

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 15.988/2025

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 160 (cento e sessenta) unidades habitacionais, que correspondem aproximadamente a 11.700,00 m² (onze mil e setecentos metros quadrados) de área construída, incluindo a elaboração de projeto legal, básico e executivos, assim como todas as aprovações e licenciamentos necessários. Estas unidades destinam-se ao público alvo definido pelo Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) - FAIXA 1, 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.

O empreendimento será construído em terreno 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".

Cumprir informar que o terreno em questão já foi objeto de um empreendimento habitacional anterior, o qual teve o início da construção de 4 (quatro) edifícios de 5 (cinco) pavimentos. Embora a superestrutura tenha sido totalmente demolida, as fundações profundas do tipo "estaca" da obra progressa ainda permanecem no local. Deste modo, os novos projetos (legal, básico e executivos) deverão obrigatoriamente levar esta condição em consideração, analisando e propondo as soluções técnicas adequadas para esta interferência, seja para remoção, reforço ou reaproveitamento das fundações existentes.

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	Nº U/H	Área do Terreno	Endereço	Matrícula	Classificação Fiscal
Guabiroba	160	4.203,80 m ²	Rua Guabiroba, s/n – Vila Aquilino, Santo André/SP Latitude -23.392064 Longitude -46.330999	140.717	17.290.002

1.2. Especificações e Quantidades: As diretrizes para a construção dos empreendimentos estão estabelecidas nas Portarias nº 725/2023 e nº 489/2025, do Ministério das Cidades (MCID), conforme a localização a seguir:



Figura 1: Localização do empreendimento, Santo André. (Fonte: Google Earth)

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.

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

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.

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.

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 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 n.º 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:

- **PORTARIA MCID N.º 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 n.º 1.162, de 14 de fevereiro de 2023.

- **PORTARIA MCID N.º 725, DE 15 DE JUNHO DE 2023** - Dispõe sobre as especificações urbanísticas, de projeto e de obra e sobre os valores de provisão de

scd
pe



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

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 nº1.162, 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, 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.

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

No mesmo viés, a Constituição Federal, em seus artigos 6º e 23, IX e § único, 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 - FAIXA 1, 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 elaboração de projeto legal, básico e executivo, assim como todas as aprovações e licenciamentos necessários, visando a construção de 160 (cento e sessenta) unidades

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

habitacionais de interesse social.

Para viabilizar essa iniciativa, o Município de Santo André efetivará a alienação do terreno público elencado 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.

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 será responsável por:

- Apresentar o "Projeto de Concepção do Empreendimento";
- Elaborar o projeto legal, projeto básico e o projeto executivo;
- Executar todas as aprovações e licenciamentos em todas as esferas governamentais necessárias;
- Executar a obra de engenharia;
- Realizar o registro de incorporação e a comercialização das unidades.

A empresa selecionada será responsável ainda pela elaboração de, memorial descritivo, memórias de cálculo, projetos estruturais, projetos de urbanização, projetos

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

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 1 e 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.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

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

Para garantir o atendimento à necessidade pública de construção de 160 (cento e sessenta) unidades habitacionais de interesse social com a qualidade, segurança e celeridade necessárias, 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

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

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.

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 n.º 5.764, de 16 de dezembro de 1971, a Lei n.º 12.690, de 19 de julho de 2012, e a Lei Complementar n.º 130, de 17 de abril de 2009.

A subcontratação não se aplica 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

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 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 n.º 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 n.º 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 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 n.º 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

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

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 n.º 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 n.º 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

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

Instrumento contratual

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 elaboração dos projetos, licenciamentos e construção das 160 (cento e sessenta) 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

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

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.

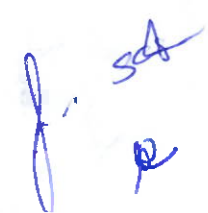
Por se tratar de uma seleção de empresas, estas serão habilitadas e classificadas. A seleção determinará a contratação direta pela CEF, atendendo-se aos parâmetros de classificação das empresas selecionadas dispostos em Edital.

A adjudicação do objeto será feita de forma global, o que significa que – a elaboração de projeto (legal, básico e executivo), aprovações e licenciamentos, a construção da totalidade das 160 (cento e sessenta) unidades habitacionais e toda a infraestrutura associada – será atribuído a uma única empresa.

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;



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

- () 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 n.º 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 n.º 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 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

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

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 n.º 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 n.º 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

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

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 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 n.º 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

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

processos licitatórios, visam aferir 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 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 160 unidades habitacionais de interesse social (HIS), destinadas à Faixa 1 do Programa Minha Casa Minha Vida (Lei Federal n.º 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.

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

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, fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado, que comprove a execução de 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, 5.850,00 m² de área construída, referente à 50% semelhante ao objeto deste Termo de Referência. Entende-se por semelhante a construção de empreendimentos habitacionais verticais 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, na qual conste, como empresa executora do Empreendimento, a proponente, acompanhado de ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do profissional responsável pelo serviço, não sendo necessário que o mesmo pertença ao quadro técnico da empresa.

- Não será admitido utilizar quantitativos de obras que se encontrem em andamento, cujas obras não tenham sido concluídas e ainda não tiverem recebido o

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

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 para órgão ou entidade da administração pública direta ou indireta, federal estadual, municipal ou do Distrito Federal, ou ainda, para empresa privada, que não o próprio licitante (CNPJ diferente), serviços referente à execução de projetos e obras de empreendimentos habitacionais, com características semelhantes às especificadas neste Edital. Entende-se por semelhante a construção de empreendimentos habitacionais do tipo multifamiliar 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.



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

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

(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 expressa e/ou legal serão considerados válidos pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua emissão e da abertura da sessão pública.
- Durante a vigência do credenciamento é obrigatório que os credenciados

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

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 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 n.º 14.133/2021, visando assegurar que as empresas interessadas possuam experiência pretérita compatível com a construção de 160 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, 5.850,00 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

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 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. 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

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

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 n.º 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:

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.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

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

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 n.º 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 n.º 724, de 15 de junho de 2023 e suas alterações.

Caso a Portaria n.º 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 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:
 - I. 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;

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

- II. 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;
 - III. Pessoa física ou jurídica que se encontre, ao tempo da contratação, impossibilitada de contratar em decorrência de sanção que lhe foi imposta;
 - IV. 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;
 - V. Empresas controladoras, controladas ou coligadas, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, concorrendo entre si;
 - VI. 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;
 - VII. Que se encontrem sob falência, concurso de credores ou insolvência, em processo de dissolução ou liquidação;
 - VIII. Ausência de certidão positiva de recuperação judicial ou extrajudicial, inabilitação, devendo, ainda, comprovar todos os demais requisitos de habilitação.
- Equiparam-se aos autores do projeto as empresas integrantes do mesmo grupo econômico;

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

- 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 deverão ser feitos 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.
- O credenciante 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

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

enviar, exclusivamente pelo Portal <https://bbmnet.com.br/>, toda a documentação solicitada para habilitação conforme ITEM 9 - SELEÇÃO DO FORNECEDOR, além dos ANEXOS I, II e III que compõem esse Termo de Referência.

13. DOS CRITÉRIOS PARA HABILITAÇÃO E CLASSIFICAÇÃO

As empresas que atenderem na sua totalidade a documentação exigida no ITEM 9 - SELEÇÃO DO FORNECEDOR estarão habilitadas para o credenciamento e serão classificadas conforme pontuação obtida nos critérios dispostos a seguir:

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

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 16.600,00 m² = 10 pontos;



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

- 12.450,00 m² a 16.599,99 m² = 5 pontos;
- 8.300,00 m² a 12.449,99 m² = 3 pontos;
- 6.650,00 m² a 8.299,99 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

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

e) 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:



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

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

f) 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
Acima de 16 até 30	5
Acima de 31 até 40	7
Acima de 41	10

CRITÉRIO 7

g) 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
---	--------

[Handwritten signatures and initials]

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

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.

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

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

devidamente previsto no Plano Plurianual – PPA 2022-2025. Lei Orçamentária Anual nº 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 e 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

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

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 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 (Matrícula, Aerofoto);



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 VIII – Diretrizes para Elaboração de Projeto de Concepção do Empreendimento;
- Anexo IX – Declaração de Aumento da Percentagem.

17. RESPONSÁVEL (EQUIPE TÉCNICA)

NATHALLY COSTA CRISOSTOMO

Arquiteta e Urbanista
I.F. 571172 – CAU 000A561932

EDUARDO AUGUSTO ANDREATTA

Arquiteto e Urbanista
I.F. 356255 – CAU 000A32606-2

SORAIA CONCEIÇÃO DE SOUZA

Arquiteta e Urbanista
I.F. 60180-2 - CAU 000A599204

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, 25 de fevereiro de 2026.


SORAIA CONCEIÇÃO DE SOUZA

Gerente de Planejamento Habitacional e Urbanização – 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 n.º. 14.133/2021


LUAN JONHSON DOS SANTOS
Diretora de Habitação – I.F. 130912-9

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, 25 de fevereiro de 2026.


MARÍLIA FORMOSO CAMARGO
Secretária de Desenvolvimento Urbano e Habitação

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 Nº XX/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 160 unidades habitacionais no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, EMPREENDIMENTO HABITACIONAL GUABIROBA, 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 Nº ___/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

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 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 incorreremos 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 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

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 XX/2026 (LEI 14.133/2021)

A empresa _____, Razão Social
_____, inscrita no CNPJ nº
_____ 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.

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

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 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 Nº __/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



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 N.º ____/2026 (LEI 14.133/2021)

Pela presente Declaração, a empresa denominada _____, inscrita através do CNPJ n.º _____, sediada à Rua _____, n.º _____, na cidade de _____, Estado de _____, neste ato representado por _____ inscrito no CPF n.º _____ e RG n.º _____, **DECLARA** para os devidos fins de participação no processo de seleção do Credenciamento n.º ____/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: _____

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 IV - PLANILHA DE PONTUAÇÃO
A SER UTILIZADA PELA PREFEITURA PARA A CLASSIFICAÇÃO**

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

CRITÉRIO 1		
Quantidade de metragem quadrada destinada à Unidade Habitacionais já executadas pelo PMCMV - FAIXA 1, tendo por base unidades de 41,5 m² (Portaria n.º 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 16.600 m ²	10 pontos	
12.450,00 m ² a 16.599,99 m ²	5 pontos	
8.300,00 m ² a 12.449,99 m ²	3 pontos	
6.650,00 m ² a 8.299,99 m ²	1 ponto	

CRITÉRIO 2		
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	



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

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	

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



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 6

Tempo de Experiência do profissional (T.EX.P)

Nível	Pontuação	Enquadramento - assinalar nível correspondente
Não apresentou	0 pontos	
15 ou menos	3 pontos	
Acima de 16 até 30	5 pontos	
Acima de 31 até 40	7 pontos	
Acima de 41	10 pontos	

CRITÉRIO 7

Capacidade Técnica do Responsável pela Obra (P.CTRT) - Quantidade de U.H. verticalizadas construídas

Nível	Pontuação	Enquadramento - assinalar nível correspondente
1900 ou mais	10 pontos	
Entre 800 e 1500	7 pontos	
Entre 600 e 799	5 pontos	
Entre 400 e 599	3 pontos	
Entre 200 ou menos	1 ponto	

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

TOTAL DE PONTOS

Santo André/SP, _____ de _____ de 2026

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 V - TERMO DE SELEÇÃO

Ref.: CHAMAMENTO PÚBLICO – CREDENCIAMENTO Nº XX/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 160 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. 15.988/2025 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

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 VII –ANEXOS TÉCNICOS

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

(Matrícula, Aerofoto).



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André



O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

88

CNM: 111005.2.0140717-53

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ - CNS 11.100-5

MATRICULA
140.717

FICHA
1

Santo André, 02 de setembro de 2.015

Imóvel:- Uma área de terreno, localizada na "Gleba E" e denominada de "Lote 2", que se inicia no ponto E12; deste ponto, segue com azimute de 271°46'00", confrontando com a Rua Ipê Roxo, na distância de 53,94 m, até o ponto E13, deste ponto, deflete à direita e segue em curva à direita, na distância de 9,90 m, até o ponto E14; deste ponto, segue com azimute de 345°43'27", na distância de 57,20 m, até o ponto E15, confrontando do ponto E13 ao E15 com a Rua Guabiroba; do ponto E15 deflete à direita e segue com azimute 90°51'12" na distância de 76,39m até o ponto 1; deste ponto, segue com azimute de 180°51'12", na distância de 62,41 m, até o ponto E12 onde teve início esta descrição, confrontando do ponto E15 ao E12 com o Lote 1 da Gleba E, encerrando uma área total de 4.203,80 m² (quatro mil, duzentos e três metros, e oitenta decímetros quadrados).

Proprietária:- PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 46.522.942/0001-30.

Registros anteriores:- Matrícula nº. 138.293 (de 10 de Abril de 2.015) – Averbação nº. 23.

Arivaldo Wosnik – escrevente autorizado

CERTIFICA AINDA, para efeito de filiação, que o imóvel objeto da matrícula nº. 140.717, deste Registro, supra e retro descrita, foi havido anteriormente pela matrícula nº. 138.293, deste Registro, adiante certificada.....



Certidão expedida em 29/05/2025.

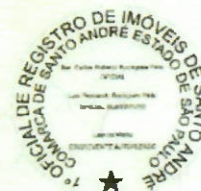
Para leitura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NºCGJSP, XIV, 12, "d")

Código de controle de certidão:



Selo Digital Nº 1110053E3140717C1E2038254

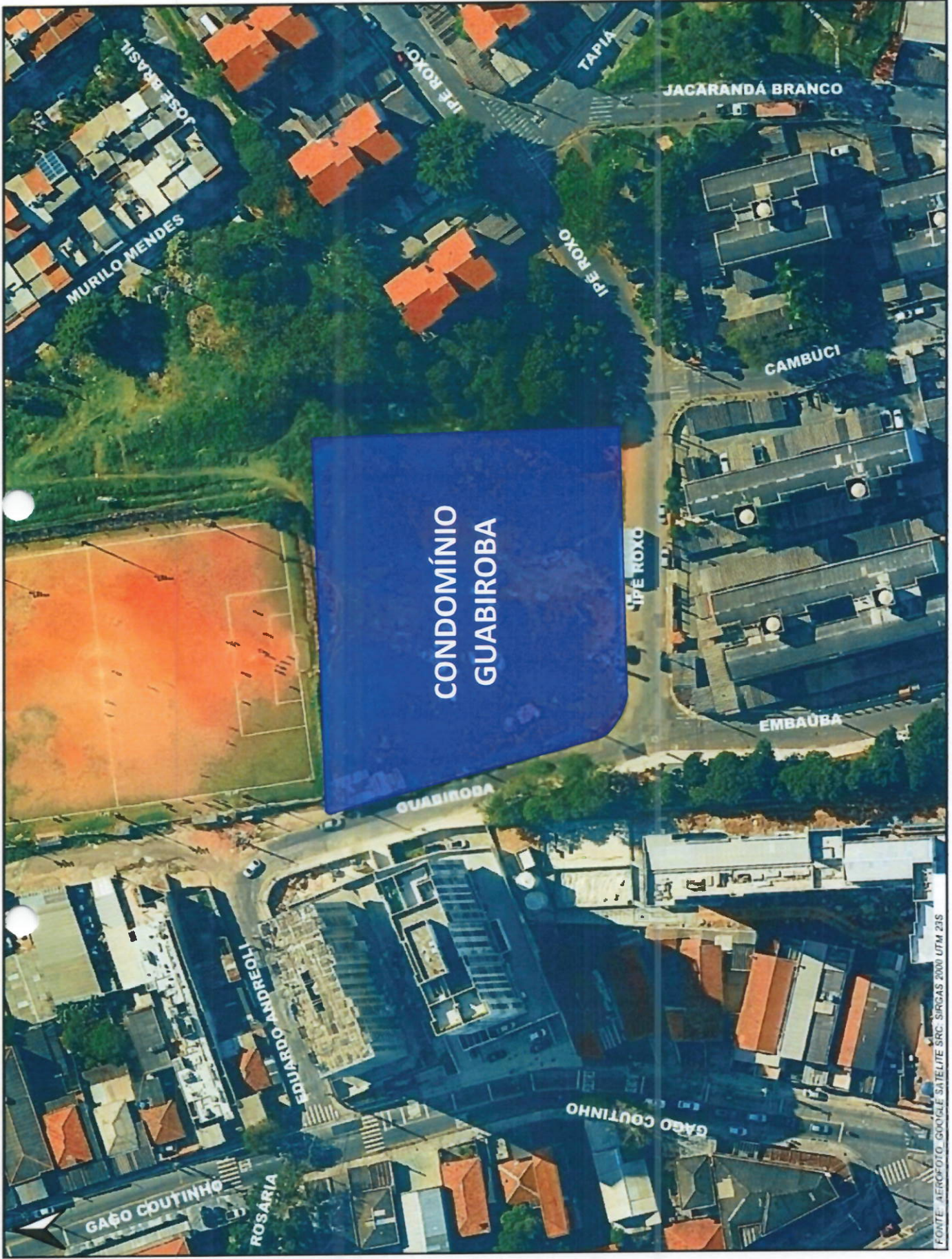
14071729052025



Pag. 001/001

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Santo André - SP

111005 AB 0153015 0225



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 VIII

**DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO DE ESTUDO DE CONCEPÇÃO DOS
EMPREENDIMENTOS**

As empresas participantes deste chamamento deverão apresentar para avaliação técnica o Estudo de Concepção do Empreendimento para a área objeto deste chamamento, visando a implantação de Conjunto Habitacional de Interesse Social Multifamiliar Vertical. O Estudo de Concepção do empreendimento habitacional deverá atender as especificações obrigatórias da Portaria Federal MCID n.º 725/23 e legislações vigentes.

DIRETRIZES E ESPECIFICAÇÕES GERAIS DE PROJETO

- O terreno de Classificação Fiscal 17.290.002 está localizado na Macrozona Urbana – Zona de Qualificação Urbana e possui testada para a Rua Guabiroba.

TERRENO	GUABIROBA
ENDEREÇO	Rua Guabiroba s/n, – Vila Aquilino, Santo André/SP CEP 09060-724
CLASSIFICAÇÃO FISCAL	17.290.002
ÁREA DE PROJETO	4.203,80 m ²
MACROZONEAMENTO	Macrozona Urbana
ZONEAMENTO	Zona de Qualificação Urbana
EIXO TAMANDUATEÍ	Não
SETORIZAÇÃO	Nada consta
TESTADA PRINCIPAL	57,20 m
HIERARQUIZAÇÃO VIÁRIA	Via local
NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS HIS	21 pavimentos
MATRÍCULA	140.717 – 1º ORISA



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

- O empreendimento não poderá ultrapassar o limite de 200 unidades habitacionais por condomínio, neste caso, o empreendimento deverá ser dividido em dois ou mais condomínios e possuir acesso à via pública, conforme Portaria MCID n.º 725 de 15 de junho de 2023.

IMPLANTAÇÃO

- A implantação da horta é um item obrigatório e com área mínima de 5,00 m².
- A implantação de áreas de compostagem é um item obrigatório, de preferência perto da área de Horta. Esta área deverá ser coberta.
- Apresentar o fechamento frontal do empreendimento com gradil sobre mureta de no máximo 40 cm de altura em relação ao nível da calçada, mantendo a permeabilidade visual com o espaço público (passeio). E apresentar altura dos tipos de fechamento. A altura total do fechamento deve ser de no mínimo 1,80 m.
- O reservatório de água condominial deverá ser enterrado com acesso restrito e seguro.
- Prever sanitários acessíveis nas áreas de uso comum.

UNIDADE HABITACIONAL AUTÔNOMA

- A área útil mínima da unidade habitacional autônoma (descontando as paredes) deverá atender o programa mínimo e as exigências de mobiliário para cada cômodo (PMCMV/MCID 725/2023), respeitada a área útil mínima de 45,50 m².
- Todas as unidades habitacionais padrão deverão ser adaptáveis, permitindo sua transformação em unidade acessível por meio das adaptações sob demanda, não implicando em alteração de paredes, portas ou esquadrias.
- Todas as unidades habitacionais deverão possuir a seguinte configuração, conforme determinações da Prefeitura de Santo André e Portaria MCID n.º 725 de 15 de junho de 2023:
 - 01 sala de estar/jantar (largura mínima de 2,40 m).
 - 01 cozinha (largura mínima de 1,80 m): Faixa livre para acesso frontal à pia com no mínimo 1,20 m.
 - 01 área de serviço. Prever espaço e garantia de acesso frontal para tanque e máquina de lavar roupa.

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

- 01 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).
- 01 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;
- 01 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; e
- 01 varanda. Não é permitida varanda em balanço. A varanda deverá ter no mínimo 1,50 m² de área útil. A menor dimensão da varanda não deve ser inferior a 0,80 m, inclusive vão livre mínimo da porta de acesso.
- Pé-direito: mínimo de 2,60 m, admitindo-se 2,30 m no banheiro.

ACESSIBILIDADE

- Garantir acessibilidade em todas as áreas de uso coletivo e garantir a circulação de pedestres, com vão livre transversal mínimo de 1,20 m de largura.
- Prever espaço livre de obstáculos em frente às portas de no mínimo 1,20 m (em ambos os lados).
- Todos os cômodos devem apresentar a possibilidade de inscrever os respectivos módulos de manobra.

VAGAS E CIRCULAÇÃO DE VEÍCULOS

- Para vagas de carga e descarga, dimensionar para caminhão leve de carga (3,10 x 8,00 m).
- Deverá ser ofertada no mínimo 1 (uma) vaga de estacionamento para cada 3 (três) unidades habitacionais, sem prejuízo das demais vagas exigidas por lei.
- Deverá ser ofertada mínimo de 2% de vaga PNE além das vagas regulares.
- Deverão ser ofertadas vagas para moto tipo *delivery* (1,00 x 2,00 m) na proporção de 1/80 unidades habitacionais.
- Ofertar vagas para visitantes, na proporção de 1/35 unidades habitacionais.
- Deverá ser ofertada no mínimo 30% de vagas de bicicleta para o total de unidades habitacionais do condomínio e estas deverão ser cobertas.
- As vagas não poderão, em hipótese alguma, ser presas.



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

OBRAS COMPLEMENTARES

- Prever caixa de correspondência individualizada e com identificação da unidade habitacional na testada do empreendimento ou junto à portaria. Prever local adequado para armazenamento de pacotes de maior volume.
- Prever local para armazenamento temporário de resíduos sólidos (abrigo de lixo) conforme legislação municipal. O abrigo deve prever armazenamento separado de resíduos orgânicos dos inorgânicos.
- Os recursos mínimos de 1% (um por cento) do valor da edificação e infraestrutura deverá ser destinado a equipamentos de área verde, lazer e uso comunitário que consistem em equipamentos de uso comum, como por exemplo: brinquedoteca, sala de ginástica, salão de jogos, entre outros, sendo obrigatório:
 - a) Salão de festas. Este espaço deve dispor de ponto de água, esgoto e gás. Deve prever banheiro acessível de uso comum.
 - b) Brinquedoteca.
 - c) Sala do síndico com local para armazenamento de documentos.
 - d) Sala para biblioteca (área mínima 28 m²).
 - e) Depósito de material de limpeza (dimensão mínima de 0,80 m).
 - f) Instalação sanitária dotada de bacia, lavatório, chuveiro e vestiário para uso exclusivo do pessoal de serviço (dimensão mínima de 0,80 m).
 - g) Espaço descoberto para lazer e recreação infantil.
 - h) Espaço Pet.
 - i) Quadra esportiva, obedecendo ao tamanho mínimo de 5x10 m, com fechamento em alambrado.
 - j) Bicicletário coberto (na proporção mínima de 1 vaga para cada 30% do número de UHs). O bicicletário pode ter disposição vertical.
- Pé-direito (vão livre) mínimo de 2,60 m, admitindo-se 2,30 m no banheiro.
- Previsão de laje em todas as obras complementares: portaria/guarita e áreas de convivência (biblioteca, salão de festas, etc.), não permitido apenas forro.

PRODUTOS – PRANCHAS E MEMORIAIS

- Os desenhos do Estudo de Concepção do Empreendimento deverão vir apresentados, preferencialmente, em pranchas A1.
- Apresentar projeto monocromático (preto e branco, tons de cinza).
- Apresentar no carimbo:

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

- Área total do Terreno;
- Área total Construída; e
- Volume Total do Movimento de Terra m³.

O Estudo de Concepção do Empreendimento deverá ser apresentado em pranchas e memorial específicos, abrangendo:

2.1	PRANCHA DE IMPLANTAÇÃO
2.2	PRANCHA DE TIPOLOGIA DA EDIFICAÇÃO
2.3	PRANCHA DE CORTES E ELEVAÇÕES
2.4	PRANCHA DE REUSO DE ÁGUAS PLUVIAIS, GERAÇÃO DE ENERGIA SOLAR E SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE GÁS
2.5	MEMORIAL DESCRITIVO DO EMPREENDIMENTO E CRONOGRAMA DE OBRA

As pranchas deverão ser elaboradas considerando as seguintes exigências:

PRANCHA DE IMPLANTAÇÃO

- Planta de implantação – escala 1:100 (no mínimo).
- Cortes da implantação com as edificações (no mínimo 2) – formato A1, escala adequada.
- Quadro de áreas por condomínio.

A implantação deve ser elaborada tendo como base as informações disponibilizadas pelo Município, complementado, caso seja necessário, por levantamento planialtimétrico georreferenciado em sistemas de coordenadas UTM – SIRGAS 2000 (curvas de nível de metro em metro, Norte magnético, descrição do perímetro e área do terreno, cotas de nível em todos os vértices do terreno) e implantação de edificações.

QUADRO DE ÁREAS E QUANTITATIVOS

A1) SOBRE O PROJETO:

- Área do terreno.
- Área computável e não-computável.
- Área construída total.
- Área privativa da Unidade Habitacional.



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

- Área de lazer descoberta e de lazer coberta.
- Área permeável e área impermeável.
- N.º de torres com o número de pavimentos por torre.
- Quantidade das tipologias por torre e no total do empreendimento.
- Quantidade de Unidades acessíveis para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.
- Quantidade de vagas para estacionamento de veículos, motos, bicicletas, visitantes, carga e descarga, motodelivery, vagas reservadas para idosos e pessoas com deficiência, entre outros.

A2) SOBRE OS ÍNDICES UTILIZADOS EM PROJETO E EXIGIDOS PELA LEGISLAÇÃO

- Taxa de ocupação – TO (em percentual e área correspondente).
- Coeficiente de aproveitamento – CA (em percentual e área correspondente).
- Recuos (dimensão apresentada em projeto).
- Taxa de Permeabilidade (em percentual e área correspondente).
- Vagas (separadas por tipo de uso).

ESPECIFICAÇÕES

- Apresentar o limite do terreno conforme identificado no Título de Propriedade.
- Indicar os recuos obrigatórios (frente, laterais, fundos), afastamentos entre edifícios, faixas *non aedificandi*, área de preservação permanente – APP e demais interferências.
- Caso a implantação resulte taludes, estes deverão ser representados.
- Caso a implantação possua contenções, estas deverão ser representadas.
- Indicar áreas permeáveis e impermeáveis através de hachuras (todas as hachuras e simbologias devem constar na legenda).
- Grafar em planta o tipo e a altura dos fechamentos do terreno (muro, gradil).
- Identificar as áreas permeáveis, reservadas para doação (quando necessário) através de hachuras.
- Apresentar a implantação das edificações, pavimento térreo, sem layout dos mobiliários e nomear as torres e os compartimentos. Identificar a quantidade de UHs por torre.
- Indicar as edificações complementares: guarita, entrada de energia, reservatório de água, reservatório de águas pluviais, abrigo de gás, medidores de água, luz e gás, depósito de lixo, equipamentos de lazer e salão condominial caso seja externo ao edifício.
- Indicar: cotas de nível de implantação de todas as edificações; larguras dos acessos, dos passeios e das vias internas do Condomínio; rampas com inclinação e comprimento.
- Identificar as vagas de estacionamento através de numeração e tamanho (Regular ou acessível) e vagas de moto, bicicleta, moto-delivery, visitantes, carga e descarga e outros.
- Apresentar as áreas e equipamentos esportivos e de lazer, de uso comum, cobertas e descobertas.
- Deverá ser previsto 01 banheiro acessível de uso comum por torre.
- A Planta geral de implantação do paisagismo deve apresentar a representação de:
 - a) áreas permeáveis;
 - b) diferenciação de pisos;
 - c) áreas para lazer sociais e esportivos;

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

- d) maciço vegetativo – não há necessidade de especificação das espécies, mas as definições de plantio em: forração, arbustiva, rasteira, médio e grande porte); e
 - e) horta com área mínima de 5,00 m².
- Deve ser representada a área de compostagem, de preferência perto da área de Horta;

PRANCHA DE TIPOLOGIA DA EDIFICAÇÃO E OBRAS COMPLEMENTARES

- Planta baixa do pavimento térreo, tipo, reservatório, barrilete e cobertura – Formato A1, escala 1:100.
- Plantas baixas de ampliação da unidade adaptada e adaptável – Formato A1, escala 1:50.
- Plantas baixas das obras complementares (portaria, medidor, casa de bombas, depósito de resíduos, entre outros) – Formato A1, escala 1:100.
- Quadro de áreas de tipologia por andar.

PRANCHA DE CORTES E ELEVAÇÕES

- Fachadas (mínimo 2, sendo 1 frontal e 1 lateral) – formato A1, escala 1:100.
- Cortes (mínimo 2, sendo 1 longitudinal e 1 transversal, com indicação de cotas de níveis) – formato A1, escala 1:100.
- Planta de chamada, com indicações de cortes e fachadas.

ESPECIFICAÇÕES

- Especificações adicionais de projeto que necessitem ser explicadas poderão ser apresentadas através de cortes ou desenhos complementares.
- Poderão ser apresentadas justificativas, caso necessário, por decisões relacionadas às fachadas (Ex. Brises) em Nota ou desenhos complementares.
- Deverá ser apresentado o pé-direito de todos os cômodos, sendo vão livre mínimo de 2,60 m, cotar pé-direito, altura total da torre e altura total da torre com barrilete.

PRANCHA DE REUSO DE ÁGUAS PLUVIAIS, GERAÇÃO DE ENERGIA SOLAR E SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE GÁS

- Planta de implantação – formato A1, escala 1:100.
- Detalhes, se necessário, escala adequada.

Esta prancha deverá conter:

- Os sistemas adotados para o projeto de Reuso de Águas Pluviais, Geração de Energia Solar (se aplicável) para fornecimento de energia elétrica nas áreas comuns dos edifícios e condomínio e também a solução adotada para o abastecimento de gás, de forma conceitual, evidenciando o ganho econômico e ambiental para o conjunto habitacional.
- O interessado deverá apresentar projeto de reuso de águas pluviais conforme legislação vigente.



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

- Preferencialmente, o fornecimento de gás será através de gás natural canalizado e não será aceita a opção de abastecimento de gás GLP com botijões individuais (P13) mesmo que estes se localizem fora das unidades habitacionais.

MEMORIAL DESCRITIVO DO EMPREENDIMENTO E CRONOGRAMA DE OBRA

Descrição da implantação do empreendimento contendo:

- Quantidade de torres.
- Número de pavimentos e de unidades habitacionais por torres.
- Tipos de unidades.
- Quantidades e proporção das tipologias.
- Vagas de estacionamento (tipos e tamanhos).
- Edificações complementares.
- Áreas de lazer, cobertas e descobertas (se aplicável).
- Fechamento do terreno.
- Valores exigidos e de projeto das áreas:
 - a) Permeável e impermeável;
 - b) Lazer descoberto e lazer coberto;
 - c) Taxa de ocupação;
 - d) Coeficiente de aproveitamento; e
 - e) Outros.
- Descrição das edificações das torres, unidades habitacionais e áreas comuns, quanto à:
 - a) Sistema construtivo;
 - b) Acabamentos;
 - c) Instalações prediais.
- Descrição quanto às características, local de entrada/saída e especificações da infraestrutura condominial (água, esgoto, drenagem, energia, telefonia, gás), necessidade de Estação Elevatória e de Tratamento (se aplicável), etc.
- Descrição do Projeto de Reuso de Águas Pluviais para as áreas de uso comum, Geração de Energia Solar (caso opte por este item como pontuável para as áreas comuns) e sistema de Abastecimento de Gás.
- Conhecimento do programa e análise dos aspectos relevantes. Neste item, a proponente não deverá exceder a 5 (cinco) páginas para apresentar o seu conhecimento do programa e do trabalho a ser realizado até a efetiva contratação com o Agente Financeiro indicado.
- Apresentar cronograma físico para execução do empreendimento de acordo com o prazo de vigência do contrato para construção das unidades habitacionais definido no instrumento contratual a ser firmado entre a empresa selecionada e a Caixa Econômica Federal (CEF).



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 IV

**DECLARAÇÃO DE AUMENTO DE PERCENTAGEM SOBRE O
MÍNIMO DE EQUIPAMENTOS DE USO COMUM**

A empresa construtora _____, CNPJ n.º _____, sito à _____, n.º _____, (bairro), (cidade), (UF), telefones _____, e-mail, vem, através do seu representante legal abaixo assinado, manifestar que aumentará os recursos mínimos de 1% (um por cento) do valor de edificação e infraestrutura, que deverá ser destinado a equipamentos esportivos e de lazer, nos moldes e conforme previsto nas especificações obrigatórias da Portaria Federal MCID n.º 725/23 – Anexo II, PARA: % (.....).

“in verbis”

“e) O empreendimento deve conter equipamentos de uso comum, a serem implantados com recursos mínimos de 1% (um por cento) do valor da edificação e infraestrutura, destinados à execução de sala para biblioteca, e de forma complementar, a equipamentos esportivos e de lazer, a serem definidos conforme indicação do Ente Público local, preferencialmente em área pública.

f) No caso de empreendimento unicamente sob a forma de condomínio, o valor estabelecido no item anterior, obrigatoriamente, deve custear os seguintes equipamentos, internos aos condomínios:

- i. espaço coberto para uso comunitário e sala do síndico com local para armazenamento de documentos; e
- ii. espaço descoberto para lazer e recreação infantil.”



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

, de de

Nome:

CPF:

Obs.: Esta Declaração para o Chamamento Público __/202__, não será necessária, caso a proponente não aumente o percentual em questão.



Laudo de Avaliação

Interessado: SDUH – Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação

Objetivo: Avaliação de imóvel – Atualização de valor

Endereço: Rua Guabiroba - Bairro Sacadura Cabral

Metodologia: NBR 14653 - Método Comparativo Direto, conforme NBR 5676 (Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos)

Classificação Fiscal: 17.290.002

1 -Características do Imóvel:

O terreno pertencente à parte da Matrícula nº 140.717 do 1º Registro de Imóveis de Santo André, com o formato irregular descrito em Quadra fiscal, possui topografia plana, com frente para a Rua Guabiroba e Ipê Roxo e com as seguintes dimensões:

57,20 m – frente para a Rua Guabiroba

9,90 m – frente em curva para a confluência da Rua Guabiroba e Rua Ipê Roxo

53,94 m – frente para a Rua Ipê Roxo

76,39 m – lado direito

52,41 m – lado esquerdo

Área = 4.203,80 m²

O terreno está em local com todos os melhoramentos públicos.

2 - Cálculo do Valor do Terreno:

O valor unitário por m² foi obtido pela Pesquisa de Valores Imobiliários anexos, assim:

fator de ajuste - tabelas 1 e 2 NBR 14653	Grupo IV	Profundidade		frente
Zona de avaliação	ZN10	Mín.	Máx.	Referência
Testada (a) em metros =	57,20	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica min
Área em m² =	4.203,80			
Fator declividade =	1,00	Ftestada=		Não se aplica
Coef. de esquina/ múltiplas frentes =	1,00	Fprofund=		Não se aplica
Valor p/m2 em FMP (q) =	542,33		R\$ 3.152,99	
Valor do FMP no mês de Referência =	5,8138	Mês de referência =		FEV/2026

$V_t = S \times 542,33 \text{ FMPs} \Rightarrow V_t = 4.203,80 \times 524,33 \text{ FMPs}$

O valor do terreno de **4.203,80 m²** aplicando-se a fórmula com os critérios de avaliação será de:

$V_t = 2.204.178,454 \text{ FMPs}$ ou $R\$ 12.814.652,69$

3- Considerações Finais:

A Comissão Especial de Avaliação do Município de Santo André encerra o presente laudo, que consta desta folha digitada e assinada.

Santo André, 25 de Fevereiro de 2026

Arq. Luiz Carlos Rodrigues

Presidente da Comissão Especial de Avaliação

Arq. Augusto Zattoni Bisan

Membro da Comissão Especial de Avaliação

Arq. Vera Lucia Ferreira Lima Uchida

Membro da Comissão Especial de Avaliação