



PREFEITURA DE
SANTO ANDRÉ

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

TERMO DE REFERÊNCIA - TR

nos termos do Decreto Municipal n.º 18.243/2024 e Lei Federal n.º 14.133/2021

PA n.º 11.514/2025

1. CONDIÇÕES GERAIS DO CREDENCIAMENTO PARA FINS DE CONTRATAÇÃO JUNTO AO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR

1.1. Definição do Objeto

O presente Termo de Referência tem por objetivo o credenciamento para **seleção** de empresas do ramo da construção civil interessadas na construção de empreendimentos habitacionais verticalizados do tipo HIS até 3 (três) salários mínimos com 400 unidades habitacionais. Estas unidades destinam-se ao público alvo definido pelo Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) – FAIXA 1, ou programa que venha substituí-lo, instituído pela Lei Federal n.º 14.620/2023, com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), vinculadas ao PAC - Programa de Aceleração do Crescimento. Os empreendimentos serão construídos nos terrenos de propriedade do Município de Santo André, em conformidade com a Lei Municipal n.º 9.229, de 30 de abril de 2010, e suas alterações, que dispõe sobre o Programa de Incentivo para empreendimentos habitacionais no âmbito do Programa Federal “Minha Casa, Minha Vida”.

Empreendimento	Nº U/H	Área do Terreno	Endereço	Matrícula	Classificação Fiscal
Condomínio Guaratinguetá A	200	4.178,34 m²	Rua Cunha - Lote A, Jardim Alzira Franco, Santo André/SP. Latitude -23,653588 Longitude - 46,500870	124.725	14.115.101
Condomínio Guaratinguetá D	200	4.449,72 m²	Rua Cunha - Lote D Jardim Alzira Franco, Santo André/SP Latitude -23,653927 Longitude - 46,500784	124/726	14.115.102

1.2. Especificações e Quantidades: As diretrizes para a construção dos empreendimentos estão estabelecidas nas Portarias n.º 725/2023 e n.º 489/2025, do Ministério das Cidades (MCID), conforme a localização a seguir:



PREFEITURA DE
SANTO ANDRÉ

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

TERMO DE REFERÊNCIA - TR

nos termos do Decreto Municipal n.º 18.243/2024 e Lei Federal n.º. 14.133/2021



Figura 1: Planta de Localização do empreendimento Condomínio Guaratinguetá A Bairro: Jardim Alzira Franco, Santo André. (Fonte: Google Earth)



Figura 2: Planta de Localização do empreendimento Condomínio Guaratinguetá D Bairro: Jardim Alzira Franco, Santo André. (Fonte: Google Earth)



PREFEITURA DE
SANTO ANDRÉ

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

TERMO DE REFERÊNCIA - TR

nos termos do Decreto Municipal n.º 18.243/2024 e Lei Federal n.º 14.133/2021

1.3. Natureza do Objeto

O objeto do credenciamento é a seleção de empresa para fins de contratação de obra de engenharia, de natureza especial, pelo Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), representado pela Caixa Econômica Federal, visando à construção de moradias de interesse social, com predominância de mão de obra.

1.4. Prazos do Contrato (duração)

O prazo de vigência do contrato para construção das unidades habitacionais será definido no instrumento contratual a ser firmado entre a empresa selecionada e a Caixa Econômica Federal (CEF). A CEF, na qualidade de agente financeiro e operacional do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), será a responsável pela contratação formal da empresa.

Esclarece-se que o papel do Município de Santo André, por meio deste processo de credenciamento, é selecionar a(s) empresa(s) que demonstre(m) possuir a qualificação necessária para a execução do objeto. A formalização do contrato, incluindo a estipulação de prazos de execução, cronograma físico-financeiro e demais cláusulas, será de competência exclusiva da Caixa Econômica Federal, em conformidade com as normas do Programa Minha Casa, Minha Vida – Faixa 1.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

O município de Santo André localiza-se na Região do Grande ABC, a sudeste da RMSP, e possui 748.919 habitantes (Censo IBGE, 2022). Como na maioria dos municípios do ABC, verifica-se um processo de ocupação ilegal de áreas e o adensamento dos setores periféricos. Estima-se que o município abriga cerca de 20% de sua população em assentamentos precários, desprovidos de infraestruturas básicas presentes na cidade formal.

Diante desta realidade, a Prefeitura Municipal de Santo André trabalha na perspectiva do fortalecimento da política urbana, tendo como objetivo a diminuição do déficit habitacional, dos riscos em áreas de encosta, em áreas suscetíveis a enchentes e inundações, possibilitando a mitigação de danos ao meio ambiente, causados por ocupações irregulares em áreas de mananciais e de preservação permanente.

Em consonância, sem uma política pública que busque aliar as possibilidades de construção em parceria com o setor privado, de forma a inovar no processo de busca pelo recurso financeiro para este objetivo, a população continuará esperando por décadas por sua unidade habitacional e o déficit só tende a crescer.



PREFEITURA DE
SANTO ANDRÉ

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

TERMO DE REFERÊNCIA - TR

nos termos do Decreto Municipal n.º 18.243/2024 e Lei Federal n.º 14.133/2021

A produção habitacional em Santo André, para a população com renda bruta familiar mensal até 3 salários mínimos, foi insuficiente para atender a demanda desta Prefeitura nos assentamentos precários, isto é, em núcleos habitacionais, onde há famílias morando em áreas de risco e em moradias precárias, assim como as famílias oriundas das obras de urbanização, que aguardam atendimento habitacional no Programa de Locação Social, cujo ônus é altíssimo aos cofres desta Municipalidade.

Neste cenário, após uma análise aprofundada em 2017, iniciamos o processo de alteração da lei de HIS (Habitação de Interesse Social) no município de Santo André, o que trouxe grandes avanços e novas parcerias com os entes privados, além de melhorias nas questões de ordem técnica urbanística, como número de pavimentos para HIS, recuos, entre outros, conforme descritos na Lei nº 10.191 de 30 de julho de 2019.

No entanto, mesmo com grande esforço desta Prefeitura, a dificuldade em proceder com a Produção Habitacional em área pública, devido ao alto custo de mercado, se mantém. A pouca terra disponível na área urbana altamente consolidada e de altíssimo valor, passou a ser o principal orçamento do município para buscar saídas para a produção de unidades.

A necessidade de aglutinar meios para viabilizar de maneira mais célere e ordenada a diminuição do referido déficit, bem como firmar parcerias para reunião de recursos com o fito de financiar tais investimentos passa a ser a principal motivação do ato administrativo da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação, e plenamente congruente com o resultado pretendido para o objeto deste Termo de Referência.

Assim, o Programa MCMV surge como uma alternativa necessária para ampliar as fontes de investimentos públicos no âmbito da política habitacional. O PMCMV - FAIXA 1 é uma iniciativa do Governo Federal de grande importância social que busca promover o acesso à moradia digna para a população de baixa renda, tendo seu restabelecimento estipulado por meio da Lei Federal nº 14.620, de 13 de julho de 2023.

O PMCMV - FAIXA 1 incorpora diversas portarias que introduzem inovações de relevância ao programa, incluindo regramento específico para a produção de moradia para famílias impactadas por obras públicas. Estas medidas são estrategicamente desenvolvidas para aprimorar a eficácia do programa, buscando atender de maneira mais eficiente às necessidades tanto dos entes envolvidos quanto dos beneficiários. Dessa forma, o PMCMV - FAIXA 1 alinha-se de maneira consistente com as exigências contemporâneas no cenário habitacional. Essas atualizações, delineadas nas portarias, representam um compromisso contínuo com a excelência e a adaptação do programa às dinâmicas em constante evolução no contexto habitacional, a saber:



PREFEITURA DE
SANTO ANDRÉ

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

TERMO DE REFERÊNCIA - TR

nos termos do Decreto Municipal n.º 18.243/2024 e Lei Federal n.º 14.133/2021

- **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.
- **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.
- **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.
- **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 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; todas integrantes do Programa Minha Casa, Minha Vida – faixa 1, de que trata a Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023.
- **PORTARIA MCID Nº 706, DE 15 DE JULHO DE 2025** - Altera a Portaria MCID nº 724, de 15 de junho de 2023, a Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023, a Portaria MCID nº 520, de 05 de junho de 2024, e a Portaria MCID nº 488, de 19 de maio de 2025, referentes à 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 Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023.

No mesmo viés, a Constituição Federal, em seus artigos 6º e 23, IX e § único,



PREFEITURA DE
SANTO ANDRÉ

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

TERMO DE REFERÊNCIA - TR

nos termos do Decreto Municipal n.º 18.243/2024 e Lei Federal n.º 14.133/2021

estabelece que é competência dos Entes Federativos (União, Estados e Municípios) promoverem programas habitacionais, infraestrutura urbana, saneamento, transporte, lazer entre outros, *in verbis*:

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.

Art. 23. É competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios:

IX - Promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico;

Parágrafo único. Leis complementares fixarão normas para a cooperação entre a União e os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, tendo em vista o equilíbrio do desenvolvimento e do bem-estar em âmbito nacional.

Isto posto, considerando os objetivos do PMCMV, bem como a disponibilidade de imóvel situado em área urbana propícia ao uso residencial e com capacidade para comportar a demanda, faz-se premente a construção de novas unidades habitacionais de interesse social, de forma a ensejar aos futuros beneficiários melhores condições de vida, buscando formalizar o direito de acesso à moradia. Não obstante, esta ação colabora também para o aquecimento da indústria da construção civil e o consequente desenvolvimento de sua cadeia produtiva, gerando empregos e proporcionando inclusão social.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

O presente processo consiste em um credenciamento para a seleção de empresa do ramo da construção civil que apresentará a solução técnica mais vantajosa para a construção de 400 (quatrocentas) unidades habitacionais de interesse social.

Para viabilizar essa iniciativa, o Município de Santo André efetivará a alienação dos terrenos públicos elencados acima através de doação ao FAR - Fundo de Arrendamento Residencial, no estado físico em que se encontram, atuando como doadora e ente público apoiador da futura contratação feita entre o FAR e a empresa selecionada. Os imóveis serão destinados exclusivamente para produção de empreendimentos habitacionais na linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas, no âmbito do PMCMV/FAR, sendo vedada sua utilização para finalidade diversa da prevista, bem como a sua cessão ou transferência.



PREFEITURA DE
SANTO ANDRÉ

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

TERMO DE REFERÊNCIA - TR

nos termos do Decreto Municipal n.º 18.243/2024 e Lei Federal n.º 14.133/2021

A seleção da(s) empresa(s) se dará através de Edital de Credenciamento na forma eletrônica, realizado pelo Município de Santo André, com fundamento na Lei n.º 14.133/2021, na Lei n.º 14.620/2023, Lei n.º 10.188/2001, Portarias MCID 724 e 725 de 15 de junho de 2023, Portaria 399 de abril de 2025, Portaria 488 e 489 de 19 de maio de 2025 e Portaria 706 de 15 de julho de 2025.

A empresa selecionada utilizará como base o Projeto Legal fornecido por esta Prefeitura (ANEXO VII), e será responsável por toda revisão que vier a ser exigida tecnicamente pela Contratante - da Caixa Econômica Federal - ou por novas Portarias do MCID - Ministério das Cidades.

A empresa selecionada será responsável ainda pela elaboração de projetos básicos e executivos, memorial descritivo, memórias de cálculo, projetos estruturais, projetos de urbanização, projetos arquitetônicos e complementares, projetos de infraestrutura interna e orçamento das unidades habitacionais, acompanhados das respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica (ARTs) e/ou Registros de Responsabilidade Técnica (RRTs), bem como pela obtenção e renovação de todas as licenças exigíveis pelos órgãos competentes, legalização junto ao Cartório de Registro de Imóveis e execução de obras de infraestrutura internas e externas, quando aplicáveis.

Deverão ser atendidas as especificações mínimas e programas de necessidade constantes nas Portarias 724, 725 de 2023 e Portarias 488 e 489 de 2025, e alterações subsequentes, do Ministério das Cidades, especificações necessárias ao atendimento dos requisitos para aprovação da proposta pela Contratante - Caixa Econômica Federal - e demais Normas Técnicas Oficiais, Legislações e Regras Programáticas vigentes aplicáveis ao caso em todas as instâncias, além das diretrizes presentes neste Termo de Referência.

O contrato a ser firmado com a empresa selecionada nos termos do Edital será formalizado pelo Agente Financeiro Caixa Econômica Federal (CEF), quando atendidas as normativas pertinentes ao Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV - FAIXA 1e será regido por normas próprias. O prazo do contrato está atrelado à conclusão das obras e trâmites de legalização, conforme previsto no cronograma físico-financeiro que será pactuado entre a CEF e a futura contratada, mediante instrumento contratual próprio.

A seleção da empresa, nos termos do Edital de Credenciamento, não implicará a sua contratação pelo agente financeiro autorizado. A contratação dependerá de aprovação da Análise de Risco, da Análise Técnica de Engenharia, Análise Jurídica e da Aprovação dos Projetos em todas as instâncias e Órgãos.



PREFEITURA DE
SANTO ANDRÉ

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

TERMO DE REFERÊNCIA - TR

nos termos do Decreto Municipal n.º 18.243/2024 e Lei Federal n.º 14.133/2021

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para garantir o atendimento à necessidade pública de construção de 400 (quatrocentas) unidades habitacionais de interesse social com a qualidade, segurança e celeridade necessária, as empresas interessadas em participar desta seleção deverão comprovar o atendimento a um conjunto de requisitos indispensáveis. Estes requisitos são a base para a seleção de um parceiro que demonstre ter a capacidade técnica, a solidez financeira e a idoneidade jurídica para ser contratado pela CEF e executar o objeto em sua totalidade.

4.1. Parâmetros da Licitação

O presente Credenciamento, pela sua natureza seletiva e não de contratação, não está previsto no Plano de Contratações Anual (PCA). A contratação propriamente dita será efetivada pela Caixa Econômica Federal (CEF), com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR).

No entanto, há recurso orçamentário e financeiro devidamente previsto no Plano Plurianual – PPA 2022-2025, exclusivamente naquilo que compete ao município dentro desse credenciamento, para atender ao PMCMV – FAIXA 1, incluindo a doação da área em que serão construídas as moradias. Lei Orçamentária Anual n.º 10.816 de 17 de dezembro de 2024 – LOA de 2025. Natureza da despesa: 4.4.90.51.

A decisão de não aplicar a cota reservada para ME/EPP é uma exceção justificada, amparada pela legislação, com base na natureza indivisível e na complexidade técnica do objeto, que torna a medida prejudicial ao interesse público. A participação das pequenas empresas será incentivada por meio da subcontratação.

Recomenda-se a realização de vistoria, a critério do licitante interessado, que poderá ser contatado através do telefone da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação - Departamento de Habitação (11) 4433-0403, comprovando que o responsável técnico da licitante visitou e tem pleno conhecimento dos locais de execução dos serviços objeto deste credenciamento.

A visita deverá ser agendada com pelo menos 24 horas de antecedência, e o prazo para agendamento iniciar-se-á no dia útil seguinte ao da publicação do Edital, estendendo-se até o dia útil anterior à data de abertura do certame.

A participação de consórcios será admitida, conforme disposto no art. 15 da Lei n.º 14.133/2021, dada a complexidade do objeto, a exigência de alta capacidade técnica e robustez econômico-financeira.



PREFEITURA DE
SANTO ANDRÉ

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

TERMO DE REFERÊNCIA - TR

nos termos do Decreto Municipal n.º 18.243/2024 e Lei Federal n.º 14.133/2021

Os profissionais organizados sob a forma de cooperativa poderão participar do credenciamento quando a constituição e o funcionamento da cooperativa observarem as regras estabelecidas na legislação aplicável, em especial a Lei nº 5.764, de 16 de dezembro de 1971, a Lei nº 12.690, de 19 de julho de 2012, e a Lei Complementar nº 130, de 17 de abril de 2009.

A subcontratação não aplicável ao Edital de Credenciamento, mas ao Contrato dele derivado. A subcontratação será aplicável ao contrato derivado do presente Credenciamento. No contrato com a Caixa Econômica Federal (CEF) deverá ser admitida a subcontratação para parcelas específicas do objeto, desde que devidamente justificada e com prévia e formal anuência do Contratante. Dessa forma, poderá ser subcontratado o limite máximo de 30% (trinta por cento) do valor total do contrato, sendo a empresa contratada a única e integral responsável pela perfeita execução da totalidade do contrato, respondendo perante a Caixa Econômica Federal por qualquer falha, atraso ou dano causado por suas subcontratadas. A responsabilidade técnica para execução dos contratos para construção do empreendimento não é passível de subcontratação, sendo sempre da(s) CONTRATADA(S) e GARANTIDORA(S) e de seus responsáveis técnicos tal responsabilidade. Além disso, nenhuma subcontratação poderá ser efetivada sem a prévia análise e autorização formal da CEF. A contratada principal deverá, obrigatoriamente, destinar uma parcela dos serviços subcontratados para Microempresas e Empresas de Pequeno Porte. As empresas subcontratadas deverão atender a todas as exigências de regularidade fiscal e trabalhista, como se estivessem participando diretamente da licitação.

A cláusula de logística reversa não é aplicável ao Edital de Credenciamento, mas ao Contrato dele derivado. Conforme exigências da CEF, o contrato derivado deste Credenciamento, a ser firmado entre a CEF e empresa selecionada, poderá exigir a apresentação e execução de um Plano de Gerenciamento de Resíduos de Construção Civil (PGRCC). A Lei nº 12.305/2010 (Política Nacional de Resíduos Sólidos) estabelece a responsabilidade compartilhada pelo ciclo de vida dos produtos e institui a logística reversa. Assim, o PGRCC deverá contemplar no mínimo:

- Estimativa dos tipos e das quantidades de resíduos que serão gerados em cada etapa da obra;
- Procedimentos para a separação dos resíduos no próprio canteiro de obras, conforme as classes estabelecidas pela Resolução CONAMA nº 307/2002;
- Definição de como cada classe de resíduo será armazenada temporariamente no canteiro de forma segura e ambientalmente correta;
- Exigência de que o transporte seja feito apenas por empresas licenciadas para



PREFEITURA DE
SANTO ANDRÉ

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

TERMO DE REFERÊNCIA - TR

nos termos do Decreto Municipal n.º 18.243/2024 e Lei Federal n.º 14.133/2021

essa finalidade;

- Indicação das áreas de destinação licenciadas (aterros de inertes, áreas de reciclagem, aterros sanitários, etc.) para cada classe de resíduo com a apresentação dos respectivos comprovantes (Controle de Transporte de Resíduos - CTR, Manifesto de Transporte de Resíduos - MTR).

Por se tratar de uma seleção de empresas e, tendo em vista que o valor deve estar em conformidade com a Tabela 1 do ANEXO V da Portaria nº 489/2025 do MCID, de 19 de maio de 2025, não se aplica a exigência de documentos adicionais juntamente com a proposta de preços (para análise da equipe técnica fase de julgamento da proposta final de preços).

5. EXECUÇÃO DO OBJETO

A execução do objeto terá início após a assinatura do contrato entre a empresa selecionada e a CEF - Caixa Econômica Federal, representante do FAR, e compreende a realização de todas as etapas de projeto, obra e legalização, sob a responsabilidade integral da contratada. A execução deverá seguir rigorosamente o cronograma físico-financeiro aprovado e as melhores práticas de engenharia.

6. ESPECIFICAÇÃO DA GARANTIA CONTRATUAL

A exigência de prestação de garantia contratual é um requisito indispensável, em conformidade com o Art. 96 da Lei nº 14.133/2021. Sua finalidade é assegurar a plena execução do contrato e proteger o interesse público, resguardando a Caixa Econômica Federal (CEF), como agente contratante, e o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) contra eventuais prejuízos decorrentes do descumprimento das obrigações assumidas pela contratada. Considerando o vulto financeiro, a complexidade técnica e a alta relevância social do objeto, a garantia é um instrumento essencial para mitigar os riscos de paralisação ou abandono da obra.

A empresa selecionada deverá prestar uma garantia correspondente a 10% (dez por cento) do valor total do contrato a ser firmado com a Caixa Econômica Federal. A fixação neste percentual, superior ao piso legal de 5%, justifica-se pela complexidade e pelos riscos inerentes a um empreendimento desta magnitude, conforme facultado pelo §2º do Art. 96 da Lei nº 14.133/2021.

No âmbito do presente processo de credenciamento, a apresentação de garantia para a execução do futuro contrato não é uma condição para a habilitação dos interessados, mas sim um requisito a ser cumprido na fase de contratação com a Caixa Econômica Federal. Ademais, sua exigência é pertinente e legalmente amparada no momento da formalização



PREFEITURA DE
SANTO ANDRÉ

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

TERMO DE REFERÊNCIA - TR

nos termos do Decreto Municipal n.º 18.243/2024 e Lei Federal n.º 14.133/2021

do ajuste com a parte selecionada, e não como requisito para a participação na fase de habilitação do credenciamento.

7. GESTÃO DO CONTRATO

A gestão do contrato será conduzida de forma colaborativa, porém com responsabilidades claramente definidas, visando assegurar o cumprimento do objeto, dos prazos, dos custos e dos padrões de qualidade estabelecidos. O processo será regido pelos princípios da Lei n.º 14.133/2021 e pelas normas internas da Caixa Econômica Federal (CEF), devendo a CEF determinar o gestor e fiscal do contrato.

8. MEDIÇÃO E PAGAMENTO

Os pagamentos serão efetuados pela Caixa Econômica Federal (CEF), com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), e servirão como contraprestação pelos serviços efetivamente executados e aprovados pela fiscalização, em estrita conformidade com o cronograma físico-financeiro do contrato.

9. SELEÇÃO DO FORNECEDOR

9.1. Parâmetros de seleção

A seleção da empresa responsável pela construção das 400 (quatrocentas) unidades habitacionais será realizada por meio de Edital de Credenciamento, com fundamento no art. 79 da Lei n.º 14.133/2021. A seleção determinará a contratação direta pela CEF, atendendo-se os parâmetros de classificação das empresas selecionadas dispostos em Edital. Ademais, a competição tradicional baseada em preço é inaplicável. O foco é na qualificação técnica para a execução de um objeto com parâmetros financeiros pré-definidos. Esta modalidade permite que a Administração, de forma transparente e isonômica, habilite todos os possíveis executores do mercado que se interessem pelo projeto e demonstrem capacidade para tal, tornando o processo mais célere, eficiente e alinhado ao interesse público de viabilizar a construção das moradias.

Por se tratar de uma seleção de empresas, estas serão habilitadas e classificadas. A seleção determinará a contratação direta pela CEF, atendendo-se aos parâmetros de classificação das empresas selecionadas dispostos em Edital.

A adjudicação do objeto será feita de forma global, o que significa que o projeto inteiro – a construção da totalidade das 400 unidades habitacionais e toda a infraestrutura associada – será atribuído a uma única empresa.



PREFEITURA DE
SANTO ANDRÉ

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

TERMO DE REFERÊNCIA - TR

nos termos do Decreto Municipal n.º 18.243/2024 e Lei Federal n.º 14.133/2021

9.2. Critérios de Habilitação

9.2.1. Habilitação Jurídica

- () Pessoa física: cédula de identidade (RG), ou Carteira de Identidade Nacional (CIN) consoante Lei federal nº 14.534/2023, ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;
- () Empresário individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;
- () Microempreendedor Individual (MEI): Certificado da Condição de Microempreendedor Individual (CCMEI), cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio <https://www.gov.br/empresas-e-negocios/pt-br/empreendedor>;
- (x) Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal (SLU) ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI: inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;
- () Sociedade empresária estrangeira: portaria de autorização de funcionamento no Brasil, publicada no Diário Oficial da União e arquivada na Junta Comercial da unidade federativa onde se localizar a filial, agência, sucursal ou estabelecimento, a qual será considerada como sua sede, conforme Instrução Normativa DREI/ME n.º 77, de 18 de março de 2020.
- (x) Sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;
- (x) Filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária: inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz;
- (x) Sociedade cooperativa: ata de fundação e estatuto social, com a ata da assembleia que o aprovou, devidamente arquivado na Junta Comercial ou inscrito no Registro Civil das Pessoas Jurídicas da respectiva sede, além do registro de que trata o art. 107 da Lei nº 5.764, de 16 de dezembro de 1971;
- () Agricultor familiar: Declaração de Aptidão ao Pronaf – DAP ou DAP-P válida, ou, ainda, outros documentos definidos pela Secretaria Especial de Agricultura Familiar e do Desenvolvimento Agrário, nos termos do Decreto nº 11.476, de 06 de abril de 2023;
- () Produtor Rural: matrícula no Cadastro Específico do INSS – CEI, que comprove a qualificação como produtor rural pessoa física, nos termos da Instrução Normativa RFB nº 2.110, de 17 de outubro de 2022.

Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da

PREFEITURA DE
SANTO ANDRÉ**SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO****TERMO DE REFERÊNCIA - TR**

nos termos do Decreto Municipal n.º 18.243/2024 e Lei Federal n.º 14.133/2021

consolidação respectiva.

9.2.2. Habilitação fiscal, social e trabalhista

- (x) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) ou no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF), conforme o caso;
- (x) Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta da SRFB/PGFN nº 1.751, de 02 de outubro de 2014;
- (x) Prova de regularidade com a Seguridade Social (INSS) e com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);
- (x) Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;
- (x) Prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual e municipal relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;
- (x) Prova de regularidade com a Fazenda Estadual e a Fazenda Municipal do domicílio ou sede do licitante;
- () Declaração da licitante de cumprimento do disposto no artigo 7º, XXXIII da Constituição Federal.
- (x) Caso o licitante seja considerado isento dos tributos municipais ou estaduais relacionados ao objeto licitatório, havendo impossibilidade de emissão de "Certidão de Regularidade Fiscal", deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração da Fazenda Municipal ou Estadual do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei;
- (x) Será verificado a situação cadastral perante ao CEIS – Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas, disponível no Portal de Transparência do Governo, constante do endereço eletrônico www.portaldatransparencia.gov.br.

9.2.3. Habilitação econômico-financeira

- (x) Para pessoa jurídica, balanço patrimonial, demonstração de resultado de exercício e demais demonstrações contábeis dos dois últimos exercícios sociais, devidamente registrados na Junta Comercial; Se a pessoa jurídica tiver sido constituída há menos de dois anos, deverá apresentar estes documentos relativos ao último exercício;
- (x) Certidão negativa de feitos sobre falência expedida pelo distribuidor da sede do



PREFEITURA DE
SANTO ANDRÉ

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

TERMO DE REFERÊNCIA - TR

nos termos do Decreto Municipal n.º 18.243/2024 e Lei Federal n.º 14.133/2021

licitante;

(x) Comprovação de possuir Capital Social equivalente a 10% (dez por cento) do montante do valor total da produção dos empreendimentos, tornando-se por base o valor da Unidade Habitacional estabelecido na Tabela 1 do ANEXO V da Portaria nº 489/2025 do MCID;

(x) A comprovação da boa situação financeira da empresa proponente será efetuada com base nos 2 (dois) últimos balanços apresentados, e deverá, obrigatoriamente, ser formulada e apresentada pela empresa proponente, assinada por profissional registrado no Conselho de Contabilidade, computados a partir das informações contábeis contidas, respeitando-se os índices abaixo indicados:

$ILG = (AC + RLP) / (PC + ELP)$, maior ou igual a 1;

$ILC = (AC) / (PC)$, maior ou igual a 1;

$SG = AT / (PC + ELP)$, maior ou igual a 1;

$IEN = PC + ELP / AT$, menor ou igual a 0,5.

Onde:

ILG = índice de liquidez geral

ILC = índice de liquidez corrente

SG = solvência geral

IEN = índice de endividamento

AT = ativo total

AC = ativo circulante

RLP = realizável a longo prazo

PC = passivo circulante

ELP = exigível a longo prazo

PL = patrimônio líquido

As demonstrações contábeis visam demonstrar a posição patrimonial e financeira de uma pessoa jurídica, bem como informar as transações realizadas em um exercício social. Para processos licitatórios, visam auferir se a licitante apresenta boa situação financeira para a execução do objeto do certame, por meio de aplicação de índices contábeis previstos no ato convocatório.

Os índices financeiros usualmente exigidos em certames licitatórios são os de liquidez geral, liquidez corrente e solvência geral, assim conceituados:

1- LIQUIDEZ GERAL: indica quanto à empresa possui em disponibilidades, bens e direitos realizáveis no curso do exercício seguinte para liquidar suas obrigações, com vencimento neste mesmo período;

2- LIQUIDEZ CORRENTE: indica quanto a empresa possui em recursos disponíveis, bens



PREFEITURA DE
SANTO ANDRÉ

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

TERMO DE REFERÊNCIA - TR

nos termos do Decreto Municipal n.º 18.243/2024 e Lei Federal n.º 14.133/2021

e direitos realizáveis a curto prazo, para fazer face ao total de suas dívidas de curto prazo;
3- SOLVÊNCIA GERAL: expressa o grau de garantia que a empresa dispõe em ativos (totais) para pagamento do total de suas dívidas. Envolve, além dos recursos líquidos, também os permanentes.

4- ÍNDICE DE ENDIVIDAMENTO: indica a proporção das dívidas de uma empresa (capital de terceiros) em relação ao seu patrimônio ou ativos totais, revelando o nível de alavancagem e risco financeiro;

Para a comprovação da saúde financeira, estabeleceu-se que os índices mencionados devem apresentar resultado **igual ou maior que 0,5 a 1,0 (um) conforme especificado acima**. Tal exigência justifica-se por representar o ponto de equilíbrio onde os ativos e direitos da licitante superam suas obrigações, assegurando que a empresa detém fôlego financeiro para suportar as flutuações de caixa inerentes ao setor da construção civil e garantir a execução integral do cronograma físico-financeiro.

A relevância dessa exigência acentua-se diante da **natureza social e da escala do objeto**: a construção de 400 unidades habitacionais de interesse social (HIS), destinadas à Faixa 1 do Programa Minha Casa Minha Vida (Lei Federal nº 14.620/2023). Considerando que o empreendimento conta com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) no âmbito do PAC, qualquer solução de continuidade na execução resultaria em prejuízo irreparável ao interesse público, ao cumprimento de metas do Governo Federal e, primordialmente, ao direito constitucional à moradia das famílias beneficiárias em Santo André.

Portanto, a aplicação desses índices guarda estrita proporcionalidade com a complexidade e o vulto da contratação. A medida não restringe a competitividade, uma vez que se abstém de exigir lucratividade ou faturamento mínimo — vedações contidas no § 2º do Art. 69 da Lei nº 14.133/2021 —, limitando-se a aferir a solidez patrimonial indispensável para mitigar riscos de inadimplemento contratual em uma obra de infraestrutura habitacional de grande impacto.

9.2.4 Habilitação Qualificação técnica

(x) Certidão de Registro da Pessoa Jurídica e do Responsável Técnico perante o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou perante o Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), da empresa interessada. Quando a empresa for registrada em outro Estado, caso selecionada, deverá apresentar o visto do CREA/SP ou CAU/SP, antes da assinatura do contrato com o Agente Financeiro;

(x) Para atendimento a **Qualificação Técnico-Operacional**: Atestado de Capacidade Técnica emitido em nome da empresa licitante, que comprove a execução de



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

TERMO DE REFERÊNCIA - TR

nos termos do Decreto Municipal n.º 18.243/2024 e Lei Federal n.º 14.133/2021

atividade(s) pertinente(s) e compatível(eis), em característica(s) e quantidade(s) com o objeto do presente Termo de Referência. Deverá ser comprovada a construção de, no mínimo, 8.300,00 m² de área construída, semelhante ao objeto deste Termo de Referência. Entende-se por semelhante a construção de empreendimentos habitacionais vertical executados no PMCMV – FAIXA 1, de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior ao objeto deste Credenciamento. A comprovação deverá ser por meio de Atestado de Capacidade Técnica emitida por pessoa jurídica de direito público ou privado, acompanhado do Acervo Técnico emitido pelo órgão competente CREA/CAU, na qual conste como empresa executora do Empreendimento a proponente. Não será admitido utilizar quantitativos de obras que se encontrem em andamento, cujas obras não tenham sido concluídas e ainda não tiverem recebido o “Habite-se”.

(x) Para atendimento à **Qualificação Técnico-Profissional**, ter a comprovação do licitante de possuir em seu corpo técnico, profissional(is) de nível superior, reconhecido(s) pelo CREA ou CAU, detentor(es) de atestado(s) de responsabilidade técnica, devidamente registrado(s), acompanhado(s) da(s) respectiva(s) Certidão(ões) de Acervo Técnico – CAT, expedido pela entidade profissional competente, que comprove(m) ter o(s) profissional(is), executado obras de empreendimentos habitacionais, com características semelhantes às especificadas neste Edital. Entende-se por semelhante à construção de empreendimentos habitacionais do tipo vertical, de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior ao objeto deste Credenciamento. O atestado técnico emitido em nome do profissional de nível superior somente poderá ser utilizado por uma única empresa, neste procedimento. Caso o mesmo atestado seja apresentado por mais de uma participante, o mesmo não será considerado como documento comprovador da qualificação técnica.

(x) Atestado de visita técnica emitido por funcionário designado pelo Município de Santo André, (ANEXO III); **OU** Declaração que tem conhecimento dos locais onde serão prestados os serviços que estão sendo requisitados pela municipalidade, responsabilizando-se quanto à opção de haver dispensado a visita técnica.

(x) Certificação no Sistema de Avaliação da Conformidade de Empresas de Serviços e Obras da Construção Civil – SIAC – no âmbito do Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat PBQP-H, sendo exigido o nível mínimo para participação “B”;

(x) Certificado ABNT – NBR ISSO 9001;

(x) Certificado de análise de risco de crédito favorável e vigente expedido pela Gerência Nacional de Risco de Crédito e Operações – GERIC, da Caixa Econômica Federal.

9.2.5 DOCUMENTO EXIGIDO PARA CRITÉRIO DE CLASSIFICAÇÃO: a empresa que não apresentar este documento não será inabilitada, apenas não pontuará conforme os critérios de classificação estabelecidos neste Termo de Referência.



PREFEITURA DE
SANTO ANDRÉ

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

TERMO DE REFERÊNCIA - TR

nos termos do Decreto Municipal n.º 18.243/2024 e Lei Federal n.º. 14.133/2021

(x) Certificado do Sistema de Gestão de Qualidade Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade Habitat (PBQP-H) em vigor, informando o nível da empresa dentro do programa

(x) Quantidade de Unidades Habitacionais já executadas pelo P.MCMV - FAIXA 1 - verificação conforme comprovação do **atestado(s), devidamente registrado(s), acompanhado(s) da(s) respectiva(s) Certidão(ões) de Acervo Técnico – CAT, expedido pela entidade profissional competente.**

- Se a credenciada interessada for a matriz, todos os documentos deverão estar em nome da matriz; se for filial, eles deverão ser da filial, à exceção daqueles documentos que, comprovadamente, forem emitidos somente em nome da matriz.
- Todos os documentos deverão ser apresentados em plena validade, devendo o Agente de Contratação, realizar consultas on-line via internet, para verificar a sua autenticidade.
- Não serão aceitos protocolos de solicitação de certidões ou licenças em repartições públicas para substituir documentos aqui exigidos.
- Os documentos expedidos via internet poderão ser apresentados em forma original ou cópia reprográfica sem autenticação, porém, suas aceitabilidades ficarão condicionadas à confirmação de suas autenticidades mediante consulta on-line no respectivo sítio eletrônico.
- Os documentos que não tenham a sua validade expressam e/ou legal serão considerados válidos pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias entre a data de sua expedição e a da abertura da sessão pública.
- Durante a vigência do credenciamento é obrigatório que os credenciados mantenham regularizadas todas as condições de habilitação e que informem toda e qualquer alteração na documentação referente à sua habilitação jurídica, qualificação técnica e regularidade fiscal relacionadas às condições de credenciamento, conforme o caso.
- Serão consideradas INABILITADAS à fase seguinte do certame as licitantes que não atenderem as especificações e exigências contidas no ITEM 9 e subitens.
- A Habilitação será verificada por meio dos documentos postados no sítio eletrônico <https://bbmnet.com.br/>, nos campos próprios deste Credenciamento.
- Somente haverá a necessidade de comprovação do preenchimento de requisitos, mediante apresentação dos documentos originais não-digitais, quando houver dúvida em relação à integridade do documento digital ou quando a lei expressamente o exigir.
- Na análise dos documentos de habilitação, a comissão de contratação poderá

Handwritten signature and initials in blue ink.



PREFEITURA DE
SANTO ANDRÉ

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

TERMO DE REFERÊNCIA - TR

nos termos do Decreto Municipal n.º 18.243/2024 e Lei Federal n.º 14.133/2021

sanar erros ou falhas, que não alterem a substância dos documentos e sua validade jurídica, mediante decisão fundamentada, registrada em ata e acessível a todos, atribuindo-lhes eficácia para fins de habilitação e classificação.

- A definição das exigências de habilitação técnica para o presente credenciamento fundamenta-se no **Art. 67 da Lei Federal nº 14.133/2021**, visando assegurar que as empresas interessadas possuam experiência pretérita compatível com a construção de 400 unidades habitacionais. A complexidade do objeto, que envolve o cumprimento de rigorosos prazos e padrões de qualidade do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) – Faixa 1, exige que a Administração Municipal selecione parceiros com solidez técnica comprovada.
- **1. Capacidade Técnico-Operacional e Profissional:** A exigência de comprovação de execução de, no mínimo, **8.300,00 m² de área construída** em empreendimentos habitacionais verticais é estritamente proporcional ao objeto, representando parcela de relevância técnica e valor significativo em relação à área total do empreendimento a ser construído. Esta métrica visa garantir que a licitante já tenha gerenciado canteiros de obras de porte semelhante, mitigando riscos de inexecução ou falhas estruturais. Da mesma forma, a exigência de acervo técnico para os profissionais de nível superior assegura que o corpo técnico possui o *know-how* necessário para a condução de edifícios verticais, que possuem requisitos de engenharia mais complexos que construções horizontais simples.
- **2. Certificações de Qualidade e Conformidade (PBQP-H e ISO 9001):** A exigência do nível mínimo "B" no PBQP-H (Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat) e da certificação NBR ISO 9001 não constitui restrição indevida, mas sim alinhamento às diretrizes do Ministério das Cidades. Tais certificações são pré-requisitos essenciais para a atuação em obras financiadas pelo FAR (Fundo de Arrendamento Residencial). Elas garantem que a empresa adota processos padronizados de controle de qualidade, essenciais para a durabilidade das moradias e para a segurança das famílias beneficiárias em Santo André.
- **3. Análise de Risco (GERIC - Caixa Econômica Federal):** Considerando que o agente financeiro do programa é a Caixa Econômica Federal, a exigência de capacidade de crédito favorável (GERIC) é condição *sine qua non* para a viabilidade do empreendimento. Sem a aprovação do risco de crédito pela instituição financeira, o contrato de financiamento não pode ser formalizado, tornando inócua a seleção de uma empresa que não detenha tal certificação.
- **4. Visita Técnica e Critérios de Classificação:** A facultatividade da visita técnica, substituível por declaração de conhecimento, atende aos princípios da celeridade e competitividade, conforme entendimento consolidado pelos Tribunais de Contas.



PREFEITURA DE
SANTO ANDRÉ

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

TERMO DE REFERÊNCIA - TR

nos termos do Decreto Municipal n.º 18.243/2024 e Lei Federal n.º 14.133/2021

Por fim, a utilização da quantidade de unidades habitacionais já executadas como critério de classificação (pontuação) e não de habilitação, prestigia a meritocracia e a experiência vasta no PMCMV – Faixa 1, sem excluir empresas que detenham o mínimo necessário para participar, mas premiando aquelas com maior expertise no atendimento à população de baixa renda.

- Portanto, tais requisitos são indispensáveis para garantir que a Prefeitura de Santo André selecione empresas capazes de transformar o recurso público em moradia digna e segura, evitando obras paralisadas e prejuízos ao erário.

10. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Em conformidade com a Tabela 1 do ANEXO V da Portaria nº 489/2025 do MCID, de 19 de maio de 2025, fica estabelecido o valor máximo para provisão de unidade habitacional, em terreno com qualificação superior, correspondente ao valor contratual de aquisição do imóvel pelo Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, conforme localidade e tipo de edificação, observado o disposto a seguir:

Os terrenos informados no presente Termo de Referência correspondem aos imóveis:

- **Guaratinguetá A e Guaratinguetá D**, ambos com proposta qualificada como superior, conforme ATESTE DE VISTORIA DE ENQUADRAMENTO emitido pela REHAB/CAIXA em 08/07/2025, onde o valor máximo por unidade na categoria apartamento é de **R\$ 180.500,00 (cento e oitenta mil e quinhentos reais)** para municípios com população maior ou igual a 750 mil habitantes, conforme tabela abaixo:



PREFEITURA DE
SANTO ANDRÉ

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

TERMO DE REFERÊNCIA - TR

nos termos do Decreto Municipal n.º 18.243/2024 e Lei Federal n.º. 14.133/2021

RECORTE TERRITORIAL	(1) Municípios com população maior ou igual a 750 mil habitantes		(2) Municípios com população menor que 750 mil e maior ou igual a 300 mil habitantes		(3) Municípios com população menor que 300 mil e maior ou igual a 100 mil habitantes		(4) Municípios com população menor que 100 mil habitantes	
	Apto	Casa	Apto	Casa	Apto	Casa	Apto	Casa
(A) Grande Metrópole Nacional e Metrópoles Nacionais e seus respectivos Arranjos Populacionais	180.500	170.000	178.500	170.000	170.500	163.000	164.500	161.500
(B) Metrópoles e seus respectivos Arranjos Populacionais	176.000	162.000	169.500	162.000	168.500	158.000	162.500	157.000
(C) Capitais Regionais, Centros Sub-Regionais, Centros de Zona e Centros Locais e seus respectivos Arranjos Populacionais	170.500	161.000	168.000	161.000	165.000	157.000	158.000	154.000

Destaca-se que o orçamento detalhado, memória de cálculo e cronograma físico-financeiro deverão ser apresentados pela empresa selecionada até o momento da contratação junto à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.

O valor de provisão habitacional, correspondente ao valor contratual de aquisição do imóvel pelo FAR – Fundo de Arrendamento Residencial, disposto em ato normativo de especificações urbanísticas, de projeto e de obra e de valores de provisão da unidade habitacional, compreende os custos conforme previsto no art. 14 da Portaria MCID nº 724, de 15 de junho de 2023 e suas alterações.

Poderá o valor da unidade habitacional, a cargo do interessado, receber contrapartidas em incentivos e benefícios de natureza financeira, tributária ou creditícia, por ente público ou privado, desde que não desenquadre o empreendimento como HIS, conforme previsto no art. 13 da Portaria MCID nº 724, de 15 de junho de 2023 e suas alterações.

Caso a Portaria nº 489/2025 do MCID seja alterada, passa a valer os valores e regras constantes das novas publicações que alterem a referida Portaria.

11. DAS CONDIÇÕES GERAIS DE PARTICIPAÇÃO

Independentemente de declaração expressa, a manifestação do interesse em participar do presente Credenciamento implicará na submissão às normas vigentes e a todas as



PREFEITURA DE
SANTO ANDRÉ

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

TERMO DE REFERÊNCIA - TR

nos termos do Decreto Municipal n.º 18.243/2024 e Lei Federal n.º. 14.133/2021

condições estipuladas neste Termo de Referência e no Edital de Credenciamento.

Não poderão participar deste credenciamento:

- As empresas que não atendam às condições do Edital de Credenciamento e seus anexos;
- Estrangeiros que não tenham representação legal no Brasil com poderes expressos para receber citação e responder administrativa ou judicialmente;
- Que se enquadrem nas seguintes vedações:
 - Autor do anteprojeto, do projeto básico ou do projeto executivo, pessoa física ou jurídica, considerando ser Credenciamento para posterior contratação de obra, serviços ou fornecimento de bens a ele relacionados;
 - Empresa, isoladamente ou em consórcio, responsável pela elaboração do projeto básico ou do projeto executivo, ou empresa da qual o autor do projeto seja dirigente, gerente, controlador, acionista ou detentor de mais de 5% (cinco por cento) do capital com direito a voto, responsável técnico ou subcontratado, quando a contratação versar sobre obra, serviços ou fornecimento de bens a ela necessários;
 - Pessoa física ou jurídica que se encontre, ao tempo da contratação, impossibilitada de contratar em decorrência de sanção que lhe foi imposta;
 - Aquele que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com agente(s) público(s) do órgão ou entidade CONTRATANTE ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau;
 - Empresas controladoras, controladas ou coligadas, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, concorrendo entre si;
 - 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;
 - Que se encontrem sob falência, concurso de credores ou insolvência, em processo de dissolução ou liquidação;
 - Ausência de certidão positiva de recuperação judicial ou extrajudicial, inabilitação, devendo, ainda, comprovar todos os demais requisitos de habilitação.



PREFEITURA DE
SANTO ANDRÉ

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

TERMO DE REFERÊNCIA - TR

nos termos do Decreto Municipal n.º 18.243/2024 e Lei Federal n.º 14.133/2021

- Equiparam-se aos autores do projeto as empresas integrantes do mesmo grupo econômico;
- Aplica-se o disposto no item "III" também ao fornecedor 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 fornecedor;
- Proponentes enquadrados no item IX ficarão ainda submetidos à análise da Contratante CEF, que poderá, considerando o regramento próprio, não dar prosseguimento à contratação.

12. DO CREDENCIAMENTO DOS INTERESSADOS

- A divulgação do Edital de Credenciamento será realizada através dos portais <http://e-compras.santoandre.sp.gov.br> e <https://www.gov.br/pncp/pt-br>. O Credenciamento e toda tramitação de documentos deverá ser feito no Portal <https://bbmnet.com.br/>.
- O credenciamento junto ao provedor do sistema implica a responsabilidade do licitante ou de seu representante legal e a presunção de sua capacidade técnica para realização das transações inerentes a este credenciamento.
- A licitante é responsável exclusiva e formalmente pelas transações efetuadas em seu nome, assume como firmes e verdadeiras suas propostas e seus lances, inclusive os atos praticados diretamente ou por seu representante, excluída a responsabilidade do provedor do sistema ou do órgão ou entidade promotora do credenciamento por eventuais danos decorrentes de uso indevido das credenciais de acesso, ainda que por terceiros.
- É de responsabilidade do cadastrado conferir a exatidão dos seus dados cadastrais no Portal de Credenciamento e mantê-los atualizados, devendo proceder, imediatamente, à correção ou à alteração dos registros tão logo identifique incorreção ou aqueles se tornem desatualizados. Em caso de inobservância, o licitante poderá ser desclassificado no momento da habilitação.
- No prazo estipulado para o credenciamento, as empresas interessadas deverão enviar, exclusivamente pelo Portal <https://bbmnet.com.br/>, toda a documentação solicitada para habilitação conforme ITEM 09 - SELEÇÃO DO FORNECEDOR, além dos ANEXOS I, II e III que compõem esse Termo de Referência.

13. DOS CRITÉRIOS PARA CLASSIFICAÇÃO

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

PREFEITURA DE
SANTO ANDRÉ**SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO****TERMO DE REFERÊNCIA - TR**

nos termos do Decreto Municipal n.º 18.243/2024 e Lei Federal n.º 14.133/2021

As empresas que atenderem na sua totalidade a documentação exigida no ITEM 9 – SELEÇÃO DO FORNECEDOR, estarão habilitadas para o credenciamento e serão classificadas por ordem decrescente do somatório de pontos obtidos na análise de 7 (sete) parâmetros técnicos e operacionais, da seguinte forma:

$$NF = (P.CTO + P.PBQPH + P.GERIC + P.ISO + P.CEF + T.EX.P + P. CTRT)$$

Onde:

NF = Nota Final da Empresa;

P.CTO = Pontuação obtida de acordo com a capacidade técnica-operacional;

P.PBQPH = Pontuação obtida de acordo com a qualidade da empresa no Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat – PBQPH-H;

P.GERIC = Pontuação obtida de acordo com a declaração emitida e assinada pelo Agente Financeiro que comprove análise de risco válido e favorável à contratação de operações habitacionais;

P.ISO = Pontuação obtida por apresentação de Certificado ABNT – ISSO 9001;

P.CEF = Pontuação obtida por Capacidade Econômico-Financeiro;

T.EX.P=Tempo de experiência do profissional;

P. CTRT= Capacidade Técnica do Responsável pela Obra.

CRITÉRIO 1

a) Quantidade de metragem quadrada destinada a Unidades Habitacionais verticais já executadas pelo PMCMV - FAIXA 1, comprovado por Acervo Técnico emitido pelo órgão competente, tendo por base unidades de 41,5 m² (Portaria n.º 725/2023 MCID) - (CTO):

- Acima de 207.500,00 m² = 10 pontos;
- 74.741,50 m² a 103.750,00 m² = 5 pontos;
- 41.541,50 m² a 74.700,00 m² = 3 pontos;
- 16.600,00 m² a 41.500,00 m² = 1 ponto.

CRITÉRIO 2

b) Certificado do Sistema de Gestão de Qualidade Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade Habitat (PBQP-H):

- Nível A = 10 pontos
- Nível B = 5 pontos
- Níveis inferiores = 0 pontos



PREFEITURA DE
SANTO ANDRÉ

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

TERMO DE REFERÊNCIA - TR

nos termos do Decreto Municipal n.º 18.243/2024 e Lei Federal n.º 14.133/2021

CRITÉRIO 3

c) Carta de análise de risco de crédito a ser apresentada, elaborada e assinada pela Caixa Econômica Federal (GERIC):

- apresentou = 10 pontos
- não apresentou = 0 pontos

CRITÉRIO 4

d) Certificado ABNT NBR ISO 9001:

- apresentou = 5 pontos;
- não apresentou = 0 pontos.

CRITÉRIO 5

Apresentação de demonstrativos dos Índices de Liquidez Corrente e Grau de Endividamento (CEF). A nota para este parâmetro será obtida pela média aritmética das notas obtidas para cada um dos índices, de acordo com a tabela abaixo:

ILG (Índice de Liquidez Geral)	ILC (Índice de Liquidez Corrente)	GE (Grau de Endividamento)	Pontos (P.CEF)
acima de 2,51	acima de 2,51	acima de 25%	10
2,01 a 2,50	2,01 a 2,50	26% a 35%	5
1,51 a 2,00	1,51 a 2,00	36% a 45%	3
1,00 a 1,50	1,00 a 1,50	46% a 50%	1

CRITÉRIO 6

- d) Tempo de experiência do profissional:** O Responsável Técnico pela execução dos serviços deverá apresentar currículo, relatando as atividades que demonstrem a experiência na execução de trabalhos técnicos específicos à área de atuação, com apresentação sucinta dos serviços em que o profissional participou, indicação da função, período e empresas contratantes, bem como comprovação do registro no CREA/CAU ou órgão competente. A pontuação será dada pela tabela, a saber:

Tempo de experiência na especialidade (anos)	Pontos
Não apresentou	0
15 ou menos	3



PREFEITURA DE
SANTO ANDRÉ

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

TERMO DE REFERÊNCIA - TR

nos termos do Decreto Municipal n.º 18.243/2024 e Lei Federal n.º. 14.133/2021

Acimade 16 até 30	5
Acimade 31 até 40	7
Acima de 41	10

Critério 7

- e) **Capacidade Técnica do Responsável pela Obra (P. CTRT):** Apresentação de atestado de capacidade técnica (único ou simultâneo), acompanhado da Certidão de Acervo Técnico - CAT, expedido pela entidade profissional competente (registro no sistema CREA/ CREA/SP e/ou Conselho competente) em nome do profissional responsável técnico, unidades habitacionais verticais. As proponentes serão pontuadas conforme tabela abaixo:

Quantidade de U.H.verticalizadas construídas	Pontos
1900 ou mais	10
Entre 800 e 1500	7
Entre 600 e 799	5
Entre 400 e 599	3
Entre 200 ou menos	1

Será selecionada pelo Município para apresentação de sua proposta junto à Instituição Financeira - Caixa Econômica Federal a empresa que obtiver a maior pontuação na Planilha de Pontuação - ANEXO IV.

A ordem de classificação será definida pelo rol de empresas participantes habilitadas, considerando as pontuações estabelecidas, sendo a primeira classificada aquela que obtiver o maior somatório de nota e assim sucessivamente, de forma decrescente.

Em caso de empate de notas entre duas ou mais empresas, o desempate se dará pela verificação da empresa que apresentar o maior quantitativo de unidades habitacionais de interesse social, constante dos atestados de capacidade técnico-operacional da empresa. Persistindo o empate, será efetuado sorteio para definir a ordem de classificação das empresas.

Esgotada a fase de recursos administrativos, o processo seguirá para adjudicação e homologação da autoridade competente. O Município emitirá o **TERMO DE SELEÇÃO**, indicando a empresa selecionada, conforme **ANEXO V** deste Termo de Referência.

Handwritten signature and initials in blue ink.



PREFEITURA DE
SANTO ANDRÉ

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

TERMO DE REFERÊNCIA - TR

nos termos do Decreto Municipal n.º 18.243/2024 e Lei Federal n.º 14.133/2021

14. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Não há previsão no Plano de Contratações Anual (PCA), tendo em vista que se trata de credenciamento para seleção de empresa e, após, contratação direta da empresa selecionada pela Caixa Econômica Federal (CEF), com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR). No entanto, há recurso orçamentário e financeiro devidamente previsto no Plano Plurianual – PPA 2022-2025. Lei Orçamentária Anual n.º 10.816 de 17 de dezembro de 2024 – LOA de 2025.

15. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

O credenciamento das empresas participantes do presente Chamamento Público não implicará sua contratação pela Caixa Econômica Federal. A contratação dependerá da aprovação, pela Caixa Econômica Federal, dos projetos e documentos pertinentes às propostas e sua adequação às diretrizes do Programa Minha Casa, Minha Vida.

A seleção realizada na forma preconizada neste Credenciamento terá eficácia se for celebrado Contrato no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, entre a empresa e a Caixa Econômica Federal, não cabendo indenização decorrente de inviabilização da contratação junto ao agente financeiro.

A participação na presente seleção implica a concordância, por parte da empresa participante, com todos os termos e condições deste Chamamento Público.

As empresas arcarão com todos os custos decorrentes da participação, elaboração e apresentação dos documentos, observados os anexos deste Termo de Referência.

As diretrizes de projeto, especificações mínimas e a descrição dos serviços a serem realizados encontram-se descritos nas disposições deste Chamamento Público, em seus Anexos e nas Portarias 724, 725 de 2023 e 488, 489 e 706 de 2025, do Ministério das Cidades, atendidas as novas diretrizes e portarias pertinentes ao PMCMV - FAIXA 1e de aplicação determinada pela CEF.

As empresas credenciadas deverão apresentar à Caixa Econômica Federal, no prazo que esta determinar, as propostas contendo os Projetos Executivos Complementares, Especificações Técnicas, Planilhas Orçamentárias, Aprovação nos Órgãos Competentes, que completarão a Proposta Comercial, visando análise e contratação da operação no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, conforme especificado pela Caixa Econômica Federal.

Cabe à(s) empresa(s) selecionada(s) e com Contrato celebrado:

a) Alocar os recursos materiais e humanos necessários à execução do objeto deste Chamamento, assumindo integral e exclusiva responsabilidade por todos e quaisquer

[Handwritten signature]



PREFEITURA DE
SANTO ANDRÉ

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

TERMO DE REFERÊNCIA - TR

nos termos do Decreto Municipal n.º 18.243/2024 e Lei Federal n.º 14.133/2021

ônus trabalhistas fiscais e previdenciários;

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

c) Manter durante toda a execução do credenciamento, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo, comprovando sua regularidade em relação aos encargos previdenciários.

Todos os projetos, licenças, autorizações, peças técnicas e demais documentos resultados dos trabalhos prestados pela vencedora da licitação, serão de propriedade única e exclusiva do município, que poderá utilizá-los a qualquer época, inclusive fazendo alterações e adequações justificadas quando necessárias, judicial e extrajudicialmente, renunciando à cobrança futura de qualquer valor adicional.

O Contrato de financiamento com o Agente Financeiro será regido por normas próprias.

16. DOS ANEXOS

- Anexo I – Modelo de Proposta;
- Anexo II – Modelo de Declaração;
- Anexo III – Declaração de Vistoria;
- Anexo IV – Planilha de Pontuação;
- Anexo V – Termo de Seleção;
- Anexo VI – Checklist da Empresa
- Anexo VII – Anexos Técnicos (Matrículas, Projeto Legal Aprovado, Aerofoto, Laudo de Avaliação do Terreno).

17. RESPONSÁVEL

NATHALLY COSTA CRISOSTOMO

Arquiteta e Urbanista

I.F. 571172 – CAU 000A561932

SORAIA CONCEIÇÃO DE SOUZA

Arquiteta e Urbanista

I.F. 60180-2 - CAU 000A599204



PREFEITURA DE
SANTO ANDRÉ

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

TERMO DE REFERÊNCIA - TR

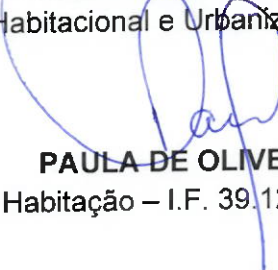
nos termos do Decreto Municipal n.º 18.243/2024 e Lei Federal nº. 14.133/2021

Por fim, encaminhamos à Senhora Secretária de Desenvolvimento Urbano e Habitação para **ciência e aprovação** do presente Termo de Referência elaborado pela equipe técnica do Departamento de Habitação, nos termos do §2º do art. 33 do Decreto Municipal 18.243/2024.

Santo André, 04 de fevereiro de 2026.


SORAIA CONCEIÇÃO DE SOUZA

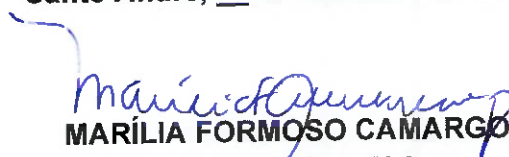
Gerente de Planejamento Habitacional e Urbanização – I.F. 60180-2 – CAU 000A599204


PAULA DE OLIVEIRA LIMA

Diretora de Habitação – I.F. 39.129-8 - CAU 000A26012-6

Com base nas especificações técnicas fundamentais previamente definidas pela área demandante, bem como os elementos contidos na estimativa do valor da contratação prevista no termo de referência elaborado pelos técnicos identificados anteriormente, e, em atendimento ao disposto no §2º do art. 33 do Decreto Municipal 18.243/2024, **APROVO** o conteúdo deste Termo de Referência.

Santo André, 04 de fevereiro de 2026.


MARÍLIA FORMOSO CAMARGO

Secretária de Desenvolvimento Urbano e Habitação



PREFEITURA DE
SANTO ANDRÉ

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

TERMO DE REFERÊNCIA - TR

nos termos do Decreto Municipal n.º 18.243/2024 e Lei Federal n.º 14.133/2021

ANEXO I - MODELO DE PROPOSTA

Ref.: CREDENCIAMENTO N.º ____/2026 (LEI 14.133/2021)

EMPRESA: _____

Pelo presente Termo, a empresa (Razão Social) _____ inscrita no CNPJ sob n.º _____, com sede na Rua _____, n.º _____, na cidade de _____ Estado _____, e-mail _____, neste ato representada por _____, portador do RG n.º _____ e CPF n.º _____, vem manifestar seu interesse em apresentar proposta visando a Construção de 400 unidades habitacionais no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, EMPREENDIMENTO HABITACIONAL GUARATINGUETÁ A e D, no valor de R\$ 180.500,00 (cento e oitenta mil e quinhentos reais) por unidade habitacional.

Declaramos, que:

- Conhecemos e nos submetemos a todas as condições do Edital de Credenciamento N.º ____/2026 – MCMV-FAR;
- Temos ciência que a seleção da proposta de parceria não implicará na sua contratação pelo Agente Financeiro;
- Conhecemos e aceitamos todas as condições estabelecidas pela legislação de regência do Programa Minha Casa Minha Vida – Recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, nos termos das leis, decretos, instruções normativas, especificações e valores máximos vigentes pertinentes aos Programas, destacadamente a Lei Federal 14.620/2023, Decreto Federal n.º 11.439/2023, Portarias MCID n.º 724, 725 de 15/06/2023, Portaria MCID n.º 1.482 de 21/11/2023, Portaria MCID 247 de 15 de março de 2024 e Portarias MCID n.º 488 e 489 de 19 de maio de 2025;
- Estamos impedidos de dar qualquer outra destinação ao terreno objetivado, senão aquela prevista neste Edital sob pena de incorrerem nas sanções legais;

Temos pleno conhecimento das 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 n.º 1.162, de 14 de fevereiro de 2023, nos termos da Portaria MCID n.º 724, de 15 de junho de 2023, e das especificações urbanísticas, de projeto e de obra para implementação do



PREFEITURA DE
SANTO ANDRÉ

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

TERMO DE REFERÊNCIA - TR

nos termos do Decreto Municipal n.º 18.243/2024 e Lei Federal n.º. 14.133/2021

empreendimento habitacional, nos termos da Portaria MCID n.º 725, de 15 de junho de 2023 e Portaria n.º 489 de 19 de maio de 2025; e que não incorre em nenhum dos impedimentos previstos na Portaria MCID n.º 724 de 2023, para participação na linha de atendimento.

Santo André, ____ de _____ de 2026

[assinatura do representante legal]

RAZÃO SOCIAL

Endereço/Telefone/Telefone celular/E-mail



PREFEITURA DE
SANTO ANDRÉ

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

TERMO DE REFERÊNCIA - TR

nos termos do Decreto Municipal n.º 18.243/2024 e Lei Federal n.º 14.133/2021

ANEXO II - MODELO DE DECLARAÇÃO

Ref.: CHAMAMENTO PÚBLICO – CREDENCIAMENTO Nº __/2026 (LEI 14.133/2021)

A empresa _____, inscrita no CNPJ nº _____, Razão Social _____, com sede na Rua _____ nº _____, Bairro _____ Estado _____, email _____, neste ato representada por _____ portador do RG nº _____ e CPF nº _____, DECLARA, para os devidos fins e sob os ditames da lei

que não possui e não contratará, durante a vigência da avença decorrente deste certame, empregados ou sócios que sejam cônjuges, companheiros ou parentes em linha reta, colateral ou por afinidade, até o 3º grau, inclusive, dos magistrados ocupantes de cargos de direção ou no exercício de funções administrativas, assim como de agentes públicos municipais, nos termos do art. 7º da Lei nº 14.133/21.

DECLARA, que nos termos do art.7º, XXXIII da CF/88, não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e de qualquer trabalhador menor de 16 anos, salvo na condição de aprendiz, a partir de 14 anos.

DECLARA, sob as penas da lei, que até a presente data inexistem fatos impeditivos para sua habilitação no presente processo licitatório, ciente da obrigatoriedade de declarar eventuais ocorrências supervenientes.

DECLARA que a proposta apresentada está em conformidade com as exigências editalícias.

DECLARA também não possuir inscrição no cadastro de empregadores flagrados explorando trabalhadores em condições análogas às de escravo, instituído pela Portaria Interministerial MTE/SDH n. 2/11 e não ter sido condenada, a contratada ou seus dirigentes, por infringir as leis de combate à discriminação de raça ou de gênero, ao trabalho infantil e ao trabalho escravo, em afronta a previsão aos artigos 1º e 170 da Constituição Federal de 1988; do artigo 149 do Código Penal; do Decreto n. 5.017/04 (promulga o Protocolo de Palermo) e das Convenções da OIT nos 29 e 105.

DECLARA que os objetos/serviços são prestados por empresas que comprovem cumprimento de reserva de cargos prevista em lei para pessoa com deficiência ou para reabilitado da Previdência



PREFEITURA DE
SANTO ANDRÉ

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

TERMO DE REFERÊNCIA - TR

nos termos do Decreto Municipal n.º 18.243/2024 e Lei Federal n.º 14.133/2021

Social e que atendam às regras de acessibilidade previstas na legislação, conforme disposto no art.93 da Lei n.8.213, de 24 de julho de 1991.

DECLARA que tomou conhecimento de todas as informações para o cumprimento das obrigações objeto deste Chamamento Público – Credenciamento N.º __/2026 (Lei 14.133/2021), na forma eletrônica.

Santo André, ____ de ____ de 2026

[assinatura do representante legal]

RAZÃO SOCIAL

Endereço/Telefone/Telefone celular/E-mail



PREFEITURA DE
SANTO ANDRÉ

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

TERMO DE REFERÊNCIA - TR

nos termos do Decreto Municipal n.º 18.243/2024 e Lei Federal n.º 14.133/2021

ANEXO III - MODELO DE DECLARAÇÃO DE VISTORIA

Ref.: CHAMAMENTO PÚBLICO – CREDENCIAMENTO Nº __/2026 (LEI 14.133/2021)

Pela presente Declaração, a empresa denominada _____, inscrita através do CNPJ nº _____, sediada à Rua _____, nº _____, na cidade de _____, Estado de _____, neste ato representado por _____ inscrito no CPF nº _____ e RG nº _____, DECLARA para os devidos fins de participação no processo de seleção do Credenciamento nº __/2026 que VISTORIOU o local localizado no endereço descrito no item 1.1 deste Termo de Referência, informando estar ciente de todas as condições em que se encontra.

Santo André, ____ de _____ de 2026

REPRESENTANTE DA EMPRESA

SERVIDOR RESPONSÁVEL PELO ACOMPANHAMENTO DA VISTORIA

Nome: _____

Cargo: _____

Assinatura: _____



PREFEITURA DE
SANTO ANDRÉ

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

TERMO DE REFERÊNCIA - TR

nos termos do Decreto Municipal n.º 18.243/2024 e Lei Federal nº. 14.133/2021

ANEXO IV – PLANILHA DE PONTUAÇÃO A SER UTILIZADA PELA PREFEITURA PARA A CLASSIFICAÇÃO

Ref.: CHAMAMENTO PÚBLICO – CREDENCIAMENTO Nº __/2026 (LEI 14.133/2021)

CRITÉRIO 1

Certificado do Sistema de Gestão de Qualidade PBQP-H - Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade Habitat (PBQP-H)

Nível	Pontuação	Enquadramento - assinalar nível correspondente
Nível A	10 pontos	
Nível B	5 pontos	
Níveis inferiores	0 pontos	

CRITÉRIO 2

Quantidade de metragem quadrada destinada à Unidades Habitacionais já executadas pelo PMCMV - FAIXA 1, tendo por base unidades de 41,5 m² (Portaria nº 725/2023 MCID) - verificação conforme ART e contrato de execução com a CAIXA ou outro agente financiador (CTO)

Nível	Pontuação	Enquadramento - informar m²
acima de 207.500,00 m²	10 pontos	
74.741,50 m² a 103.750,00 m²	5 pontos	
41.541,50 m² a 74.700,00 m²	3 pontos	
16.600,00 m² a 41.500,00 m²	1 ponto	

CRITÉRIO 3

Carta de análise de risco de crédito a ser apresentada, elaborada e assinada pela Caixa Econômica Federal (GERIC)

Nível	Pontuação	Enquadramento - assinalar nível correspondente
apresentou	10 pontos	
não apresentou	0 pontos	



PREFEITURA DE
SANTO ANDRÉ

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

TERMO DE REFERÊNCIA - TR

nos termos do Decreto Municipal n.º 18.243/2024 e Lei Federal nº. 14.133/2021

CRITÉRIO 4

Certificado ABNT NBR ISO 9001

Nível	Pontuação	Enquadramento - assinalar nível correspondente
apresentou	5 pontos	
não apresentou	0 pontos	

CRITÉRIO 5

Apresentação de demonstrativos dos Índices de Liquidez Corrente e Grau de Endividamento (CEF).
A nota para este parâmetro será obtida pela média aritmética das notas obtidas para cada um dos índices, de acordo com a tabela abaixo:

ILG (Índice de Liquidez Geral)	ILC (Índice de Liquidez Corrente)	GE (Grau de Endividamento)	Pontos (P.CEF)
acima de 2,51	acima de 2,51	acima de 25%	10
2,01 a 2,50	2,01 a 2,50	26% a 35%	5
1,51 a 2,00	1,51 a 2,00	36% a 45%	3
1,00 a 1,50	1,00 a 1,50	46% a 50%	1

Nota final = (ILG + ILC + GE)/3

NF = (P.CTO + P.PBQPH + P.GERIC + P.ISO + P.CEF)

TOTAL DE PONTOS

Santo André/SP, _____ de _____ de 2026



PREFEITURA DE
SANTO ANDRÉ

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

TERMO DE REFERÊNCIA - TR

nos termos do Decreto Municipal n.º 18.243/2024 e Lei Federal nº. 14.133/2021

ANEXO V - TERMO DE SELEÇÃO

Ref.: CHAMAMENTO PÚBLICO – CREDENCIAMENTO Nº __/2026 (LEI 14.133/2021)

CREDENCIAMENTO DE EMPRESA(S) DO RAMO DA CONSTRUÇÃO CIVIL PARA FINS DE CONTRATAÇÃO JUNTO AO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR DA CONSTRUÇÃO DE 400 UNIDADES HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL, DESTINADAS AO PÚBLICO ALVO DEFINIDO PARA O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA, INSTITUÍDO PELA LEI FEDERAL Nº 14.620, DE 13 DE JULHO DE 2023, COM RECURSOS DO FAR - FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL.

O Município de Santo André/SP, concluído o processo de seleção instituído pelo Edital de Chamamento Público – Credenciamento __/2026, constante do Processo Administrativo nº. 11.514/2025 declara selecionada a empresa de construção civil abaixo qualificada, no respectivo lote para o qual se credenciou:

A empresa selecionada deverá apresentar, junto à Instituição Financeira, a proposta selecionada neste Chamamento, contendo a documentação completa para análise e contratação da operação no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, com recursos do FAR, conforme especificado pelo Agente Financeiro - Caixa Econômica Federal.

Santo André/SP, _____ de _____ de 2026

Gilvan Ferreira de Souza Junior
Prefeito



PREFEITURA DE
SANTO ANDRÉ

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

TERMO DE REFERÊNCIA - TR

nos termos do Decreto Municipal n.º 18.243/2024 e Lei Federal nº. 14.133/2021

ANEXO VI - CHECKLIST DA EMPRESA

Ref.: CHAMAMENTO PÚBLICO – CREDENCIAMENTO Nº 01/2025 (LEI 14.133/2021)

Este "checklist" tem como função o **auxílio** ao participante na preparação da documentação e ajudará a proponente na conferência dos documentos de Habilitação, não implicando qualquer responsabilidade da **Prefeitura**, ou eximindo os participantes da necessidade de observância e de atendimento à íntegra do Chamamento. Preferencialmente, anexar os documentos na sequência abaixo, nomeados com a numeração conforme segue:

1. ANEXOS	Verificação
A) ANEXO I - Modelo de Proposta	
B) ANEXO II - Modelo de Declaração	
C) ANEXO III – Declaração de Vistoria	
2. HABILITAÇÃO JURÍDICA	
Documentos a serem apresentados (caso se aplique)	Verificação
A) Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal (SLU) ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI: inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;	
B) Sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;	
C) Filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária: inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz;	
D) Sociedade cooperativa: ata de fundação e estatuto social, com a ata da assembleia que o aprovou, devidamente arquivado na Junta Comercial ou inscrito no Registro Civil das Pessoas Jurídicas da respectiva sede, além do registro de que trata o art. 107 da Lei nº 5.764, de 16 de dezembro de 1971;	
3. HABILITAÇÃO FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA	
Documentos a serem apresentados (caso se aplique)	Verificação
A) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ);	



PREFEITURA DE
SANTO ANDRÉ

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

TERMO DE REFERÊNCIA - TR

nos termos do Decreto Municipal n.º 18.243/2024 e Lei Federal nº. 14.133/2021

B) Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta da SRFB/PGFN nº 1.751, de 02 de outubro de 2014;	
C) Prova de regularidade com a Seguridade Social (INSS) e com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);	
D) Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;	
E) Prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual e municipal relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;	
F) Prova de regularidade com a Fazenda Estadual e a Fazenda Municipal do domicílio ou sede do licitante;	
G) Declaração da Fazenda Municipal ou Estadual do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente: caso o licitante seja considerado isento dos tributos municipais ou estaduais relacionados ao objeto licitatório, havendo impossibilidade de emissão de "Certidão de Regularidade Fiscal".	
H) Será verificada a situação cadastral perante o CEIS – Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas, disponível no Portal de Transparência do Governo, constante do endereço eletrônico www.portaldatransparencia.gov.br .	
4. HABILITAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA	
Documentos a serem apresentados (caso se aplique)	Verificação
A) Certidão negativa de insolvência civil expedida pelo distribuidor do domicílio ou sede do licitante, caso se trate de pessoa física, desde que admitida a sua participação na licitação ou de sociedade simples;	



PREFEITURA DE
SANTO ANDRÉ

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

TERMO DE REFERÊNCIA - TR

nos termos do Decreto Municipal n.º 18.243/2024 e Lei Federal nº. 14.133/2021

B) Para pessoa jurídica, balanço patrimonial, demonstração de resultado de exercício e demais demonstrações contábeis dos dois últimos exercícios sociais, devidamente registrados na Junta Comercial; Se a pessoa jurídica tiver sido constituída há menos de dois anos, deverá apresentar estes documentos relativos ao último exercício; A comprovação da boa situação financeira da empresa proponente será efetuada com base no balanço apresentado, e deverá, obrigatoriamente, ser formulada e apresentada pela empresa proponente em papel timbrado, assinada por profissional registrado no Conselho de Contabilidade, computados a partir das informações contábeis contidas, respeitando-se os índices abaixo indicados: $ILG = (AC + RLP) / (PC + ELP)$, maior ou igual a 1; $ILC = (AC) / (PC)$, maior ou igual a 1; $SG = AT / (PC + ELP)$, maior ou igual a 1; $IEN = PC + ELP / AT$, menor ou igual a 0,5. Onde: · ILG = índice de liquidez geral · ILC = índice de liquidez corrente · SG = solvência geral · AT = ativo total · AC = ativo circulante · RLP = realizável a longo prazo · PC = passivo circulante · ELP = exigível a longo prazo · PL = patrimônio líquido	
C) Certidão negativa de falência e concordata expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica com emissão de no máximo 30 dias;	
D) Comprovação de possuir Capital Social devidamente integralizado equivalente a, até 10% (dez por cento) do montante do valor total da produção dos empreendimentos, tornando-se por base o valor da Unidade Habitacional estabelecido na Tabela 1 do ANEXO V da Portaria nº 489/2025 do MCID;	
5. HABILITAÇÃO QUALIFICAÇÃO TÉCNICA	
Documentos a serem apresentados (caso se aplique)	Verificação
A) Certidão de Registro da Pessoa Jurídica e do Responsável Técnico perante o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou perante o Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), da empresa interessada. Quando a empresa for registrada em outro Estado, caso selecionada, deverá apresentar o visto do CREA/SP ou CAU/SP, antes da assinatura do contrato com o Agente Financeiro;	