

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DA DEFINIÇÃO DO OBJETO

- 1.1. Constitui objeto do presente Termo de Referência a seleção de empresa especializada no desenvolvimento, elaboração de projetos, aprovação junto aos órgãos competentes e produção de empreendimentos habitacionais destinados à implantação de, no mínimo, 1.120 (mil cento e vinte) unidades habitacionais, distribuídas em torres multifamiliares verticais, a serem implantadas em imóveis de propriedade do Município de Itapema, conforme matrículas imobiliárias, Boletins de Cadastro Imobiliário (BCI) e demais documentos técnicos integrantes deste processo.
- 1.2. A empresa selecionada será responsável pela elaboração de todos os estudos técnicos, projetos, licenciamentos, aprovações, execução das obras de infraestrutura interna e construção das unidades habitacionais, observando integralmente as exigências do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, da Caixa Econômica Federal, da legislação urbanística, ambiental, edilícia e demais normas técnicas aplicáveis.
- 1.3. As unidades habitacionais serão destinadas ao atendimento das Faixas 2 e 3 do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, sendo o financiamento para aquisição realizado diretamente entre os beneficiários e a Caixa Econômica Federal, mediante recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS ou outra fonte de recursos que venha a substituí-lo.
- 1.4. A indicação dos beneficiários observará as regras do Programa Minha Casa Minha Vida, a legislação aplicável e os critérios estabelecidos pelo Município de Itapema, sendo responsabilidade municipal a indicação da demanda habitacional prioritária, sem prejuízo da comercialização das unidades remanescentes pela empresa selecionada, após o atendimento da demanda indicada pelo Município, observadas as normas do Programa e a aprovação do agente financeiro.
- 1.5. A seleção será realizada por meio de Concorrência Eletrônica, adotando-se o critério de julgamento Melhor Técnica, nos termos do art. 33, inciso III, da Lei Federal nº 14.133/2021, considerando que a qualidade técnica da solução, a capacidade de desenvolvimento do empreendimento, a experiência da empresa, os benefícios ofertados ao Município e aos futuros beneficiários, bem como a viabilidade técnica e financeira do empreendimento, constituem fatores determinantes para o atendimento do interesse público.
- 1.6. O prazo máximo para execução do objeto será de 36 (trinta e seis) meses a contar da data de assinatura do Contrato de financiamento com a Caixa Econômica Federal, podendo ser prorrogado, mediante justificativa técnica e observadas as hipóteses previstas na Lei nº 14.133/2021 e aceito pela fiscalização, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133 de 2021.
- 1.7. Os apartamentos deverão ser projetados na localidade do município, e serão construídos em terrenos do Município de Itapema/SC situados conforme inscrições imobiliárias e matrículas deste termo de referência.
- 1.8. A implantação dos empreendimentos habitacionais será viabilizada no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.620/2023, os atos normativos expedidos pelo Ministério das Cidades, as normas operacionais da Caixa Econômica Federal ou de outro agente financeiro habilitado e a legislação aplicável. O Município de Itapema,

após a conclusão do procedimento licitatório, promoverá a apresentação da empresa selecionada para o desenvolvimento e a implantação dos empreendimentos habitacionais ao agente financeiro, cabendo à contratada elaborar os estudos e projetos necessários, obter as aprovações, licenças, alvarás e demais autorizações exigidas, promover a aprovação dos empreendimentos perante o agente financeiro e executar integralmente as obras e os serviços previstos no Edital, neste Termo de Referência e nos respectivos instrumentos contratuais.

- 1.9. Os recursos destinados à execução dos empreendimentos serão provenientes do Programa Minha Casa, Minha Vida e serão liberados pelo agente financeiro diretamente à empresa contratada, de acordo com as etapas, medições, condições e critérios de desembolso estabelecidos nas normas do Programa e no instrumento firmado com o agente financeiro, não havendo desembolso direto de recursos financeiros pelo Município para o custeio das obras.
- 1.10. Competirá ao Município disponibilizar as áreas públicas destinadas à implantação dos empreendimentos, indicar a demanda habitacional prioritária dos beneficiários, acompanhar e fiscalizar a execução do objeto, verificar o cumprimento das obrigações assumidas pela empresa contratada e prestar o apoio institucional necessário à implementação da política habitacional.
- 1.11. O procedimento licitatório será devidamente divulgado no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP, no Diário Oficial dos Municípios de Santa Catarina – DOM/SC, no Portal da Transparência do Município de Itapema e nos demais meios de publicação legalmente exigidos, assegurando a observância dos princípios da publicidade, transparência, isonomia, competitividade e controle social.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação fundamenta-se na necessidade de ampliar a oferta de habitação de interesse social no Município de Itapema, mediante a implantação de empreendimentos habitacionais destinados às famílias enquadradas nas Faixas 2 e 3 do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, contribuindo para a redução do déficit habitacional, para a promoção do direito social à moradia e para o desenvolvimento urbano ordenado do Município.

O crescimento populacional experimentado pelo Município nas últimas décadas, aliado à elevada valorização imobiliária da região, resultou em significativa dificuldade de acesso da população de renda média e média-baixa à moradia própria, circunstância que impõe ao Poder Público a adoção de medidas voltadas à ampliação da oferta habitacional, em consonância com as diretrizes da política urbana e habitacional estabelecidas pela Constituição Federal, pela Lei Federal nº 14.620/2023 e pelas normas que regulamentam o Programa Minha Casa Minha Vida.

Nesse contexto, o Município dispõe de áreas públicas aptas à implantação dos empreendimentos, pretendendo selecionar empresa especializada que possua capacidade técnica, operacional, econômico-financeira e experiência comprovada para desenvolver integralmente o empreendimento habitacional, compreendendo a elaboração dos estudos técnicos, projetos executivos, obtenção das aprovações e licenciamentos necessários, execução das obras de infraestrutura interna, construção das unidades habitacionais e

atendimento às exigências técnicas estabelecidas pela Caixa Econômica Federal, agente financeiro do Programa Minha Casa Minha Vida.

A contratação não tem por finalidade a aquisição de unidades habitacionais pelo Município, tampouco a contratação de obra pública nos moldes tradicionais disciplinados pela Lei nº 14.133/2021. Trata-se da seleção de empresa apta a desenvolver empreendimento habitacional em áreas disponibilizadas pelo Município, cuja comercialização das unidades ocorrerá diretamente entre a empresa selecionada, os beneficiários habilitados e a Caixa Econômica Federal, mediante financiamento no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS ou outra fonte que venha a substituí-lo.

A indicação dos beneficiários observará os critérios definidos pelo Programa Minha Casa Minha Vida e pelo Município de Itapema, cabendo à Administração Municipal a indicação da demanda habitacional prioritária, conforme critérios objetivos previamente estabelecidos, preservando-se a transparência, a impessoalidade e a observância da política pública habitacional.

A opção pela realização de procedimento licitatório na modalidade Concorrência Eletrônica, utilizando o critério de julgamento Melhor Técnica, encontra fundamento no art. 33, inciso III, da Lei Federal nº 14.133/2021, considerando que a presente contratação não envolve disputa por preço entre a Administração Pública e as licitantes, mas a seleção da proposta técnica mais apta a atender aos objetivos da política pública habitacional do Município.

No presente caso, a adoção do critério de julgamento "Melhor Técnica" decorre da própria natureza da contratação, uma vez que não haverá contratação de obra pública pelo Município nem desembolso direto de recursos públicos para remuneração da empresa selecionada. A implantação do empreendimento será desenvolvida por conta e risco da empresa, sendo a comercialização das unidades habitacionais realizada diretamente com os adquirentes, mediante financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida. Assim, inexistindo competição baseada em preço perante a Administração Municipal, a seleção deve privilegiar a qualidade técnica da solução proposta, a experiência da empresa, a viabilidade do empreendimento, o melhor aproveitamento da área pública, a eficiência urbanística, a sustentabilidade e os benefícios sociais proporcionados à coletividade, em observância aos princípios da motivação, da eficiência, do planejamento e da busca da proposta mais vantajosa previstos na Lei Federal nº 14.133/2021.

A presente contratação encontra respaldo no planejamento institucional da Administração Municipal e observa o princípio do planejamento previsto no art. 5º da Lei Federal nº 14.133/2021, bem como o disposto no art. 18 da referida Lei, estando compatível com os instrumentos de planejamento urbano e habitacional do Município, além das diretrizes estabelecidas pelo Decreto Municipal nº 92/2024, que disciplina os procedimentos relativos ao planejamento das contratações públicas no âmbito da Administração Municipal.

A definição da solução proposta observa, ainda, os entendimentos consolidados do Tribunal de Contas da União e do Tribunal de Contas do Estado de Santa Catarina, segundo os quais a fase de planejamento constitui etapa essencial da contratação pública, devendo demonstrar, de forma objetiva, a necessidade administrativa, a adequação da solução escolhida, a motivação da forma de seleção do contratado e a busca da proposta mais vantajosa para a Administração, sempre em observância aos princípios da legalidade, eficiência, isonomia, competitividade, motivação, planejamento, transparência e interesse público.

Dessa forma, resta evidenciado que a seleção de empresa especializada para o desenvolvimento dos empreendimentos habitacionais representa a solução mais adequada, eficiente e compatível com os objetivos da política habitacional municipal, permitindo ampliar o acesso da população à moradia digna, promover o desenvolvimento urbano sustentável e viabilizar a implantação de empreendimento de elevado interesse social, sem a necessidade de aporte direto de recursos municipais para a execução das unidades habitacionais.

3. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na seleção de empresa especializada para o desenvolvimento integral de empreendimentos habitacionais destinados à implantação de, no mínimo, 1.120 (mil cento e vinte) unidades habitacionais, distribuídas em torres multifamiliares verticais, em áreas de propriedade do Município de Itapema, conforme matrículas imobiliárias e Boletins de Cadastro Imobiliário (BCI) constantes dos anexos deste Termo de Referência.

Os empreendimentos serão desenvolvidos no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, destinado ao atendimento das Faixas 2 e 3, observando integralmente a Lei Federal nº 14.620/2023, os atos normativos expedidos pelo Ministério das Cidades, as diretrizes da Caixa Econômica Federal, na condição de agente financeiro do programa, a legislação urbanística, ambiental e edilícia aplicável, bem como as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e demais regulamentações pertinentes.

A solução adotada compreende a execução de todas as atividades necessárias à implantação dos empreendimentos, incluindo, sem se limitar, à elaboração dos estudos técnicos preliminares, levantamentos, investigações geotécnicas, projetos arquitetônicos e complementares, memoriais descritivos, especificações técnicas, obtenção das licenças, autorizações e aprovações perante os órgãos competentes, execução das obras de infraestrutura interna, construção das unidades habitacionais, emissão das Anotações ou Registros de Responsabilidade Técnica (ART/RRT), regularização do empreendimento, obtenção do Habite-se, averbações cartorárias e demais providências indispensáveis à entrega das unidades em condições de ocupação, observadas as exigências do Programa Minha Casa Minha Vida e da Caixa Econômica Federal.

A empresa selecionada será integralmente responsável pela viabilidade técnica, urbanística, ambiental, econômica e operacional do empreendimento, promovendo todos os atos necessários à sua aprovação junto ao agente financeiro e aos órgãos competentes, assumindo os custos inerentes ao desenvolvimento dos projetos, licenciamentos, aprovações, execução das obras e regularização do empreendimento, não cabendo ao Município qualquer responsabilidade financeira decorrente dessas atividades.

O financiamento destinado à aquisição das unidades habitacionais será contratado diretamente entre os adquirentes e a Caixa Econômica Federal, mediante utilização de recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS ou de outras fontes de financiamento que venham a substituí-lo, observadas as regras vigentes do Programa Minha Casa Minha Vida.

Compete ao Município disponibilizar as áreas públicas destinadas à implantação dos empreendimentos, conforme matrículas imobiliárias e Boletins de Cadastro Imobiliário (BCI) anexos ao processo, promover a indicação da demanda habitacional prioritária de acordo com critérios objetivos definidos em regulamentação própria e nas normas do Programa Minha Casa Minha Vida, prestar o apoio institucional necessário ao desenvolvimento do empreendimento e acompanhar sua execução, sem prejuízo das responsabilidades atribuídas à empresa selecionada e ao agente financeiro.

A empresa deverá desenvolver solução arquitetônica, urbanística e construtiva compatível com as características das áreas disponibilizadas pelo Município, observando critérios de funcionalidade, segurança, acessibilidade, sustentabilidade, eficiência energética, racionalização dos custos de manutenção, conforto ambiental, qualidade construtiva e adequada inserção urbana, atendendo às exigências legais e técnicas aplicáveis ao empreendimento.

A solução deverá assegurar o melhor aproveitamento das áreas públicas disponibilizadas, buscando maximizar a produção habitacional sem comprometer a qualidade urbanística, a mobilidade, a infraestrutura interna, as áreas de uso comum, os equipamentos obrigatórios e as condições de habitabilidade, respeitando os índices urbanísticos, as exigências ambientais e as diretrizes municipais de desenvolvimento urbano.

Considerando que o Município não realizará a contratação da execução da obra nem adquirirá as unidades habitacionais, a solução proposta fundamenta-se na seleção da empresa que apresentar a melhor capacidade técnica para desenvolver empreendimento compatível com os objetivos da política habitacional municipal e com as exigências do Programa Minha Casa Minha Vida, assegurando qualidade técnica, viabilidade de execução, segurança jurídica e efetiva implementação do empreendimento.

A solução foi concebida de forma integrada, contemplando todas as etapas indispensáveis à implantação dos empreendimentos habitacionais, desde a concepção técnica, elaboração dos estudos e projetos, obtenção das aprovações e licenciamentos, estruturação da operação junto ao agente financeiro, execução das obras, implantação da infraestrutura necessária, regularização do empreendimento e entrega das unidades habitacionais aos adquirentes. A integração dessas etapas em uma única contratação proporciona maior eficiência administrativa, compatibilidade entre os projetos, redução de riscos de descontinuidade, racionalização dos procedimentos, otimização dos prazos de implantação e maior segurança quanto ao atendimento das exigências legais e operacionais do Programa Minha Casa Minha Vida.

A solução proposta encontra-se alinhada aos princípios do planejamento, da eficiência, da economicidade, da motivação, da competitividade e da busca da proposta mais vantajosa, previstos nos arts. 5º e 18 da Lei Federal nº 14.133/2021, bem como às diretrizes estabelecidas pelo Decreto Municipal nº 92/2024, demonstrando-se como a alternativa mais adequada para atender ao interesse público, ampliar a oferta de moradias destinadas à população de renda média e média-baixa e fomentar a implementação da política habitacional do Município, mediante a conjugação dos esforços da Administração Pública, da iniciativa privada e do Programa Minha Casa Minha Vida.

4. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- 4.1. A empresa a ser selecionada deverá possuir capacidade técnica, operacional, econômico-financeira e jurídica compatível com a complexidade do empreendimento habitacional objeto deste Termo de Referência, demonstrando condições de desenvolver todas as etapas necessárias à implantação do empreendimento, desde a elaboração dos projetos até a conclusão das obras e sua regularização perante os órgãos competentes.
- 4.2. Os empreendimentos deverão ser integralmente desenvolvidos em conformidade com as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021, da Lei Federal nº 14.620/2023, das normas do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, das Portarias e Instruções Normativas expedidas pelo Ministério das Cidades, das normas operacionais da Caixa Econômica Federal, da legislação urbanística, ambiental e edificação aplicável, do Plano Diretor

Municipal, do Código de Obras, da legislação de uso e ocupação do solo, das normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e das demais legislações pertinentes.

- 4.3. A solução proposta deverá contemplar, no mínimo:
 - 4.3.1. elaboração dos estudos técnicos necessários ao desenvolvimento do empreendimento;
 - 4.3.2. elaboração dos projetos arquitetônicos, estruturais, hidrossanitários, elétricos, preventivos contra incêndio, acessibilidade, drenagem, infraestrutura e demais projetos complementares exigidos pelos órgãos competentes;
 - 4.3.3. realização de levantamentos topográficos, sondagens e demais estudos técnicos necessários à adequada implantação do empreendimento;
 - 4.3.4. obtenção de todas as licenças, alvarás, aprovações, autorizações e demais atos administrativos necessários à execução do empreendimento;
 - 4.3.5. execução integral das obras de infraestrutura interna e das unidades habitacionais;
 - 4.3.6. emissão das respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registros de Responsabilidade Técnica (RRT);
 - 4.3.7. regularização do empreendimento, incluindo habite-se, averbações e demais documentos necessários à entrega das unidades habitacionais.
- 4.4. Os empreendimentos deverão prever, no mínimo, 1.120 (mil cento e vinte) unidades habitacionais distribuídas em torres multifamiliares verticais, observando os parâmetros urbanísticos do imóvel, a legislação municipal vigente e as exigências do Programa Minha Casa Minha Vida.
- 4.5. As unidades habitacionais deverão atender aos padrões mínimos estabelecidos pelo Programa Minha Casa Minha Vida, observando requisitos de qualidade construtiva, acessibilidade, desempenho, conforto, segurança, habitabilidade, eficiência energética, durabilidade e sustentabilidade, conforme normas técnicas vigentes.
- 4.6. Os projetos deverão priorizar soluções arquitetônicas e urbanísticas que promovam adequada integração ao entorno urbano, acessibilidade universal, racionalização dos custos de operação e manutenção, eficiência na utilização dos espaços, conforto ambiental, sustentabilidade e qualidade de vida dos futuros moradores.
- 4.7. A presente contratação possui natureza de seleção de empresa especializada para desenvolvimento de empreendimento habitacional de interesse social, compreendendo a elaboração dos estudos técnicos, projetos, aprovações, licenciamentos, execução das obras e demais atividades necessárias à implantação do empreendimento habitacional vinculado ao Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, não se caracterizando como contratação de obra pública ou aquisição de unidades habitacionais pelo Município, uma vez que a execução do empreendimento será realizada por conta e risco da empresa selecionada, sendo a comercialização das unidades formalizada diretamente com os adquirentes, mediante financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal, nos termos da legislação específica do Programa.
- 4.8. QUADRO RESUMO

1.1. Obra	Projeto e construção de 04 (quatro) Empreendimentos Habitacionais
1.2. Quantidade	Mínimo de 1120 (um mil e cento e vinte) apartamentos, sendo que a quantidade mínima de unidades habitacionais por empreendimento deverá ser respeitada conforme este termo de referência.
1.3. Quantidade de apartamentos por andar	Máximo 12 (doze) apartamentos.
1.4 Número de pavimentos	Poderão ser adotadas tipologias de até 12 pavimentos, desde que atendam todas as normas técnicas e regras dos programas habitacionais, sendo que o número de elevadores deverá ser calculado através do cálculo de tráfego conforme NBR vigente
1.5 Dimensão mínima	Todas as unidades deverão atender integralmente às especificações técnicas e de qualidade exigidas pela Caixa Econômica Federal para o Programa Minha Casa Minha Vida – Faixas 2 e 3, e demais normas aplicáveis.
1.6 Programa de necessidades mínimo das unidades habitacionais	Os apartamentos deverão possuir no mínimo 2 dormitórios, banheiro, sala, cozinha e lavanderia. Deverá ser respeitada a quantidade mínima de 3% de unidades adaptadas conforme NBR 9050, nas quais o programa poderá ser reduzido para atender as dimensões mínimas.
1.7 Vagas de estacionamento	Fica facultada a inclusão de vagas privativas para veículos nos empreendimentos, devendo haver vagas rotativas, podendo ser vagas para carros e motos.
1.8 Programa de necessidades mínimo das áreas comuns	Os empreendimentos a serem implantados deverão possuir áreas de lazer e recreação, com área mínima equivalente a 0,5m ² por unidade habitacional, não sendo obrigatório que todo o lazer seja coberto, havendo no mínimo uma área de recreação infantil e um espaço com churrasqueira ou conforme exigências específicas do programa MCMV. Onde não houver rede de esgotos, deverão ser instaladas estações de tratamento de esgoto internas conforme licenciamento ambiental. O empreendimento deverá possuir fechamento nos limites do terreno e guarita no acesso de pedestres. As vias internas dos empreendimentos deverão ser pavimentadas, utilizando bloco intertravado ou asfalto, a critério da construtora e as vagas de veículos, poderão ser preenchidas com grama ou brita tendo rodeio contínuo.
1.9 Técnica e materiais empregados	O empreendimento deve ser executado com técnica construtiva homologada pela Caixa Econômica Federal, visando garantir a durabilidade, solidez e estabilidade da edificação. Os materiais empregados precisam ser de boa qualidade e estar em estrita conformidade com as normas técnicas e as especificações da Caixa Econômica Federal para o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) – Faixas 2 e 3. O Projeto Técnico deverá prever, obrigatoriamente, a infraestrutura completa para instalação de ar-condicionado tipo split, contemplando ponto hidráulico (dreno), ponto elétrico com disjuntor individual e local adequado para a unidade condensadora (motor). Esta

	previsão mínima é exigida para dois dormitórios e sala. É crucial que a escolha dos materiais e técnicas siga o valor máximo de cada unidade de apartamento estabelecido para essas faixas, e esteja alinhada com o projeto técnico apresentado pela empresa selecionada e aprovado pelos órgãos competentes. Além disso, todas as áreas comuns e unidades adaptáveis deverão seguir rigorosamente as normas de acessibilidade (NBR 9050 e Portarias do MCID), conforme a porcentagem exigida pela legislação.
1.10 Especificação mínima das unidades habitacionais	Fica dispensado a área mínima em prismas de ventilação/iluminação, devendo os tamanhos das aberturas (janelas) dos cômodos estarem em conformidade com as exigências da Caixa Econômica Federal para o programa Minha Casa Minha Vida. A critério do responsável técnico, inclusive, poderá ser utilizada ventilação mecânica ou outra estratégia de ventilação equivalente. Para estas edificações, os banheiros poderão ter sua ventilação e iluminação realizada de forma mecânica. Os cômodos de sala de estar, circulação e dormitórios poderão ser entregues com contrapiso alisado. Os cômodos de cozinha/área de serviço e banheiro deverão ser entregues com piso cerâmico/porcelanato e azulejo em pelo menos 1,50m de altura das paredes.
1.11 Prazo de execução	36 (trinta e seis) meses, contados a partir da data de assinatura do contrato de financiamento com a Caixa Econômica Federal.
1.12 Valor máximo da UH	Valor máximo de venda faixa III R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil). Faixa II limite máximo R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil) apenas como referência, a Empresa interessada deverá se atualizar sobre o valor máximo junto à Caixa Econômica Federal sobre os valores da região de Itapema/SC.
1.13 Capacidades da empresa	Deverá ser exigido das empresas participantes o tempo mínimo de 10 anos como cliente Caixa neste seguimento. Esta comprovação poderá ser feita através de declarações, contratos, etc. Deverá ser exigido comprovação da capacidade técnica operacional e financeira da empresa para executar o volume de unidades proposto como critério de seleção e desclassificação.
1.14 Infraestrutura externa	O Município de Itapema providenciará a implantação e/ou adequação das vias públicas de acesso às áreas objeto da presente licitação, garantindo as condições necessárias à implantação dos empreendimentos habitacionais. As obras de infraestrutura interna dos empreendimentos, incluindo redes de abastecimento de água, energia elétrica, drenagem pluvial, esgotamento sanitário e demais sistemas exigidos pelas concessionárias e pela legislação aplicável, serão de

	responsabilidade da empresa selecionada, devendo ser executadas em conformidade com as normas técnicas vigentes e em condições aptas à interligação e recebimento pelas respectivas concessionárias e órgãos competentes
1.15 Legalizações do empreendimento	A Secretaria de Governo e Infraestrutura ficará responsável por acompanhar a tramitação para obtenção de todas as licenças necessárias para a execução dos empreendimentos, ficando os empreendedores responsáveis pelos protocolos, tramitação e fornecimento de toda a documentação (projetos, laudos, estudos, etc). Ao final da obra, a empresa ficará responsável pela obtenção dos licenciamentos e habite-se nos diversos órgãos e das ligações definitivas.

5. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

- 5.1. Serão admitidos a participar desta Licitação os que estejam legalmente estabelecidos na forma da Lei para os fins do objeto pleiteado e estejam devidamente cadastrados junto ao Portal de Licitações Licitar Digital, que atuará como órgão provedor do sistema eletrônico.
- 5.2. Para possuir chave de identificação e senha, o licitante deve solicitar o seu acesso diretamente junto ao provedor do sistema citado acima.
- 5.3. Poderão participar desta concorrência eletrônica Pessoas Jurídicas que atenderem todas as exigências constantes deste Edital e seus anexos, correndo por sua conta todos os custos decorrentes na elaboração e apresentação de documentações, não sendo devida nenhuma indenização às empresas participantes pela realização de tais atos;
- 5.4. Somente poderão participar desta concorrência eletrônica Pessoas Jurídicas que:
 - 5.4.1. Possuam certificado de análise de risco de crédito favorável e vigente junto à Caixa Econômica Federal;
 - 5.4.2. Possuam Atestado de Qualificação/Certificação no PBQP-H (Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat);
- 5.5. No caso de participação de filial de empresa, deverá ser apresentada a documentação da filial que pretende participar do certame e no que couber documentos da Matriz (como por exemplo a CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS
- 5.6. FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO, QUE É VÁLIDA PARA O ESTABELECIMENTO MATRIZ E SUAS FILIAIS)
- 5.7. Para futura contratação da empresa selecionada nos termos deste Edital junto ao agente financeiro Caixa Econômica federal – CAIXA, deverão ser atendidas as normas internas daquele órgão, não cabendo ressarcimento, por parte do MUNICÍPIO, de quaisquer valores preliminares despendidos pela empresa na elaboração de estudos, sondagens, projetos, entre outros, para contratação ou em decorrência de sua negativa pelo agente financeiro Caixa Econômica Federal – CAIXA;
- 5.8. Ao Município não caberá qualquer responsabilidade decorrente da não contratação da empresa selecionada pelo agente financeiro Caixa Econômica

- Federal – CAIXA, qualquer que seja a razão alegada, figurando a empresa selecionada como única e completa responsável pelo atendimento às exigências formuladas pelo agente financeiro;
- 5.9. No caso de eventual inviabilidade dos empreendimentos, não caberá nenhuma indenização à empresa selecionada na forma deste Edital, por qualquer valor despendido ao participar do presente procedimento;
- 5.10. Não será admitida a participação de:
- 5.10.1. Empresas impedidas de Contratar com a Prefeitura Municipal de Itapema do Estado de Santa Catarina, conforme estabelece o inciso III do art. 156 da Lei Federal nº 14.133/2021;
 - 5.10.2. Empresas impedidas de Contratar com a Administração Pública direta e indireta do Estado de Santa Catarina, conforme estabelece o inciso III do art. 156 da Lei Federal nº 14.133/2021;
 - 5.10.3. Empresas declaradas INIDÔNEAS para contratar com a Administração Pública de todos os entes federativos, conforme estabelece o inciso IV do art. 156 da Lei Federal nº 14.133/2021;
 - 5.10.4. Empresas estrangeiras que não tenham representante legal no Brasil;
 - 5.10.5. Empresas cujos sócios tenham vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente 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, conforme estabelece o inciso IV do art. 14 da Lei Federal nº 14.133/2021;
 - 5.10.6. 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, conforme estabelece o inciso VI do art. 14 da Lei Federal nº 14.133/2021;
 - 5.10.7. Empresas controladoras, controladas ou coligadas, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, concorrendo entre si, conforme estabelece o inciso V do art. 14 da Lei Federal nº 14.133/2021;
 - 5.10.8. Empresas que estejam sob falência, concurso de credores, em processo de dissolução total ou liquidação;
 - 5.10.9. Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público - OSCIP, atuando nessa condição;
 - 5.10.10. Não poderá participar, direta ou indiretamente, da licitação ou da execução do contrato agente público do órgão ou entidade contratante, devendo ser observadas as situações que possam configurar conflito de interesses no exercício ou após o exercício do cargo ou emprego, nos termos da legislação que disciplina a matéria, conforme § 1º do art. 9º da Lei nº 14.133, de 2021;
 - 5.10.11. m) pessoa física ou jurídica que se encontre, ao tempo da licitação, impossibilitada de participar da licitação em decorrência de sanção que lhe foi imposta;
- 5.11. O impedimento de que trata o item “m” será também aplicado ao licitante 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 licitante.
- 5.12. Que não tenham sido proibidas pelo Plenário do CADE de participar de licitações promovidas pela Administração Pública federal, estadual, municipal, direta e indireta, em virtude de prática de infração à ordem econômica, nos termos do artigo 38, inciso II, da Lei Federal nº 12.529/2011, presumindo-se, pela sua simples aflição ao procedimento com a apresentação de proposta, que tem situação de regularidade quanto ao comprometimento de contratação perante a CEF;
- 5.13. Que não tenham sido proibidas de contratar com o Poder Público em razão de condenação por ato de improbidade administrativa, nos termos do artigo 12 da Lei Federal nº 8.429/1992;
- 5.14. Que não tenham sido declaradas inidôneas para contratar com a Administração Pública pelo Plenário do Tribunal de Contas do Estado de Santa Catarina, nos termos do artigo 32 parágrafo 2º da Lei Federal nº 8.666/93, alterado pela Lei nº 9.648/98;
- 5.15. Que não tenham sido suspensas temporariamente, impedidas ou declaradas inidôneas para licitar ou contratar com a Administração Pública municipal, direta e indireta, por desobediência à Lei de Acesso à Informação, nos termos do artigo 33, incisos IV e V, da Lei Federal nº 12.527/2011.
- 5.16. A não observância das vedações dos itens acima dispostos é de inteira responsabilidade da licitante que, pelo descumprimento se sujeita às penalidades cabíveis.
- 5.17. A participação da interessada implica na aceitação integral e irretratável dos termos, condições e anexos deste Edital, bem como na observância das normas e regulamentos aplicáveis ao Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV.
- 5.18. Para participar da concorrência, o licitante deverá se cadastrar no Portal de Licitações através do site <https://licitar.digital/>.
- 5.19. O acesso ao sistema eletrônico dar-se-á mediante chave de identificação e senha pessoal e intransferível..
- 5.20. O uso da senha de acesso ao sistema eletrônico é de exclusiva responsabilidade da licitante, incluindo qualquer transação efetuada diretamente, ou por seu representante, não cabendo ao provedor do sistema ou ao Município de Itapema, responsabilidade por eventuais danos decorrentes de uso indevido da senha, ainda que por terceiros.
- 5.21. A concorrência eletrônica junto ao provedor do sistema implica a responsabilidade legal da licitante ou seu representante legal e a presunção de sua capacidade técnica para realização das transações inerentes a Concorrência.

6. DAS HABILITAÇÕES

6.1. QUALIFICAÇÃO JURÍDICA

- 6.1.1. Empresário Individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede.

- 6.1.2. Sociedade Empresária, Sociedade Limitada Unipessoal – SLU ou Sociedade Limitada: ato constitutivo, contrato social ou estatuto social em vigor, acompanhado de suas alterações ou da consolidação respectiva, devidamente registrado na Junta Comercial competente.
 - 6.1.3. Sociedade Simples: inscrição do ato constitutivo acompanhada de prova da diretoria em exercício.
 - 6.1.4. Sociedade Anônima: estatuto social e documentos de eleição de seus administradores, devidamente publicados e registrados na forma da lei.
 - 6.1.5. Sociedade Estrangeira autorizada a funcionar no País: decreto de autorização e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir.
 - 6.1.6. Os documentos constitutivos deverão demonstrar que a atividade econômica da licitante é compatível com o objeto da presente licitação.
 - 6.1.7. Os documentos apresentados deverão possibilitar a verificação de sua autenticidade por meio eletrônico, quando aplicável.
- 6.2. 5.2. REGULARIDADE FISCAL
- 6.2.1. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ), com data de emissão não superior a 180 (cento e oitenta dias);
 - 6.2.2. Prova de Regularidade para com a Receita Federal do Brasil e Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, através de Certidão Conjunta, conforme Decreto nº 5.512 de 15 de agosto de 2005, com data de emissão não superior a 180 (cento e oitenta) dias, quando não constar expressamente no corpo da certidão o seu prazo de validade.
 - 6.2.3. Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual, relativa a todos os tributos de competência estadual, com data de emissão não superior a 60 (sessenta) dias, quando não constar seu prazo de validade, expressamente, no corpo da mesma;
 - 6.2.4. Prova de regularidade para com a Fazenda Municipal, mediante certidão emitida pela Fazenda do Município onde está sediada a empresa.
 - 6.2.5. Prova de regularidade para com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), administrado pela CEF – Caixa Econômica Federal, com data de emissão não superior a 31 (trinta e um) dias, quando não constar expressamente no corpo da certidão seu prazo de validade.
 - 6.2.6. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943 (incluído pela Lei nº 12.440, de 2011). OBS: A obtenção da certidão, eletrônica e gratuita, encontra-se disponível no site www.tst.jus.br e em todos os demais portais da Justiça do Trabalho disponíveis na internet (Conselho Superior da Justiça do Trabalho e Tribunais Regionais do Trabalho).
 - 6.2.7. A Microempresa/ME e Empresas de Pequeno Porte/EPP que se declarar como tal, nos termos do Art. 3º da LC nº 123/06 e seu § 4º, deverá apresentar os documentos relativos à regularidade fiscal, mesmo que ainda contenham restrição.

- 6.2.8. Na situação supra (item 6.2.7), será assegurado à ME/EPP declarada vencedora, o prazo de 5 (cinco) dias úteis, improrrogáveis para comprovar a sua regularidade fiscal.
- 6.2.9. A não apresentação de quaisquer documentos de habilitação por parte da ME/EPP, culminará com sua Inabilitação.

6.3. QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

- 6.3.1. Certidão Negativa de Falência emitida pelo distribuidor da Comarca da sede da licitante, com data de expedição não superior a 90 (noventa) dias quando não constar no corpo da certidão o prazo de validade da mesma.
- 6.3.2. Certificado de análise de risco de crédito favorável e vigente junto à Caixa Econômica Federal, compatível com o porte dos empreendimentos.
- 6.3.3. A exigência justifica-se pela necessidade de comprovar que a empresa possui capacidade financeira compatível para contratar com o agente financeiro responsável pelo empreendimento.

6.4. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

- 6.4.1. Atestado de Qualificação/Certificação no PBQP-H (Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat);
- 6.4.2. Comprovante de no mínimo de 10 (dez) anos como cliente Caixa neste seguimento, podendo ser feita através de declarações, contratos, etc.
- 6.4.3. Certidão de Registro junto ao Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA, ou Certidão de Registro junto ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU do domicílio ou sede do Licitante, comprovando o registro ou inscrição da empresa na entidade profissional competente;
- 6.4.4. Certidão de Registro de pessoa física ou inscrição na entidade profissional competente do profissional indicado como responsável técnico legal da proponente pelo objeto ora licitado, dentro do prazo de validade;
- 6.4.5. Documento que comprove o vínculo do profissional responsável técnico indicado pela licitante, o qual poderá ser contrato de prestação de serviços, carteira de trabalho, ato constitutivo da empresa com a indicação do referido profissional, ou ainda, declaração de contratação futura com anuência do respectivo profissional:
 - 6.4.5.1. Engenheiro Civil ou Arquiteto Urbanista.
- 6.4.6. Não será permitido apresentar comprovação de vínculo de um mesmo profissional, em mais de uma licitante, sob pena de inabilitação de ambas.
- 6.4.7. A exigência de qualificação/certificação no PBQP-H justifica-se por se tratar de requisito normalmente exigido pelos agentes financeiros para a execução de programas habitacionais dessa natureza.

- 6.4.8. A comprovação de, no mínimo, 10 (dez) anos como cliente da Caixa justifica-se pela necessidade de demonstrar histórico regular de relacionamento com o agente financeiro responsável pela análise e contratação dos empreendimentos.

6.5. QUALIFICAÇÃO TÉCNICO-PROFISSIONAL

- 6.5.1. Atestado de Capacidade Técnica, fornecido (s) por pessoa jurídica de direito público ou privado que comprove (m) que o responsável técnico vinculado a empresa já executou serviços da mesma natureza da presente licitação;
- 6.5.2. O (s) referido(s) atestado (s) deverão estar acompanhados de RRT/ART ou Certidão de Acervo Técnico.;
- 6.5.3. Para fins de comprovação de experiência mínima, será exigido que o (s) atestado (s) apresentado (s) demonstrem a execução de obras compatíveis com o objeto desta licitação, ou seja, projeto e execução de blocos de unidades habitacionais em edificações verticalizadas.

6.6. QUALIFICAÇÃO TÉCNICO-OPERACIONAL

- 6.6.1. Atestado de Capacidade Técnica, fornecido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado e/ou documentos técnicos (alvará de construção e habite-se) que comprove(m) que a licitante executou serviços da mesma natureza da presente licitação, projeto e execução de blocos de unidades habitacionais em edificações verticalizadas.
- 6.6.2. Para comprovar a similaridade do objeto devem ser encaminhados projetos e documentos que demonstrem que se trata de edificações com 6 (seis) ou mais pavimentos, conforme Termo de Referência “Critérios de Pontuação”.
- 6.6.3. No caso de atestado emitido por empresa da iniciativa privada, não será considerado aquele emitido por empresa pertencente ao mesmo grupo empresarial da empresa proponente. Serão consideradas como pertencentes ao mesmo grupo empresarial, empresas controladas ou controladoras da empresa proponente, ou que tenha pelo menos uma mesma pessoa física ou jurídica que seja sócio, proprietário ou titular da empresa emitente e da empresa proponente;
- 6.6.4. A exigência justifica-se porque, para alcançar o número mínimo de unidades previstas nos terrenos disponibilizados, será necessária a construção de edificações verticalizadas com no máximo 12 (doze) pavimentos e no mínimo 6 (seis) pavimentos. Esse tipo de empreendimento possui características técnicas específicas, como a adoção de método construtivo adequado e a instalação de elevadores, o que demanda qualificação adicional das empresas participantes.
- 6.6.5. A exigência de Atestado de Capacidade Técnica e/ou de documentos técnicos justifica-se porque empreendimentos dessa natureza são normalmente executados pela própria empresa interessada, sem a existência de contratante externo responsável pela emissão de atestados de capacidade técnica.

7. DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR

- 7.1. Declaração de concordância com os termos do edital e seus anexos;
- 7.2. Declaração de inexistência de fato superveniente e impeditivo;
- 7.3. Declaração que cumpre o inciso XXXIII do artigo 7º da CF;

- 7.4. Declaração de renúncia à indenização (modelo Anexo I);
- 7.5. Declaração expressa de conhecimento e atendimento às regras do Programa Minha Casa Minha Vida, Lei Federal - Lei Nº 14.620 de 13 de julho de 2023, em especial as portarias Ministeriais nº 724, nº 725 (alterada pela Mcid nº 489/2025), e Portarias do Ministério das Cidades nº 724, 725 (alterada pela Portaria Mcid nº 489/2025) e Portaria MCID nº 488, de 19 de maio de 2025 bem como, às demais normas legais aplicáveis ao Programa (Anexo V).
- 7.6. Declaração de que a empresa atesta estar ciente que o custo dos itens elencados para classificação está dentro do valor global da unidade habitacional definida pelo programa Minha Casa Minha Vida (Anexo VI);
- 7.7. Declaração que deverá ser confeccionada pela empresa de que possui pleno conhecimento do local e de suas condições, comprovando que a empresa licitante, visitou e vistoriou o local onde será executado o serviço, tomando conhecimento das condições ambientais, técnicas, do grau de dificuldade dos trabalhos e dos demais aspectos que possam influir direta e indiretamente na execução do objeto do presente Edital ou ainda Declaração de Dispensa de visita técnica, declarando que a empresa optou por não vistoriar o local onde será executado o serviço, estando assim ciente das condições e peculiaridades inerentes à natureza dos trabalhos, não podendo, em momento posterior, alegar a falta de conhecimento das referidas especificações para justificar eventuais futuros descumprimentos dos aspectos que possam influir direta e indiretamente na execução do objeto do presente Edital.
- 7.8. A apresentação parcial dos documentos elencados implicará a desclassificação ou inabilitação da licitante, conforme o caso.
- 7.9. A participação dos Licitantes implica na aceitação integral e irrevogável dos termos, condições e anexos deste Edital, bem como na observância dos regulamentos administrativos e das normas técnicas aplicáveis pelo Ministério das Cidades, na qualidade de Gestor do Programa, as normas e instruções normativas das instituições financeiras credenciadas, do Município de Itapema por intermédio de seus órgãos licenciadores, não sendo aceita, sob qualquer hipótese, alegação de seu desconhecimento no processo de seleção ou em qualquer fase de execução dos projetos, execução da obra e de execução de contrato como agente financeiro.

8. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

- 8.1. A execução do objeto compreenderá o desenvolvimento integral dos empreendimentos habitacionais, desde a concepção técnica até a conclusão e regularização das unidades habitacionais, observando as disposições deste Termo de Referência, do Edital, da Lei Federal nº 14.133/2021, da Lei Federal nº 14.620/2023, das normas do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, das exigências da Caixa Econômica Federal e da legislação aplicável.
- 8.2. A empresa selecionada será responsável pela execução de todas as atividades necessárias à implantação dos empreendimentos, compreendendo, no mínimo:
 - 8.2.1. realização dos levantamentos técnicos, estudos preliminares, investigações geotécnicas, levantamentos planialtimétricos e demais estudos necessários ao desenvolvimento do empreendimento;
 - 8.2.2. elaboração dos projetos arquitetônicos, urbanísticos, estruturais, hidrossanitários, elétricos, preventivos contra incêndio, drenagem, pavimentação, acessibilidade, infraestrutura e demais projetos

- complementares exigidos pelos órgãos competentes e pelo agente financeiro;
- 8.2.3. compatibilização de todos os projetos técnicos necessários à execução do empreendimento;
 - 8.2.4. obtenção de todas as aprovações, licenças, autorizações, alvarás e demais documentos exigidos pelos órgãos públicos competentes e pela Caixa Econômica Federal;
 - 8.2.5. estruturação técnica do empreendimento para atendimento aos requisitos do Programa Minha Casa Minha Vida, promovendo todas as adequações eventualmente exigidas pelo agente financeiro até sua aprovação definitiva;
 - 8.2.6. execução integral das obras de infraestrutura interna do empreendimento, incluindo redes de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem pluvial, energia elétrica, iluminação, pavimentação, acessibilidade, paisagismo, equipamentos obrigatórios e demais elementos necessários ao adequado funcionamento do conjunto habitacional;
 - 8.2.7. construção das unidades habitacionais, observando os padrões construtivos estabelecidos pelo Programa Minha Casa Minha Vida, pelas normas técnicas vigentes e pelas especificações aprovadas;
 - 8.2.8. execução dos ensaios, controles tecnológicos e testes necessários à verificação da qualidade dos materiais e serviços executados;
 - 8.2.9. emissão das respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registros de Responsabilidade Técnica (RRT) referentes aos serviços desenvolvidos;
 - 8.2.10. obtenção do Habite-se, averbações imobiliárias, regularização junto aos órgãos competentes e demais documentos necessários à conclusão do empreendimento.
- 8.3. Os empreendimentos deverão ser executados exclusivamente por profissionais legalmente habilitados, sob responsabilidade técnica de engenheiro(s) e/ou arquiteto(s) devidamente registrados no CREA ou CAU, conforme as atribuições profissionais pertinentes.
 - 8.4. A empresa selecionada responderá integralmente pela compatibilidade técnica entre os projetos elaborados, pela qualidade dos materiais empregados, pela execução dos serviços, pela estabilidade estrutural das edificações, pela observância das normas de segurança do trabalho, das normas ambientais e de acessibilidade, bem como pelo atendimento às exigências do Programa Minha Casa Minha Vida e da Caixa Econômica Federal.
 - 8.5. A execução dos empreendimentos deverá observar cronograma físico compatível com as etapas de desenvolvimento, aprovação dos projetos, contratação do financiamento, execução das obras e conclusão do empreendimento, o qual será apresentado pela empresa selecionada e submetido à análise e acompanhamento do Município.
 - 8.6. Durante toda a execução do objeto, a empresa deverá manter equipe técnica compatível com a complexidade do empreendimento, composta pelos profissionais necessários ao desenvolvimento das atividades de engenharia, arquitetura, urbanismo e demais disciplinas técnicas exigidas para a perfeita execução do objeto.

- 8.7. Compete ao Município acompanhar a execução do empreendimento por meio dos fiscais e gestores designados, verificando o cumprimento das obrigações assumidas, sem que esse acompanhamento implique transferência da responsabilidade técnica, civil, administrativa ou contratual da empresa pela execução do objeto.
- 8.8. A comercialização das unidades habitacionais e a contratação do financiamento ocorrerão diretamente entre a empresa selecionada, os beneficiários habilitados e a Caixa Econômica Federal, observadas as normas do Programa Minha Casa Minha Vida. Caberá ao Município a indicação da demanda habitacional prioritária, de acordo com os critérios estabelecidos em regulamentação própria e na legislação aplicável.
- 8.9. A empresa deverá adotar todas as medidas necessárias para garantir a qualidade da execução, o cumprimento dos prazos, a segurança dos trabalhadores e da população, a preservação ambiental, a adequada gestão dos resíduos da construção civil e o atendimento às exigências legais e contratuais durante todas as fases do empreendimento.
- 8.10. A conclusão do objeto ocorrerá somente após a emissão do Habite-se, da regularização do empreendimento perante os órgãos competentes, da obtenção das aprovações exigidas pelo agente financeiro e da entrega das unidades habitacionais em condições de ocupação, observadas as exigências do Programa Minha Casa Minha Vida.

9. MODELO DE GESTÃO DA CONTRATAÇÃO

- 9.1. A gestão da contratação será realizada pelo Município de Itapema, por intermédio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Habitação, mediante designação formal de gestor e fiscal(is) da contratação, nos termos do art. 117 da Lei Federal nº 14.133/2021 e do Decreto Municipal nº 92/2024.
- 9.2. Compete ao gestor da contratação coordenar o acompanhamento da execução do objeto, promover a interlocução entre o Município, a empresa selecionada e os demais órgãos envolvidos, controlar o cumprimento das obrigações assumidas, acompanhar o cronograma de desenvolvimento do empreendimento e adotar as providências administrativas necessárias para assegurar a adequada execução da contratação.
- 9.3. Ao fiscal da contratação caberá acompanhar a execução das etapas previstas neste Termo de Referência, verificando o cumprimento das obrigações assumidas pela empresa, registrando as ocorrências verificadas durante o desenvolvimento do empreendimento, solicitando esclarecimentos e providências quando constatadas inconsistências, comunicando tempestivamente ao gestor da contratação eventuais irregularidades e emitindo os relatórios de acompanhamento necessários.
- 9.4. A fiscalização exercida pelo Município terá caráter de acompanhamento e verificação do cumprimento das obrigações contratuais, não afastando nem reduzindo a responsabilidade exclusiva da empresa pela elaboração dos projetos, obtenção das aprovações, execução das obras, qualidade dos serviços executados, atendimento às normas técnicas, regularização do

- empreendimento e cumprimento das exigências estabelecidas pela Caixa Econômica Federal e pelos demais órgãos competentes.
- 9.5. A empresa selecionada deverá manter, durante toda a execução da contratação, responsável(is) técnico(s) legalmente habilitado(s), devidamente registrado(s) no CREA ou no CAU, conforme a natureza das atividades desenvolvidas, assegurando a permanente supervisão técnica do empreendimento.
- 9.6. Sempre que solicitado pelo Município, a empresa deverá apresentar informações atualizadas sobre a evolução do empreendimento, cronograma físico de execução, andamento das aprovações, licenciamentos, situação das obras e demais documentos necessários ao acompanhamento da contratação.
- 9.7. As reuniões de acompanhamento poderão ser realizadas periodicamente entre representantes do Município e da empresa selecionada, com a finalidade de avaliar a evolução do empreendimento, identificar eventuais riscos à execução, estabelecer medidas corretivas e registrar as deliberações adotadas, mediante elaboração de atas ou relatórios técnicos.
- 9.8. A empresa deverá comunicar imediatamente ao Município qualquer fato superveniente que possa comprometer o cronograma de implantação, a aprovação do empreendimento junto à Caixa Econômica Federal, a execução das obras ou o cumprimento das obrigações assumidas, apresentando as justificativas e as medidas propostas para mitigação dos impactos.
- 9.9. O Município poderá realizar diligências, inspeções técnicas e solicitar documentos complementares sempre que entender necessário ao adequado acompanhamento da contratação, observados os princípios da razoabilidade, da proporcionalidade e da boa-fé objetiva.
- 9.10. A gestão da contratação observará, ainda, mecanismos de controle voltados à prevenção de riscos, à transparência, à rastreabilidade dos atos administrativos e ao acompanhamento das principais etapas do empreendimento, compreendendo, no mínimo:
- 9.10.1. acompanhamento da elaboração e aprovação dos projetos técnicos;
 - 9.10.2. verificação da obtenção das licenças e autorizações necessárias;
 - 9.10.3. acompanhamento da aprovação do empreendimento perante a Caixa Econômica Federal;
 - 9.10.4. acompanhamento da execução das obras e da infraestrutura;
 - 9.10.5. monitoramento do cumprimento do cronograma de implantação;
 - 9.10.6. acompanhamento da regularização do empreendimento e da emissão do Habite-se;
 - 9.10.7. verificação do cumprimento das obrigações previstas neste Termo de Referência, no Edital e no instrumento contratual.
- 9.11. A atuação do Município no acompanhamento da contratação não caracteriza corresponsabilidade técnica pela elaboração dos projetos, pela execução das obras ou pela aprovação do empreendimento junto ao agente financeiro, permanecendo tais responsabilidades integralmente atribuídas à empresa selecionada, na forma da legislação vigente.

- 9.12. Não será permitida a subcontratação de partes deste objeto, sendo que a gestão durante as atividades que envolvem a execução do contrato junto ao agente financeiro seguirá as regras dos programas habitacionais.

10. DA PROPOSTA TÉCNICA - CONCEITO ARQUITETÔNICO E MÉTODO CONSTRUTIVO ADOTADO

- 10.1. O modelo adotado para os empreendimentos do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, Faixas II e III, será a construção vertical de apartamentos, otimizando o uso do solo e promovendo densidade habitacional adequada. As empresas proponentes deverão apresentar projetos arquitetônicos e urbanísticos que demonstrem funcionalidade, boa ventilação e iluminação natural, e que se integrem harmoniosamente ao entorno urbano.
- 10.2. Os métodos construtivos deverão priorizar a agilidade da execução, a racionalização de materiais, a qualidade final da obra e a sustentabilidade. Serão valorizadas soluções que demonstrem eficiência energética, uso consciente da água e materiais que contribuam para a durabilidade e baixa manutenção dos apartamentos e áreas comuns.
- 10.3. Todas as especificações técnicas, incluindo as dimensões mínimas dos cômodos, padrões de acabamento, infraestrutura interna e externa, acessibilidade e demais requisitos, deverão seguir rigorosamente as diretrizes e normas técnicas da Caixa Econômica Federal para o PMCMV – Faixas II e III, bem como as Normas Técnicas. Para o empreendimento, a previsão de vagas de garagem salvo determinação expressa no Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV);
- 10.4. **ÁREA A - ÁREA DO EMPREENDIMENTO 11366,00 m² BLOCOS 05, APARTAMENTOS 400, RUA 802, BAIRRO CASA BRANCA. MATRÍCULA IMOBILIÁRIA 01.03.430.0655, MATRÍCULA DO 1º REGISTRO DE IMÓVEIS N. 01978. FRAÇÃO DE 3600m² da Área da inscrição imobiliária de n. 01.03.430.0501, matrícula n. 34179.**



- 10.5. **ÁREA B - RUA 430, BAIRRO MORRETES, ITAPEMA/SC. ÁREA DO EMPREENDIMENTO 3310,30m², APARTAMENTOS 160, BLOCOS 02.**

Área da inscrição imobiliária de n. 01.03.584.0307, matrícula 42361 Rua 436 C, Bairro Morretes; Área da inscrição imobiliária de n. 01.03.584.0295 matrícula 42.362 Rua 428, Bairro Morretes; Área da inscrição imobiliária de n. 01.03.584.0320, matrícula n.16637 localizada na Rua 430, Bairro Morretes; Área da inscrição imobiliária de n. 01.03.584.0355, matrícula n. 04958 localizada na Rua 430; Área da inscrição imobiliária de n. 01.03.584.0014, matrícula 04958, localizada na Rua 428 (Rua 462 C); Área da inscrição imobiliária de n. 01.03.584.0027, matrícula n. 16640, localizada na Rua 428, Bairro Morretes; Área da inscrição imobiliária de n. 01.03.585.0135, matrícula n. 16648, localizada na Rua 436 C, Bairro Morretes; Área da inscrição imobiliária de n. 01.03.585.0202, matrícula n. 16.651, localizada na Rua 428, Morretes; Área da inscrição imobiliária de n. 01.03.585.0161, matrícula n. 16650, localizada na Rua 428, Morretes; Área da inscrição imobiliária de n. 01.03.585.0148, matrícula n. 16649, localizada na Rua 436 C, Morretes.



- 10.6. ÁREA C - RUA 708, BAIRRO CASA BRANCA, ITAPEMA/SC, BLOCOS 04, APARTAMENTOS 320, ÁREA DO EMPREENDIMENTO 13629,30m², INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA 01.03.359.0323, MATRÍCULA IMOBILIÁRIA N. 1978.



10.7. ÁREA D - RUA 406H, BAIRRO SERTÃO DO TROMBUDO, APARTAMENTOS 240, BLOCOS 03, ÁREA DO EMPREENDIMENTO 6156,60 m², MATRÍCULA IMOBILIÁRIA N. 01.03.608.0164 E MATRÍCULA NO REGISTRO DE IMÓVEIS N. 58.469 R. I ITAPEMA.



TABELA RESUMO DOS EMPREENDIMENTOS A SEREM DESENVOLVIDOS:

LOTE 01					
Município	N. estimado de Unidades	Propriedade da Área	Matrícula	Inscrição Imobiliária	Observação
Itapema/SC	400	Município	01978	01.03.430.0655	FRAÇÃO DE 3600m ² DA inscrição imobiliária de n.01.03.430.0501, matrícula n. 34179.

Itapema/SC	160	Município	DE ACORDO COM T.REFERÊNCIA	DE ACORDO COM T.REFERÊNCIA	
Itapema/SC	320	Município	01978	01.03.359.0323	
Itapema/SC	240	Município	58.469	01.03.608.0164	
TOTAL	1120				

- 10.8. A construção, que engloba diversos métodos construtivos, de maneira que não se restringe a competitividade do certame.
- 10.9. A essas vantagens alia-se ainda, no presente caso, a definição de determinados padrões de desempenho (iluminação de LED, implantação de parque infantil e academia, colocação de grama, etc., como critérios de classificação das propostas.
- 10.10. Adota-se, ainda, critérios objetivos, partindo-se da exigência de DATec (documento de avaliação técnica) - disciplinado no âmbito do Sistema Nacional de Avaliação Técnica (SINAT) e de certificação no PBQP-H (Programa Brasileiro de Qualificação e Produtividade do Habitat) e que se constitui em exigência para o financiamento habitacional pelos programas oficiais.

11. DO LICENCIAMENTO AMBIENTAL, ATERRO, URBANISMO, PAISAGISMO E REDES DE ÁGUA, ESGOTO E ENERGIA

- 11.1. O licenciamento ambiental será de responsabilidade da empresa vencedora, podendo o Município auxiliar para melhor andamento da demanda.
- 11.2. A empresa vencedora deverá fornecer os apartamentos dotados de instalações de energia e hidrossanitárias internas.
- 11.3. As obras de aterro, paisagismo, urbanismo e as redes de água, energia e esgotamento sanitário deverão ser projetadas e executadas pela empresa.
- 11.4. A obtenção das licenças constitui obrigação da empresa selecionada, não gerando qualquer responsabilidade do Município quanto à aprovação dos projetos perante os órgãos competentes.

12. ESCOLHA DOS MATERIAIS

- 12.1. A Empresa selecionada deverá, sempre que possível, dar prioridade ao uso de materiais que apresentem menor risco de impacto ao meio ambiente.
- 12.2. São recomendados materiais que apresentem a viabilidade de reaproveitamento e/ou reciclagem, minimizando o volume de resíduos a serem encaminhados para aterros. O reaproveitamento de materiais só deverá ser realizado se o material estiver em boas condições de uso e não apresentar risco.
- 12.3. Além disso, deve-se atentar a não utilização de materiais proibidos pela legislação brasileira, como o amianto e asbesto de acordo com o previsto pela Lei nº 9.055 de 01 de junho de 1995.
- 12.4. Por fim, deve a empresa ganhadora observar integralmente as normas do PMCMV faixa II e III.
- 12.5. Diretrizes para o Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil

- 12.5.1. A Empresa selecionada deverá estabelecer um Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil. Esse plano deve ser elaborado no início das obras e deverá ser mantido sempre atualizado, contemplando os diversos tipos de resíduos que são gerados ao decorrer das obras.
- 12.5.2. O Plano de Gerenciamento de Resíduos deverá ter como intuito criar normativas quanto à classificação, triagem, acondicionamento, transporte e destinação final dos resíduos gerados pela Empresa selecionada, contemplando, no mínimo:
 - 12.5.2.1. A caracterização dos resíduos gerados na obra, segundo a legislação vigente;
 - 12.5.2.2. Segregação correta dos resíduos, segundo classificações legais;
 - 12.5.2.3. Acondicionamento adequado dos resíduos, protegidos de intempéries e segundo especificações técnicas de cada material;
 - 12.5.2.4. Transporte externo, realizado por empresas devidamente autorizadas e capacitadas para realizar essa atividade;
 - 12.5.2.5. Alternativas para a destinação final de resíduos, através de empresas responsáveis e devidamente autorizadas, minimizando o impacto ambiental de forma a atender à legislação.

13. ELABORAÇÃO DO PROJETO BÁSICO, PROJETO EXECUTIVO E EXECUÇÃO DAS OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA

- 13.1. O Município apresentou anteprojeto dos apartamentos de maneira meramente informativa, a fim de indicar os cômodos e áreas mínimas e a construção de maneira vertical.
- 13.2. A Empresa selecionada deverá elaborar os projetos do empreendimento, bem como, os projetos executivos, contemplando as fundações específicas para a obra, que deverão ser submetidos ao agente financeiro do Programa MCMV – Caixa Econômica Federal.
- 13.3. Os projetos executivos deverão ser elaborados por profissional habilitado para tanto e ser acompanhado de anotação de responsabilidade técnica ou correspondente.
- 13.4. O Projeto consiste no conjunto dos elementos necessários e suficientes para a execução completa das obras, de acordo com Normas Técnicas. Os componentes da obra, como materiais descritivos, cálculos estruturais, desenhos, especificações técnicas e executivas, cronograma e planilhas de orçamento, deverão ser apresentados juntamente com a proposta.

14. DA PROPOSTA TÉCNICA E DOS CRITÉRIOS DE PONTUAÇÃO

- 14.1. A licitante deverá apresentar, juntamente com sua proposta técnica, a Planilha de Critérios de Pontuação (Anexo IV), devidamente preenchida e acompanhada dos respectivos documentos comprobatórios exigidos no Termo de Referência.
- 14.2. Deverá ainda ser apresentada a Planilha de Cálculos (Anexo VII), devidamente preenchida conforme as instruções constantes no Edital e seus anexos.

- 14.3. A ausência da Planilha de Critérios de Pontuação, da Planilha de Cálculos ou dos documentos comprobatórios necessários para validação dos critérios pontuáveis implicará a não atribuição da respectiva pontuação ao item correspondente.
- 14.4. A pontuação das propostas será apurada pela Comissão de Contratação mediante aplicação dos critérios objetivos estabelecidos no Anexo IV – Critérios de Pontuação.
- 14.5. A classificação das licitantes ocorrerá em ordem decrescente da pontuação obtida, sendo considerada vencedora a empresa que alcançar a maior pontuação final.
- 14.6. Os documentos apresentados para fins de pontuação poderão ser utilizados simultaneamente para fins de habilitação, quando atenderem às exigências previstas no Edital.
- 14.7. A pontuação obtida não dispensa a licitante do cumprimento integral dos requisitos de habilitação jurídica, fiscal, trabalhista, econômico-financeira e técnica exigidos no Edital.
- 14.8. **OBSERVAÇÕES**
 - 14.8.1. Os documentos exigidos para habilitação e pontuação poderão ser apresentados em formato digital, por meio de cópia legível, documento eletrônico emitido por órgão competente, documento extraído da internet, publicação em órgão oficial ou documento assinado eletronicamente mediante certificado digital válido, desde que seja possível verificar sua autenticidade.
 - 14.8.2. A Comissão de Contratação poderá, a qualquer tempo, consultar sítios eletrônicos oficiais de órgãos e entidades emissores de certidões e documentos, bem como promover diligências destinadas a verificar a autenticidade das informações prestadas, a veracidade dos documentos apresentados e o atendimento dos requisitos de habilitação e classificação.
 - 14.8.3. A Comissão de Contratação poderá realizar diligências para esclarecer dúvidas, complementar a instrução processual ou confirmar informações constantes da proposta técnica e da documentação de habilitação, observadas as disposições do art. 64 da Lei Federal nº 14.133/2021.
 - 14.8.4. Havendo necessidade de apresentação de esclarecimentos ou documentos complementares para confirmação das informações já constantes da proposta ou da documentação de habilitação, a licitante será convocada por meio do sistema eletrônico para encaminhá-los no prazo fixado pela Comissão de Contratação, não inferior a 02 (duas) horas, sob pena de desclassificação ou inabilitação, conforme o caso.
 - 14.8.5. A diligência não poderá ser utilizada para permitir a apresentação de documento novo que deveria ter sido apresentado originalmente pela licitante, ressalvadas as hipóteses expressamente admitidas pela Lei Federal nº 14.133/2021.
 - 14.8.6. Será admitida a atualização de documentos cuja validade tenha expirado após a data de recebimento das propostas, desde que o fato constitutivo da condição já existisse na data da abertura do certame.
 - 14.8.7. Sob pena de inabilitação, os documentos apresentados deverão estar em nome da licitante, contendo informações suficientes para sua

perfeita identificação, observando-se, quando aplicável, a correspondência entre matriz e filial.

- 14.8.8. Os documentos emitidos em língua estrangeira deverão ser acompanhados de tradução por tradutor juramentado, salvo disposição legal em contrário.
- 14.8.9. A participação da licitante implica aceitação integral das condições estabelecidas neste Edital e em seus anexos, bem como a responsabilidade pela veracidade e autenticidade de todos os documentos e informações apresentados.
- 14.8.10. Verificada, em qualquer fase da licitação, a falsidade de documento ou de declaração apresentada pela licitante, esta ficará sujeita às sanções previstas na Lei Federal nº 14.133/2021, sem prejuízo das responsabilidades civil e penal cabíveis.
- 14.8.11. A Comissão de Contratação poderá promover diligências junto a órgãos públicos, entidades privadas, instituições financeiras, conselhos profissionais e demais entidades competentes para confirmação das informações apresentadas pelas licitantes.
- 14.8.12. A Administração poderá desconsiderar documentos ilegíveis, rasurados, incompletos ou que impossibilitem a verificação de seu conteúdo ou autenticidade.
- 14.8.13. A eventual constatação de irregularidade sanável poderá ser objeto de diligência, desde que não implique tratamento diferenciado entre licitantes nem violação aos princípios da isonomia, competitividade e julgamento objetivo.
- 14.8.14. Encerrada a fase de habilitação, a Comissão de Contratação elaborará relatório circunstanciado contendo o resultado da análise documental e o encaminhará para as fases subsequentes do certame.
- 14.8.15. As propostas terão validade de 24 (vinte e quatro) meses e após este período, caso não tenham sido assinados os contratos com a Caixa Econômica Federal por motivos alheios aos proponentes, deverão perder a validade.
- 14.8.16. Aplicam-se subsidiariamente aos procedimentos de habilitação e diligência as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente os arts. 63, 64, 67, 68, 69 e demais dispositivos pertinentes.

14.9. Para fins de comprovação dos critérios do ANEXO IV deverá seguir a orientação conforme tabela abaixo:

ITEM	CRITÉRIOS	DOCUMENTO COMPROBATÓRIO
1	Oferta de metragem de área útil das Unidades Habitacionais observando as regras do PMCMV Faixa II e III:* área útil – área interna sem contar áreas de paredes.	Apresentar projeto com dimensões internas dos ambientes e área de cada ambiente e total útil da unidade.
2	Experiência comprovada em edificações de interesse social com solução verticalizada com no mínimo 6 pavimentos	Apresentar Atestado de Capacidade Técnica, fornecido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado e/ou documentos técnicos (alvará de construção e habite-se) que comprove(m) que a licitante executou serviços da mesma natureza da presente licitação, projeto e execução de blocos de unidades habitacionais em edificações verticalizadas com no mínimo 6

		pavimentos.
3	Itens adicionais propostos para unidade habitacional	Apresentar memorial descritivo, projetos e declarações suficientes para comprovar a existência dos itens adicionais
4	RECREAÇÃO	Apresentar memorial descritivo, projetos e declarações suficientes para comprovar a existência dos itens de recreação
5	ESPAÇO COM CHURRASQUEIRA	Apresentar memorial descritivo, projetos e declarações suficientes para comprovar a existência do espaço com churrasqueira
6	ACADEMIA AO AR LIVRE	Apresentar memorial descritivo, projetos e declarações suficientes para comprovar a existência dos itens academia ao ar livre
7	ESPAÇO ESPORTIVO	Apresentar memorial descritivo, projetos e declarações suficientes para comprovar a existência dos espaços esportivos
8	Comprovação do valor médio a ser aportado pelos futuros beneficiários por unidade habitacional – média de 10%	Apresentar a proposta financeira demonstrando este cálculo (Anexo VII)
9	NÚMERO MÍNIMO DE UNIDADES HABITACIONAIS	Apresentar implantação e projeto habitacional básico contendo plantas baixas dos pavimentos, cortes e fachadas, permitindo a aferição do atendimento do número de unidade mínimo estabelecida neste termo de referência.

15. DO CRITÉRIO DE JULGAMENTO, CLASSIFICAÇÃO E DESEMPATE

- 15.1. O julgamento das propostas será realizado pelo critério de MELHOR TÉCNICA, nos termos do art. 33, inciso III, da Lei Federal nº 14.133/2021.
- 15.2. A Comissão de Contratação procederá à análise das propostas técnicas e atribuirá a pontuação correspondente, observando os critérios objetivos estabelecidos no Anexo IV – Critérios de Pontuação e no Anexo VII – Planilha de Cálculos.
- 15.3. Para fins de pontuação a proponente deverá apresentar a planilha constante no anexo ANEXO IV - CRITÉRIOS DE PONTUAÇÃO e reproduzida abaixo devidamente preenchida, acompanhada das documentações acima identificadas. Ressalta-se que será feita a conferência de todos os documentos para validação da pontuação indicada;
 - 15.3.1. A planilha deverá ser preenchida somente os campos em amarelo.
 - 15.3.2. Os valores deverão ser proporcionais aos critérios, ou somados conforme detalhado abaixo.
 - 15.3.3. O não atendimento do número mínimo de unidades habitacionais é desclassificatório.

- 15.3.4. Os itens 8 e 9 são desclassificatórios, ou seja, são itens de cumprimento obrigatório por parte das proponentes e, portanto, não fazem parte da composição da classificação e sim tem caráter eliminatório;

ANEXO IV - CRITÉRIOS DE PONTUAÇÃO E CLASSIFICAÇÃO DA CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA

ITEM	CRITÉRIOS	PONTOS	TOTAL DE PONTOS
1	Oferta de metragem de área útil das Unidades Habitacionais observando as regras do PMCMV Faixa II e III:* área útil – área interna sem contar áreas de paredes.	No caso de unidades habitacionais com diferentes áreas, deverá ser considerada a pontuação proporcional (30% na faixa a) e 70% na faixa b) = 1,5 pontos na faixa a) e 14 pontos na faixa b = 15,50 pontos no item 1	
a)	APARTAMENTOS, COM ÁREA ÚTIL DE 33,00 m ² ATÉ 38,00 m ²	5	
b)	APARTAMENTOS, COM ÁREA ÚTIL DE 38,01 m ² ATÉ 43,00 m ²	20	
c)	APARTAMENTOS, COM ÁREA ÚTIL ≥ 43,01 m ²	30	
Pontuação mínima 5 pontos e máxima 30 pontos		SUBTOTAL	0
2	Experiência comprovada em edificações de interesse social com solução verticalizada com no mínimo 6 pavimentos	INCLUIR SOMENTE A OPÇÃO DE MAIOR PONTUAÇÃO	
a)	ATÉ 500 unidades habitacionais	5	
b)	De 501 até 1000 unidades habitacionais	10	
c)	De 1001 até 2000 unidades habitacionais	20	
d)	Acima de 2000 unidades habitacionais	30	
Pontuação mínima 5 e máxima 30		SUBTOTAL	0
3	Itens adicionais propostos para unidade habitacional	Neste caso os pontos serão somados e divididos pelo número de empreendimentos. Portanto neste caso não deve haver distinção entre os empreendimentos	
a)	a) Ponto para Máquina de Lavar Louça: Previsão de ponto hidráulico e elétrico para futura instalação de máquina de lavar louça na cozinha.	5	

b)	<i>b) Piso de melhor qualidade: Instalação de piso porcelanato ou vinílico, em substituição ao piso cerâmico padrão na sala e dormitórios</i>	10	
c)	<i>c) Forro de gesso nos banheiros</i>	5	
d)	<i>d) Revestimento cerâmico em toda a altura das paredes dos banheiros</i>	5	
e)	<i>e) Nicho embutido no box do banheiro: Construção de nicho embutido na parede do box do banheiro para shampoos e sabonetes.</i>	5	
Pontuação mínima 0 e máxima 30		SUBTOTAL	0
4	RECREAÇÃO	No caso de haver mais de um equipamento por empreendimento, haverá a somatória de pontos, porém, caso sejam diferentes em cada empreendimento, será considerada uma média de pontos proporcional. Por exemplo: se tiver 3 empreendimentos com o item a e 1 com item b e c: resultará em $5+5+5+10+10 = 35/4 = 8,75$ pontos	
a)	<i>PARQUE INFANTIL - mínimo de 04 equipamentos (01 gangorra, 03 balanços, 01 escorrega, 01 trepatrepa)</i>	5	
b)	<i>PARQUE INFANTIL - mínimo de 06 equipamentos (01 gangorra, 03 balanços, 01 escorrega, 01 trepatrepa), 01 gira-gira e caixa de areia (5,00 x 5,00) m</i>	10	
c)	<i>ESPAÇO PET -Espaço cercado para recreação de animais</i>	10	
Pontuação mínima 5 e máxima 25		SUBTOTAL	0
5	ESPAÇO COM CHURRASQUEIRA	Neste caso será somado caso haja mais de um item por empreendimento e considerada a proporcionalidade para condições diferentes	
a)	<i>Quiosque com churrasqueira e lavabos acessíveis</i>	5	
b)	<i>Salão de festas com churrasqueira e lavabos acessíveis</i>	10	
Pontuação mínima 5 e máxima 15		SUBTOTAL	0
6	ACADEMIA AO AR LIVRE	Neste caso será somado caso haja mais de um item por empreendimento e considerada a proporcionalidade para condições diferentes	

a)	- mínimo de 04 equipamentos (01 multiexercitador conjugado com 6 funções, 01 simulador de cavalgada duplo conjugado, 01 alongador com 3 alturas conjugado, 01 simulador de caminhada duplo conjugado	5	
b)	mínimo de 06 equipamentos ((01 multiexercitador conjugado com 6 funções, 01 simulador de cavalgada duplo conjugado, 01 alongador com 3 alturas conjugado, 01 simulador de caminhada duplo conjugado, 01 esqui duplo conjugado, 01 aparelho de rotação vertical duplo conjugado	10	
Pontuação mínima 0 e máxima 15		SUBTOTAL	0
7	ESPAÇO ESPORTIVO	Neste caso será somado caso haja mais de um item por empreendimento e considerada a proporcionalidade para condições diferentes	
a)	Quadra de volei de areia com tela de fechamento	5	
b)	Quadra de futebol com tela de fechamento	10	
Pontuação mínima 0 e máxima 15		SUBTOTAL	0
SUBTOTAL PARCIAL			
8	Comprovação do valor médio a ser aportado pelo futuro beneficiário por unidade habitacional – referente ao terreno	O percentual será obtido da tabela do ANEXO VII e não pode ser diferente de 10%. Multiplicar o SUBTOTAL PARCIAL pelo número de pontos abaixo	
a)	Igual a 10%	1	1
b)	Diferente de 10%	0	0
		SUBTOTAL	
9	Número de unidades habitacionais totais	Multiplicar o SUBTOTAL PARCIAL pelo número de pontos abaixo	
a)	Número de unidades < 1120 UH		0
b)	Número de unidade > OU = 1120 UH		1
Pontuação mínima: 20 pontos Pontuação máxima: 160 pontos		TOTAL PONTOS	0

- 15.4. A nota técnica será obtida através da formula $NT=(NP*100)/160$, onde NP será o numero de pontos e NT a Nota técnica final.
- 15.5. A NT mínima será 12,50 pontos e a máxima será 100 pontos;
- 15.6. Caso os itens 8 e 9 não sejam atendidos a NP será zero e a empresa estará desclassificada.
- 15.7. As licitantes serão classificadas em ordem decrescente de pontuação, sendo considerada provisoriamente vencedora aquela que obtiver a maior pontuação final.
- 15.8. Para fins de classificação, serão considerados exclusivamente os documentos e informações apresentados na forma exigida por este Edital e seus anexos.
- 15.9. Encerrada a fase de julgamento das propostas técnicas, será analisada a documentação de habilitação apenas da licitante provisoriamente classificada em primeiro lugar.
- 15.10. Constatado o atendimento das exigências de habilitação, a licitante será declarada vencedora do certame.
- 15.11. Caso a licitante melhor classificada seja inabilitada, a Comissão de Contratação analisará a documentação da licitante subsequente, observada a ordem de classificação, até que seja encontrada proposta que atenda integralmente às exigências deste Edital.
- 15.12. Em caso de empate na pontuação final, serão adotados sucessivamente os seguintes critérios de desempate:
 - 15.12.1. maior pontuação obtida nos critérios relacionados ao tamanho da unidade habitacional (1);
 - 15.12.2. maior pontuação obtida nos critérios relacionados à experiência em empreendimentos habitacionais verticalizados;
 - 15.12.3. maior quantidade de unidades habitacionais comprovadamente executadas pela licitante;
 - 15.12.4. persistindo o empate, será realizado sorteio público, em ato previamente designado e divulgado pela Comissão de Contratação, assegurada a ampla publicidade e transparência do procedimento.
- 15.13. O resultado do julgamento será registrado em ata circunstanciada e disponibilizado no sistema eletrônico utilizado para realização do certame.

16. DA DIVULGAÇÃO DO RESULTADO E HOMOLOGAÇÃO

- 16.1. Encerradas as fases de julgamento das propostas, habilitação e recursos administrativos, a Comissão de Contratação elaborará relatório circunstanciado contendo o resultado da licitação, a classificação final das licitantes, as atas e demais documentos que compõem o processo administrativo, encaminhando os autos à autoridade competente para homologação do certame.
- 16.2. Constatada a regularidade dos atos praticados, a autoridade competente homologará o resultado da presente Concorrência Eletrônica e declarará vencedora a licitante mais bem classificada.
- 16.3. O resultado e o ato de homologação serão publicados no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP, no sítio eletrônico oficial do Município de Itapema e na plataforma eletrônica utilizada para realização do certame.
- 16.4. Após a homologação, a licitante vencedora será convocada para assinatura do Termo de Seleção e demais instrumentos previstos neste Edital.

- 16.5. A homologação do resultado não gera direito à contratação pelo Município de Itapema, permanecendo a efetiva contratação condicionada à aprovação técnica, jurídica, financeira e operacional do empreendimento pela Caixa Econômica Federal ou outro agente financeiro autorizado.
- 16.6. A empresa selecionada que não atingir a aprovação do Agente Financeiro para construção da totalidade dos empreendimentos, poderá realizar apenas o percentual aprovado, ficando a segunda colocada com o remanescente total e assim sucessivamente.

17. DO TERMO DE SELEÇÃO

- 17.1. O Termo de Seleção (Anexo II) deverá ser assinado pela licitante vencedora no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados da publicação da homologação do resultado da Concorrência Eletrônica.
- 17.2. No prazo máximo de até 60 (sessenta) dias após a assinatura do Termo de Seleção, a empresa selecionada deverá apresentar ao Agente Operador/Financiador do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV sua proposta de empreendimento, contendo a documentação básica de engenharia, incluindo a Ficha Resumo do Empreendimento – FRE, projetos preliminares de arquitetura e implantação, bem como o traçado básico das redes externas incidentes (água potável, drenagem pluvial, esgotamento sanitário e energia elétrica), para fins de análise, emissão de laudo preliminar e eventual aprovação da operação, observadas as exigências do Programa Minha Casa Minha Vida – Faixas 2 e 3 e demais normativas vigentes do Ministério das Cidades e do agente financeiro.
- 17.3. Caso a empresa selecionada não cumpra as exigências previstas neste Edital ou deixe de protocolar a proposta junto ao Agente Operador/Financiador dentro do prazo estabelecido, o Município poderá revogar o Termo de Seleção e convocar a licitante subsequente, obedecida a ordem de classificação final do certame, e assim sucessivamente, até que haja empresa apta a prosseguir com a contratação junto ao agente financeiro.
- 17.4. A convocação da licitante subsequente não gera qualquer direito de indenização à empresa anteriormente selecionada, nem às demais participantes do certame.
- 17.5. O Município poderá, mediante decisão devidamente fundamentada e por razões de interesse público, revogar ou anular o procedimento licitatório, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021, sem que disso decorra direito à indenização por parte das licitantes.
- 17.6. Os prazos previstos neste capítulo serão contados a partir da assinatura do Termo de Seleção.
- 17.7. A emissão do Termo de Seleção não implica aprovação automática do empreendimento pelo agente financeiro, permanecendo a contratação condicionada ao atendimento integral das exigências técnicas, jurídicas, urbanísticas, ambientais e financeiras estabelecidas pelo Programa Minha Casa Minha Vida e pela Caixa Econômica Federal ou instituição financeira que vier a substituí-la.

18. DAS OBRIGAÇÕES DECORRENTES DESTE PROCEDIMENTO

- 18.1. Os projetos para execução das obras deverão ser elaborados observando os parâmetros fixados pelo Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, as

normas do Ministério das Cidades, os requisitos do Manual Técnico de Empreendimentos do agente financeiro e demais normas técnicas e legais aplicáveis.

- 18.2. A utilização de estudos preliminares, projetos de referência, anteprojetos ou documentos técnicos eventualmente disponibilizados pelo Município não exime a empresa selecionada da responsabilidade pela realização dos levantamentos, estudos, pesquisas, sondagens, ensaios, laudos, projetos executivos, licenciamentos e demais providências necessárias à implantação do empreendimento e à sua aprovação perante os órgãos competentes.
- 18.3. Caso a empresa selecionada possua sede em outra unidade da federação ou indique profissional registrado em outro Conselho Regional, deverá providenciar o respectivo visto ou registro junto ao CREA/SC ou CAU/SC, conforme o caso, quando exigido pela legislação profissional aplicável.
- 18.4. Na hipótese de a empresa selecionada não atender às exigências técnicas, jurídicas, financeiras ou operacionais estabelecidas pelo agente financeiro para contratação do empreendimento, o Município poderá revogar o Termo de Seleção e convocar a licitante subsequente, observada rigorosamente a ordem de classificação homologada no certame.
- 18.5. A convocação da licitante subsequente não gerará qualquer direito de indenização ou ressarcimento à empresa anteriormente selecionada, permanecendo integralmente sob sua responsabilidade os custos decorrentes da participação na licitação, elaboração de projetos, estudos, levantamentos e demais documentos produzidos.
- 18.6. A homologação da licitação e a emissão do Termo de Seleção não garantem a contratação do empreendimento pelo agente financeiro, permanecendo a efetiva contratação condicionada ao cumprimento das exigências do Programa Minha Casa Minha Vida e à aprovação da operação pelos órgãos competentes.
- 18.7. Os itens abaixo serão de obrigação da EMPRESA SELECIONADA:
 - 18.7.1. Execução da placa da obra de acordo com o padrão definido no Documento de Avaliação Técnica (DATEC);
 - 18.7.2. Instalação, manutenção e demolição do canteiro da obra, bem como a garantia da segurança permanente da área da obra;
 - 18.7.3. Instalação para os funcionários da obra, conforme as normas vigentes, no que diz respeito à higiene e à segurança do trabalho;
 - 18.7.4. Fornecimento de todos os ferramentais, equipamentos, mão de obra, uniformes e equipamentos de proteção individual (EPI's).
 - 18.7.5. Despesas com obrigações trabalhistas, fiscais e de acidentes de trabalho;
 - 18.7.6. Indenizações relativas a danos contra terceiros, decorrentes das obras em execução.

19. ACEITAÇÃO DAS OBRAS E SERVIÇOS

- 19.1. A Obra será aceita se atenderem as suas respectivas especificações. O atendimento às especificações deve ser demonstrado pela Construtora à Fiscalização.
- 19.2. A Empresa selecionada deverá realizar todos os controles exigidos pelas especificações apresentadas neste Termo de Referência, as contidas nos Projetos, os quais serão de sua responsabilidade.

- 19.3. Em se tratando de sistema construtivo não convencional deverão ser respeitados os padrões mínimos de qualidade previstos no DATec.

20. INÍCIO DOS PROJETOS, OBRAS E SERVIÇOS

- 20.1. Deverá ser informado o nome do Responsável Técnico, CPF, CREA, ART, endereço e telefone de contato. Entende-se como Engenheiro Responsável Técnico aquele que estará presente de forma contínua no empreendimento para atendimento a qualquer solicitação da Fiscalização e ainda irá registrar todas as informações diárias relativas ao empreendimento (Assinatura no Diário de Obras).
- 20.2. A execução do contrato terá início com a contratação da empresa selecionada e a Caixa Econômica Federal.

21. FISCALIZAÇÃO

- 21.1. O Município exercerá acompanhamento e fiscalização administrativa do cumprimento das obrigações previstas no Edital, Termo de Seleção e TPU, sem assumir responsabilidade pela execução da obra, a qual permanecerá sob responsabilidade da empresa selecionada e do agente financeiro.
- 21.2. A Fiscalização poderá ser apoiada por empresa supervisora contratada. O Município decidirá quando e onde será mais conveniente realizar as inspeções e notificará a Empresa selecionada responsável pela execução dos serviços sobre os problemas encontrados.

22. DOS PROCEDIMENTOS PARA CONTRATAÇÃO JUNTO AO AGENTE FINANCEIRO

- 22.1. A empresa selecionada para implantação do empreendimento habitacional no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, em área pública alienada, doada ou objeto de Termo de Permissão de Uso de Terreno – TPU, deverá promover todos os atos necessários à aprovação e contratação do empreendimento junto ao agente financeiro competente, apresentando a documentação técnica, jurídica, urbanística, ambiental, financeira e operacional exigida para análise e contratação da operação.
- 22.2. Os custos decorrentes da elaboração de projetos, estudos, levantamentos topográficos, sondagens, licenciamentos, regularização urbanística, regularização ambiental, regularização registral, aprovação de projetos e demais providências necessárias à viabilização do empreendimento correrão exclusivamente por conta da empresa selecionada.
- 22.3. Na hipótese de insucesso na regularização da área, reprovação do empreendimento pelos órgãos competentes ou impossibilidade de contratação junto ao agente financeiro por fato imputável à empresa selecionada, não haverá direito a qualquer ressarcimento, indenização ou reembolso por parte do Município de Itapema.
- 22.4. O agente financeiro poderá exigir a apresentação de documentos, estudos, projetos, laudos, licenciamentos ou informações complementares sempre que entender insuficiente a documentação inicialmente apresentada, observados os prazos e procedimentos por ele estabelecidos.
- 22.5. O contrato para execução do empreendimento será celebrado diretamente entre a empresa selecionada e o agente financeiro competente, observadas as

normas do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV e demais regras aplicáveis.

- 22.6. O Município de Itapema não figurará como contratante da obra, não assumirá obrigações financeiras perante a empresa selecionada e não responderá por quaisquer obrigações decorrentes do contrato firmado entre a empresa e o agente financeiro.
- 22.7. A aprovação da empresa no presente certame, a homologação da licitação ou a emissão do Termo de Seleção não geram direito adquirido à contratação do empreendimento, permanecendo a efetiva contratação condicionada à aprovação da operação pelo agente financeiro e ao atendimento integral das exigências técnicas, jurídicas, urbanísticas, ambientais e financeiras aplicáveis.

23. TERRENO PÚBLICO

- 23.1. A Prefeitura de Itapema concederá Permissão de Uso dos terrenos no estado físico em que se encontram (ANEXO VII).
- 23.2. Os terrenos destinar-se-ão exclusivamente para produção de moradias, no âmbito dos Programas Minha Casa Minha Vida – MCMV – Recursos do FGTS, sendo vedada sua utilização para finalidade diversa da prevista, bem como a sua cessão ou transferência para pessoa estranha ao Termo de Permissão de Uso de Terreno – TPU gerado após a escolha da licitante vencedora.
- 23.3. A Permissionária não poderá alterar o loteamento, o projeto urbanístico ou o anteprojeto apresentado no certame sem prévia autorização do Município. Alterações somente serão admitidas quando demonstrarem vantagem ao interesse público ou forem necessárias à viabilidade técnica do empreendimento, mediante anuência expressa do Município de Itapema.
- 23.4. É vedada a divulgação e veiculação de publicidade estranha ao uso permitido nos imóveis, objeto de Permissão de Uso, exceto a de caráter informativo de atividades próprias das estabelecidas no Termo de Permissão de Uso de Terreno - TPU.
- 23.5. Os terrenos objeto deste Edital encontram-se classificados e disponibilizados pelo Município para fins de implantação de programas habitacionais de interesse social, observada a legislação municipal aplicável e os atos administrativos necessários à sua utilização, permissão de uso, alienação ou doação aos beneficiários finais.
- 23.6. A alienação dos terrenos das unidades habitacionais será realizada mediante doação aos beneficiários indicados pelo Município de Itapema e aprovados pelo agente financeiro competente.
- 23.7. Dentro do interesse do município, o valor do terreno público que está incluso no valor de venda da unidade habitacional apresentado pela empresa na Planilha de Cálculos – Anexo VII, por ocasião da apresentação da proposta comercial junto ao agente financeiro deverá constar:
 - 23.7.1. Na forma apresentada na Planilha de Cálculos – Anexo VII, sendo em média 10% do valor de venda da unidade, sendo que tal valor será convertido em desconto ou aporte no valor da entrada do imóvel, atribuído ao adquirente final.
- 23.8. É proibido à Permissionária:

- 23.8.1. Utilizar o referido imóvel para outro fim que não o descrito no objeto do Termo de Permissão de Uso de Terreno – TPU;
- 23.8.2. Transferir, ceder, emprestar, ou locar o (s) imóvel (is) objeto do TPU;
- 23.8.3. Colocar letreiros, placas, anúncios, luminosos ou quaisquer outros veículos de comunicação no (s) imóvel (is), sem prévia e expressa autorização da Prefeitura de Itapema e;
- 23.8.4. Desenvolver, no (s) imóvel (is), atividades estranhas à permitida.

24. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

- 24.1. Ao participar, as empresas assumem integral responsabilidade pela autenticidade e veracidade de todos os documentos e informações prestadas, respondendo na forma da lei por qualquer irregularidade constatada;
- 24.2. As empresas devem ter pleno conhecimento das disposições constantes deste Edital, bem como de todas as suas condições, não podendo invocar nenhum desconhecimento como elemento impeditivo para formulação de sua documentação;
- 24.3. Verificada, em qualquer fase do certame, a existência de fato superveniente ou anteriormente desconhecido que comprometa as condições de habilitação da licitante ou a veracidade das informações apresentadas, o Município poderá promover sua inabilitação, desclassificação ou aplicação das sanções cabíveis, assegurados o contraditório e a ampla defesa.
- 24.4. As empresas participantes assumirão integral responsabilidade pelos danos que causarem ao MUNICÍPIO e a terceiros, por si ou seus sucessores e representantes, na implementação do objeto da presente licitação, isentando o MUNICÍPIO de qualquer ônus;
- 24.5. Fica eleito o Foro da Comarca de Itapema do Estado de Santa Catarina, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja para serem dirimidas possíveis dúvidas e questões oriundas deste procedimento de concorrência eletrônica.
- 24.6. A homologação do resultado não gera direito adquirido à contratação do empreendimento junto à Caixa Econômica Federal ou outro agente financeiro, permanecendo a efetiva contratação condicionada à aprovação da operação e ao atendimento das exigências técnicas, jurídicas, urbanísticas, ambientais e financeiras aplicáveis.
- 24.7. Os casos omissos serão resolvidos pela Comissão de Contratação e pela autoridade competente, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021, da Lei Federal nº 14.620/2023, das normas do Programa Minha Casa Minha Vida e da legislação correlata.

25. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

A presente Concorrência Eletrônica destina-se à seleção de empresa para desenvolvimento de empreendimento habitacional a ser submetido ao Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, não gerando, por si só, obrigação de desembolso financeiro por parte do Município de Itapema.

As despesas decorrentes da elaboração dos projetos, estudos técnicos, licenciamentos, aprovações e demais providências necessárias à contratação do empreendimento junto ao agente financeiro correrão por conta exclusiva da empresa selecionada, não cabendo qualquer ressarcimento por parte do Município em caso de insucesso na aprovação da operação.

A execução das unidades habitacionais e das obras correlatas será objeto de contratação específica junto ao agente financeiro competente, observadas as regras do Programa Minha Casa Minha Vida e demais normas aplicáveis.

26. DOS ANEXOS

26.1. Integram o presente termo de Referência os seguintes Anexos:

- a) Declaração de renúncia à indenização (Anexo I);
- b) Termo de Seleção (Anexo II);
- c) Minuta do Termo de Permissão de Uso (ANEXO III);
- d) Planilha de Critérios de Pontuação (Anexo IV);
- e) Declaração de que atende às condições do programa minha casa minha vida para contratação junto ao agente financeiro autorizado (Anexo V);
- f) Declaração de acordo dos custos globais segundo as regras do programa MCMV (Anexo VI);
- g) Planilha de Cálculos (Anexo VII)

NICOLAU DOMINGOS DA SILVA NETO

SECRETÁRIO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E HABITAÇÃO

ANA MARIA MOTTER

ARQUITETA E URBANISTA / CAU A39185-9

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO E INFRAESTRUTURA