



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE ITAPEMA
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E HABITAÇÃO

ANEXO I
TERMO DE REFERÊNCIA

1. 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 numero de elevadores deverá ser calculado através do cálculo de trafego 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.



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE ITAPEMA
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E HABITAÇÃO

	<p>Onde não houver rede de esgotos, deverão ser instaladas estações de tratamento de esgoto interna conforme licenciamento ambiental.</p> <p>O empreendimento deverá possuir fechamento nos limites do terreno e guarita no acesso de pedestres.</p> <p>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.</p>
1.9 Técnica e materiais empregados	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
1.10 Especificação mínima das unidades habitacionais	<p>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</p>



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE ITAPEMA
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E HABITAÇÃO

	<p>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.</p> <p>Para estas edificações, os banheiros poderão ter sua ventilação e iluminação realizada de forma mecânica.</p> <p>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.</p>
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. 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 deverá executar as vias de acesso às áreas objeto desta lei, assim como fornecer toda a infraestrutura necessária (água, energia elétrica, drenagem) para garantia a viabilidade técnica dos empreendimentos.
1.15 Legalizações do empreendimento	A Secretaria de Governo e Infraestrutura ficará responsável pela tramitação para obtenção de todas as licenças necessárias para a execução dos empreendimentos, ficando os empreendedores responsáveis pelo fornecimento de



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE ITAPEMA
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E HABITAÇÃO

	toda a documentação (projetos, laudos, estudos, etc), com exceção dos casos em que o projetista deverá ser o responsável pela tramitação, como nos Bombeiros e Celesc. Ao final da obra, a empresa ficará responsável pela obtenção dos licenciamentos e habite-se nos diversos órgãos e das ligações definitivas.
--	---

2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO:

A presente iniciativa emerge da premente necessidade de enfrentar o déficit habitacional existente em nosso município. É inegável que um contingente significativo de famílias enfrenta dificuldades para acessar moradia digna, condição fundamental para o pleno exercício da cidadania e para a promoção do bem-estar social.

Nesse contexto, a presente iniciativa se configura como um instrumento estratégico para viabilizar a implementação de políticas públicas habitacionais efetivas. A designação de áreas específicas de propriedade do município como Zonas Especiais de Interesse Social, conforme discriminado, cria o arcabouço legal e fundiário essencial para a construção de empreendimentos habitacionais voltados para famílias.

3. DO CONCEITO ARQUITETÔNICO E MÉTODO CONSTRUTIVO ADOTADO:

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.

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



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE ITAPEMA
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E HABITAÇÃO

durabilidade e baixa manutenção dos apartamentos e áreas comuns.

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);

- 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.



- 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



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE ITAPEMA
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E HABITAÇÃO

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.



C. RUA 708, BAIRRO CASA BRANCA, ITAPEMA/SC, BLOCOS 04, APARTAMENTOS 320, ÁREA DO EMPREENDIMENTO 13629,30m²,



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE ITAPEMA
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E HABITAÇÃO

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA 01.03.359.0323, MATRÍCULA IMOBILIÁRIA N. 1978.



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.





ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE ITAPEMA
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E HABITAÇÃO

A construção, que engloba diversos métodos construtivos, de maneira que não se restringe a competitividade do certame.

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.

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.

6. DA LOCALIZAÇÃO DAS OBRAS E LOCAÇÃO DOS APARTAMENTOS:

Os apartamentos deveram ser projetados na localidade do município, conforme demonstrado no item dois, e serão construídos em terrenos do Município de Itapema/SC situado conforme inscrições imobiliárias e matrículas no item 03 (três) deste termo de referência.

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

O licenciamento ambiental será de responsabilidade da empresa vencedora, podendo o Município auxiliar para melhor andamento da demanda.

A empresa vencedora deverá fornecer os apartamentos dotados de instalações de energia e hidrossanitárias internas.

As obras de aterro, paisagismo, urbanismo e as redes de água, energia e esgotamento sanitário deverão ser projetadas pela empresa.



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE ITAPEMA
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E HABITAÇÃO

7. ESCOLHA DOS MATERIAIS:

A Contratada deverá, sempre que possível, dar prioridade ao uso de materiais que apresentem menor risco de impacto ao meio ambiente.

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.

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.

Por fim, deve a empresa ganhadora observar integralmente as normas do PMCMV faixa II e III.

7.1. Diretrizes para o Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil

A Contratada 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.

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 Contratada, contemplando, no mínimo:

- a)** A caracterização dos resíduos gerados na obra, segundo a legislação vigente;
- b)** Segregação correta dos resíduos, segundo classificações legais;
- c)** Acondicionamento adequado dos resíduos, protegidos de intempéries e segundo especificações técnicas de cada material;
- d)** Transporte externo, realizado por empresas devidamente autorizadas e capacitadas para realizar essa atividade;



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE ITAPEMA
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E HABITAÇÃO

e) Alternativas para a destinação final de resíduos, através de empresas responsáveis e devidamente autorizadas, minimizando o impacto ambiental de forma a atender à legislação.

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

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.

A Contratada 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.

Os projetos executivos deverão ser elaborados por profissional habilitado para tanto e ser acompanhado de anotação de responsabilidade técnica ou correspondente.

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.

9. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

Os itens abaixo serão de obrigação da CONTRATADA:

1. Execução da placa da obra de acordo com o padrão definido no Documento de Avaliação Técnica (DATec);
2. Instalação, manutenção e demolição do canteiro da obra, bem como a garantia da segurança permanente da área da obra;
3. Instalação para os funcionários da obra, conforme as normas vigentes, no que diz respeito à higiene e à segurança do trabalho;
4. Fornecimento de todos os ferramentais, equipamentos, mão de obra, uniformes e equipamentos de proteção individual (EPI's).
5. Despesas com obrigações trabalhistas, fiscais e de acidentes de trabalho;
6. Indenizações relativas a danos contra terceiros, decorrentes das obras em execução.



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE ITAPEMA
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E HABITAÇÃO

10. ACEITAÇÃO DAS OBRAS E SERVIÇOS

A Obra será aceita se atenderem as suas respectivas especificações. O atendimento às especificações deve ser demonstrado pela Construtora à Fiscalização.

A Contratada deverá realizar todos os controles exigidos pelas especificações apresentadas neste Termo de Referência, as contidas nos Projetos, os quais serão de sua responsabilidade.

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

11. INÍCIO DOS PROJETOS, OBRAS E SERVIÇOS.

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).

A execução do contrato terá início com a contratação da empresa selecionada e a Caixa Econômica Federal.

12. FISCALIZAÇÃO

O contrato será fiscalizado por profissional técnico da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano ou, Profissional da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Habitação.

A Fiscalização poderá ser apoiada por empresa supervisora contratada. A Contratante decidirá quando e onde será mais conveniente realizar as inspeções e notificará a Contratada responsável pela execução dos serviços sobre os problemas encontrados.



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE ITAPEMA
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E HABITAÇÃO

13. CRITÉRIOS DE PONTUAÇÃO

Para fins de Pontuação e Classificação no Chamamento Público do empreendimento, o interessado deverá preencher a Planilha de Cálculos – Anexo XIII e apresentar também em PDF o Anexo X denominado “Critérios de Pontuação”, devidamente assinado, juntamente com todos os documentos comprovativos.

Para fins de comprovação deverá seguir a orientação conforme tabela abaixo:

ÍTEM	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	Menor valor médio a ser aportado por unidade habitacional	Apresentar a proposta financeira demonstrando este cálculo
3	Experiência comprovada em edificações de interesse social com solução verticalizada com no mínimo 6 pavimentos	Apresentar Atestado de Capacidade Técnica emitido por pessoa jurídica acompanhado dos documentos necessários para comprovar as características das edificações.
4	Itens adicionais propostos para unidade habitacional	Apresentar memorial descritivo, projetos e declarações suficientes para comprovar a existência dos itens adicionais
5	RECREAÇÃO	Apresentar memorial descritivo, projetos e declarações suficientes para comprovar a existência dos itens de recreação
6	ESPAÇO COM CHURRASQUEIRA	Apresentar memorial descritivo, projetos e declarações suficientes para comprovar a existência do espaço com churrasqueira
7	ACADEMIA AO AR LIVRE	Apresentar memorial descritivo, projetos e declarações suficientes para comprovar a existência dos itens academia ao ar livre



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE ITAPEMA
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E HABITAÇÃO

8	ESPAÇO ESPORTIVO	Apresentar memorial descritivo, projetos e declarações suficientes para comprovar a existência dos espaços esportivos
---	------------------	---

14. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.

As matérias não tratadas no Edital e Termo de Referência serão deliberadas pela Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Habitação.

NICOLAU DOMINGOS DA SILVA NETO
SECRETÁRIO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E HABITAÇÃO

ANA MARIA MOTTER
DIRETORA DE PROJETOS DE OBRAS PÚBLICAS