais, a serem implantados em áreas públicas e/ou privadas do Município de Guarulhos, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – Faixa 1, conforme especificações constantes no edital e seus anexos.

1.2.1. A referida contratação se encontra conforme previsto no **Art. 79. inciso I** - paralela e não excludente: caso em que é viável e vantajosa para a Administração a realização de contratações simultâneas em condições padronizadas combinada com o **inciso II** - com seleção a critério de terceiros, caso em que a seleção do contratado está a cargo do beneficiário direto da prestação;

1.3. PRAZO: O prazo de duração de credenciamento será indeterminado, permanecendo aberto por todo o tempo em que houver a necessidade de prestação dos serviços.

1.4. EMBASAMENTO LEGAL: O procedimento licitatório e os atos dele decorrentes observarão as disposições, bem como demais normas complementares aplicáveis:

- Lei Federal nº 14.133/21

(https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/L14133.htm)

- Lei Complementar nº 123/2006, alterada pela Lei Complementar nº 147/2014

(https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp123.htm)

- Decreto Federal nº 11.878

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2023-2026/2024/Decreto/D11878.htm

-**Lei Federal nº 14.620/2023**, que dispõe sobre o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV);

-**Lei Federal nº 10.188/2001**, que institui o Programa de Arrendamento Residencial – FAR;

-**Portarias MCID nº 724, 725 e 727** de 15 de junho de 2023, que regulamentam o Programa Minha Casa Minha Vida;

-**Portarias MCID nº 488 e 489** de 19 de maio de 2025, que revogam e atualizam dispositivos das Portarias anteriores;



-Portaria MCID nº 1.482, de 21 de novembro de 2023, que trata dos procedimentos para credenciamento e contratação no âmbito do PMCMV;

2. DA PARTICIPAÇÃO

2.1. Os interessados deverão apresentar requerimento de participação com a indicação de sua intenção de se credenciar para o fornecimento dos bens ou para a prestação dos serviços e demais documentos para sua habilitação.

2.1.1. A inscrição do interessado para o credenciamento mediante apresentação de requerimento de participação implicará a aceitação integral e irrestrita das condições estabelecidas no edital, conforme modelo ANEXO I – A.

2.2. É vedada a participação no processo de credenciamento de:

- a)** Aquele que não atenda às condições deste Edital e seu(s) anexo(s);
- b)** Pessoa física ou jurídica que se encontre, impossibilitada de participar do chamamento em decorrência de sanção que lhe foi imposta;
 - b1)** O impedimento de que trata o item acima será também aplicado ao credenciado que atue em substituição a outra pessoa, física ou jurídica, com o intuito de burlar a efetividade da sanção a ela aplicada, inclusive a sua controladora, controlada ou coligada, desde que devidamente comprovado o ilícito ou a utilização fraudulenta da personalidade jurídica do credenciado.
- c)** Aquele que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função no procedimento 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;
- d)** Pessoa física ou jurídica que, nos 5 (cinco) anos anteriores à divulgação do edital, tenha sido condenada judicialmente, 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;
- e)** Não poderá participar, direta ou indiretamente, do procedimento ou da execução do contrato agente público do órgão ou entidade contratante, devendo ser observadas as situações que possam configurar conflito de interesses no exercício ou após o exercício do cargo ou emprego, nos termos da legislação que disciplina a matéria, conforme § 1º do art. 9º da Lei nº 14.133, de 2021.

e1) A vedação de que trata o item acima estende-se a terceiro que auxilie a condução da contratação na qualidade de integrante de equipe de apoio,



profissional especializado ou funcionário ou representante de empresa que preste assessoria técnica.

f) sociedade que desempenhe atividade incompatível com o objeto do chamamento;

g) Empresas reunidas em Consórcio;

2.3. O interessado em participar deste procedimento deverá enviar, por meio eletrônico, para o e-mail: **jhonatassilva@guarulhos.sp.gov.br** todos os documentos exigidos devendo conter no assunto do e-mail “**CREDENCIAMENTO - PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA – FAIXA 1**”.

2.3.1. O recebimento da documentação será formalmente confirmado pela Administração, por meio de resposta eletrônica ao **remetente**, contendo a data e o horário do protocolo.

2.3.2. A documentação somente será considerada recebida após a emissão da confirmação de que trata o item anterior, a qual servirá como comprovante para fins de participação no procedimento.

2.3.3. Na hipótese de não recebimento da confirmação no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas, caberá ao interessado realizar novo envio ou entrar em contato com a Divisão Técnica de Planejamento Habitacional, através do telefone (11) 2088-5605

3. REQUISITOS DO CREDENCIAMENTO

3.1. A comissão verificará se o interessado atende às condições de participação no certame, conforme previsto no art. 14 da Lei nº 14.133/2021, legislação correlata e no item 2.2 do edital, especialmente quanto à existência de sanção que impeça a participação no certame ou a futura contratação, mediante a consulta aos seguintes cadastros:

3.1.1. Sistema Integrado de Registro do CEIS/CNEP
[https://portaldatransparencia.gov.br/sancoes/consulta?
cadastro=1&ordenarPor=nomeSancionado&direcao=asc](https://portaldatransparencia.gov.br/sancoes/consulta?cadastro=1&ordenarPor=nomeSancionado&direcao=asc)

3.2. A consulta aos cadastros será realizada no nome e no CNPJ da empresa interessada.

3.2.1. A consulta no CNEP quanto às sanções previstas na Lei nº 8.429, de 1992, também ocorrerá no nome e no CPF do sócio majoritário da empresa interessada, se houver, por força do art. 12 da citada lei.

3.3. Caso conste na Consulta de Situação da interessada a existência de Ocorrências Impeditivas Indiretas, a Comissão diligenciará para verificar se houve fraude por parte das empresas apontadas no Relatório de Ocorrências Impeditivas Indiretas.

3.3.1. A tentativa de burla será verificada por meio dos vínculos societários, linhas de fornecimento similares, dentre outros.



3.3.2. A interessada será convocado para manifestação previamente a uma eventual desclassificação.

3.3.3. Constatada a existência de sanção, a interessada será reputada inabilitada, por falta de condição de participação.

3.4. Os documentos necessários e suficientes para demonstrar a capacidade da interessada de realizar o objeto do chamamento, serão exigidos para fins de habilitação, nos termos dos [arts. 62 a 70 da Lei nº 14.133, de 2021](#), devendo a interessada apresentar elencados no ANEXO II.

3.5. DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE A DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO:

a) Serão aceitas certidões positivas de débito, com efeitos de negativa, nos termos do artigo 206 do Código Tributário Nacional.

b) A documentação, conforme o caso, deverá ser compatível com as respectivas inscrições nas esferas Federal, Estadual e Municipal, sendo vedada, na apresentação, a mesclagem dos documentos de estabelecimentos diversos (números de inscrição no C.N.P.J., I.E. e C.C.M.).

c) A aceitação dos documentos obtidos via “internet” ficará condicionada à confirmação de sua validade, também por esse meio, pela Comissão de Seleção.

d) Para efeito da validade das certidões de regularidade de situação perante a Administração Pública, se outro prazo não constar da lei ou do próprio documento, será considerado o lapso de 06 (seis) meses entre a data de sua expedição e a da abertura do certame.

e) Os documentos exigidos para habilitação, não poderão, em hipótese alguma, ser substituídos por protocolos que configurem o seu requerimento.

3.6. No caso de participação de Microempresas, Empresas de Pequeno Porte e Equiparadas serão acrescidos os seguintes procedimentos:

a) As interessadas deverão comprovar, a sua condição de ME, EPP ou EQUIPARADAS por todos os meios admitidos pelo ordenamento jurídico vigente (CNPJ, documento da Junta Comercial, por exemplo).

b) As Microempresas, Empresas de Pequeno Porte ou Equiparadas deverão apresentar, todos os documentos de habilitação exigidos.

b1) A comprovação de regularidade fiscal e trabalhista das microempresas e das empresas de pequeno porte observará o disposto no [art. 42 da Lei Complementar nº 123, de 14 de agosto de 2006](#).

3.7. Os documentos exigidos para fins de habilitação poderão ser substituídos por registro cadastral emitido por órgão ou entidade pública, desde que o registro tenha sido feito em



obediência ao disposto na Lei nº 14.133/2021.

3.8. Após a apresentação dos documentos, caso sejam verificadas irregularidades ou desconformidades sanáveis na documentação a interessada será notificada para realizar sua regularização, no prazo máximo de até **05 (cinco) dias úteis**, contados a partir do recebimento da notificação para a regularização das desconformidades.

3.8.1. O saneamento será admitido para correção de erros materiais, falhas formais, complementação de informações ou regularização de documentos, inclusive por meio de diligência, desde que não implique alteração do conteúdo da proposta nem prejuízo à isonomia entre os interessados.

3.9. A verificação pela comissão, em sítios eletrônicos oficiais de órgãos e entidades emissores de certidões, constitui meio legal de prova para fins de habilitação.

3.10. Os documentos exigidos poderão ser apresentados em original, autenticação digital ou a publicação em órgão da imprensa na forma da lei.

3.10.1. Somente haverá a necessidade de comprovação dos documentos originais não-digitais quando houver dúvida em relação à integridade do documento digital ou quando a lei expressamente o exigir.

4. DOS RECURSOS

4.1. Após a decisão da administração sobre o credenciamento, o interessado poderá, manifestar sua intenção de recorrer, sob pena de preclusão.

4.1.1. O interessado poderá interpor recurso, no prazo de três dias úteis, contado da data de publicação da decisão no Diário Oficial do Município.

4.1.2. O recurso será dirigido à comissão, que, se não reconsiderar o ato ou a decisão no prazo de três dias úteis, encaminhará o recurso com a sua motivação à autoridade superior.

4.1.3. A autoridade superior deverá proferir a sua decisão no prazo máximo de dez dias úteis, contado da data de recebimento dos autos.

5. DOS CREDENCIADOS

5.1. Publicação dos credenciados: O resultado, com a lista de credenciados relacionados de acordo com o critério estabelecido no edital, será publicado e estará permanentemente disponível e atualizado no PNCP.

5.2 O credenciado poderá apresentar de uma vez só a documentação exigida.

5.3. DESCRENCIAMENTO: O órgão ou a entidade credenciante poderá realizar o descredenciamento quando houver:



- I - pedido formalizado pelo credenciado;
- II - perda das condições de habilitação do credenciado;
- III - descumprimento injustificado do contrato pelo contratado; e
- IV - sanção de impedimento de licitar e contratar ou de declaração de inidoneidade superveniente ao credenciamento.

5.3.1. O pedido de descredenciamento de que trata o inciso I não desincumbirá o credenciado do cumprimento de eventuais contratos assumidos e das responsabilidades deles recorrentes.

5.3.1.1. Poderá ser solicitada a exclusão do rol de credenciados, notificando-se de forma expressa e fundamentada a Prefeitura, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, em requerimento protocolado. A exclusão será deferida, quando não houver nenhuma pendência para com a Prefeitura, com relação a este Edital.

5.3.2. Nas hipóteses previstas nos incisos II e III, além do descredenciamento, deverá ser aberto processo administrativo, assegurados o contraditório e a ampla defesa, para possível aplicação de penalidade, na forma estabelecida na legislação.

5.3.3. Se houver a efetiva prestação de serviços ou o fornecimento dos bens, os pagamentos serão realizados normalmente, até decisão no sentido de rescisão contratual, caso o fornecedor não regularize a sua situação.

5.3.4. Somente por motivo de economicidade, segurança nacional ou no interesse da administração, devidamente justificado, em qualquer caso, pela autoridade máxima do órgão ou da entidade contratante, não será rescindido o contrato em execução com empresa ou profissional que estiver irregular.

6. DA CONTRATAÇÃO

6.1. Após divulgação da lista de credenciados, a Administração **PODERÁ** convocá-los para elaborar o seu projeto.

6.1.1. A Comissão convocará os credenciados por meio de ofício ou publicação no Diário Oficial do Município e fará a divulgação dos dados do empreendimento a ser executado pela Administração.

6.1.2. Os credenciados interessados deverão elaborar o seu projeto em até 30 (trinta) dias conforme disposto no **ANEXO III e IV**. O prazo descrito nesse item poderá ser prorrogado, a critério exclusivo do Município de Guarulhos, por iguais períodos.

6.1.3. Os credenciados poderão ser selecionados para mais de um empreendimento, desde que a sua proposta seja a mais vantajosa para o Município de Guarulhos, a partir dos critérios de julgamento estabelecidos objetivamente neste edital.



- 6.1.4.** A administração poderá convocar o credenciado durante todo o prazo de validade do credenciamento.
- 6.2.** Para a utilização de imóveis privados, a Comissão convocará os credenciados por meio de ofício ou publicação no Diário Oficial do Município, para a apresentação do projeto do empreendimento habitacional, com a indicação das condições técnicas necessárias para a sua seleção, o qual deverá abranger, obrigatoriamente:
- a) a situação registral regular do imóvel;
 - b) a prova da propriedade do imóvel ou do compromisso de compra e venda firmado entre as partes; e
 - c) a existência de projetos aprovados ou em aprovação junto ao Município.
- 6.3.** Após a conclusão do processo de análise e pontuação, será divulgada a relação das propostas selecionadas.
- 6.4.** Após divulgação da(s) proposta(s) selecionada(s), a Comissão encaminhará o processo à autoridade competente para, a seu critério, Homologar e Adjudicar o objeto à(s) credenciada(s) e emitir atestado ou declaração de seleção da(s) proponente(s).
- 6.4.1.** Devidamente homologado, o processo deverá ser remetido para a Subsecretaria de Licitações e Contratos para cadastro no PNCP e respectiva publicação.
- 6.4.2.** A Administração Municipal **não** se obriga a homologar todos os credenciados, mas sim, a quantidade que lhe interessar para atender a demanda do município de Guarulhos.
- 6.5.** A(s) credenciada(s) selecionada(s) será(ão) indicada(s) pelo Município para prosseguimento junto à instituição financeira operadora do Programa Minha Casa, Minha Vida.
- 6.5.1.** Caberá à(s) credenciada(s) selecionada(s) apresentar a documentação complementar e atender às exigências da instituição financeira, inclusive quanto à análise de risco, enquadramento técnico e jurídico do empreendimento.
- 6.5.2.** A(s) credenciada(s) selecionada(s) para o projeto deverá(ão) apresentar, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis da data da convocação a **Declaração emitida pela Caixa Econômica Federal, que a empresa foi analisada através do sistema de risco de crédito da Instituição e obteve conceito que a** permite tomar crédito comercial e contratar empreendimentos imobiliários.
- 6.6.** A seleção realizada pelo Município **não implica contratação direta**, nem garante a aprovação do projeto pela instituição financeira.
- 6.7.** A contratação para execução do empreendimento habitacional será formalizada diretamente entre a proponente e a instituição financeira responsável pelo Programa.



7. DA FORMA DE PAGAMENTO:

7.1. A execução dos empreendimentos não implicará, em regra, ônus direto ao Município, sendo os projetos financiados por meio de programas habitacionais de âmbito federal, estadual ou outras fontes de recursos disponíveis.

7.2. Os empreendimentos poderão ser financiados, a critério do Município de Guarulhos, de forma parcial ou integral, com recursos da Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo (exemplo: Programa Casa Paulista, Programa de Apoio de Crédito Habitacional – Modalidade Carta de Crédito Associativo - CCA), da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU, de programas supervenientes que os substituam ou, mesmo, do próprio Erário Municipal, devendo, nesta hipótese, ser indicada previamente a rubrica orçamentária que será onerada.

8. PENALIDADES

8.1. Comete infração administrativa, nos termos da lei, o interessado que, com dolo ou culpa:

8.1.1. Deixar de entregar a documentação exigida ou não entregar qualquer documento que tenha sido solicitado pela comissão;

8.1.2. Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante o chamamento.

8.1.3. Fraudar o chamamento.

8.1.4. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza, em especial quando:

8.1.4.1. Agir em conluio ou em desconformidade com a lei;

8.2.4.2. Induzir deliberadamente a erro no julgamento;

8.1.5. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do chamamento.

8.1.6. Praticar ato lesivo previsto no [art. 5º da Lei n.º 12.846, de 2013](#) (Lei Anticorrupção).

8.2. Com fulcro na [Lei nº 14.133, de 2021](#), a Administração poderá, após regular processo administrativo, garantida a prévia defesa, aplicar aos interessados/ credenciados as seguintes sanções, sem prejuízo das responsabilidades civil e criminal:

8.2.1. Advertência;

8.2.2. Multa;

8.2.3. Impedimento de licitar e contratar e

8.2.4. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.



8.3. Na aplicação das sanções serão considerados:

8.3.1. A natureza e a gravidade da infração cometida.

8.3.2. As peculiaridades do caso concreto

8.3.3. As circunstâncias agravantes ou atenuantes

8.3.4. Os danos que dela provierem para a Administração Pública

8.3.5. A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

8.4. As sanções de advertência, impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar poderão ser aplicadas, cumulativamente ou não, à penalidade de multa.

8.5. Na aplicação da sanção de multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

8.6. A sanção de impedimento de licitar e contratar será aplicada ao responsável em decorrência das infrações administrativas relacionadas nos itens 8.1.1, 8.1.2 e 8.1.3 quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e impedirá o responsável de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do município de Guarulhos, pelo prazo máximo de 3 (três) anos.

8.7. Poderá ser aplicada ao responsável a sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, em decorrência da prática das infrações dispostas nos itens 8.1.4, bem como pelas infrações administrativas previstas nos itens 8.1.1, 8.1.2. e 8.1.3. que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção de impedimento de licitar e contratar, cuja duração observará o prazo previsto no [art. 156, §5º, da Lei n.º 14.133/2021](#).

8.8. A apuração de responsabilidades relacionadas às sanções de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar demandará a instauração de processo de responsabilização a ser conduzido por comissão composta por 2 (dois) ou mais servidores estáveis, que avaliará fatos e circunstâncias conhecidos e intimará o interessado ou credenciado para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação, apresentar defesa escrita e especificar as provas que pretenda produzir.

8.9. Caberá recurso no prazo de 15 (quinze) dias úteis da aplicação das sanções de advertência, multa e impedimento de licitar e contratar, contado da data da intimação, o qual será dirigido à autoridade que tiver proferido a decisão recorrida, que, se não a reconsiderar no prazo de 5 (cinco) dias úteis, encaminhará o recurso com sua motivação à autoridade superior, que deverá proferir sua decisão no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do recebimento dos autos.



8.10. Caberá a apresentação de pedido de reconsideração da aplicação da sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data da intimação, e decidido no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do seu recebimento.

8.11. O recurso e o pedido de reconsideração terão efeito suspensivo do ato ou da decisão recorrida até que sobrevenha decisão final da autoridade competente.

8.12. A aplicação das sanções previstas neste edital não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral dos danos causados.

8.13. Para a garantia da ampla defesa e contraditório dos interessados/ credenciados, as notificações serão enviadas eletronicamente para os endereços de e-mail informados nos documentos apresentados.

8.14. Os endereços de e-mail informados serão considerados de uso contínuo da empresa, não cabendo alegação de desconhecimento das comunicações a eles comprovadamente enviadas.

9. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. Qualquer pessoa poderá, solicitar esclarecimentos, providências ou impugnar o ato convocatório, por meio eletrônico licitacaodcc@gmail.com, e poderá ter o seu recebimento confirmado através dos telefones (11) 2423-8623 ou protocolizar, nos dias úteis, das 08h30 às 16h30 - na Divisão Técnica de Licitações da Subsecretaria de Licitações e Contratos, situado à Rua do Rosário, nº 300 – Vila dos Camargos – Guarulhos/SP – CEP 07111-080.

9.2. No instrumento de impugnação, é obrigatória a menção a documento pessoal, em se tratando de pessoa física, e de CNPJ, em se tratando de pessoa jurídica, endereço, telefone para contato e endereço de e-mail (se houver).

9.3. Para solucionar quaisquer questões oriundas deste chamamento, é competente, por disposição legal, o Foro da Comarca de Guarulhos.

9.4. É facultada à Comissão de Seleção ou à autoridade superior em qualquer fase deste chamamento, a promoção de diligência destinada a esclarecer ou complementar a instrução do processo.

9.5. Fica assegurado ao município o direito de, no interesse da Administração, anular ou revogar, a qualquer tempo, no todo ou em parte, o presente chamamento, dando ciência aos participantes, na forma da legislação vigente.

9.6. Os participantes são responsáveis pela fidelidade e legitimidade das informações e dos documentos apresentados em qualquer fase do chamamento, sob pena das sanções aplicáveis em cada caso, previstas neste edital, não se excluindo as de caráter civil e/ou



criminal e a Prefeitura de Guarulhos não será, em nenhum caso, responsável por esses custos, independentemente da condução ou do resultado deste chamamento.

9.7. Na contagem dos prazos estabelecidos neste Edital e seus Anexos, excluir-se-á o dia do início e incluir-se-á o do vencimento. Só se iniciam e vencem os prazos em dias de expediente na PMG.

9.8 É vedada a subcontratação, cessão ou transferência no todo ou em parte do objeto licitado, sem prévia e expressa autorização da CONTRATANTE.

9.9. As comunicações relativas a chamamento serão realizadas mediante publicação.

9.10. As normas disciplinadoras deste chamamento serão interpretadas em favor da ampliação da disputa, respeitada a igualdade de oportunidade entre os participantes e desde que não comprometam o interesse público, a finalidade e a segurança do chamamento.

9.11. Os dados presentes neste documento ou coletados para as finalidades aqui previstas serão utilizados única e exclusivamente para cumprir com a finalidade a que se destinam e em respeito a toda a legislação aplicável sobre segurança da informação, privacidade e proteção de dados, inclusive, mas não se limitando a Lei Geral de Proteção de Dados (Lei Federal nº 13.709/2018) e ao Decreto Municipal nº 38.145/2021 e alterações.

10. FAZEM PARTE INTEGRANTE DO PRESENTE EDITAL

ANEXO I – Termo de Credenciamento e Declarações;

ANEXO II – Documentos de Habilitação

ANEXO III – Proposta e seleção

ANEXO IV – Termo de Referência

ANEXO IV – A – Especificações

ANEXO IV – B – Estudo Técnico Preliminar – ETP

ANEXO V – Termo de Credenciamento

Guarulhos, 20 de maio de 2026

GLAUCO LUIZ SILVA
SUBSECRETÁRIO
SUBSECRETARIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS



SEI
1106.2025/0000880-7

ANEXO I

TERMO DE CREDENCIAMENTO E DECLARAÇÕES



ANEXO I - A
TERMO DE CREDENCIAMENTO
MODELO

A Prefeitura de Guarulhos

Subsecretaria de Licitações e Contratos

Chamamento nº

Processo Administrativo nº

Objeto:

Em atenção ao disposto no Edital Chamamento Público conforme epígrafe, a empresa (razão social e nome de fantasia, se houver), cadastrada no CNPJ/MF sob nº xx.xxx.xxx/xxxx-xx, com sede na (endereço completo), CEP, representada neste ato por (nome do signatário), vem apresentar a Vossa Senhoria o requerimento de credenciamento, acompanhado dos respectivos documentos relacionados ao objeto, bem como DECLARA:

- a) não está impedida de participar de licitações ou contratar com a Administração Pública, Direta ou Indireta e que não é declarada inidônea pelo Poder Público, de quaisquer esferas da Federação. Não se encontra, nos termos da legislação em vigor, sujeito a qualquer outro fato ou circunstância que possa impedir a sua regular participação no presente chamamento ou a eventual seleção que deste procedimento possa ocorrer, para fins do disposto artigo 156, inc. IV, da Lei nº 14.133/21, 1º de abril de 2021.
- b) não possui sócios ou administradores servidores ou com parentesco até terceiro grau, de servidores e/ou dirigentes desta entidade, que impeçam a seleção desta empresa, nos termos das legislações vigentes aplicáveis;
- c) está ciente de que a falsidade na declaração de que trata os itens anteriores sujeitará o credenciado às sanções previstas na Lei nº 14.133, de 2021, e neste Edital;
- d) é responsável pela fidelidade e legitimidades das informações e documentos apresentados digitalmente no sistema eletrônico, estando ciente de que a falsidade de qualquer documento ou a inverdade nele contida ficará sujeita às sanções administrativas e judiciais cabíveis.

Local, dia, mês e ano.

Assinatura do representante legal

Nome do representante _____

RG do representante _____



SEI
1106.2025/0000880-7

ANEXO I - B

MODELO

A Prefeitura de Guarulhos

Subsecretaria de Licitações e Contratos

Chamamento nº

Processo Administrativo nº

Objeto:

A empresa (nome da empresa), com sede na (endereço completo), inscrita no C.N.P.J. Nº _____, representada pelo(a) Sr.(a) (representante legal da empresa e cargo), titular do R.G. nº e do CPF nº, DECLARA que disponibilizará as instalações e aparelhamento adequados disponíveis para a realização do objeto do chamamento, bem como indica o pessoal técnico com a respectiva qualificação de cada membro da equipe técnica que se responsabilizará pelos trabalhos, conforme abaixo:

Local, dia, mês e ano.

Assinatura do representante legal

Nome do representante _____

RG do representante _____



ANEXO II

DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

I – jurídica;

- a) Registro comercial, no caso de empresa individual; ou
- b) Ato constitutivo e alterações subsequentes, ou contrato consolidado, devidamente registrado, em se tratando de sociedade comercial, e, no caso de sociedade por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores; ou
- c) Inscrição no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do ato constitutivo, no caso de sociedades civis, acompanhada dos nomes e endereços dos diretores em exercício.
- d) Decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir.

II – Técnica: a documentação relativa à qualificação técnico-profissional e técnico-operacional será restrita a:

- a) certidões ou atestados, regularmente emitidos pelo conselho profissional competente, quando for o caso, que demonstrem capacidade operacional na execução de serviços similares de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior, bem como documentos comprobatórios emitidos na forma do § 3º do art. 88 da Lei Federal 14.133/21, conforme transcrito abaixo:
 - a1) A atuação do contratado no cumprimento de obrigações assumidas será avaliada pelo contratante, que emitirá documento comprobatório da avaliação realizada, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado em indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas.
 - a2) A credenciada deverá comprovar execução/entrega de empreendimentos imobiliários de Programas Similares, para edificações habitacionais coletivas verticais, contendo informação acerca da tecnologia construtiva adotada
- b) prova do atendimento de requisitos previstos em lei especial, quando for o caso;
- c) registro ou inscrição na entidade profissional competente:
 - c1) Original ou cópia autenticada da Certidão de Registro de pessoa jurídica e de seus responsáveis técnicos, junto a entidade competente (CREA/CONFEA ou CAU) da região a que estiverem vinculados.
 - c2) Sociedades empresárias estrangeiras atenderão à exigência prevista por meio da apresentação, no momento da assinatura do contrato, da solicitação de registro perante a entidade profissional competente no Brasil, apresentando como documento



de habilitação uma declaração do compromisso assumido.

d) apresentação de profissional, devidamente registrado no conselho profissional competente, quando for o caso, detentor de atestado de responsabilidade técnica, mediante a apresentação da CAT (Certidão de Acervo Técnico), conforme Súmula 23 do TCE/SP, devidamente registrado e expedido pela entidade competente – Sistema CONFEA/CREA e/ou CAU, por execução de obra ou serviço de características semelhantes, para fins de contratação.

d1) Na documentação apresentada não serão admitidos atestados de responsabilidade técnica de profissionais que, na forma de regulamento, tenham dado causa à aplicação das sanções relativas as circunstâncias agravantes ou atenuantes e os danos que dela provierem para a Administração Pública conforme disposto nos incisos III e IV do caput do art. 156 da Lei 14.133/21 em decorrência de orientação proposta, de prescrição técnica ou de qualquer ato profissional de sua responsabilidade.

d2) Os profissionais indicados pelo credenciado deverão participar da obra ou serviço objeto da chamada pública, e será admitida a sua substituição por profissionais de experiência equivalente ou superior, desde que aprovada pela Administração.

d3) A comprovação do vínculo dos profissionais indicados deverá se dar antes da ordem de início dos serviços conforme a Súmula 25 do TCESP

f) Serão aceitos atestados ou outros documentos hábeis emitidos por entidades estrangeiras quando acompanhados de tradução para o português, salvo se comprovada a inidoneidade da entidade emissora.

III - fiscal, social e trabalhista;

a) a inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);

b) a inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do credenciado, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

c) a regularidade perante a Fazenda federal, estadual e municipal do domicílio ou sede do credenciado, ou outra equivalente, na forma da lei;

d) a regularidade relativa à Seguridade Social e ao FGTS, que demonstre cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;

e) a regularidade perante a Justiça do Trabalho;

f) o cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal.



IV – econômico-financeira.

a) certidão negativa de feitos sobre falência expedida pelo distribuidor da sede do credenciado.

b) balanço patrimonial, demonstração de resultado de exercício e demais demonstrações contábeis dos 2 (dois) últimos exercícios sociais, apresentados na forma da Lei, que comprovem a boa situação financeira da empresa, vedada a sua substituição por balancetes ou balanços provisórios.

b1) Considera-se último exercício social, o balanço patrimonial e demonstrações contábeis apresentados (mecanicamente) até o dia 30 (trinta) de abril do ano subsequente e, no caso de serem transmitidos através do Sistema Público de Escrituração (Sped), até o último dia do mês de junho do ano subsequente, conforme Instrução Normativa RFB 2003/21, salvo disposição em contrário.

b2) Serão considerados como legais o balanço e as demonstrações contábeis (mecanicamente) assim apresentados:

i) pelas sociedades anônimas: publicados em Diário Oficial ou em jornal de grande circulação; ou por fotocópia registrada; ou autenticada na Junta Comercial da sede ou domicílio da credenciada.

ii) pelas sociedades por cotas de responsabilidade limitada: fotocópia do Livro Diário, inclusive com os Termos de Abertura e de Encerramento, devidamente autenticado na Junta Comercial da sede ou domicílio da credenciada ou em outro órgão equivalente; ou fotocópia do Balanço e das Demonstrações Contábeis devidamente registrados ou autenticados na Junta Comercial da sede ou domicílio da credenciada ou em outro órgão equivalente.

iii) pelas sociedades criadas no exercício em curso: fotocópia do Balanço de Abertura, devidamente registrado ou autenticado na Junta Comercial da sede ou do domicílio da credenciada ou em outro órgão equivalente.

iv) No caso do balanço patrimonial e demonstrações contábeis serem transmitidos através do Sistema Público de Escrituração (Sped), deverão estar acompanhados do respectivo recibo de entrega.

b3) A boa situação financeira dos 2 (dois) últimos exercícios sociais será comprovada com as demonstrações a seguir, calculadas pelas seguintes fórmulas, cujo memorial deverá ser juntado ao Balanço Patrimonial e estar acompanhado de declaração, assinada por profissional habilitado da área contábil, que ateste o atendimento pelo credenciado dos índices econômicos previstos no edital:

- Índice de Liquidez Geral (**LG**) superior ou igual a 1,00



- Índice de Liquidez Corrente (**LC**) superior ou igual a 1,00
- Índice de Endividamento Geral (**EG**) inferior ou igual a 0,50

$$LG = \frac{AC + RLP}{PC + PNC} \quad SG = \frac{AT}{PC + PNC} \quad EG = \frac{PC + PNC}{AT}$$

onde: AC = ATIVO CIRCULANTE

PC = PASSIVO CIRCULANTE

AT = ATIVO TOTAL

PNC = PASSIVO NÃO CIRCULANTE

RLP = REALIZÁVEL A LONGO PRAZO

b4) os documentos exigidos acima limitar-se-ão ao último exercício no caso de a pessoa jurídica ter sido constituída há menos de 2 (dois) anos.

b5) As empresas criadas no exercício financeiro do chamamento deverão atender a todas as exigências da habilitação e ficarão autorizadas a substituir os demonstrativos contábeis pelo balanço de abertura.

V. DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR:

a) Declaração de conhecimento das condições do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - FAR, e que tem condições de atender às regras, critérios, e demais exigências estabelecidas pela Instituição Financeira;

b) Apresentar Atestado de qualificação/certificação do PQP-H nível A, para comprovação de adequação da construtora aos níveis do SIAC;

c) Declaração subscrita por representante legal do proponente (ou empresa parceira responsável pela realização da obra) de que está apto a satisfazer a análise de risco exigida em programas habitacionais do agente financeiro do Programa, comprometendo-se a apresentar, por ocasião da assinatura do contrato, a comprovação de que o participante tem análise de risco junto ao agente financeiro compatível com o porte do empreendimento a ser desenvolvido.

A falsidade das declarações de que trata os itens acima sujeitará o credenciado às sanções previstas na [Lei nº 14.133, de 2021](#), e neste Edital.



ANEXO III

PROPOSTA E SELEÇÃO

1. Proposta técnica de projeto, respeitadas às especificações estabelecidas no Termo de Referência, em especial o seu Anexo I, e deverá conter:

a) ANTEPROJETO, contendo todos os elementos necessários à compreensão e execução do empreendimento proposto, obedecidas as normas dos órgãos competentes, em escala e forma de apresentação adequadas de acordo com a NBR 6492-1994 abrangendo no mínimo:

- 1- Levantamento Planialtimétrico;
- 2- Proposta urbanística do empreendimento, contendo elementos como implantação do conjunto das edificações, estacionamentos, espaços livres de uso coletivo, calçadas, áreas verdes e permeáveis, reservatórios, abrigos, guaritas, lixeiras, cabines, acessos de veículos e pedestres, etc (plantas, cortes e elevações);
- 3- Proposta arquitetônica de todas as edificações do empreendimento (plantas baixas, cortes longitudinal e transversal, elevações e plantas de cobertura);
- 4- Proposta arquitetônica das unidades habitacionais, incluindo as unidades adaptadas (planta baixa e devidamente cotada);
- 5- Projeto de paisagismo (arborização, áreas verdes);

b) MEMORIAL DESCRITIVO, contendo:

- 1- O partido urbanístico e arquitetônico adotado; o programa de necessidades; o número total de unidades habitacionais previstas; a área total construída do empreendimento; a área útil das unidades habitacionais, taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento, etc.
- 2- Para a implementação do empreendimento, deverão ser atendidas em sua integralidade os requisitos e as especificações obrigatórias de acordo com a Portaria MCID nº 489 de 19 de maio de 2025 e MCID nº 827, de 24 de julho de 2025.

2. Critérios de Seleção do Projeto

As empresas CREDENCIADAS, aptas para apresentação de propostas junto à Comissão Especial será aquela que apresentar a maior pontuação, conforme tabela a seguir:



SEI
1106.2025/0000880-7

ITEM	CRITÉRIO	PONTUAÇÃO MÁXIMA
PA.I	Nº de unidades habitacionais	6
PA.II	Área útil por UH	2
PA.III	Sustentabilidade	5
PA.IV	Especificações MCID	2
PA.V	Área de lazer	13
PA.VI	Vagas de automóveis	4
PA.VII	Vagas de bicicletas	3
PA.VIII	Densidade condominial	7
Subtotal PA		42
PE.IX	Gestão da qualidade	6
PE.X	Acervo técnico (CAT)	25
Subtotal PE		31
TOTAL GERAL		73

2.1 A classificação das empresas proponentes se dará por ordem decrescente, com base na Nota Final (NF), calculada por meio da ponderação entre a pontuação do Anteprojeto (PA) e da Qualificação da Empresa (PE), conforme a seguinte fórmula:

$$NF = [(PA / 42 \times 0,7) + (PE / 19 \times 0,3)] \times 100$$

Onde:

- PA corresponde à pontuação obtida nos critérios técnicos do anteprojeto (máximo de 42 pontos);
- PE corresponde à pontuação obtida nos critérios de qualificação da empresa (máximo de 31 pontos).

A Nota Final será expressa em escala de 0 a 100 pontos.

2.2 PONTUAÇÃO REFERENTE AO ANTEPROJETO

DISCRIMINAÇÃO	PONTUAÇÃO	PONTUAÇÃO MÁXIMA
PA.I – Oferta de unidades Habitacionais e metragem de área útil por uh:		
a) No mínimo de 140 unidades habitacionais.	1,0	6,0
b) Entre 141 e 159 unidades habitacionais.	2,0	
c) Entre 160 e 249 unidades habitacionais.	3,0	
d) Entre 250 e 500 unidades habitacionais.	4,0	



e) Entre 501 e 1.000 unidades habitacionais.	5,0	
f) Mais de 1.001 unidades habitacionais.	6,0	
Objetivo: Avaliar a capacidade de oferta habitacional das propostas apresentadas.		
Metodologia de Pontuação:		
A pontuação será atribuída conforme a faixa de unidades habitacionais ofertadas, nos termos da Tabela de Pontuação.		
Classificação Comparativa:		
Após a atribuição das pontuações por faixa, as propostas serão classificadas comparativamente, observando-se:		
• INSATISFATÓRIO: não apresentou; • REGULAR: menor pontuação entre as proponentes; • BOM: contido no intervalo entre o menor e o maior número de unidades habitacionais das proponentes; • ÓTIMO: maior número de unidades habitacionais entre as proponentes.		
PA.II - Oferta de metragem de área útil por uh: (área útil – área interna sem contar áreas de paredes – de no mínimo 41,50m² para apartamentos)		
a) No mínimo de 41,50m²	1,0	2,0
b) De 41,51m² até 45,00m²	2,0	
OBJETIVO:		
Promover maior área privativa da unidade habitacional, entre sala, cozinha e quartos, que proporcione uma melhor circulação e comodidade no interior.		
INDICADORES:		
• INSATISFATÓRIO: não apresentou a metragem mínima exigida; • REGULAR: menor metragem de área útil entre os proponentes; • BOM: metragem de área útil intermediária entre o menor e o maior valor apresentado; • ÓTIMO: maior metragem de área útil entre os proponentes.		
PA. III - Sustentabilidade:		
a) Implantação de sistema de reaproveitamento de água da chuva	1,0	5,0
b) Local para coleta seletiva	1,0	
c) Horta comunitária	1,0	
d) Bacia sanitária de duplo acionamento e arejador de torneira	1,0	
e) Lâmpadas de LED nas áreas comuns	1,0	
OBJETIVO:		
Garantir condições de conforto ambiental e de salubridade para as unidades habitacionais e para os espaços de convivência; incentivo ao uso de transportes alternativos; prever medidas para a redução do consumo de energia elétrica e de água, bem como para a		



gestão dos resíduos sólidos e para a retenção e infiltração de águas pluviais.

INDICADORES:

- **INSATISFATÓRIO:** não apresentou a solução sustentável;
- **REGULAR:** apresentou parcialmente as soluções sustentáveis previstas;
- **BOM:** apresentou a maior parte das soluções sustentáveis previstas;
- **ÓTIMO:** apresentou todas as soluções sustentáveis previstas.

PA.IV - Especificações recomendáveis nas portarias MCID nº 488 e 489 de 19 de maio de 2025, a seguir relacionada:

Previsão de utilização de pavimentos duráveis, porosos e drenantes de cores claras, com baixa absorção de calor e termicamente confortáveis em calçadas, caminhos, ambientes de circulação, jardins, quadras poliesportivas, ciclovias, áreas de permanência, caminhos verdes e estacionamentos.	1,0	1,0
Em edificações multifamiliares, deve ser prevista a instalação de shafts com fácil acesso para manutenção das instalações em casa unidade habitacional.	1,0	1,0

OBJETIVO:

Avaliar a adoção de especificações técnicas recomendadas pelo Ministério das Cidades, voltadas à melhoria do desempenho ambiental, conforto térmico, durabilidade construtiva e facilidade de manutenção dos empreendimentos habitacionais.

INDICADORES:

- **INSATISFATÓRIO:** não apresentou a especificação recomendada;
- **REGULAR:** apresentou parcialmente as especificações recomendadas;
- **BOM:** apresentou a maior parte das especificações recomendadas;
- **ÓTIMO:** apresentou todas as especificações recomendadas.

PA.V - Área de lazer empreendimento:

a) Brinquedoteca	1,0	13,0
b) Redário	1,0	
c) Pet Place	1,0	
d) Quadra Poliesportiva	3,0	
e) Salão de Festas/Espaços de Reuniões	3,0	
f) Anfiteatro/Sala de música	2,0	
g) Salão de Jogos	1,0	
h) Parquinho (Play Ground)	1,0	

OBJETIVO:



Avaliar a qualificação dos espaços de lazer propostos no empreendimento, considerando a diversidade de equipamentos voltados ao convívio social, recreação, esporte, bem-estar e integração comunitária dos moradores.

INDICADORES:

- **INSATISFATÓRIO:** não apresentou o item de lazer;
- **REGULAR:** apresentou parcialmente ou com atendimento mínimo;
- **BOM:** apresentou o item com qualidade adequada ao porte do empreendimento;
- **ÓTIMO:** apresentou o item plenamente implantado e integrado ao conjunto do projeto.

PA.VI - Vagas de Automóveis

a) 1 vaga a cada 30% das unidades habitacionais	1,0	4,0
b) 1 vaga por cada unidade habitacional	2,0	
c) Acima de 1 vaga por cada unidade habitacional	4,0	

OBJETIVO:

Avaliar o nível de atendimento à exigência legal de vagas de automóveis e os incrementos qualitativos ofertados pelas proponentes, priorizando propostas com maior disponibilidade de vagas para visitantes.

INDICADORES:

- **INSATISFATÓRIO:** não apresentou vagas ou somente vagas para motos;
- **REGULAR:** vagas em proporção inferior a uma para cada quatro unidades habitacionais;
- **BOM:** vagas em proporção entre uma para cada quatro e uma para cada três unidades habitacionais;
- **ÓTIMO:** vagas em proporção superior a uma para cada três unidades habitacionais;

PA. VII - Vagas de bicicleta (Portaria nº725 MCID - Anexo 3)

a) 1 vaga a cada 30% das unidades habitacionais	1,0	3,0
b) 1 vaga por cada unidade habitacional	2,0	
c) Acima de 1 vaga por cada unidade habitacional	3,0	

PA. VIII – Densidade Condominial

Área comum + Área Privativa da U.H. menor que 75 m²	7,0	7,0
Área comum + Área Privativa da U.H. igual a 75m²	3,0	
Área comum + Área Privativa da U.H. maior que 75 m²	0,0	

OBJETIVO:



SEI
1106.2025/0000880-7

Avaliar a eficiência do aproveitamento da área construída do empreendimento em relação ao número total de unidades habitacionais, priorizando propostas com melhor racionalização dos espaços e maior otimização da densidade condominial, expressa em metros quadrados por unidade habitacional (m²/UH).

INDICADORES:

- **INSATISFATÓRIO:** densidade condominial acima de 85 m²/UH;
- **REGULAR:** densidade condominial entre 75,01 e 85 m²/UH;
- **BOM:** não se aplica;
- **ÓTIMO:** densidade condominial até 75 m²/UH.

SUBTOTAL	42,00
-----------------	--------------

2.3 PONTUAÇÃO REFERENTE A QUALIFICAÇÃO E GESTÃO DA EMPRESA

PE.IX – Sistema de Gestão da Qualidade e Processos Construtivos		
CERTIFICAÇÕES E SISTEMAS DE GESTÃO	PONTUAÇÃO	PONTUAÇÃO MÁXIMA
Sem certificação adicional	0	6
ISO 9001 válida	4	
ISO 9001 + outro instrumento formal de gestão comprovado	6	

OBJETIVO:
Avaliar a maturidade dos sistemas de gestão da qualidade da proponente, assegurando padrões de controle, conformidade e eficiência na execução dos empreendimentos habitacionais.

PE.X – Qualificação Técnico-Operacional por Acervo Técnico		
CERTIFICAÇÕES DE ACERVO TÉCNICO	PONTUAÇÃO	PONTUAÇÃO MÁXIMA 25,0
CAT até 200 UH	2	
CAT acima de 201 até 800 UH	6	
CAT acima de 801 até 1.500 UH	12	
CAT acima de 1.501 até 2.500 UH	18	
Maior número de unidades entre os proponentes	25	
OBJETIVO: Avaliar a capacidade técnico-operacional da proponente com base na quantidade de unidades habitacionais executadas, garantindo experiência em empreendimentos de porte compatível e maior segurança na execução.		31,00
SUBTOTAL		



2.4. Em caso de empate no resultado da apuração dos quesitos, a classificação se fará considerando a seguinte ordem de desempate:

a) 1º Em caso de empate entre os proponentes, a Comissão de Seleção poderá suspender a sessão para analisar em um prazo de até 05 (cinco) dias úteis os memoriais descritivos com todas as especificações para que possa selecionar aquele que melhor atenda a coletividade no quesito de sustentabilidade, conforto e de convívio em grupo. Para a parte da Comissão de Seleção, que por exigência do próprio objeto a presença de, pelo menos, um representante da área de engenharia (engenheiro civil ou arquiteto) para análise dos documentos.

b) 2º Sorteio.

b1) O sorteio será realizado na presença de representantes das empresas empatadas, em data e local a serem indicados pela Comissão.

2.4.1. A empresa que apresentar proposta com área útil da unidade habitacional abaixo de 41,50 m² para apartamentos, não receberá nenhuma pontuação.

2.4.2. Após a seleção do credenciado, o(s) interessado(s) poderá(ão), manifestar sua intenção de recorrer, sob pena de preclusão.

2.4.2.1. O interessado poderá interpor recurso, no prazo de três dias úteis, contado da data de publicação da decisão no Diário Oficial do Município.

2.4.2.2. O recurso será dirigido à comissão, que, se não reconsiderar o ato ou a decisão no prazo de três dias úteis, encaminhará o recurso com a sua motivação à autoridade superior.

2.4.2.4. A autoridade superior deverá proferir a sua decisão no prazo máximo de dez dias úteis, contado da data de recebimento dos autos.

2.4.3. Esgotada a fase de recursos administrativos, o processo seguirá para homologação.



SEI
1106.2025/0000880-7

ANEXO IV

TERMO DE REFERÊNCIA



TERMO DE REFERÊNCIA_CONTRATAÇÃO

1. Fundamento

Este Termo de Referência tem como base o Estudo Técnico Preliminar [4138330](#), elaborado pela Secretaria Municipal de Habitação de Guarulhos, conforme previsto no artigo 18 da Lei Federal nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos). A contratação ora proposta tem fundamento nas seguintes legislações e normativas, bem como naquelas que as vierem substituir e alterar:

Lei Federal nº 14.133/2021, que estabelece normas gerais de licitação e contratação para as administrações públicas;

Lei Federal nº 14.620/2023, que dispõe sobre o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV);

Lei Federal nº 10.188/2001, que institui o Programa de Arrendamento Residencial – FAR;

Portarias MCID nº 724, 725 e 727 de 15 de junho de 2023, que regulamentam o Programa Minha Casa Minha Vida;

Portarias MCID nº 488 e 489 de 19 de maio de 2025, que revogam e atualizam dispositivos das Portarias anteriores;

Portaria MCID nº 1.482, de 21 de novembro de 2023, que trata dos procedimentos para credenciamento e contratação no âmbito do PMCMV;

2. Objeto:

O objeto do presente Termo de Referência é o **credenciamento de empresas do ramo da construção civil interessadas em apresentar projetos de arquitetura e engenharia para construção de unidades habitacionais de interesse social e devido registro de interesse social**, em condomínios verticais, a serem implantados em áreas públicas e/ou privadas do Município de Guarulhos, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – Faixa 1, com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), conforme especificações técnicas previstas nas Portarias do MCID e normas da ABNT, especialmente a NBR 15.575 (Desempenho de Edificações Habitacionais).

Aplica-se o Edital também aos demais Programas de Habitação de Interesse Social que ensejem seleção de Empresa de forma especificada em suas normas, em todas as esferas governamentais, tais quais: Programa Nossa Casa, Programa de Apoio de Crédito Habitacional - Modalidade Carta de Crédito Associativo - CCA, e promovidos pelo CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo e/ou novos programas a serem criados e/ou substituídos, em momento posterior, com as mesmas finalidades habitacionais, podendo ainda ser complementado ou subsidiado por outros entes públicos, inclusive pelo próprio Município de Guarulhos, por seus programas vigentes à época de sua contratação.

A contratação **não será processada por Sistema de Registro de Preços (SRP)**, dada a especificidade e o vínculo direto com o credenciamento.

2.1. Complementares ao objeto

O atendimento da demanda habitacional será operacionalizado por meio de modelo estruturado em **credenciamento de empresas do setor da construção civil**, conforme diretrizes estabelecidas no Edital de Chamamento Público.

Os empreendimentos habitacionais a serem desenvolvidos deverão ser destinados ao atendimento de famílias enquadradas na Faixa 1, observando, prioritariamente, a modalidade **Fundo de Arrendamento Residencial (FAR)**, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV), mediante recursos e contratos de financiamento a serem celebrados junto à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** ou outro agente financeiro autorizado.

O presente modelo também se aplica, no que couber, a outros programas habitacionais de interesse social, em todas as esferas de governo, tais como o Programa Nossa Casa, o Programa de Apoio de Crédito Habitacional – modalidade Carta de Crédito Associativo (CCA), programas promovidos pela CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo, bem como outros programas que venham a substituí-los ou complementá-los, podendo, ainda, contar com aportes de recursos por parte de outros entes públicos, inclusive do Município de Guarulhos.

As empresas credenciadas serão responsáveis pela elaboração integral dos projetos, incluindo projetos executivos, memoriais, orçamentos e demais peças técnicas necessárias, devendo atender às especificações mínimas e programas de necessidades constantes das diretrizes técnicas disponibilizadas pelo Município, bem como à legislação vigente e às exigências dos agentes financiadores.

A empresa credenciada cuja proposta for selecionada deverá providenciar todas as aprovações necessárias junto aos órgãos competentes, inclusive licenciamentos urbanísticos, ambientais, registros imobiliários e validações junto ao agente financeiro, responsabilizando-se integralmente pela adequação do empreendimento às normas do programa habitacional adotado.

O credenciamento das empresas não implica, por si só, na contratação junto ao agente financeiro, a qual estará condicionada à aprovação das análises de risco, técnica de engenharia, jurídica e demais requisitos exigidos, bem como à aprovação final dos projetos em todas as instâncias competentes.

Procedimento para disponibilização e utilização das áreas

A implantação dos empreendimentos poderá ocorrer em **áreas públicas ou privadas**, conforme as seguintes diretrizes:

Áreas Públicas

As áreas públicas aptas à implantação de empreendimentos habitacionais serão previamente definidas pelo Município e **divulgadas oportunamente às empresas credenciadas**, que poderão apresentar propostas técnicas para sua utilização.

A seleção das propostas observará os critérios técnicos, parâmetros urbanísticos e metodologia de pontuação estabelecidos no Edital e Termo de Referência, garantindo isonomia, transparência e

busca pela melhor solução para o interesse público.

Áreas Privadas

As empresas credenciadas poderão, adicionalmente, propor a implantação de empreendimentos em **áreas de sua titularidade ou de terceiros**, desde que atendam aos critérios de elegibilidade estabelecidos pelo Programa Minha Casa, Minha Vida – FAR ou outro programa habitacional aplicável. Para tanto a Comissão convocará os credenciados por meio de Ofício ou publicação no Diário Oficial do Município, para apresentação do projeto do empreendimento habitacional, com a indicação das condições técnicas necessárias para a sua seleção, o qual deverá abranger, obrigatoriamente,

(a.) a situação registral regular do imóvel;

(b.) a prova da propriedade do imóvel ou do compromisso de compra e venda firmado entre as partes; e

(c.) projetos conforme especificações deste Termo de Referência.

Nesses casos, caberá à empresa a comprovação da viabilidade técnica, jurídica, urbanística e fundiária da área, bem como sua plena adequação às exigências do agente financeiro e às diretrizes municipais.

2.2. Prazo de contratação

() __ meses, podendo ser prorrogado a critério da Administração

() Imediata aquela com prazo de entrega de até 30 (trinta) dias da ordem de fornecimento

(X) Contrato de escopo com prazo conforme cronograma da proposta aprovada pelo agente financeiro, limitado aos prazos regulamentares do PMCMV. O prazo de duração de credenciamento será indeterminado, **permanecendo aberto por todo o tempo em que houver a necessidade de prestação dos serviços.**

() Outro:

3. Justificativa da necessidade da contratação

A contratação visa atender às exigências do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, com foco na Faixa 1, conforme disposições das Portarias MCID nº 724, 725, 488 e 489, e outras que as substituírem ou alterarem. O credenciamento é essencial para viabilizar a seleção de empresas aptas à elaboração de projetos completos de empreendimentos habitacionais, com vistas à contratação junto ao agente financeiro. Considerando o histórico de adesão do município ao programa federal, e a inexistência de contratos ou atas vigentes com o mesmo objeto para as áreas públicas objeto deste certame, fazem-se necessárias novas contratações para garantir continuidade das ações de provisão habitacional em áreas públicas aptas. Será admitido, ainda, a utilização de áreas privadas, conforme as regras estabelecidas pelo Programa MCMV.

O credenciamento proporcionará maior celeridade e competitividade na seleção das propostas, alinhando-se ao Plano de Contratações da Secretaria de Habitação e ao Plano Plurianual na Ação 1039 "Prover Acesso à Moradia de Interesse Social", com possível utilização de recursos do Fundo Municipal de Habitação como contrapartida. A contratação será realizada sem ônus direto

ao Município, já que os recursos para execução das obras serão providos pelo FAR, conforme limites fixados pelas Portarias Ministeriais.

A contratação será realizada sem ônus direto ao Município, já que os recursos para execução das obras serão providos pelo FAR, conforme limites fixados pelas Portarias Ministeriais.

4. Quantidade:

A quantidade de projetos a serem contratados dependerá da disponibilidade de áreas públicas e privadas, assim como da aprovação junto ao Agente Financeiro. As áreas serão divulgadas a critério da administração para recebimento de projetos pelas empresas credenciadas, cuja seleção será realizada conforme critérios estabelecidos neste Termo de Referência

5. Disposições Preliminares

5.1. A empresa credenciada, cujo projeto tenha sido selecionado será responsável por viabilizar sua proposta junto ao Agente Financeiro autorizado a operar o PMCMV-FAR, sendo responsável ainda por:

- a) Elaborar ou contratar a elaboração do projeto de empreendimento habitacional, observados o limite de valor da unidade habitacional fixado nas Portarias do Ministério das Cidades ou normativa correlata, e em conformidade com o disposto em ato normativo específico de especificações urbanísticas, de projeto e de obra;
- b) Aprovar todos os projetos associados direta ou indiretamente à sua proposta, inclusive remanejamentos de redes de infraestrutura, quaisquer interferências, remembramentos de lotes, se for o caso, em todos os órgãos competentes, bem como junto ao Agente Financeiro operador dos recursos do PMCMV-FAR;
- c) Submeter, em articulação com o Ente Público Local apoiador da proposta do empreendimento, a proposta de empreendimento habitacional ao Agente Financeiro, conforme exigências dispostas nas Portarias do Ministério das Cidades e em ato normativo específico de abertura de enquadramento e contratação de empreendimento habitacional;
- d) Providenciar licenças necessárias à execução do projeto de empreendimento habitacional nos órgãos competentes;
- e) Executar a obra do empreendimento habitacional contratado, responsabilizando-se pela sua qualidade;
- f) Providenciar a adaptação de unidades habitacionais ao uso de pessoas com deficiência, de idoso ou de pessoa com mobilidade reduzida, quando necessário e nas quantidades indicadas pelo Ente Público Local, até a entrega do empreendimento;
- g) Providenciar as ligações às redes de água, de esgoto, de energia e de gás e o certificado ou auto de conclusão ou Habite-se da obra, antes da entrega do empreendimento;
- h) Providenciar registros, averbações, licenças e documentos necessários à legalização e entrega do empreendimento;
- i) Constituir e registrar o condomínio em cartório de registro de imóveis, em caso de edificação

- multifamiliar, providenciando a individualização de matrícula de cada unidade habitacional;
- j) Responsabilizar-se pela guarda do canteiro de obras no período que se inicia na contratação do empreendimento até 60 (sessenta) dias após a sua conclusão e legalização;
- k) Realizar a vistoria das unidades habitacionais e áreas comuns com as famílias beneficiárias e com o síndico na entrega do imóvel e vistorias periódicas, de forma a garantir o atendimento ao disposto à NBR 17.170, de 12 de dezembro de 2022;
- l) Providenciar o manual do proprietário e participar de ações do Trabalho Social para orientações no que se refere a aspectos construtivos;
- m) Firmar contrato com o Fundo de Arrendamento Residencial, representado pelo Agente Financeiro, em que constarão as suas responsabilidades e compromissos assumidos;
- n) Exercer as obrigações relativas ao Seguro Garantia Executante Construtor, conforme disposto na Portaria MCID nº 724 de 15/06/2023;
- o) Obter todos os licenciamentos, alvarás, autorizações, associados direta ou indiretamente à sua proposta, junto aos órgãos competentes;
- p) Elaborar, prenotar e registrar o Memorial de Incorporação em Cartório, objeto de sua proposta;
- q) Realizar tratativas junto ao Agente Financeiro autorizado a operar o programa Minha Casa, Minha Vida, passando pelas análises de engenharia, de risco de crédito e jurídica, necessárias para a contratação do empreendimento;
- r) Providenciar a obtenção da Carta de Habite-se, sua averbação em Cartório e completa regularização do empreendimento;
- s) Providenciar a entrega das unidades, das chaves e do manual do proprietário aos promitentes compradores juntamente com a Secretaria de Habitação de Guarulhos;

6. Qualificação Técnica

6.1. Conforme edital

7. Qualificação técnico-operacional

7.1. Conforme edital

8. Qualificação econômico-financeira

8.1. Conforme edital

9. Proposta Técnica de Projeto e Critérios de Seleção

9.1. Conforme anexo

10. Obrigações das partes e penalidades:

10.1. É de responsabilidade do Município:

a) Doar as áreas ao Fundo de Arrendamento Residencial (FAR). Analisar com prioridade e promover, naquilo que for de sua responsabilidade, os atos atinentes a documentação necessária ao registro da incorporação imobiliária do empreendimento imobiliário e de suas unidades habitacionais;

b) Obriga-se o município, no âmbito de suas competências, a priorizar a análise dos pedidos de licenciamento ambiental, de requerimentos e pedidos de licenças, aprovações, alvarás e outras exigências necessárias à aprovação dos projetos e execução das unidades habitacionais dos projetos selecionados;

c) Sendo responsável pela publicação do Edital, cabe ao Município monitorar todos os atos consequentes da edição do mesmo, aí incluindo os prazos de solicitação de Alvará de Construção, prazos para protocolo do pedido de financiamento junto à Caixa Econômica Federal, início das obras e o regular desenvolvimento das obras até a conclusão e expedição do Habite-se.

d) O município poderá, mediante ato autorizativo do poder legislativo, conceder incentivos fiscais e tributários aos beneficiários selecionados no âmbito desse programa habitacional, decorrente deste chamamento público.

e) É dever do Município, quando necessário promover a melhoria da infraestrutura urbana no entorno do empreendimento bem como a implantação de equipamentos de serviços públicos adequados às novas demandas populacionais.

10.2. Cabe às empresas credenciadas com projetos selecionados:

A empresa credenciada será responsável por viabilizar sua proposta junto ao Agente Financeiro autorizado a operar o PMCMV-FAR, sendo responsável ainda por:

a) Elaborar ou contratar a elaboração do projeto de empreendimento habitacional, observados o limite de valor da unidade habitacional fixado nas Portarias do Ministério das Cidades, e em conformidade com o disposto em ato normativo específico de especificações urbanísticas, de projeto e de obra;

b) Aprovar todos os projetos associados direta ou indiretamente à sua proposta, inclusive remanejamentos de redes de infraestrutura, quaisquer interferências, remembramentos de lotes, se for o caso, em todos os órgãos competentes, bem como junto ao Agente Financeiro operador dos recursos do PMCMV-FAR;

c) Submeter, em articulação com o Ente Público Local apoiador da proposta do empreendimento, a proposta de empreendimento habitacional ao Agente Financeiro, conforme exigências dispostas nas Portarias do Ministério das Cidades e em ato normativo específico de abertura de enquadramento e contratação de empreendimento habitacional;

d) Providenciar licenças necessárias à execução do projeto de empreendimento habitacional nos órgãos competentes;

e) Executar a obra do empreendimento habitacional contratado, responsabilizando-se pela sua qualidade;

f) Providenciar a adaptação de unidades habitacionais ao uso de pessoas com deficiência, de idoso ou de pessoa com mobilidade reduzida, quando necessário e nas quantidades indicadas pelo Ente Público Local, até a entrega do empreendimento;

g) Providenciar as ligações às redes de água, de esgoto, de energia e de gás e o certificado ou auto

de conclusão ou Habite-se da obra, antes da entrega do empreendimento;

h) Providenciar registros, averbações, licenças e documentos necessários à legalização e entrega do empreendimento;

i) Constituir e registrar o condomínio em cartório de registro de imóveis, em caso de edificação multifamiliar, providenciando a matrícula individualizada de cada unidade habitacional;

j) Responsabilizar-se pela guarda do canteiro de obras no período que se inicia na contratação do empreendimento até 60 (sessenta) dias após a sua conclusão e legalização;

k) Realizar a vistoria das unidades habitacionais e áreas comuns com as famílias beneficiárias e com o síndico na entrega do imóvel e vistorias periódicas, de forma a garantir o atendimento ao disposto à NBR 17.170, de 12 de dezembro de 2022;

l) Providenciar o manual do proprietário e participar de ações do Trabalho Social para orientações no que se refere a aspectos construtivos;

m) Firmar contrato com o Fundo de Arrendamento Residencial, representado pelo Agente Financeiro, em que constarão as suas responsabilidades e compromissos assumidos;

n) Exercer as obrigações relativas ao Seguro Garantia Executante Construtor, conforme disposto na Portaria MCID nº 724 de 15/06/2023;

o) Obter todos os licenciamentos, alvarás, autorizações, associados direta ou indiretamente à sua proposta, junto aos órgãos competentes;

p) Elaborar, prenotar e registrar o Memorial de Incorporação em Cartório, objeto de sua proposta;

q) Realizar tratativas junto ao Agente Financeiro autorizado a operar o programa Minha Casa, Minha Vida, passando pelas análises de engenharia, de risco de crédito e jurídica, necessárias para a contratação do empreendimento;

r) Providenciar a obtenção da Carta de Habite-se, sua averbação em Cartório e completa regularização do empreendimento;

s) Providenciar a entrega das unidades, das chaves e do manual do proprietário aos promitentes-compradores juntamente com a Secretaria de Habitação de Guarulhos;

10.3. Cabe à (s) empresa (s) credenciadas (s) e com contrato celebrado junto à Caixa Econômica Federal - CAIXA:

a) Alocar os recursos materiais e humanos necessários à execução do objeto deste chamamento, assumindo integral e exclusiva responsabilidade por todos e quaisquer ônus trabalhistas fiscais e previdenciários;

b) Responder por eventuais danos causados ao Município e a terceiros, decorrentes de culpa ou dolo seus ou de seus prepostos, na execução do objeto deste credenciamento, cumprindo-lhe, quando envolvido terceiros, promover em seu próprio nome e às suas expensas, as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias;

c) O Município poderá realizar inspeções periódicas na obra, a fim de verificar a execução dos serviços, quanto a Legislação Municipal, e projeto aprovado.

O Município notificará os responsáveis pela obra, por escrito, sobre irregularidades verificadas no curso da execução dos serviços.
11. Sanções administrativas:
Se a empresa selecionada se recusar a assinar a Homologação do Chamamento, ou tendo assinado a Homologação do Chamamento com projeto selecionado e não cumprir as cláusulas constantes no contrato junto à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL ou outro Agente Financeiro autorizado a operar o PMCMV-FAR, além dos efeitos previstos nos arts. 137, 138 e 139 da Lei nº 14.133/2021, poderá sofrer as sanções e penalidades previstas nos arts. 155 a 163 do mesmo diploma legal.
12. Projeto Básico das Obras e Serviços de Engenharia:
☐ Sim, conforme ANEXO. ☒ Não se aplica
13. Regimes de Prestação de Serviços de Obras e Engenharia
☐ Empreitada por preço global ☐ Empreitada por preço unitário ☐ Tarefa ☐ Empreitada integral ☐ Contratação integrada ☐ Contratação semi-integrada ☐ Fornecimento e prestação de serviço associado ☒ Não se aplica
14. Classificação do objeto:
☐ bens e serviços comuns: aqueles cujos padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado ☐ bens e serviços especiais: aqueles que, por sua alta heterogeneidade ou complexidade, não podem ser descritos na forma de bens e serviços comuns, exigida justificativa prévia do contratante; ☒ serviço comum de engenharia: todo serviço de engenharia que tem por objeto ações, objetivamente padronizáveis em termos de desempenho e qualidade, de manutenção, de adequação e de adaptação de bens móveis e imóveis, com preservação das características originais dos bens; ☐ serviço especial de engenharia: aquele que, por sua alta heterogeneidade ou complexidade, não pode se enquadrar na definição de serviço comum.

() **serviços e fornecimentos contínuos:** serviços contratados e compras realizadas pela Administração Pública para a manutenção da atividade administrativa, decorrentes de necessidades permanentes ou prolongadas

() **serviços contínuos com regime de dedicação exclusiva de mão de obra**

() **serviços não contínuos ou contratados por escopo:** aqueles que impõem ao contratado o dever de realizar a prestação de um serviço específico em período predeterminado, podendo ser prorrogado, desde que justificadamente, pelo prazo necessário à conclusão do objeto;

() **serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual**

() **notória especialização:** qualidade de profissional ou de empresa cujo conceito, no campo de sua especialidade, decorrente de desempenho anterior, estudos, experiência, publicações, organização, aparelhamento, equipe técnica ou outros requisitos relacionados com suas atividades, permite inferir que o seu trabalho é essencial e reconhecidamente adequado à plena satisfação do objeto do contrato;

() **outros (especificar)**

15. Participação de Consórcios:

() Permitida

(x) Vedada. Justificar: É vedada a participação de empresas em regime de consórcio no presente Chamamento Público, tendo em vista que o objeto consiste em procedimento seletivo destinado à indicação de empresa ao agente financeiro no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – FAR.

O referido procedimento não se caracteriza como contratação de obra ou serviço pelo Município, mas como seleção de proponente para posterior análise e contratação direta pelo agente financeiro, o que exige avaliação individualizada da capacidade técnica-operacional, regularidade fiscal e qualificação econômico-financeira da empresa proponente.

A vedação à formação de consórcios visa assegurar maior clareza na responsabilização administrativa, simplificação da análise documental e compatibilidade entre o porte dos empreendimentos e a execução por empresa individual.

Adicionalmente, a natureza do programa habitacional e os critérios operacionais do agente financeiro não demandam associação de empresas para viabilização dos empreendimentos, inexistindo complexidade técnica ou dimensão que justifique a admissão de consórcios.

16. Identificação do responsável pela elaboração do TR (nome, CF, cargo)

Andrea Croso Weick - CF 19.801 - Chefe de Divisão Técnica

E por fim, atesto que para o referido documento, foram observadas as orientações da Portaria 11/25-SF, de 08/04/2025, bem como legislação e normas de regência.



SEI
1106.2025/0000880-7

ANEXO IV – A

ESPECIFICAÇÕES



PREFEITURA DA CIDADE DE GUARULHOS
SECRETARIA DE HABITAÇÃO
Departamento de Desenvolvimento Habitacional

ANEXO I
MEMORIAL DESCRITIVO

TABELA 1 – ESPECIFICAÇÕES OBRIGATÓRIAS DO PROJETO DO EMPREENDIMENTO HABITACIONAL:

1. Apresentação do projeto e conformidade
a) Deve ser atendido o conjunto de orientações ao proponente para aplicação das especificações de desempenho em empreendimentos de Habitação de Interesse Social; e de orientações ao Agente Financeiro para recebimento e análise dos projetos, disponíveis no sítio eletrônico do Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H).
b) Devem ser atendidas as especificações de desempenho em empreendimentos com base na NBR 15.575 vigente. Podem ser utilizadas as Fichas de Avaliação de Desempenho (FAD) de sistemas convencionais, como dado de entrada quanto ao desempenho potencial esperado, bem como para manter evidências dos meios definidos para o atendimento dos requisitos da ABNT NBR 15.575.
c) Na ausência de Programa Setorial de Qualidade (PSQ)/PBQPH para um produto ou componente, devem ser utilizados aqueles que tenham certificação emitida por Organismos de Certificação de Produto (OCP) acreditado pelo INMETRO.
d) O projeto apresentado pelo proponente para a contratação deve dispor de nível técnico de detalhamento necessário para sua adequada execução, apresentado conforme a ABNT NBR 6492, devendo ser complementado por levantamento planialtimétrico georreferenciado em sistema de coordenadas UTM (Universal Transversa de Mercator), <i>datum</i> horizontal, Sistema Integrado de Referências Geográficas da América do Sul (SIRGAS 2000).
e) O projeto apresentado pelo proponente deve atender às exigências técnicas e legais incidentes para a realização do empreendimento habitacional contidas nas Diretrizes Urbanísticas expedidas pelo Poder Público Municipal.
2. Adequação do terreno
I. Adequação ao sítio físico
a) O projeto urbanístico deve apresentar adequação ao sítio físico, considerando elementos como vegetação, cursos d'água, topografia e edificações existentes.
b) Deve ser minimizada a necessidade de cortes e aterros, prevenidos casos de escorregamentos e erosão do solo e evitada a eliminação dos elementos arbóreos existentes.
c) O empreendimento não deve se constituir em barreira física à conexão com a cidade.
d) Não é permitido empreendimento em condomínio com área ociosa, sem funcionalidade, superior a 30% (trinta por cento) da área de matrícula.
II. Terraplenagem



PREFEITURA DA CIDADE DE GUARULHOS

SECRETARIA DE HABITAÇÃO

Departamento de Desenvolvimento Habitacional

a) Distância mínima de 1,50 m (um metro e meio) entre as edificações e os pés/cristas de taludes ou contenções com até 1,50 m (um metro e meio) de altura e distância mínima de 3,0 m (três metros) para as demais situações, ou conforme previsto pelo Município, o que for maior.

b) Altura máxima do talude: 4,50 m (quatro metros e meio). Para taludes superiores a 4,50 m (quatro metros e meio) prever berma com largura mínima de 1,50 m (um metro e meio), com solução de drenagem, sendo que nenhum segmento do talude deve ter mais de 4,50 m (quatro metros e meio) de altura.

c) É obrigatória a construção de muros de contenção em situações que a divisa entre os dois lotes se dá em desnível, sempre que o desnível for igual ou superior a 1,00m.

d) Projeto de contenções com parecer técnico sobre a estabilidade e inclinação dos taludes e contenções.

e) Os taludes devem possuir sistema de drenagem que compreenda o lançamento final em sarjetas, valas, córregos ou galerias.

f) Os taludes devem possuir cobertura vegetal do estrato forrageiro e/ou arbustivo, com estrutura radicular adequada à contenção dos mesmos, concebidos com objetivos multifinalitários: segurança e paisagismo.

g) Previsão de guarda-corpo ou outro inibidor de acesso, adequado a cada caso, para desníveis superiores a 1,00 m em áreas comuns de circulação ou acesso e quando a distância livre na horizontal entre o limite da área de circulação e a crista do talude ou arrimo foi inferior a 1,00 m.

III. Análise de riscos

a) O projeto do empreendimento deve considerar as recomendações dos instrumentos de gestão de riscos de desastres existentes tais como planos, cartas, mapeamentos, laudos, entre outros, e as recomendações neles contidos.

b) Na ausência dos estudos ou mapeamentos com análise de risco de deslizamentos, deve ser apresentado laudo geotécnico com a identificação do processo geodinâmico e respectivo nível de risco, quando couber.

IV. Sondagem do terreno

a) Sondagem do terreno de acordo com a NBR 6484 - Solo - Sondagem de simples reconhecimento com SPT - Método de ensaio e NBR 8036 - Programação de sondagens de simples reconhecimento do solo para fundações de edifícios - Procedimento.

3. Projeto de infraestrutura

I. Drenagem

a) O projeto de drenagem do empreendimento deve ser precedido de leitura aprofundada do sítio físico e do seu entorno, de forma a considerar as linhas naturais de escoamento de água e reduzir os riscos de inundação.



PREFEITURA DA CIDADE DE GUARULHOS

SECRETARIA DE HABITAÇÃO

Departamento de Desenvolvimento Habitacional

b) Deve ser apresentado projeto de drenagem com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) emitida por responsável técnico, considerando os parâmetros da Secretaria Nacional de Saneamento (SNS).

c) A solução de drenagem deve ser baseada em estudo de vazão, para avaliação da necessidade de execução com microdrenagem, composta por captação superficial e redes, mesmo que o licenciamento municipal exija apenas o escoamento superficial.

d) Os empreendimentos devem manter a vazão de pré-desenvolvimento, por meio de soluções de drenagem pluvial que contemplem infiltração, retenção e/ou detenção, atendendo os parâmetros da Secretaria Nacional de Saneamento (SNS).

e) Dever ser avaliada a necessidade de drenagem entre lotes ou a instalação de dispositivo que reduza o poder erosivo das águas pluviais.

f) O projeto da pavimentação deve estar associado ao projeto de drenagem do empreendimento.

II. Abastecimento de água potável

a) Previsão de reservatório superior com volume mínimo de 500 (quinhentos) litros por UH para edificação unifamiliar e sistema de reservação com volume mínimo de 500 (quinhentos) litros por UH para edificação multifamiliar.

a.1) O sistema de reservação é composto de reservatório superior e, eventualmente, reservatório inferior apoiado/enterrado, atendendo às necessidades de abastecimento das UH.

b) O reservatório de água condominial será preferencialmente enterrado, sendo admitida a utilização de reservatório tipo torre em concreto e proibida a solução de reservatório e estrutura metálicos.

c) Nos casos em que a viabilidade depender da construção de reservatório do tipo torre em concreto:

i. o projeto técnico deve atender às diretrizes da concessionária;

ii. os reservatórios devem estar situados em áreas que serão doadas ao domínio do Ente público ou da concessionária, ainda que componham o custo de aquisição; e

iii. a concessionária ou o poder concedente devem responsabilizar-se pela operação e manutenção do sistema a ser implantado.

III. Esgotamento sanitário

a) O projeto do empreendimento deve favorecer a gestão dos esgotos produzidos e resguardar as unidades habitacionais de possíveis impactos resultantes da implantação de sistemas locais de tratamento.

b) A solução de esgotamento sanitário deve ser em rede interligada à estação de tratamento de esgoto existente da concessionária, exceto quando comprovada sua inviabilidade técnico-econômica.



PREFEITURA DA CIDADE DE GUARULHOS

SECRETARIA DE HABITAÇÃO

Departamento de Desenvolvimento Habitacional

b.1) A solução de fossa-sumidouro só será admitida como solução individual para edificação unifamiliar nos casos em que essa for a solução indicada na Diretriz de Viabilidade da Concessionária e, desde que haja a comprovação da impossibilidade de outra solução que interligue a rede pública, para os Municípios ou regiões que não possuem acesso a esse serviço público.

c) Nos casos em que a viabilidade depender da construção de sistemas de saneamento:

i. o projeto técnico deve atender às diretrizes da concessionária;

ii. estações de tratamento de Esgoto, de Água (ETE / ETA), estações elevatórias ou *boosters* devem estar situados em áreas que serão doadas ao domínio do Ente público ou da concessionária, ainda que compoñham o custo de aquisição; e

iii. a concessionária ou o poder concedente devem responsabilizar-se pela operação e manutenção do sistema a ser implantado.

d) Nos casos de que trata a alínea "c", as unidades habitacionais e áreas construídas de uso comum devem estar distantes no mínimo:

i. 15 m de estação elevatória de esgoto;

ii. 250 m de unidade de tratamento aberto;

iii. 10 m de unidade de tratamento fechado - empreendimento com menos de 100 UH;

iv. 20 m de unidade de tratamento fechado - empreendimentos entre 100 e 500 UH;

v. 50 m de unidade de tratamento fechado - demais quantidades.

IV. Coleta de Resíduos Sólidos

a) O projeto do empreendimento deve favorecer a gestão de resíduos sólidos criando as condições necessárias para armazenamento e coleta, preferencialmente seletiva.

b) Deve ser prevista área específica e comum aos moradores para o armazenamento temporário dos resíduos sólidos, conforme as especificações a seguir:

i. Local para armazenamento temporário: coberto, com piso impermeável, com ponto de água e esgoto, preferencialmente na testada no empreendimento e com acesso em nível para os veículos de coleta da prefeitura, em dimensões suficientes para abrigar todos os contêineres, conforme previsto em legislação municipal;

ii. Contêiner para resíduos secos, destinados à coleta seletiva municipal: dimensionado para atender até 350 habitantes por metro cúbico; confeccionado em material metálico ou em Polietileno de Alta Densidade (PEAD) com rodízios e tampa articulada; com pintura nas cores verde, azul, vermelha ou amarela; para vidro, papel, plástico e metal, respectivamente, e com o texto escrito nas laterais e tampa "SECOS"; e



PREFEITURA DA CIDADE DE GUARULHOS

SECRETARIA DE HABITAÇÃO

Departamento de Desenvolvimento Habitacional

iii. Contêiner para resíduos orgânicos: dimensionado para atender até 350 habitantes por metro cúbico; confeccionado em material metálico ou em PEAD com rodízios e tampa articulada; pintura nas cores cinza, marrom ou preta; com o texto escrito nas laterais e tampa "ORGÂNICOS".

4. Qualificação urbanística

I. Porte do Empreendimento

a) Deve ser respeitado o número máximo de unidades habitacionais (UH) por empreendimento e por grupo de empreendimentos contíguos, de acordo com o porte populacional do município, nos termos seguintes:

i. até 20.000 habitantes: 50 UH por empreendimento / 200 UH por empreendimentos contíguos;

ii. de 20.001 a 50.000 habitantes: 100 UH por empreendimento / 300 UH por empreendimentos contíguos;

iii. de 50.001 a 100.000 habitantes: 150 UH por empreendimento / 400 UH por empreendimentos contíguos;

iv. de 100.001 a 500.000 habitantes: 250 UH por empreendimento / 500 UH por empreendimentos contíguos; e

v. acima de 500.000 habitantes: 300 UH por empreendimento / 750 UH por empreendimentos contíguos.

b) Em caso de empreendimentos contíguos, cada empreendimento deve ter viabilidade técnica de implantação independente dos demais, sem prejuízo do compartilhamento das soluções de esgotamento sanitário e abastecimento de água sob a gestão do Ente Público ou Concessionária, bem como dos espaços de esporte, lazer e cultura, quando situados em área pública ou em área a ser doada ao Ente Público, mediante pactuação entre os atores envolvidos.

II. Condomínio

a) Não é permitida a constituição de condomínios para empreendimentos compostos por edificações unifamiliares, exceto no caso de empreendimentos produzidos em territórios de comunidades tradicionais, que possuam impedimentos legais para o parcelamento ou para a individualização de matrículas.

b) No caso de condomínios compostos por edificações multifamiliares, deve ser observado o limite de 200 (duzentas) UH por condomínio, sendo admitido o máximo de 300 (trezentas) UH por condomínio nas hipóteses, previstas nesta Portaria, em que a quadra extrapolar 10.000 (dez mil) m².

c) A delimitação dos condomínios em edificações multifamiliares, deve observar:

i. não deve ultrapassar as dimensões de uma quadra;

ii. é vedado o fechamento de vias de públicas; e

iii. o fechamento do conjunto deve possuir no mínimo 50% (cinquenta por cento) de permeabilidade visual nas testadas para vias públicas.



PREFEITURA DA CIDADE DE GUARULHOS

SECRETARIA DE HABITAÇÃO

Departamento de Desenvolvimento Habitacional

III. Afastamento entre as edificações

a) Distância mínima entre edificações multifamiliares:

i. Edificações até 3 pavimentos, maior ou igual a 4,50 m.

ii. Edificações de 4 a 5 pavimentos, maior ou igual a 5,00 m.

iii. Edificações acima de 5 pavimentos, maior ou igual a 6,00 m.

b) É vedado direcionar as janelas de salas, de dormitórios ou de áreas de serviço para poços internos.

c) Para edificação multifamiliar com bloco "H", é vedada a formação de átrios pela junção de dois blocos.

IV. Sistemas de Espaços Livres

a) Deve ser prevista a iluminação pública, a arborização e o mobiliário urbano adequados para os espaços públicos de circulação e para os espaços livres urbanos de permanência, considerando questões de percepção de segurança e acessibilidade universal.

b) Quando dentro do empreendimento existirem Áreas de Preservação Permanente (APP), o projeto do empreendimento deve associá-las a parques, estimulando sua preservação e respeitando os limites da legislação vigente.

c) Em empreendimentos produzidos a partir de novos loteamentos, preferencialmente, 50% da área destinada aos espaços livres devem conformar uma única área e devem ter declividade compatível com a atividade (de lazer ativo) a ser nela desenvolvida.

d) O empreendimento constituído por edificações unifamiliares ou multifamiliares deve conter equipamentos de uso comum, a serem implantados com recursos mínimos de 1% (um por cento) do valor da edificação e infraestrutura, destinados a:

i. obrigatoriamente, execução de uma sala de biblioteca em área condominial por condomínio; ou uma sala de biblioteca em área pública em loteamento(s) ou conjunto de condomínios; e

i.1 a sala de biblioteca poderá ser substituída por praça de leitura nos casos de empreendimentos com até 75 (setenta e cinco) unidades habitacionais;

ii. de forma complementar, execução de equipamentos esportivos, de lazer e espaços exclusivos cercados destinados a animais de estimação, preferencialmente em área pública.

e) No caso de empreendimento sob a forma de condomínio conformado por mais de quatro unidades habitacionais o valor estabelecido no item anterior deverá custear, prioritariamente, os seguintes equipamentos interno ao condomínio:

i. espaço coberto para uso comunitário e sala do síndico com local para armazenamento de documentos; e



PREFEITURA DA CIDADE DE GUARULHOS

SECRETARIA DE HABITAÇÃO

Departamento de Desenvolvimento Habitacional

ii. espaço descoberto para lazer e recreação infantil.

V. Tratamento paisagístico

a) Elaboração e execução de projeto paisagístico do empreendimento, loteamento ou condomínio, contemplando:

i. Calçadas, passeios e canteiros, especificando o dimensionamento e os tipos de pisos, e sua articulação com o sistema viário existente;

ii. Espaços de permanência e contemplação, como bosques, parques e praças, e de recreação, como quadra e parquinho;

iii. Especificação de vegetação arbórea, arbustiva e forração, existente e a plantar, priorizando o emprego de espécies nativas e frutíferas, em consonância com a zona bioclimática em que se encontram;

iv. Mobiliário urbano (poste, parada de ônibus com recuo, coberta e com banco);

v. Iluminação das áreas públicas e das áreas de uso comum dos condomínios, com Lâmpadas de LED com Selo Procel ou ENCE classe A no PBE; e

vi. Espaços sombreados.

b) Os empreendimentos devem ter arborização com diâmetro à altura do peito (DAP) mínimo de 3 cm (três centímetros), na seguinte proporção:

i. uma árvore para cada unidade habitacional, em casos de edificações unifamiliares; e

ii. uma árvore para cada duas unidades habitacionais, em caso de edificações multifamiliares.

c) Para o cômputo da arborização podem ser contabilizadas árvores existentes internas a poligonal do empreendimento com DAP mínimo de 3 cm (três centímetros).

d) O plantio de árvores, quando necessário, deverá ocorrer preferencialmente no interior da poligonal ou em área pública, a uma distância máxima de 1 km (um quilômetro) computado a partir do centro do terreno, para o sombreamento de espaços de recreação e lazer, ou ao longo das vias, para sombreamento de calçadas.

e) Todas as vias deverão apresentar arborização, em pelo menos um dos lados, em espaçamento máximo de 15 m e DAP mínimo de 3 cm.

f) o plantio das árvores deve ser acompanhado de execução de tutores e protetores junto às mudas.

g) as áreas verdes devem ocupar, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total do terreno do empreendimento, preferencialmente em agrupamentos de, no mínimo, 200 m² (duzentos metros quadrados).



PREFEITURA DA CIDADE DE GUARULHOS

SECRETARIA DE HABITAÇÃO

Departamento de Desenvolvimento Habitacional

5. Mobilidade e acessibilidade

I. Acesso ao empreendimento

a) O empreendimento deve estar articulado à malha viária existente ou possibilitar a integração com a malha futura, em conformidade com a diretriz viária estabelecida pelo Ente Público local, quando existente.

b) A principal via de acesso ao empreendimento deve garantir sua conectividade com o restante da cidade, considerando, além da demanda por circulação por ele gerada, as diretrizes viárias estabelecidas pelo Ente Público local para a área, quando existentes.

c) Não é permitido o acesso ao empreendimento diretamente por estradas ou vias expressas.

d) A via de acesso ao empreendimento deve:

i. ser pavimentada, dotada de iluminação pública, de calçada e permitir acesso a transporte público; e

ii. permitir a circulação confortável e segura de bicicletas por intermédio da criação de ciclovias, ciclofaixas ou, na impossibilidade de previsão destes elementos, pela adoção de sinalização vertical ou horizontal adequada.

II. Áreas de uso comum

a) Deve ser garantida a rota acessível em todas as áreas privadas de uso comum no empreendimento, nos termos da ABNT NBR 9050.

TABELA 2 – ESPECIFICAÇÕES RECOMENDÁVEIS DO PROJETO DO EMPREENDIMENTO HABITACIONAL:

1. Projeto de infraestrutura
I. Coleta de Resíduos Sólidos
a) Previsão de área específica e comum aos moradores para o armazenamento temporário dos resíduos sólidos, com a disponibilização de composteira para tratamento de resíduos orgânicos, garantido a sua adequada manutenção.
2. Qualificação urbanística
I. Diversidade morfológica
a) Previsão de variação das fachadas (cores, detalhes arquitetônicos), cobertura ou volumetria das unidades habitacionais ou edificações.
b) Previsão de diferentes tipos de implantação e tipos de edificação (casas térreas, sobrados, casas sobrepostas e edifícios de apartamentos).
II. Áreas comerciais
a) Previsão de áreas destinadas ao uso comercial que permitam o acesso de público externo, devendo o resultado de sua exploração ser destinado ao custeio do condomínio, quando aplicável. Quando implementadas, a gestão, manutenção e fiscalização do uso devido das áreas comerciais são de responsabilidade do condomínio ou do Ente Público Local a que a área for destinada. Na hipótese de regime de propriedade condominial, as áreas comerciais devem ser classificadas como "área comum por destinação", constando como item especial no Memorial de Incorporação e na Convenção de Condomínio.
II. Sistemas de Espaços Livres
a) Previsão de utilização de pavimentos duráveis, porosos e drenantes, de cores claras, com baixa absorção de calor e termicamente confortáveis em calçadas, caminhos, ambientes de circulação, jardins, quadras poliesportivas, ciclovias, áreas de permanência, caminhos verdes e estacionamentos.
b) No caso de condomínios:
i. previsão de espaços públicos de circulação e espaços livres urbanos de permanência, que ofereçam condições de utilização pelos seus moradores e de seu entorno, através da introdução de usos e equipamentos adequados ao seu porte, destinação e aos costumes locais. Estes espaços estariam na área frontal ao lote, fora de seu fechamento.
ii. previsão do espaço coberto para uso comunitário e sala do síndico, com local para armazenamento de documentos, localizado internamente às edificações, reduzindo as áreas construídas acessórias a edificação principal.
c) Previsão de área verde, com espécies arbóreas adequadas ao clima local e de baixa manutenção, em área 20% (vinte por cento) superior a legislação local. Podem ser aceitos também telhados e paredes verdes.



PREFEITURA DA CIDADE DE GUARULHOS

SECRETARIA DE HABITAÇÃO

Departamento de Desenvolvimento Habitacional

d) Previsão de hortas urbanas, para produção e consumo local, cuja instalação deve ser associada às atividades realizadas pelo Trabalho Social.

e) Previsão de área verde com 80 cm (oitenta centímetros) de largura nas calçadas;

f) Adoção de soluções baseadas na natureza (SbN) e adaptação baseada em ecossistemas, tecnologias sociais e outras soluções sustentáveis e inovadoras nos projetos de infraestrutura urbana.



PREFEITURA DA CIDADE DE GUARULHOS

SECRETARIA DE HABITAÇÃO

Departamento de Desenvolvimento Habitacional

TABELA 3 – ESPECIFICAÇÕES OBRIGATÓRIAS DO PROJETO DA EDIFICAÇÃO E DA UNIDADE HABITACIONAL:

1. Apresentação do projeto e conformidade
a) Deve ser atendido o conjunto de orientações ao proponente para aplicação das especificações de desempenho em empreendimentos de Habitação de Interesse Social; e de orientações ao Agente Financeiro para recebimento e análise dos projetos, disponíveis no sítio eletrônico do Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H).
b) Devem ser atendidas as especificações de desempenho em empreendimentos com base na NBR 15.575 vigente. Podem ser utilizadas as Fichas de Avaliação de Desempenho (FAD) de sistemas convencionais, como dado de entrada quanto ao desempenho potencial esperado, bem como para manter evidências dos meios definidos para o atendimento dos requisitos da ABNT NBR 15.575.
c) Na ausência de Programa Setorial de Qualidade (PSQ)/PBQPH para um produto ou componente, devem ser utilizados aqueles que tenham certificação emitida por Organismos de Certificação de Produto (OCP) acreditado pelo INMETRO.
d) O projeto apresentado pelo proponente para a contratação, deve dispor do nível técnico de detalhamento necessário para sua adequada execução, apresentado conforme a ABNT NBR 6492, devendo ser complementado por levantamento planialtimétrico georreferenciado em sistema de coordenadas UTM (Universal Transversa de Mercator), <i>datum</i> horizontal, Sistema Integrado de Referências Geográficas da América do Sul (SIRGAS 2000).
e) O projeto apresentado pelo proponente deve atender às exigências técnicas e legais incidentes para a realização do empreendimento habitacional contidas nas Diretrizes Urbanísticas expedidas pelo Poder Público Municipal.
2. Programa de necessidades
I. Programa mínimo da unidade habitacional
a) Área útil mínima da UH (descontando as paredes) deve ser suficiente para atender o programa mínimo e as exigências de mobiliário para cada cômodo, respeitadas as seguintes áreas úteis mínimas:
i. Casas: 40,00 m ² .
ii. Apartamentos: 41,50 m ² (área útil com varanda), sendo 40m ² de área principal do apartamento.
b) Pé-direito : mínimo de 2,55 m (dois metros e cinquenta e cinco centímetros), admitindo-se 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) no banheiro.
c) Programa mínimo : Sala + 1 dormitório de casal + 1 dormitório para duas pessoas + cozinha + área de serviço + banheiro + varanda (para multifamiliar). Não foi estabelecida a área mínima dos cômodos, deixando aos projetistas a competência de formatar os ambientes da habitação segundo o mobiliário previsto a seguir:

i. **Dormitório de casal** – Quantidade mínima de móveis: 1 cama (1,40 m x 1,90 m); 1 mesa de cabeceira (0,50 m x 0,50 m); e 1 guarda-roupa (1,60 m x 0,50 m). Circulação mínima entre mobiliário e/ou paredes de 0,50 m.

ii. **Dormitório para duas pessoas** – Quantidade mínima de móveis: 2 camas (0,90 m x 1,90 m); 1 mesa de cabeceira (0,50 m x 0,50 m); e 1 guarda-roupa (1,50 m x 0,50 m). Circulação mínima entre as camas de 0,80 m. Demais circulações, mínimo 0,50 m.

iii. **Cozinha** – Largura mínima: 1,80 m. Quantidade mínima de itens: pia (1,20 m x 0,50 m); fogão (0,55 m x 0,60 m); e geladeira (0,70 m x 0,70 m). Previsão para armário sob a pia e gabinete.

iv. **Sala de estar/refeições** – Largura mínima: 2,40 m. Quantidade mínima de móveis: sofás com número de assentos igual ao número de leitos; mesa para 4 pessoas; e estante/armário TV.

v. **Banheiro** – Largura mínima: 1,50 m. Quantidade mínima de itens: 1 lavatório sem coluna, 1 bacia sanitária com caixa de descarga acoplada, 1 box com ponto para chuveiro (0,90 m x 0,95 m) com previsão para instalação de barras de apoio e de banco articulado. Assegurar a área para transferência à bacia sanitária e ao box.

vi. **Área de Serviço** – Quantidade mínima de itens: um tanque (52 cm x 53 cm) (cinquenta e dois centímetros por cinquenta e três centímetros) e uma máquina de lavar roupa (60 cm x 65 cm) (sessenta centímetros por sessenta e cinco centímetros). Prever espaço e garantia de acesso frontal para tanque e acesso frontal ou lateral para a máquina de lavar roupa.

vii. **Acessibilidade:** Espaço livre de obstáculos em frente às portas de no mínimo 1,20 m. Nos banheiros, deve ser possível inscrever módulo de manobra sem deslocamento que permita rotação de 360° (D = 1,50 m) (observado o item 7.5.c da NBR 9050). Nos demais cômodos, deve ser possível inscrever módulo de manobra sem deslocamento que permita rotação de 180° (1,20 m x 1,50 m), livre de obstáculos, conforme definido pela NBR 9050, com exceção da varanda, que deverá ser integrada nas unidades adaptadas. A unidade padrão resultante é adaptável, permitindo sua transformação em unidade acessível por meio das adaptações sob demanda constantes do item 6 deste anexo, não implicando em alteração de paredes.

viii. **Varanda** – em apartamentos: largura interna mínima de 0,80m e área útil mínima de 1,50 m². É vedada varanda em balanço e é obrigatório que a varanda tenha conexão direta com a sala ou com dormitório.

d) Edificações de apartamentos são limitadas a um pavimento térreo mais três superiores (T+3), salvo quando houver elevador ou quando a edificação oferecer acesso em múltiplos níveis na qual o deslocamento máximo seja de até três andares.

II. Itens externos

a) Vagas de estacionamento conforme definido na legislação municipal.

b) Bicicletário coberto para edificações multifamiliares contendo, no mínimo, 30% (trinta por cento) de vagas em relação ao total de unidades habitacionais.

3. Estratégias de conforto

I. Estratégias passivas

a) O projeto deve explorar ao máximo estratégias passivas para garantir o conforto das unidades habitacionais, com o aproveitamento da iluminação e ventilação natural, por meio da forma do edifício, escolha adequada de fechamentos, escolha adequada de paredes externas e coberturas, disposição e tamanho das aberturas, tipos de esquadrias, sempre de acordo com o clima local para aumentar o conforto ambiental e o desempenho termoenergético da Unidade Habitacional.

II. Ventilação

a) Ventilação cruzada:

i. Em todas as zonas bioclimáticas (definidas conforme a NBR 15.220-3), para edificações unifamiliares, deve ser garantida ventilação cruzada, ou seja, o escoamento de ar entre pelo menos duas fachadas diferentes, opostas ou adjacentes.

b) Ventilação noturna:

i. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 1 e 2 (R e M) e 3 e 4 (A e B), para todas as tipologias, deve ser garantida a ventilação noturna com segurança em dormitórios; e

c) É vedada a ventilação mecânica nas UHs, à exceção dos banheiros das UHs localizadas nas zonas bioclimáticas 3B, 4B, 5B e 6B, desde que demonstrada a impossibilidade de ventilação natural ou através de poços de ventilação.

III. Desempenho

a) Laudo de desempenho térmico simplificado conforme NBR 15.575 para comprovação de desempenho mínimo dos ambientes de permanência prolongada das unidades habitacionais.

i. Caso não seja enquadrável no método simplificado ou em caso de existência de barreiras para ventilação e insolação, deverá ser realizada simulação computadorizada para comprovação do desempenho térmico mínimo dos ambientes de permanência prolongada das unidades habitacionais.

b) Em casos de barreiras ou especificidades que interfiram no desempenho lumínico, deve ser apresentado respectivo laudo para as unidades habitacionais conforme NBR 15.575.

4. Sistemas e componentes

I. Impermeabilização

a) O tipo de impermeabilização será determinado segundo a solicitação imposta e observará, no mínimo, as seguintes condições:

i. Umidade ascendente da fundação para as alvenarias: será realizada impermeabilização resistente à solicitação imposta pela umidade do solo;

ii. Até 60 cm nas paredes externas em todo o perímetro do pavimento térreo sujeitos aos efeitos da água de respingo;

iii. Banheiros, cozinhas, área de serviço e varandas: Nas paredes internas, a impermeabilização alcançará uma altura mínima de 20 cm acima do nível do piso acabado;

b) Os ralos e as tubulações que transpassarem as lajes impermeabilizadas serão fixados na estrutura e possuirão detalhes específicos de arremate e reforços de impermeabilização.

c) Conforme NBR 9575, não serão considerados sistema de impermeabilização: lona plástica, pintura asfáltica (aquela que não forma membrana) e argamassa dosada em obra com uso de aditivo que não siga as recomendações expressas do fabricante.

d) Todos os pisos de áreas molhadas das unidades como banheiros, áreas de serviço, cozinhas (quando integradas às áreas de serviço) e áreas descobertas, bem como de áreas molháveis quando houver ralos, deverão ser impermeabilizados.

e) Proteção da alvenaria externa: proteção horizontal em concreto com largura mínima de 0,50 m para casas e edificações multifamiliares. Nas áreas de serviço externas, deverá ser prevista calçada com largura mínima de 1,20 m e comprimento mínimo de 2,00 m na região do tanque e máquina de lavar.

II. Sistemas de Vedação Vertical

a) Sistemas de Vedação Vertical Externa - o projeto de fachada para edifícios de múltiplos pavimentos deve prever:

i. Análise das movimentações da estrutura; posicionamento de frisos, juntas (movimentação, dessolidarização, estrutural, oculta, dentre outras), reforços com telas e demais detalhes construtivos.

ii. Procedimentos para a sua execução; avaliação por ensaios; diretrizes para acompanhamento da sua execução e indicação das atividades de manutenção pós-obra, considerando a facilidade de sua execução.

iii. Desempenho dos materiais, aparência estética, resistência a intempéries.

iv. Cuidados adicionais para regiões com classe de agressividade ambiental mais alta, a exemplo das regiões litorâneas.

v. poderá ser utilizado revestimento em concreto regularizado e plano, ou chapisco e massa única ou emboço e reboco ou argamassa técnica decorativa (ABNT NBR 16.648), adequados para o acabamento final projetado.

vi. O projeto deverá prever a Vida Útil Projetada (VUP) para os sistemas de pintura externos de, no mínimo, 8 anos, com especificação de componentes, materiais, execução e técnica que permitam atender a VUP, conforme a NBR 15.575 – Edificações Habitacionais – Desempenho. É de responsabilidade da Construtora a garantia do sistema de pintura externo dentro da VUP, de 3 anos.

vii. O preparo das superfícies que receberão a pintura deverá seguir ABNT NBR 13245 – Tintas para construção civil — Execução de pinturas em edificações não industriais — Preparação de superfície.

viii. Deverá ser utilizada pintura com tinta ou textura acrílica premium ou superior, segundo a norma ABNT NBR 15.079.

ix. Nas áreas de serviço externas à edificação, o azulejo deverá cobrir no mínimo a largura correspondente ao tanque e a máquina de lavar roupas (largura mínima de 1,20m e altura mínima de 1,50m).

x. Absortância solar:

x.1. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 1 e 2 (R e M), deve ser garantida a pintura das paredes externas predominantemente em cores claras a médias (absortância solar máxima de 0,6) ou o uso de acabamentos externos predominantemente com absortância solar máxima de 0,6. Cores escuras são admitidas em detalhes.

b) Sistemas de Vedação Vertical Interna:

i. Revestimentos internos e de áreas comuns: gesso ou chapisco e massa única ou em emboço e reboco, ou ainda em concreto regularizado e plano, adequados para o acabamento final em pintura.

ii. Pintura com tinta ou textura látex standard ou premium, segundo a norma ABNT NBR 15.079. O preparo das superfícies que receberão a pintura deverá seguir ABNT NBR 13.245 – Tintas para construção civil — Execução de pinturas em edificações não industriais — Preparação de superfície.

iii. Revestimento com azulejo até altura mínima de 1,50 m (um metro e meio) em todas as paredes hidráulicas da cozinha, do banheiro e da área de serviço e em toda a altura da parede na área do box.

iv. Utilizar parede dupla de geminação. Quando utilizada parede simples, deverá ser comprovado o atendimento à NBR 15.575 – Edificações Habitacionais – Desempenho através da apresentação de FAD que atenda ao desempenho mínimo de índice de redução sonoro ponderado (Rw) para paredes de geminação de divisa de cômodos com e sem dormitório. Na ausência de FAD, será apresentado laudo de desempenho acústico que comprove o atendimento ao requisito mínimo da norma.

III. Cobertura

a) É obrigatória a execução de laje, salvo nos caso de sistemas construtivos em conformidade com as normas NBR16.936 e NBR16.970. Em casas, no caso de área de serviço externa, a cobertura se estenderá por toda a área, seguindo as mesmas especificações da UH, facultado o uso de laje.

b) É vedado o uso de estrutura metálica quando o empreendimento estiver localizado em regiões litorâneas ou em ambientes agressivos a esse material.

c) Prever proteção contra insetos e fungos ou autoclave de fábrica quando utilizada estrutura em madeira.

d) Telhas de fibrocimento, aço, plásticas, isotérmicas e similares somente serão utilizadas sobre laje e, no caso de edificações multifamiliares, também com previsão de platibanda em todo o perímetro da edificação.

e) No caso de opção por beiral, este deverá ter no mínimo 0,60 cm ou 0,10 cm maior que a calçada, o que for maior, com solução que evite carreamento do solo pelas águas pluviais. Todas as telhas componentes das duas primeiras fiadas do beiral serão fixadas individualmente, salvo quando houver forro no beiral.

f) É vedada a exposição de instalações elétrica, hidráulicas, dentre outras, em lajes nos halls de circulação.

g) Em caso de emprego de telhas cerâmicas esmaltadas, de concreto ou de fibrocimento, considerar espessura mínima de 6mm.

h) Absortância solar:

i. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 1, 2 e 3, para todas as edificações, a absortância solar do telhado deve ser menor ou igual a 0,6 (cores claras e médias), com exceção de coberturas em telhas de barro não vitrificada e cobertura verde.

IV. Piso

a) É obrigatória a instalação de piso sobre contrapiso e rodapé em toda a unidade (exceto nas paredes que possuam revestimento cerâmico), incluindo as varandas, o hall e as áreas de circulação interna.

b) O revestimento deve ser em cerâmica esmaltada PEI 4, com índice de absorção inferior a 10% (dez por cento), e desnível máximo de 15 mm (quinze milímetros), facultado o uso de piso vinílico nos quartos e sala, com qualificação mínima Residencial Pesado, nos termos da NBR 14.917. Para áreas molháveis e rota de fuga, o coeficiente de atrito dinâmico deve ser superior a 0,4.

c) Deve ser instalada soleira na porta de entrada e soleira com desnível (máx. 15 mm) no box e área de serviço. O contrapiso deverá ser flutuante nos quartos e salas de multifamiliares.

d) As cotas dos pisos serão superiores à cota da calçada ao redor da casa, bloco ou torre.

e) É dispensável a realização de contrapiso flutuante, mediante regularização da superfície da laje e apresentação de laudo acústico com comprovação do atendimento da NBR 15.575.

V. Esquadrias

a) É obrigatória a estanqueidade do sistema de esquadrias, demonstrando a solução adotada nas especificações do empreendimento.

b) Portas e ferragens:

i. Edificações multifamiliares: Portas de acesso à unidade e internas em madeira. No acesso ao bloco admite-se o uso de porta de aço, PVC ou de alumínio.

ii. Caso seja proposto outro material, o desempenho similar será comprovado através de Laudo Técnico do fabricante.

iii. As portas de madeira deverão atender a norma ABNT NBR 15.930-2, levando em conta o desempenho mínimo em função da movimentação e local da instalação.

iv. As portas de acesso aos espaços de uso comum, aos blocos e às unidades habitacionais não devem possuir vidros até altura de 1,10m.

v. Vão livre entre batentes de 0,80 m x 2,10 m em todas as portas. Previsão de área de aproximação para abertura das portas de acesso (0,60 m interno e 0,30 m externo). Em tipologia de casa prever ao menos duas portas de acesso, sendo 01 (uma) na sala para acesso principal e outra para acesso de serviço na cozinha/área de serviço.

vi. Maçanetas de alavanca devem estar entre 0,90 m a 1,10 m do piso.

vii. Em portas de aço, pintura com esmalte sobre fundo preparador. Em portas de madeira, com esmalte ou verniz ou utilização do kit porta pronta.

viii. É obrigatório o uso de vergas e contravergas com transpasse mínimo de 0,30 m, acima das portas.

c) Janelas:

i. Soluções previstas em todos os vãos externos deverão ser completas e com vidros, sem folhas fixas. É vedada a utilização de aço em regiões litorâneas ou ambientes agressivos, admitindo-se nesses casos janelas em madeira, PVC ou alumínio.

ii. É obrigatório o uso de vergas e contravergas com transpasse mínimo de 0,30 m, além de peitoril com pingadeira e transpasse de 2 cm para cada lado do vão, ou solução equivalente que evite manchas de escoamento de água abaixo do vão das janelas.

iii. Os peitoris assentados atenderão a detalhes executivos que deem funcionalidade ao sistema, como a previsão de uma inclinação mínima de 3% em direção ao lado externo da edificação e a adoção de pingadeiras de no mínimo 2,5 cm, com sulco ou friso na extremidade e pequenas laterais, visando evitar o escoamento ao longo da fachada. Serão admitidas esquadrias com peitoris integrados.

iv. É vedado o uso de cobogós em substituição às janelas, exceto em áreas comuns de circulação desde que atendidos os aspectos construtivos estabelecidos nos itens ii e iii acima.

v. Em janelas de aço, pintura com esmalte sobre fundo preparador. Em janelas de madeira, com esmalte ou verniz.

vi. Em todas as zonas bioclimáticas, as esquadrias de dormitórios devem ser dotadas de esquadria com veneziana que permita escurecimento do cômodo, com garantia de ventilação natural da janela para a entrada de luz natural quando desejado.

vii. Deverá ser previsto gradil nas janelas das casas e nas unidades térreas das edificações multifamiliares.

viii. Deve ser prevista a utilização de selante a base de poliuretano ou poliéster para calafetação de janelas.

VI. Sistemas prediais hidráulicos

a) Parâmetros do sistema:

i. Pressão estática máxima no sistema = 30 mca; e

ii. Limitação de vazões no dimensionamento sistema:

ii.1. ducha: 12 l/min

ii.2. torneiras de pia de cozinha e tanque: 6 l/min

ii.3. torneiras de lavatório: 4 l/min

ii.4. alimentação de bacia de descarga: 9 l/min

ii.5. Para fins de funcionalidade, alimentação do chuveiro elétrico: mínima de 12 l/min.

b) Prever dispositivos economizadores para chuveiros e torneiras.

c) Prever pontos específicos de água e esgoto para máquina de lavar roupa.

d) Lavatório: Louça sem coluna, com dimensão mínima de 30x40cm, sifão, e torneira metálica cromada com acionamento por alavanca ou cruzeta, segundo a norma ABNT NBR 10.281, com acabamento de registro de alavanca ou cruzeta.

e) Bacia sanitária: com caixa acoplada e mecanismo de descarga com duplo acionamento, conforme a norma ABNT NBR 15.097, não sendo admitida bacia com abertura frontal e caixa plástica externa.

f) Tanque: Capacidade mínima de 20 litros, de concreto pré-moldado, PVC, louça, inox, granilite ou mármore sintético com torneira metálica cromada com acionamento por alavanca ou cruzeta com arejador. Acabamento de registro de alavanca ou cruzeta.

g) Pia da cozinha: Bancada de 1,20 m x 0,50 m com cuba de granito, mármore, inox, granilite ou mármore sintético, torneira metálica cromada. Torneira e acabamento de registro de alavanca ou cruzeta.

h) Ralos: previsão de instalação de dois ralos sifonados no banheiro, um na varanda, um na cozinha, um na área de serviço, podendo ser um ralo para atender a cozinha e área de serviço, quando estes forem integrados, e um no hall de circulação de acesso às unidades para edificação multifamiliar.

VII. Sistemas prediais Elétricos e de Comunicação

a) Pontos de tomadas elétricas: Deverão atender à ABNT NBR NM 60669 e ABNT NBR 5410 com no mínimo 4 na sala, 4 na cozinha (sendo um para microondas), 2 na área de serviço (ferro de passar e máquina de lavar roupas), 2 em cada dormitório, 1 ponto para ar-condicionado em cada dormitório, 1 tomada no banheiro e mais 1 ponto elétrico para chuveiro. Todos os pontos serão entregues completos.

b) Tomadas baixas a 0,40 m do piso acabado, interruptores, interfonos, campainha e outros a 1,00 m do piso acabado.

c) Iluminação de áreas condominiais internas:

i. Plafon simples com soquete para todos os pontos de luz;

i. Lâmpadas LED com Selo Procel ou ENCE nível A no PBE; e

ii. Sistema automático de acionamento das lâmpadas – minuteria ou sensor de presença – em ambientes de permanência temporária.

d) Iluminação de áreas condominiais externas:

i. Programação de controle por horário ou fotossensor;

ii. Lâmpadas LED com Selo Procel ou ENCE classe A no PBE.

e) Pontos de comunicação: 3 pontos de telefone/lógica, sendo 1 na sala e 1 em cada dormitório (tubulação seca), 1 de campainha (completa e instalada), 1 ponto de antena (tubulação seca) e 1 ponto de interfone (completo e instalado) quando em edificação com mais de dois pavimentos.

f) Interfone: Instalar sistema de porteiro eletrônico para edificações com mais de dois pavimentos, com possibilidade de migração para sistema de interfonia digital.

g) Deve ser previsto ponto para antena individual em edificações multifamiliares.

h) Tubulação para cabos de redes de telecomunicações: deve ser prevista a tubulação de infraestrutura seca subterrânea desde a rua em frente às edificações ou casas e internamente às construções para distribuição dos cabos até os pontos de utilização nas unidades habitacionais.

i) Prever ponto para instalação de aparelho de ar-condicionado nos 2 quartos, com a instalação de tubulação de infraestrutura completa (com fiação) e para o dreno de água em cada cômodo, além da previsão de circuito específico e dimensionamento no quadro geral para instalação dos disjuntores específicos do sistema de ar-condicionado.

j) No caso de sistema convencional (de parede), deve ser prevista a abertura de vão em no mínimo um cômodo e o isolamento/vedação deste vão, diverso da abertura da esquadria. Deverá constar no Manual do Proprietário instalação da base de apoio em caixilho de madeira e/ou de concreto ou base de apoio metálica, de responsabilidade do usuário. Deverá ser prevista padronização do ponto de instalação das condensadoras na fachada, que permita ventilação adequada do aparelho e manutenção segura, a constar na Convenção do condomínio.

k) Prever, conforme a NBR 5410, circuitos independentes para iluminação, tomadas de uso geral, tomadas de uso específico para cozinha, área de serviço e para o chuveiro, dimensionados para a potência usual do mercado local, inclusive os 02 circuitos para ar-condicionado. Prever no quadro de distribuição: Disjuntor geral, Dispositivo DR e ao menos 02 (duas) posições de disjuntor vagas.

VIII. Elevador

a) Para edificações multifamiliares acima de dois pavimentos sem elevador, deve ser previsto e indicado no projeto espaço destinado à sua instalação, bem como informado no manual do proprietário, o qual deve permitir sua execução e instalação futura. Não é necessária nenhuma obra física para este fim, exceto a execução da sua fundação, que deverá ser projetada e executada caso o espaço previsto para a futura instalação do elevador esteja no interior da edificação. Além disso, a estrutura deverá ser projetada e executada para suportar as cargas de instalação e operação do equipamento.

b) O projeto de empreendimento habitacional com previsão de elevador deverá atender às seguintes exigências:

i. especificações mínimas definidas em regulamentação do Agente Operador da linha de atendimento, subsidiada pela área de engenharia do agente financeiro e validada pela Secretaria Nacional de Habitação, considerando as referências de durabilidade e resistência definidas na NBR 16858-1-2020; EN-81/20; EN-81/71 Classe 2; EN-13501-1; e

ii. contratação de manutenção preventiva e corretiva por sessenta meses.

IX. Instalação de gás

a) Preferencialmente, o fornecimento de gás será através de gás natural canalizado, nas localidades onde existe disponibilidade.

b) É vedado o uso de botijões dentro das unidades habitacionais em empreendimentos com mais de 2 pavimentos.

c) Instalação de sistema para individualização do consumo de gás em conformidade com os padrões locais e geração de conta individualizada.

d) Deve ser prevista a proteção física dos medidores de gás.

X. Correspondência

a) Deve ser instalada uma caixa para recebimento de correspondências com identificação da unidade habitacional em edificações multifamiliares.

XI. Sistemas Inovadores

a) Serão aceitas tecnologias inovadoras de construção homologadas pelo SiNAT, desde que tenham Documento de Avaliação Técnica (DATEc) vigente no âmbito do SiNAT do PBQP-H.

b) Devem ser instaladas placas informativas nas edificações de empreendimentos nos casos de utilização de alvenaria estrutural ou sistemas inovadores.

5. Acessibilidade e adaptação

I. Unidades adaptadas (conforme demanda)

a) Disponibilizar unidades adaptadas ao uso por pessoas com deficiência, quando houver, de acordo com a demanda necessária e conforme a deficiência apresentada, com alguns dos seguintes itens:



PREFEITURA DA CIDADE DE GUARULHOS

SECRETARIA DE HABITAÇÃO

Departamento de Desenvolvimento Habitacional

- | |
|---|
| i. Puxador horizontal na porta do banheiro, conforme ABNT NBR 9050; |
| ii. Barras de apoio junto à bacia sanitária, conforme ABNT NBR 9050; |
| iii. Barras de apoio no box do chuveiro, conforme ABNT NBR 9050; |
| iv. Banco articulado para banho, conforme ABNT NBR 9050; |
| v. Barras de apoio junto ao lavatório, conforme ABNT NBR 9050; |
| vi. Bacia sanitária com caixa acoplada e acionamento por alavanca, conforme ABNT NBR 9050; |
| vii. Torneiras de banheiro, cozinha e tanque com acionamento por alavanca ou por sensor; |
| viii. Bancada de cozinha instalada a 85 cm com altura livre inferior de 73 cm; |
| ix. Plataforma elevatória de percurso fechado; |
| x. Chuveiro com barra deslizante para ajuste de altura; |
| xi. Lavatório e bancada de cozinha instalados a 70 cm do piso acabado (ou outra altura indicada pela pessoa com nanismo); |
| xii. Registro do chuveiro instalado a 80 cm do piso acabado (ou outra altura indicada pela pessoa com nanismo); |
| xiii. Registro do banheiro instalado a 80 cm do piso acabado (ou outra altura indicada pela pessoa com nanismo); |
| xiv. Acessórios de banheiro instalados a 80 cm do piso acabado (ou outra altura indicada pela pessoa com nanismo); |
| xv. Quadro de distribuição de energia instalado a 80 cm do piso acabado (ou outra altura indicada pela pessoa com nanismo); |
| xvi. Maçanetas, interruptores, campainha e interfone (quando na parede), instalados 80 cm do piso acabado (ou outra altura indicada pela pessoa com nanismo); |
| xvii. Sinalização luminosa intermitente em todos os cômodos, instalada junto ao sistema de iluminação do ambiente e acionada em conjunto com a campainha e com o interfone; |
| xviii. Interfone para edificações com mais de dois pavimentos; |
| xix. Fita contrastante para sinalização de degraus ou escadas internas, conforme ABNT NBR 9050; |
| xx. Contraste visual entre piso e paredes e entre paredes e portas, conforme ABNT NBR 9050; |
| xxi. Contraste visual para tomadas, interruptores, quadros de distribuição de energia, campainha e interfone; |

xxii. Adesivos em braile junto a interruptores indicando sua posição (ligado/desligado) e no quadro de distribuição indicando os circuitos relacionados a cada disjuntor; e

xxiii. Fixador de portas para mantê-las abertas quando necessário.

6. Gestão das águas

I. Instalações

a) O projeto do empreendimento e edificações deverá favorecer a gestão das águas (potáveis e pluviais) contribuindo para mitigar problemas de escassez e para a utilização mais sustentável desse insumo.

b) A bomba de água deve possuir ENCE nível A no PBE, quando houver.

II. Medição individualizada

a) Instalação de sistema para individualização do consumo de água, em conformidade com os padrões da concessionária local e geração de conta individualizada.

b) Nos locais onde não houver padrões específicos da concessionária, deve ser realizada a instalação de sistema para individualização de água com locação de hidrômetro homologado pelo INMETRO, em área comum, no térreo.

c) Deve ser prevista a proteção física dos medidores de água.

7. Ações do construtor

I. Orientações às famílias beneficiárias

a) Deverá ser entregue a todas as famílias beneficiárias, Manual do Proprietário contendo todas as informações necessárias para a compreensão sobre a adequada ocupação da unidade habitacional, manutenção preventiva, garantias, assistência técnica e Serviço de Atendimento ao Consumidor, com destaque para sistemas inovadores, que requeiram atenção específica, atendendo a norma da ABNT NBR 14.037, quando for o caso. O manual deverá conter imagens que exemplifiquem o sistema, com adoção de linguagem simples. Deverá ser fornecido também em versão acessível a PCD e digital.

b) O Construtor deverá prever capacitação aos beneficiários para a correta manutenção do sistema de pintura externo, além de inserir orientações no Manual do Proprietário que contenham o custo periódico para manutenção.

c) No caso de edificação multifamiliar, deve ser entregue Manual do Síndico ao(s) morador(es) responsável(eis).

d) Deverão ser estabelecidos e divulgados canais de comunicação para recebimento de questões relacionadas a problemas construtivos.

e) Devem ser instaladas placas informativas nas edificações de empreendimentos nos casos de utilização de alvenaria estrutural ou sistemas inovadores.

II. Descomissionamento

- a) A obtenção do CNPJ do Condomínio será de responsabilidade da empresa construtora, quando ocorrerá o descomissionamento da obra.

TABELA 4 – ESPECIFICAÇÕES RECOMENDÁVEIS DO PROJETO DA EDIFICAÇÃO E DA UNIDADE HABITACIONAL:

1. Estratégias de conforto

I. Ventilação

- a) Ventilação cruzada para edificações multifamiliares em todas as zonas bioclimáticas.

II. Desempenho

- a) Comprovação de desempenho térmico intermediário ou superior das áreas de permanência prolongada das unidades habitacionais, de acordo com a norma da ABNT NBR 15.575-1, que pode ser realizada por meio de simulação computadorizada ou pelo método simplificado do PBE-Edifica.
- b) Unidades Habitacionais com envoltória que comprovadamente possuem desempenho intermediário ou superior, de acordo com a norma ABNT NBR 15.575, não precisam comprovar o atendimento às especificações de absorvência solar e transmitância térmica de paredes e coberturas.
- c) A comprovação do atendimento às especificações de desempenho térmico da envoltória pode, alternativamente, ser feita pela apresentação da etiqueta do PBE-Edifica para envoltória, de acordo com a norma ABNT NBR 15.575.

2. Sistemas e componentes

I. Métodos construtivos

- a) Uso de sistema construtivo modular e industrializado.
- b) Uso de madeira de reflorestamento ou de floresta nativa certificada.
- c) Uso de madeira certificada para a fase de produção (formas, escoras, entre outros).
- d) Uso de madeira certificada para uso permanente (estrutura do telhado, entre outros).

II. Cobertura

- a) Transmitância térmica (U):
- i. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 1 e 2 (R e M) e 3 (A e B), para edificações unifamiliares, a transmitância térmica (U) em W/m^2K deve ser menor ou igual a 0,7. Para tipologias multifamiliares, a transmitância térmica (U) em W/m^2K deve ser abaixo de 2,02;
- b) Adoção de telhados verdes nas estruturas acessórias.

III. Sistemas de Vedação Vertical

a) Transmitância Térmica (U) e Capacidade Térmica (CT):

i. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 1 e 2 (R e M), os limites de Transmitância Térmica (U) em W/m^2K e Capacidade Térmica (CT) em kJ/m^2K para edificação unifamiliar, devem ser: U menor ou igual a 2,70 e CT maior ou igual a 130. Para edificação multifamiliar, devem ser: U menor ou igual a 1,30 e CT maior ou igual a 130, ou U menor ou igual a 0,75 e CT maior ou igual a 30.

IV. Esquadrias

a) Utilização de portas em madeira certificada.

i. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 1 e 2 (R e M), para edificação unifamiliar: PtApp maior ou igual a 17%, FV maior ou igual a 0,45 com recurso de sombreamento nos dormitórios. Para tipologia multifamiliar: PtApp maior ou igual a 17%, FV maior ou igual a 0,45 com recurso de sombreamento nos dormitórios e sala.

V. Sistemas prediais hidráulicos

a) Em edificações multifamiliares, deve ser prevista a instalação de *shafts* com fácil acesso para manutenção das instalações em cada unidade habitacional.

VI. Correspondência

a) Deve ser previsto local adequado para armazenamento de pacotes de maior volume.

3. Impacto Ambiental

I. Gestão das águas

a) Instalação de cisterna para áreas comuns em edificação multifamiliar, de acordo com norma da ABNT 15527, com dimensionamento compatível com o índice pluviométrico da região.

b) Instalação de reservatório de retenção para enchentes em áreas urbanas consolidadas sujeitas à inundação.

II. Avaliação

a) Certificação do Programa Brasileiro de Etiquetagem – PBE Edifica, Selo PROCEL ou Selo Casa Azul + CAIXA.

III. Eficiência Energética

a) Instalação de sistemas eficientes de aquecimento de água, conforme classificação A do PBE Edifica.

TABELA 5 – ESPECIFICAÇÕES OBRIGATÓRIAS DA OBRA:

1. Avaliação de conformidade
I. Empresa e materiais
a) Atendimento às diretrizes do Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H):
i. na promoção da qualidade, produtividade e sustentabilidade do Habitat, principalmente na utilização de materiais de construção em conformidade com as normas técnicas, especialmente aqueles fabricados, importados ou distribuídos por empresas qualificadas nos programas setoriais da qualidade (PSQ) do Sistema de Qualificação de Empresas de Materiais, Componentes e Sistemas Construtivos (SiMaC);
ii. na contratação de empresas construtoras certificadas no Sistema de Avaliação da Conformidade de Empresas de Serviços e Obras da Construção Civil (SiAC); e
iii. na utilização de Documento de Avaliação Técnica (DATEc) vigente para o uso de tecnologias inovadoras, e na adoção de Fichas de Avaliação de Desempenho (FAD) para sistemas convencionais, no âmbito do Sistema Nacional de Avaliação Técnica de Produtos Inovadores e Sistemas Convencionais (SiNAT), especificados nos projetos.
2. Impacto ambiental
I. Resíduos sólidos
a) Adoção de Gestão adequada de resíduos sólidos, conforme previsto pela Lei nº 12.305, de 2 de agosto de 2010, a Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA) nº 307/2002, e suas alterações, e a norma ABNT NBR 10.004, com a segregação, acondicionamento, transporte, bem como o tratamento dos resíduos e a disposição final dos rejeitos.
b) A segregação de Resíduos da Construção e Demolição (RCD) na origem (na obra), para as classes A e B, conforme classificação da Resolução CONAMA nº 307/2002, deverá ocorrer em no mínimo 4 das 10 subclasses, sendo:
i. Subclasses da Classe A: Concreto, produtos cimentícios, resíduos mistos e solos provenientes de terraplenagem; e
ii. Subclasses da Classe B: Gesso, plástico, papelão, metal, vidro e madeira.

TABELA 6 – ESPECIFICAÇÕES RECOMENDÁVEIS DA OBRA:

1. Avaliação de conformidade
I. Empresa e materiais
a) O projeto do empreendimento deverá ser desenvolvido conforme a metodologia <i>Building Information Modelling</i> (BIM), cumprindo as normas técnicas brasileiras vigentes sobre o tema.
b) Utilização de cimentos na obra serão do tipo Cimento Portland de Alto-forno CP III e CP IV.
c) Utilização de materiais oriundos de empresas da região, estimulando o desenvolvimento das indústrias locais.
2. Impacto ambiental
I. Resíduos sólidos
a) Adoção de reciclagem para destinação de resíduos de construção classe A – resíduos reutilizáveis ou recicláveis como agregados (tijolos, blocos, telhas, dentre outros), conforme classificação da Resolução CONAMA n° 307/2002.
b) Adoção de reciclagem para destinação de resíduos de construção classe B – resíduos recicláveis para outras destinações, tais como plásticos, papel, papelão, metais, vidros, madeiras, embalagens vazias de tintas imobiliárias e gesso, conforme classificação da Resolução CONAMA n° 307/2002.
II. Avaliação
a) Utilização de ferramenta para cálculo de inventário da emissão de Carbono, para avaliação da emissão de Gases do Efeito Estufa (GEE), por meio da ferramenta Ccarbon ou outras.
b) Utilização de ferramenta para Avaliação do Ciclo de Vida (ACV) do empreendimento.

TABELA 7 – ESPECIFICAÇÕES OBRIGATÓRIAS DO PROJETO DA PRAÇA DE LEITURA E DA SALA DE BIBLIOTECA:

1. Apresentação do projeto e conformidade
a) Deve ser atendido o conjunto de orientações ao proponente para aplicação das especificações de desempenho em empreendimentos de Habitação de Interesse Social; e de orientações ao Agente Financeiro para recebimento e análise dos projetos, disponíveis no sítio eletrônico do Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H).

b) Devem ser atendidas as especificações de desempenho em empreendimentos com base na NBR 15.575 vigente. Podem ser utilizadas as Fichas de Avaliação de Desempenho (FAD) de sistemas convencionais, como dado de entrada quanto ao desempenho potencial esperado, bem como para manter evidências dos meios definidos para o atendimento dos requisitos da ABNT NBR 15.575.

c) Na ausência de Programa Setorial de Qualidade (PSQ)/PBQPH para um produto ou componente, devem ser utilizados aqueles que tenham certificação emitida por Organismos de Certificação de Produto (OCP) acreditado pelo INMETRO

d) O projeto apresentado pelo proponente para a contratação, deve dispor do nível técnico de detalhamento necessário para sua adequada execução, apresentado conforme a ABNT NBR 6492, devendo ser complementado por levantamento planialtimétrico georreferenciado em sistema de coordenadas UTM (Universal Transversa de Mercator), datum horizontal, Sistema Integrado de Referências Geográficas da América do Sul (SIRGAS 2000).

2. Programa de necessidades

I. Programa mínimo da praça de leitura

a) Pavimento com área mínima de 20,00 m², em concreto moldado in loco com junta seca, bloco intertravado de concreto, ou material similar.

b) Cobertura com área mínima de 15,00 m², em material com absorvância solar menor ou igual a 0,4 (cores claras e médio-claras), com exceção de coberturas em telhas de barro não vitrificadas e cobertura verde.

c) Pé-direito: mínimo de 2,40 m.

d) Iluminação: prever luminária do tipo poste de luz ou fixada sob a cobertura, ligada à rede pública ou do condomínio.

e) Mobiliário:

i. 2 bancos com encosto (1,50 m), preferencialmente em ferro galvanizado e madeira para deck, ou em material resistente a intempéries;

ii. 2 bancos sem encosto (1,50 m), preferencialmente em ferro galvanizado e madeira para deck, ou em material resistente a intempéries;

iii. Mesa (0,70 m x 0,70 m, com 0,73 m de alt.) com 4 banquetas, fixas, preferencialmente em ferro galvanizado e madeira para deck, ou em material resistente a intempéries;

iv. Estante de livros (0,80 m x 0,40 m, com 1,80 m de alt.) com 3 prateleiras, fixa, em material resistente a intempéries, disposta sob a área coberta, sobre patamar de 0,4m de altura;

v. Redário, com postes ou pilares com ganchos para fixação de duas redes;

vi. Lixeira de 50 litros, em material resistente a intempéries; e

vii. Plantio de 3 árvores com DAP (diâmetro à altura do peito) de 5cm.

f) Letreiro: elemento vertical (totem ou placa) na entrada principal do equipamento para fixação do nome do espaço, na identidade visual exigida, conforme orientação disponibilizada em sítio eletrônico do Ministério das Cidades.

II. Programa mínimo da sala de biblioteca

a) tipologia:

i. Até 300 unidades habitacionais: edificação isolada ou no térreo do edifício habitacional; e

ii. Acima de 301 unidades habitacionais: edificação isolada.

b) Área útil mínima interna:

i. Até 150 unidades habitacionais: área mínima de 20 m², piso sobre contrapiso, em cerâmica esmaltada PEI 4, com índice de absorção inferior a 10%, com rodapé e soleira com desnível máximo de 15mm;

ii. De 151 a 250 unidades habitacionais: área mínima de 28 m², piso sobre contrapiso, em cerâmica esmaltada PEI 4, com índice de absorção inferior a 10%, com rodapé e soleira com desnível máximo de 15mm;

iii. De 251 a 400 unidades habitacionais: área mínima de 35 m², em piso cimentício aplicado sobre contrapiso, com acabamento polido, ou em cerâmica esmaltada PEI 4, com índice de absorção inferior a 10%, sobre contrapiso, com rodapé e soleira com desnível máximo de 15mm;

iv. De 401 a 500 unidades habitacionais: área mínima de 45 m², em piso cimentício aplicado sobre contrapiso, com acabamento polido, ou em cerâmica esmaltada PEI 4, com índice de absorção inferior a 10%, sobre contrapiso, com rodapé e soleira com desnível máximo de 15mm; e

v. Acima de 501 unidades habitacionais: área mínima de 55 m², em piso cimentício aplicado sobre contrapiso, com acabamento polido, ou em cerâmica esmaltada PEI 4, com índice de absorção inferior a 10%, sobre contrapiso, com rodapé e soleira com desnível máximo de 15mm.

c) Área útil mínima externa (pátio coberto):

i. De 301 a 400 unidades habitacionais: área mínima de 20 m², livre de obstáculos e divisões, em piso cimentício aplicado sobre contrapiso, com acabamento antiderrapante;

ii. De 401 a 500 unidades habitacionais: área mínima de 25 m², livre de obstáculos e divisões, em piso cimentício aplicado sobre contrapiso, com acabamento antiderrapante;

iii. Acima de 501 unidades habitacionais: área mínima de 45 m², livre de obstáculos e divisões, em piso cimentício aplicado sobre contrapiso, com acabamento antiderrapante; e

iv. O pátio coberto, quando exigido, deve configurar o acesso principal à sala de biblioteca.

d) Alvenaria:

i. paredes internas com acabamento em tinta acrílica lavável aplicada sobre massa corrida ou revestidas em tijolinho de barro maciço aparente ($\frac{1}{2}$ peça ou inteiro) com impermeabilização a base d'água; e

ii. paredes externas, quando edificação isolada, revestidas em tijolinho de barro maciço aparente ($\frac{1}{2}$ peça ou inteiro) com impermeabilização a base d'água.

e) Cobertura:

i. área interna, quando edificação isolada, em telha termoacústica tipo sanduiche, laje impermeabilizada ou telha de barro, e pé-direito mínimo de 2,80m; e

ii. área externa (pátio coberto), em telha termoacústica tipo sanduiche, laje impermeabilizada ou telha de barro, e pé-direito mínimo de 2,80m.

f) Portas e esquadrias:

i. porta de acesso simples (0,80 m x 2,10 m), ou dupla (1,60 m x 2,10 m) quando em edificação isolada, em aço, PVC ou alumínio, com vidro na parte superior (acima de 1,10 m); e

ii. janelas ocupando área equivalente a 30% da área de piso, de correr com bandeira, em aço, PVC ou alumínio, com nível de desempenho mínimo ou superior, conforme a norma NBR 10.821.

g) Iluminação:

i. tipo plafon, com lâmpada LED 18W, temperatura 3.000 K, a cada 15 m² de sala;

ii. tipo plafon, com lâmpada LED 18W, temperatura 3.000 K, fixada sob a cobertura do pátio, quando exigido, a cada 10 m²;

iii. tipo trilho eletrificado, junto à estante de livros: 0,5 m de trilho e 1 spot a cada 5 m² de sala, com lâmpadas LED temperatura 3.000 K; e

iv. pendentes sobre a mesa coletiva e sobre a mesa telecentro, com lâmpada LED 18W, temperatura 3.000 K.

h) Elétrica e Hidráulica:

i. tomadas de usos geral, uma a cada 4 m² de sala, dispostas junto à mesa telecentro, à mesa coletiva e à área da arquibancada;

ii. tomadas de usos geral, uma a cada 10 m² de pátio coberto, quando exigido, dispostas junto à porta de entrada da biblioteca;

iii. tomada para projetor de vídeo, a 2,40 m de altura;



PREFEITURA DA CIDADE DE GUARULHOS

SECRETARIA DE HABITAÇÃO

Departamento de Desenvolvimento Habitacional

iv. tomada para modem wifi, em posicionamento evitando fios e cabeamentos aparentes entre equipamentos e fonte;

v. tomada e interruptor para ventilador, segundo localização no projeto;

vi. tomada para purificador de água, segundo localização no projeto; e

vii. ponto de água, para instalação de purificador, segundo localização no projeto.

i) Mobiliário:

i. prateleiras lineares, com 0,30 m de profundidade e 0,40 m de comprimento a cada 1,00 m² de sala, altura máxima de 2,00 m e espaçamento mínimo de 0,30 m;

ii. mesa coletiva (2,00 m x 0,90 m, com 0,73 m de alt.), com tampo em madeira, acabamento envernizado ou formicado;

iii. mesa redonda (1,00 m x 1,00 m, com 0,45 m de alt.), com tampo em madeira, acabamento envernizado ou formicado;

iv. mesa telecentro (0,80 m x 0,60 m, com 0,73 m de alt.), com tampo em madeira, acabamento envernizado ou formicado;

v. módulos multiuso para montagem de arquibancada, do tipo "caixote" fechado (0,30 m x 1,00 m x 0,45 m), um a cada 4 m² de sala, em compensado laminado, acabamento envernizado, formicado ou em tinta esmalte;

vi. armário (0,80 m x 0,45 m, com 1,60 m de alt.) com chaves;

vii. purificador de água;

viii. 4 poltronas tipo puff, coloridos, com enchimento de isopor e revestimento de material impermeável, tipo courino ou similar; e

ix. 7 cadeiras, em polipropileno ou madeira.

j) Banheiros e áreas de apoio: observar a NBR 9050 e legislação aplicável.

l) Letreiro: elemento vertical (totem ou placa) na entrada principal do equipamento para fixação do nome do espaço, na identidade visual exigida, conforme orientação disponibilizada em sítio eletrônico do Ministério das Cidades.



SEI
1106.2025/0000880-7

ANEXO IV – B

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR



SECRETARIA DE HABITAÇÃO
DEPARTAMENTO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL
Divisão Técnica de Planejamento Habitacional

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. Descrição da necessidade:

O Município de Guarulhos apresenta déficit habitacional significativo, especialmente voltado à população de baixa renda, demandando a implementação de políticas públicas eficazes para produção de unidades habitacionais de interesse social.

Nesse contexto, insere-se a necessidade de viabilização de empreendimentos habitacionais no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – FAR, com vistas à redução do déficit habitacional e atendimento às demandas oriundas de processos de urbanização, reassentamento e regularização fundiária.

2. Histórico:

Licitações anteriores que foram realizadas no mesmo aspecto com soluções semelhantes:

Chamamento nº	Objeto	Ano
004/2017	Seleção de empresa da construção civil para execução de 794 unidades habitacionais multifamiliares a ser contratada pela Caixa Econômica Federal (CAIXA), no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) – MCMV Faixa I	2016
003/2024	Credenciamento de empresas do ramo da construção civil interessadas em apresentar projetos de arquitetura e de engenharia para construção de unidades habitacionais de interesse social em áreas públicas relativo ao Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV-FAR)	2024
004/2024	Credenciamento de empresas do ramo da construção civil interessadas em apresentar projetos de arquitetura e de engenharia para construção de unidades habitacionais de interesse social em áreas públicas relativo ao Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV-FAR)	2024

2.1. Tem contrato ou ata vigente:

() Sim, contrato nº ____, vencimento: __/__/__

() Sim ata nº ____

(x) Não há contrato/ ata vigente.

2.2. Há interesse em prorrogar contrato ou ata vigente?

() Sim, por igual período

() Sim, por ____ meses, com cláusula resolutiva, mediante conclusão de contratação através do Processo ____.

(x) Não

2.3. Informações sobre estoque existente:

() Não se aplica, pois trata-se de prestação de serviços

(x) Não se aplica, pois não é um produto estocável

() Sim, conforme especificado abaixo:

3. Soluções existentes no mercado:

A solução adotada fundamenta-se nas disposições da Portaria MCID nº 1.482/2023, especialmente em seus artigos 26 e 27, que estabelecem diretrizes para contratação de empresas com vistas à viabilização de empreendimentos habitacionais no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – FAR.

O modelo selecionado consiste no **credenciamento de empresas da construção civil**, possibilitando a participação de múltiplos interessados aptos à elaboração e execução de projetos habitacionais.

O procedimento será estruturado em **duas etapas complementares**:

- **Credenciamento das empresas**, mediante verificação de requisitos de habilitação;
- **Seleção de propostas técnicas**, vinculadas às áreas disponibilizadas pelo Município, mediante critérios objetivos de avaliação.

Tal solução permite maior competitividade, flexibilidade e eficiência na seleção de propostas mais vantajosas para a Administração Pública.

4. Relação de dependência com o contrato:

() Não se aplica

(x) Sim, conforme justificativa abaixo:

No âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, conforme regulamentação vigente (Lei nº 10.188/2001 e Portarias do Ministério das Cidades), a execução dos empreendimentos depende diretamente da atuação das empresas credenciadas, responsáveis pelo desenvolvimento integral dos projetos.

A dependência caracteriza-se principalmente nas seguintes atividades:

- Elaboração dos estudos e projetos técnicos;
- Aprovação junto aos órgãos competentes;
- Viabilização da contratação junto ao agente financeiro;
- Execução das obras e entrega das unidades habitacionais.

5. Critério de Sustentabilidade:

Os critérios de sustentabilidade, eventuais impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras deverão ser definidos pelas empresas credenciadas, conforme disposto no art. 18, §1º da Lei nº 14.133/2021.

Adicionalmente, as propostas apresentadas deverão contemplar soluções que promovam:

- Uso racional de recursos naturais;
- Eficiência energética;
- Gestão adequada de resíduos sólidos;

- Conforto ambiental e salubridade das unidades habitacionais.

A avaliação das soluções sustentáveis integrará os critérios técnicos de seleção das propostas, conforme detalhamento no Termo de Referência.

6. Estimativa do valor da contratação: R\$

O credenciamento não implica em despesa direta para o Município, uma vez que os empreendimentos serão viabilizados com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, observados os limites de valores definidos nas Portarias do Ministério das Cidades.

Eventualmente, poderão ser utilizados recursos complementares de programas estaduais ou municipais, conforme conveniência da Administração.

7. Levantamento e análise de riscos:

Foram identificados os seguintes riscos associados à contratação:

Risco Jurídico

- Possibilidade de questionamentos quanto aos critérios de seleção
- **Mitigação:** definição clara de critérios técnicos objetivos e metodologia de pontuação no edital

Risco Técnico

- Apresentação de propostas inadequadas
- **Mitigação:** exigência de anteprojetos completos e avaliação por equipe técnica qualificada

Risco de Cronograma

- Atrasos na apresentação de propostas ou contratação junto ao agente financeiro
- **Mitigação:** definição de prazos factíveis e acompanhamento contínuo

Risco de Execução

- Incapacidade técnica ou financeira das empresas
- **Mitigação:** exigência de qualificação técnica e econômico-financeira no credenciamento

Classificação geral do risco: **Médio**, considerando a adoção das medidas mitigadoras.

8. Definição do objeto:

Credenciamento de empresas do ramo da construção civil interessadas em apresentar projetos de arquitetura e engenharia para construção de unidades habitacionais de interesse social e devido registro de interesse social, em condomínios verticais, a serem implantados em áreas públicas do Município de Guarulhos, e/ou em áreas privadas, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – Faixa 1

Após o credenciamento, as empresas poderão apresentar propostas para áreas disponibilizadas pelo Município, sendo a seleção realizada com base em critérios técnicos objetivos.

Os empreendimentos poderão ser implantados em:

- Áreas públicas, disponibilizadas pelo Município;

- Áreas privadas, apresentadas pelas empresas e aprovadas pela Administração.

9. Justificativa de escolha da solução:

A adoção do modelo de credenciamento justifica-se por:

- Possibilitar maior número de participantes;
- Permitir seleção de propostas mais vantajosas;
- Reduzir riscos de insucesso do certame;
- Garantir aderência ao modelo operacional do PMCMV;
- Conferir maior celeridade ao processo de contratação.

Além disso, a estratégia de **seleção posterior de propostas técnicas**, com base em critérios objetivos de pontuação, assegura maior transparência e eficiência na escolha dos empreendimentos.

10. Previsão no plano de contratação anual (PCA)

Sim,

() conforme PCA

() de acordo com o planejamento da unidade e lei orçamentária anual

Não, justificar:

A contratação pretendida não está prevista no Plano Anual de Licitações da Secretaria Municipal de Habitação, mas eventuais recursos de contrapartida serão do Fundo Municipal de Habitação e posteriormente será computado no PPA na ação: 1039 – Prover Acesso a Moradia de Interesse Social.

11. Estimativas de quantidades:

O quantitativo de empreendimentos dependerá:

- Da disponibilidade de áreas públicas e privadas;
- Da viabilidade técnica e econômica das propostas;
- Da aprovação junto ao agente financeiro.

Não há limitação prévia de quantitativo, podendo o Município contratar conforme sua necessidade e interesse público.

12. Justificativa para o parcelamento, agrupamento e subcontratação:

(x) Parcelamento (item), conforme justificativa abaixo:

A contratação poderá ser realizada por grupo, considerando as diferentes localizações das áreas públicas ofertadas, o que permitirá maior competitividade e participação de empresas locais ou de pequeno porte, além de possibilitar o andamento simultâneo de múltiplos empreendimentos, de acordo com a capacidade operacional da administração pública.

() Agrupamento (não parcelamento - formação de grupos/lotes), conforme justificativa e agrupamento definido abaixo.

Subcontratação:

(x) Sim, conforme item(ns)/serviço(s) e porcentagem a ser subcontratada descrita abaixo:

Será permitida a subcontratação parcial, exclusivamente para serviços complementares à atividade principal, quando necessários à elaboração dos projetos ou estudos técnicos, desde que não caracterizem transferência da responsabilidade do objeto principal. A subcontratação deverá ser previamente autorizada pela Administração, permanecendo a empresa credenciada integralmente responsável pelo cumprimento das obrigações assumidas, incluindo responsabilidade técnica, jurídica e administrativa.

() Não poderá ser subcontratada.

13. Legislação sobre o assunto:

Este Chamamento Público é baseado nas seguintes legislações:

- a) Lei Federal nº 14.133 de 1º de abril de 2021 – Lei de Licitações e Contratos Administrativos.
- b) Lei Federal nº 14.620 de 13 de julho de 2023 - Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida.
- c) Lei Federal nº 10.188 de 12 de fevereiro de 2001 - Cria o Programa de Arrendamento Residencial, institui o arrendamento residencial com opção de compra e dá outras providências.
- d) Portaria MCID nº 724, de 15 de junho de 2023 - Dispõe sobre as condições gerais da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata a Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023.
- e) Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023 - Dispõe sobre as especificações urbanísticas, de projeto e de obra e sobre os valores de provisão de unidade habitacional para empreendimentos habitacionais no âmbito das linhas de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial e do Fundo de Desenvolvimento Social, integrantes do Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata a Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023.
- f) Portaria MCID nº 488, de 19 de maio de 2025 - Estabelece a meta e formaliza a abertura de procedimento de apresentação de propostas e contratação de empreendimentos habitacionais no âmbito da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, e revoga a Portaria MCID nº 727, de 15 de junho de 2023.
- g) Portaria MCID nº 489 de 19 de maio de 2025 - Altera a Portaria MCID nº 725 de 15 de junho de 2023, que dispõe sobre as especificações urbanísticas, de projeto e de obra e sobre os valores de provisão habitacional para empreendimentos habitacionais no âmbito das linhas de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial e do Fundo de Desenvolvimento Social; todas integrantes do Programa Minha Casa Minha Vida, de que trata a Lei nº 14.620 de 13 de julho de 2023.

14. Premissas técnicas:

Pelas normas estabelecidas pelo Agente Financeiro e demais normas legais aplicáveis, bem como pelas disposições deste Edital, que os interessados devem declarar conhecer e às quais aderem incondicional e irrestritamente. O Município providenciará a doação das áreas ao FAR– Fundo de

Arrendamento Residencial. A Secretaria de Habitação indicará servidores para atuarem na comissão técnica para análise e seleção das propostas.

15. Padronização:

O presente credenciamento atende ao princípio da padronização, uma vez que as especificações técnicas, urbanísticas e arquitetônicas seguem diretrizes estabelecidas nas Portarias MCID nº 725/2023 e nº 489/2025, bem como demais normativas aplicáveis ao Programa Minha Casa Minha Vida – FAR. Tal padronização assegura compatibilidade entre os empreendimentos, facilita a análise técnica e garante a uniformidade de atendimento ao público-alvo.

16. Indicação de Marca ou Modelo:

Não se aplica.

17. Atividade Acessória:

As atividades previstas no edital de credenciamento se enquadram como atividades materiais acessórias e instrumentais à política pública de habitação de interesse social, de competência da Secretaria Municipal de Habitação, conforme legislação federal e municipal vigente.

18. Bens de luxo:

Não se enquadra como bem de luxo.

19. Princípio da segregação de funções

As funções são divididas em planejamento, condução da licitação e gestão do contrato, garantindo mais controle e transparência (artigos 5º e 7º da Lei 14133/2021).

(x) Sim, atende os princípios da segregação de função.

() Não, conforme justificativa abaixo:

20. Mapa de risco (matriz de risco):

Evento de Risco	Causa	Consequência	Probabilidade	Impacto	Classificação	Ações de Controle
Questionamento do edital	Cláusulas mal definidas, ausência de fundamentação legal ou dúvidas dos concorrentes	Suspensão do edital ou ações judiciais	Média	Alta	Alto	Revisão jurídica prévia, alinhamento com legislação vigente
Propostas tecnicamente inadequadas	Falta de clareza nos critérios do edital	Desclassificações em massa / retrabalhos	Média	Média	Médio	Definição clara de critérios e banca técnica especializada
Atraso na entrega de projetos	Dificuldade técnica ou documental das empresas	Comprometimento de cronograma de contratação	Alta	Média	Médio	Acompanhamento próximo e prazos compatíveis com complexidade dos projetos

Inexecução contratual	Incapacidade técnica ou financeira da empresa selecionada	Abandono ou paralisação de obras	Baixa	Alta	Médio	Exigência de comprovações de capacidade e retenção de garantias
-----------------------	---	----------------------------------	-------	------	-------	---

21. Identificação do responsável pela elaboração do ETP (nome, CF, cargo):

Andrea Croso Weick - CF 19.801 - Chefe de Divisão Técnica

E por fim, atesto que para o referido documento, foram observadas as orientações da Portaria 11/25-SF, de 08/04/2025, bem como legislação e normas de regência.



Documento assinado eletronicamente por **Andrea Croso Weick, Chefe de Divisão Técnica**, em 19/03/2026, às 13:53, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.guarulhos.sp.gov.br/sei/web/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **4138330** e o código CRC **0BE8E5B9**.



SEI
1106.2025/0000880-7

ANEXO V

TERMO DE CREDENCIAMENTO

MINUTA DE CONTRATO Nº ____/2026
CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 01/2026
CONTRATO DE CREDENCIAMENTO PARA IMPLEMENTAÇÃO DE
EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS NO ÂMBITO DO PROGRAMA MINHA
CASA, MINHA VIDA – FAIXA 1

O MUNICÍPIO DE GUARULHOS, por meio da Secretaria da Habitação, inscrito no CNPJ nº _____, com sede à _____, neste ato representado por _____, doravante denominado **CONTRATANTE**,

e

[RAZÃO SOCIAL DA EMPRESA], inscrita no CNPJ nº _____, com sede à _____, neste ato representada por _____, doravante denominada **CONTRATADA**,

resolvem celebrar o presente **Contrato de Credenciamento**, nos termos da Lei nº 14.133/2021 e do Edital de Chamamento Público nº 01/2026, mediante as cláusulas e condições a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O presente contrato tem por objeto o **credenciamento da CONTRATADA** para participação na **elaboração, desenvolvimento e eventual execução de empreendimentos habitacionais** destinados à população enquadrada na Faixa 1 do Programa Minha Casa, Minha Vida.

1.2. O presente credenciamento **não gera, por si só, direito à contratação de empreendimentos**, estando esta condicionada à:

I – disponibilização de áreas pelo Município ou apresentação de áreas pela CONTRATADA;

II – seleção de projetos conforme critérios técnicos do edital;

III – aprovação do agente financeiro;

IV – atendimento às condições do programa habitacional aplicável.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA NATUREZA DO CREDENCIAMENTO

2.1. O presente contrato decorre de procedimento de **credenciamento de natureza não exclusiva**, caracterizado como **contratação paralela e não excludente**.

2.2. O credenciamento não implica garantia de demanda mínima, volume de contratação ou exclusividade.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS ETAPAS SUBSEQUENTES

3.1. A eventual contratação de empreendimentos observará as seguintes etapas:

I – convocação das empresas credenciadas;

II – apresentação de estudos preliminares e/ou anteprojetos;

III – análise técnica e seleção das propostas;

IV – aprovação pelo agente financeiro;

V – formalização de instrumento contratual específico para execução do empreendimento.

CLÁUSULA QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

4.1. Constituem obrigações da CONTRATADA:

I – manter todas as condições de habilitação durante a vigência do credenciamento;

II – elaborar projetos em conformidade com as diretrizes do edital, Termo de Referência e normas técnicas aplicáveis;

III – observar as exigências do Programa Minha Casa, Minha Vida e do agente financeiro;

IV – atender às normas técnicas, em especial ABNT NBR 15.575 e requisitos do PBQP-H;

- V – responsabilizar-se pela veracidade das informações e documentos apresentados;
- VI – cumprir os prazos estabelecidos nas convocações específicas;
- VII – permitir o acompanhamento e fiscalização pelo CONTRATANTE;
- VIII – observar a legislação urbanística, ambiental e edilícia aplicável.

CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

5.1. Constituem obrigações do CONTRATANTE:

- I – coordenar o processo de credenciamento e seleção de projetos;
- II – disponibilizar, quando for o caso, áreas públicas aptas à implantação de empreendimentos;
- III – definir diretrizes técnicas e parâmetros urbanísticos;
- IV – promover a articulação institucional necessária à viabilização dos empreendimentos;
- V – acompanhar e fiscalizar as etapas sob sua responsabilidade.

CLÁUSULA SEXTA – DA REMUNERAÇÃO

6.1. O presente contrato de credenciamento **não gera, por si só, direito à remuneração.**

6.2. A remuneração da CONTRATADA ocorrerá exclusivamente no âmbito de contratos específicos de execução de empreendimentos, observadas as regras do programa habitacional e do agente financeiro.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA SUBCONTRATAÇÃO

7.1. A subcontratação será admitida nos termos estabelecidos no edital e na legislação aplicável, devendo:

- I – observar os limites e condições definidos;
- II – não transferir a responsabilidade integral da execução;
- III – ser previamente comunicada e, quando aplicável, autorizada pelo CONTRATANTE.

CLÁUSULA OITAVA – DA VIGÊNCIA

8.1. O presente contrato terá vigência de ____ (____) meses, podendo ser prorrogado, nos termos da legislação vigente e do edital.

CLÁUSULA NONA – DA RESCISÃO

9.1. O presente contrato poderá ser rescindido nas hipóteses previstas na Lei nº 14.133/2021, especialmente em caso de:

- I – descumprimento das obrigações contratuais;
- II – perda das condições de habilitação;
- III – inexecução total ou parcial das obrigações assumidas.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS SANÇÕES

10.1. O descumprimento das obrigações poderá ensejar a aplicação das sanções previstas na Lei nº 14.133/2021 e no edital, garantido o contraditório e a ampla defesa.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO

11.1. O acompanhamento e fiscalização do contrato serão realizados pela Secretaria da Habitação ou por servidor designado.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. Este contrato não estabelece vínculo de exclusividade entre as partes.

12.2. A participação da CONTRATADA nas etapas subsequentes dependerá de convocação específica.

12.3. Aplicam-se subsidiariamente as disposições do Edital de Chamamento Público

nº 01/2026 e seus anexos.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO FORO

13.1. Fica eleito o foro da Comarca de Guarulhos/SP para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste contrato.

E, por estarem de acordo, firmam o presente instrumento.

Guarulhos, ____ de _____ de 2026.

CONTRATANTE

CONTRATADA