



TERMO DE REFERÊNCIA

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

Setembro de 2025

Município de Travesseiro-RS.

Arthur Guilherme Fritscher Griesang, engenheiro civil registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul – CREA/RS, sob o nº RS 230.280, responsável técnico pela empresa **AGFG Engenharia Construção e Incorporação Ltda**, registrada no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ, sob o nº 33.836.376/0001-90 e no CREA/RS, sob o nº RS 241.579, empresa que presta Assessoria e Consultoria à Prefeitura Municipal de Travesseiro/RS, com auxílio do Servidor Evandro Alfredo Zanatta, Assistente Social, matrícula nº 781, vem muito respeitosamente apresentar o **TERMO DE REFERÊNCIA – CREDENCIAMENTO DE EMPRESA(S) DO RAMO DA CONSTRUÇÃO CIVIL PARA ELABORAÇÃO DE PROJETO E CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL, DESTINADAS AO PÚBLICO ALVO DEFINIDO PARA O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA, INSTITUÍDO PELA LEI FEDERAL Nº 14.620, DE 13 DE JULHO DE 2023, COM RECURSOS DO FUNDO DE ARRECADAMENTO RESIDENCIAL (FAR).**

1. ESCOPO

O presente Termo de Referência tem por objeto a contratação/credenciamento de empresa(s) do ramo da construção civil para elaboração de projetos e execução de unidades habitacionais de interesse social no Município de Travesseiro/RS, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), instituído pela Lei Federal nº 14.620/2023, com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR).

O documento foi desenvolvido com o auxílio do servidor Evandro Alfredo Zanatta, Assistente Social, matrícula nº 781, cuja colaboração foi essencial para adequação dos aspectos sociais e técnicos do programa às demandas locais.

A iniciativa justifica-se na necessidade crescente de fomentar o acesso à moradia digna da população local e de cumprir a função social da propriedade territorial urbana, conforme previsto no artigo 182 da Constituição Federal.

Atualmente, o Município de Travesseiro apresenta uma demanda habitacional em expansão, associada ao elevado valor médio dos terrenos urbanos, o que dificulta a aquisição de lotes por famílias de baixa renda. O empreendimento habitacional ora proposto é, portanto, de grande importância para:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL MUNICÍPIO DE TRAVESSEIRO

- Garantir o crescimento sustentável da cidade;
- *Garantir o crescimento sustentável da cidade;*
- *Promover o acesso à moradia regularizada;*
- *Contribuir para o controle urbanístico municipal;*
- *Atenuar o crescimento de construções irregulares e ocupações clandestinas.*

2. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A seleção da(s) empresa(s) ocorrerá mediante Edital de Chamamento Público (Credenciamento), realizado pelo Município de Travesseiro/RS, com fundamento nas seguintes legislações e normativas:

- *Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 – Dispõe sobre Licitações e Contratos Administrativos;*
- *Lei Federal nº 14.620, de 13 de julho de 2023 – Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida;*
- *Lei Federal nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001 – Cria o Programa de Arrendamento Residencial, institui o arrendamento residencial com opção de compra e dá outras providências;*
- *Portaria MCID nº 724, de 15 de junho de 2023 – Estabelece as condições gerais da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, integrante do PMCMV;*
- *Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023 – Dispõe sobre as especificações urbanísticas, de projeto e de obra, bem como sobre os valores de provisão de unidades habitacionais no âmbito do PMCMV/FAR e FDS;*
- *Portaria MCID nº 727, de 15 de junho de 2023 – Formaliza a abertura de procedimento de enquadramento e contratação de empreendimentos habitacionais e estabelece a meta de contratação no âmbito do PMCMV/FAR;*
- *Portaria MCID nº 1.482, de 21 de novembro de 2023 – Divulga as propostas de empreendimentos habitacionais enquadradas no âmbito do PMCMV/FAR;*

3. OBJETIVO

O presente Termo de Referência tem por objetivo o credenciamento de empresas do ramo da construção civil para a elaboração e execução de unidades habitacionais de interesse social em lotes urbanos a serem adquiridos pelo Município de Travesseiro/RS, os quais serão



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL MUNICÍPIO DE TRAVESSEIRO

destinados à Caixa Econômica Federal no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – Faixa 1, instituído pela Portaria MCID nº 047, de 17 de janeiro de 2025, operacionalizado com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), conforme condições e exigências estabelecidas neste edital.

Os lotes adquiridos, locados em loteamento consolidado, serão destinados à implantação das unidades habitacionais, acompanhadas da infraestrutura necessária de atendimento aos lotes. A empresa contratada deverá desenvolver os projetos e serviços (internos nos lotes/ visto que as áreas de uso comum do loteamento já são consolidadas e de poder público), incluindo, no mínimo:

- *Contenções;*
- *Terraplenagem, regularização e patamarização do terreno;*
 - *Aterro fornecido pelo município;*
- *Redes de abastecimento de água potável;*
- *Rede coletora de esgoto sanitário;*
- *Drenagem pluvial;*
- *Pavimentação e passeios públicos (passeios das testadas confrontantes dos lotes);*
- *Rede de energia elétrica;*
- *Rede de telecomunicação;*
- *Iluminação pública.*

A contratação prevê a aquisição de área com dimensão suficiente para viabilizar a implantação de, no mínimo, 20 (vinte) unidades habitacionais, em tipologia multifamiliar, em conformidade com as diretrizes do Programa Minha Casa Minha Vida e observância às normas urbanísticas e construtivas aplicáveis.

A estimativa da área a ser adquirida foi considerada com base nos seguintes critérios:

- *Dimensionamento mínimo por unidade habitacional, em conformidade com as exigências do Ministério das Cidades, da Caixa Econômica Federal e da legislação municipal vigente;*
- *Espaços destinados a áreas comuns, circulações, passeios públicos, acessos, estacionamento (quando aplicável) e infraestrutura complementar;*
- *Atendimento integral aos índices urbanísticos do zoneamento local, tais como taxa de ocupação, índice de aproveitamento e recuos obrigatórios.*

O dimensionamento definitivo será estabelecido no projeto urbanístico a ser desenvolvido pela construtora vencedora do certame, por meio do respectivo projeto executivo, o qual deverá ser submetido à análise e aprovação do Setor de Engenharia da Prefeitura



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL MUNICÍPIO DE TRAVESSEIRO

Municipal, garantindo a plena viabilidade técnica, urbanística e legal para a execução do empreendimento.

3.1. LOTE A SER DESTINADO PARA O EMPREENDIMENTO

Matrícula 29.375 – Registro de Imóveis de Arroio do Meio/RS

IMÓVEL – QUADRA 305 – LOTE 01 – Área de terra urbana com 1.339,19 m² (mil trezentos e trinta e nove metros com dezenove decímetros quadrados), sem edificações, localizada na esquina da Rua Santa Catarina com a Rua Paraná, Bairro Centro, lado ímpar, considerada como setor 03, quadra 305, do Loteamento Residencial Pinheiros, inserida no quarteirão incompleto formado pela Rua Paraná, Rua Santa Catarina, Rua Rio Grande do Sul e pelo imóvel matriculado sob nº 2.101, no Município de Travesseiro/RS, possuindo as seguintes dimensões e confrontações: De um ponto inicial, mais ao noroeste da propriedade, junto à esquina da Rua Santa Catarina com a Rua Paraná, parte uma linha no sentido geral oeste-leste, na extensão de 43,25 metros, onde confronta-se com a Rua Paraná; Deste ponto inflete para a direita, numa extensão de 30,80 metros, formando ângulo interno de 87°51'29", no sentido norte-sul, onde confronta-se com o lote 05; Deste ponto inflete para a direita, numa extensão de 43,76 metros, formando ângulo interno de 92°08'31", no sentido leste-oeste, onde confronta-se com os lotes 10, 09, 08 e 07; Deste ponto inflete para a direita numa extensão de 30,82 metros, formando ângulo interno de 86°53'49", no sentido sul-norte, onde confronta-se com a Rua Santa Catarina, até encontrar o ponto anteriormente descrito, formando com este um ângulo interno de 93°06'11". Matrículas nº 23.694, 23.695, 23.696 e 23.697, do Registro de Imóveis da Comarca de Arroio do Meio.

BENFEITORIAS: (Não constam).

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE TRAVESSEIRO, Pessoa Jurídica de Direito Público Interno, inscrito no CNPJ sob nº 94.706.124/0001-30, com sede na Rua 20 de Março, nº 337, Bairro Centro, Travesseiro/RS.

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: 0894912.29.375-60.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

A proposta visa viabilizar a construção de unidades habitacionais no município de Travesseiro/RS, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, contemplando:

→ *Procedimento para aquisição de lotes com infraestrutura adequada e capacidade para implantação de empreendimento habitacional com 20 unidades (unifamiliares ou multifamiliares), conforme requisitos técnicos e urbanísticos estabelecidos pelo Ministério das Cidades e pela Caixa Econômica Federal (CEF);*



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL MUNICÍPIO DE TRAVESSEIRO

→ *Adoção de critérios de seleção e avaliação de propostas que assegurem economicidade, qualidade construtiva e conformidade com as normas vigentes.*

4.1. Público-alvo

Famílias de baixa e média renda enquadradas nas faixas do Programa Minha Casa, Minha Vida, prioritariamente residentes no município ou trabalhadores atraídos pelo recente crescimento econômico e industrial da região.

4.2. Objetivo da Solução

Realizar, por intermédio da CEF, o credenciamento de empresas do ramo da construção civil, por meio de Chamamento Público, para execução das unidades habitacionais no terreno adquirido;

- *Garantir, por meio do fomento a programas habitacionais e da construção de novas unidades, a redução do déficit habitacional no município;*
- *Viabilizar a implementação de políticas públicas habitacionais, condicionando a aprovação e contratação das empresas à conformidade com os critérios técnicos e financeiros da CEF.*

4.3. Resultados Pretendidos

Em termos de economicidade e otimização de recursos humanos, materiais e financeiros:

- *Tornar mais transparente a aplicação dos recursos, com gestão eficiente do processo, prazos definidos e controle sobre o cumprimento das exigências contratuais da CEF;*
- *Garantir eficiência na aplicação dos recursos públicos, promovendo empreendimento habitacionais de interesse social e beneficiando a população de baixa renda;*
- *Contribuir para a redução do déficit habitacional, proporcionando moradias salubres, seguras e habitáveis, alinhadas às diretrizes de qualidade de vida e dignidade humana.*

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

A contratação prevista contempla a aquisição de terreno com área total suficiente para viabilizar a implantação de 20 unidades habitacionais, podendo ser em tipologia multifamiliar, atendendo às diretrizes do Programa Minha Casa, Minha Vida e às normas urbanísticas e construtivas aplicáveis.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL MUNICÍPIO DE TRAVESSEIRO

A estimativa da área deverá considerar:

- *Dimensionamento mínimo por unidade habitacional, conforme exigências do Ministério das Cidades, Caixa Econômica Federal e legislação municipal vigente;*
- *Espaços destinados a áreas comuns, circulações, passeios públicos, acessos, estacionamento (quando aplicável) e infraestrutura complementar;*
- *Respeito aos índices urbanísticos do zoneamento local, tais como taxa de ocupação, índice de aproveitamento e recuos obrigatórios.*

O dimensionamento definitivo será estabelecido no projeto urbanístico a ser desenvolvido após a aquisição, garantindo a plena viabilidade técnica e legal para a execução do empreendimento.

5.1. Dos Projetos

A empresa selecionada será responsável pela elaboração dos projetos básicos e executivos necessários à implantação do empreendimento habitacional, contemplando, no mínimo:

- *Projeto de situação/localização;*
- *Projeto arquitetônico das unidades habitacionais;*
- *Projetos de fundações e estrutural;*
- *Projeto elétrico;*
- *Projetos hidráulico, sanitário e pluvial;*
- *Memorial Descritivo;*
- *Planilha FRE – Planilha Orçamentária detalhada, incluindo BDI e Memória de Cálculo;*
- *Planilha FRE – Cronograma Físico-Financeiro;*
- *Anotações de Responsabilidade Técnica (ARTs) e/ou Registros de Responsabilidade Técnica (RRTs) referentes aos projetos, orçamento e execução;*
- *Demais projetos, laudos, levantamentos e documentos técnicos que venham a ser exigidos pela Caixa Econômica Federal, assim como pela prefeitura municipal de Travesseiro/RS, a fim de viabilizar a aprovação técnica do empreendimento.*

Todos os projetos deverão ser elaborados em conformidade com as normas técnicas brasileiras (ABNT/NBR) aplicáveis, com as Portarias MCID nº 724, 725, 727/2023 e nº 047/2025, além das demais legislações pertinentes.



4. ÁREA REQUISITANTE

ÁREA REQUISITANTE	RESPONSÁVEL
Secretária de Assistência Social, Trabalho e Habitação	Adriana Pagliarini Southier

A Secretaria de Assistência Social, Trabalho e Habitação é a unidade administrativa responsável pela formulação, coordenação e execução das políticas públicas habitacionais no âmbito municipal, cabendo-lhe a gestão das ações relativas ao Programa Minha Casa, Minha Vida, bem como o acompanhamento das etapas, em consonância com as diretrizes do Governo Federal e da Administração Municipal.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O credenciamento de empresas de engenharia e construção civil no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) deverá observar os requisitos técnicos, jurídicos e administrativos estabelecidos pelo Ministério das Cidades e pela Caixa Econômica Federal (CEF), em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos), a Lei Federal nº 14.620/2023 (PMCMV) e demais normativas aplicáveis..

5.1. Documentação obrigatória

As empresas interessadas deverão apresentar, de forma regular e atualizada:

- *Habilitação jurídica: contrato social ou estatuto em vigor, devidamente registrado;*
- *Regularidade fiscal e trabalhista: comprovação de situação regular perante Receita Federal, INSS, FGTS, Justiça do Trabalho e Fazenda Estadual e Municipal;*
- *Qualificação econômico-financeira: certidões negativas de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, além de comprovação de capacidade financeira;*
- *Qualificação técnica: registro da empresa e do responsável técnico no CREA/CAU, atestados de capacidade técnico-operacional e técnico-profissional, acompanhados das respectivas ARTs/RRTs.*

5.2. Critérios de credenciamento

- *As empresas deverão atender às especificações mínimas previstas nas Portarias MCID nº 724, 725 e 727/2023, bem como nas portarias complementares que regem a execução de empreendimentos habitacionais com recursos do FAR;*
- *Será exigida comprovação de experiência na construção de unidades habitacionais compatíveis ao termo de referência, dando ênfase a capacidade de*



construções de concreto armado, preferencialmente com registro em Certidão de Acervo Técnico (CAT);

- *O credenciamento dependerá da aprovação da Análise de Risco e da Análise Técnica da Engenharia da Caixa Econômica Federal, bem como da compatibilidade jurídica e urbanística dos projetos apresentados.*

5.3. Obrigações da empresa credenciada

- *Elaborar e apresentar projetos básicos e executivos, contemplando todas as disciplinas exigidas pela CEF (arquitetônico, estrutural, elétrico, hidrossanitário, drenagem, urbanização etc.);*
- *Desenvolver os projetos e comprovar a capacidade técnica para sua execução, aplicando soluções construtivas, de acordo com a ABNT NBR 16055:2022, visando tecnologia que assegurem maior sustentabilidade e agilidade à obra. O uso do sistema visa reduzir o prazo de execução, mitigar desperdícios de materiais, garantindo eficiência, qualidade e menor impacto ambiental;*
- *Executar as unidades habitacionais em conformidade com a tipologia aprovada, respeitando o padrão mínimo de 50,00 m² de área útil por unidade, contendo obrigatoriamente os seguintes ambientes privativos:*
- *2 Dormitórios;*
 - *1 Banheiro Social;*
 - *1 Cozinha;*
 - *1 Sala de Estar;*
 - *1 Sala de Jantar.*
 - *1 Espaço para lavanderia;*
 - *1 Sacada;*
- *Configuração da Edificação: Desenvolver projeto arquitetônico para 20 (vinte) unidades habitacionais dispostas em 1 (um) bloco de 5 (cinco) pavimentos, com 4 (quatro) apartamentos por andar, incluindo:*
- *1 elevador;*
 - *1 vaga de garagem por unidade;*
 - *1 Vaga extra para PNE.*



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL MUNICÍPIO DE TRAVESSEIRO

- *Cumprir integralmente as normas técnicas aplicáveis, em especial as da ABNT, as legislações municipais de parcelamento do solo e zoneamento, bem como os regulamentos de segurança do trabalho (NRs do MTE);*
- *Disponibilizar recursos materiais, equipamentos e mão de obra qualificada necessários para a execução dos serviços, assumindo integral responsabilidade técnica, trabalhista e previdenciária;*
- *Permitir o livre acesso da fiscalização municipal, da CEF e dos órgãos de controle externo, prestando todas as informações e relatórios exigidos;*

5.4. Regras contratuais

- *O contrato com a empresa selecionada será formalizado pela Caixa Econômica Federal, observadas as normativas próprias do PMCMV/FAR;*
- *A participação no credenciamento não implica contratação imediata, estando está condicionada à aprovação das análises de risco, técnica, jurídica e urbanística;*
- *A empresa credenciada deverá manter, durante toda a vigência do contrato, as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de seleção.*

6. EXECUÇÃO

A empresa selecionada será responsável pela elaboração e execução dos projetos básicos e executivos, incluindo: memorial descritivo, projetos de urbanização, projetos arquitetônicos e complementares, projetos de infraestrutura interna e orçamento das unidades habitacionais, acompanhados das respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica (ARTs) e/ou Registros de Responsabilidade Técnica (RRTs).

Compete ainda à contratada a obtenção de todas as licenças exigíveis pelos órgãos competentes, a legalização junto ao Cartório de Registro de Imóveis e a execução das obras de infraestrutura interna.

Deverão ser atendidas as especificações mínimas e programas de necessidade constantes nas Portarias MCID nº 724, 725 e 727/2023, bem como demais normas aplicáveis, a fim de assegurar o atendimento aos requisitos técnicos exigidos pela Caixa Econômica Federal – CAIXA.

O contrato a ser firmado com a empresa selecionada, nos termos deste Termo de Referência, será formalizado pelo Agente Financeiro Caixa Econômica Federal – CAIXA, quando atendidas todas as normativas pertinentes ao Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL MUNICÍPIO DE TRAVESSEIRO

A seleção da empresa, nos termos do Edital, não implicará contratação automática, estando esta condicionada à aprovação da Análise de Risco, da Análise Técnica de Engenharia, da análise jurídica e da aprovação dos projetos em todas as instâncias e órgãos competentes.

Além das disposições previstas no contrato com a Caixa, a empresa contratada deverá:

- *Apresentar a Matrícula CNO da Obra contemplando a área total do empreendimento, a ser encaminhada ao Setor de Engenharia do Município de Travesseiro/RS;*
- *Apresentar a ART/RRT do profissional técnico responsável pela execução dos serviços, em até 05 (cinco) dias após a assinatura do contrato com a Caixa Econômica Federal;*
- *Manter atualizado o Diário de Obras, que deverá ser entregue em cada medição, em formato digital e em via física, ambos com assinatura do responsável técnico;*
- *Disponibilizar os equipamentos, materiais, ferramentas e utensílios em perfeitas condições de uso, bem como a mão de obra adequada, assumindo integral responsabilidade pelo transporte, deslocamento, sinalização, limpeza da obra, seguros de responsabilidade civil contra terceiros e seguro do pessoal utilizado na obra contra riscos de acidente de trabalho;*
- *Cumprir integralmente a legislação trabalhista e previdenciária, sem quaisquer ônus ou solidariedade para o Município de Travesseiro/RS;*
- *Permitir o livre acesso da fiscalização municipal e dos órgãos de controle interno e externo aos processos, documentos, registros contábeis e locais de execução da obra;*
- *Manter, durante toda a vigência do contrato, as condições de habilitação e qualificação exigidas no certame;*
- *Cumprir rigorosamente as normas de segurança do trabalho (NR 18 e correlatas), mantendo o canteiro de obras limpo, organizado e devidamente sinalizado, inclusive com dispositivos refletivos que assegurem a segurança do tráfego diurno e noturno.*

É de total responsabilidade da contratada a qualidade dos materiais fornecidos e dos serviços executados, inclusive as eventuais readequações que se fizerem necessárias.

Por fim, fica a construtora responsável por elaborar e entregar o Manual do Proprietário, contendo todas as informações necessárias para a ocupação adequada da unidade habitacional, manutenção preventiva, garantias e demais itens pertinentes, com destaque para sistemas inovadores que exijam atenção específica.



7. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Para subsidiar o processo de credenciamento de empresas de construção civil no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), foi realizado levantamento de mercado considerando experiências recentes de municípios da região que publicaram chamamentos públicos semelhantes, como Colinas/RS e Lajeado/RS.

O estudo de mercado evidenciou os seguintes pontos:

7.1. Práticas regionais de credenciamento

- *Municípios têm adotado credenciamento eletrônico, via Portal de Compras Públicas, ampliando a transparência e a competitividade;*
- *A Caixa Econômica Federal (CEF) conduz a análise técnica das propostas, garantindo que apenas empresas com capacidade técnica e jurídica comprovada sejam habilitadas;*
- *Os requisitos mais frequentemente exigidos incluem: regularidade fiscal, comprovação de experiência em construção de unidades habitacionais e certificações como PBQP-H e NDT da Caixa.*

7.2. Condições de mercado

- *A região apresenta número expressivo de construtoras de pequeno e médio porte, aptas a participar do credenciamento, favorecendo a concorrência;*
- *O valor de referência por unidade habitacional encontra-se limitado pela Portaria MCID nº 725/2024, em até R\$ 158.000,00 (cento e cinquenta e oito mil reais), contemplando projeto, execução e infraestrutura mínima necessária;*
- *Empresas locais demonstram interesse em programas habitacionais por garantirem contratação segura e repasse financeiro direto via CEF, fator que reduz riscos de inadimplência contratual.*

7.3. Referências técnicas e de custos

- *A análise de empreendimentos similares na região demonstra custo médio compatível com o teto definido pelo Ministério das Cidades, com variações decorrentes do sistema construtivo (convencional ou inovador) e da logística de insumos;*
- *A exigência de laudos, ARTs/RRTs e comprovação de capacidade técnica tem se mostrado eficiente para assegurar a qualidade construtiva e a conformidade legal dos empreendimentos entregues.*



7.4. Síntese do levantamento

O mercado regional apresenta oferta suficiente de construtoras qualificadas, o que viabiliza o credenciamento de empresas habilitadas à execução das unidades habitacionais em Travesseiro/RS.

A metodologia adotada — credenciamento por chamamento público, análise documental e técnica pela Caixa Econômica Federal, e utilização de parâmetros federais de custo — garante economicidade, competitividade e aderência às diretrizes nacionais do PMCMV.

8. RESULTADOS ESPERADOS

A realização do credenciamento de empresas de construção civil para execução de unidades habitacionais no município de Travesseiro/RS, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), permitirá alcançar resultados de ordem social, econômica e administrativa, garantindo a efetividade da política habitacional.

8.1. Resultados sociais

- *Redução do déficit habitacional municipal, com a oferta de moradias adequadas a famílias de baixa e média renda;*
- *Promoção da dignidade da pessoa humana, assegurando acesso à moradia salubre, segura e regularizada;*
- *Integração social e comunitária, fortalecendo a coesão social e reduzindo desigualdades.*

8.2. Resultados econômicos

- *Fomento ao setor da construção civil, com geração de empregos diretos e indiretos e movimentação da economia local;*
- *Aproveitamento eficiente dos recursos federais, com contrapartida municipal compatível e economicamente viável;*
- *valorização da área urbana, estimulando ocupação ordenada do solo e aumento do potencial de arrecadação municipal.*

8.3. Resultados administrativos

- *Garantia de transparência e isonomia, mediante chamamento público conduzido pela Caixa Econômica Federal;*
- *Segurança jurídica e técnica nos processos de habilitação, seleção e contratação das construtoras;*



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL MUNICÍPIO DE TRAVESSEIRO

- *Padronização e eficiência na gestão pública, com procedimentos alinhados às diretrizes do Ministério das Cidades, da CEF e às exigências da Lei Federal nº 14.133/2021.*

8.4. Resultados habitacionais

- *Implantação de 20 unidades habitacionais no município, em tipologia multifamiliar, atendendo aos requisitos mínimos de área útil e infraestrutura definidos pela Portaria MCID nº 725/2023;*
- *Melhoria da qualidade de vida dos beneficiários, com acesso facilitado a serviços, equipamentos públicos e infraestrutura urbana;*
- *Sustentabilidade do empreendimento, por meio da adoção de parâmetros técnicos modernos e conformidade com as normas da ABNT.*

Dessa forma, o credenciamento garantirá não apenas a execução eficiente do empreendimento habitacional, mas também o fortalecimento da política habitacional municipal, em plena sintonia com os objetivos do PMCMV e as necessidades da comunidade local.

9. PAGAMENTO

A forma e o procedimento para o pagamento das medições dos serviços realizados pela empresa contratada serão definidos conforme as disposições do Contrato celebrado com a Caixa Econômica Federal.

Os pagamentos ficam condicionados à realização de vistorias técnicas e à liberação pela fiscalização da Caixa Econômica Federal, observando-se rigorosamente as normas do Programa Minha Casa Minha Vida e demais diretrizes deste Termo de Referência.

10. RECEBIMENTO

As unidades habitacionais construídas serão recebidas pela Administração Pública da seguinte forma:

- *Recebimento Provisório: quando da entrega dos serviços executados, mediante emissão de Termo/Laudo de Conclusão, assinado pelo engenheiro responsável do Município e pelo responsável técnico da empresa contratada;*
- *Recebimento Definitivo: mediante documento assinado pelo engenheiro responsável do Município e pelo responsável técnico da empresa contratada, a ser emitido no prazo de até 30 (trinta) dias após o recebimento provisório, desde que*



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL MUNICÍPIO DE TRAVESSEIRO

não haja apontamentos quanto a falhas ou irregularidades nos serviços e materiais fornecidos.

O objeto contratado poderá ser rejeitado, no todo ou em parte, quando estiver em desacordo com as condições estabelecidas no edital e no contrato.

O recebimento provisório ou definitivo não exclui:

- *a responsabilidade civil da contratada pela solidez e segurança da obra;*
- *a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato, nos limites legais e contratuais.*

Os ensaios, testes e provas de qualidade eventualmente necessários à verificação da boa execução do objeto contratual deverão ser realizados às expensas da contratada.

O recebimento definitivo pela Administração não exime:

- *o projetista ou consultor da responsabilidade objetiva por eventuais falhas de projeto que venham a causar prejuízos;*
- *a contratada, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, da responsabilidade objetiva pela solidez e segurança dos materiais e serviços executados, em conformidade com o artigo 140 da Lei nº 14.133/2021.*

Em caso de vício, defeito ou incorreção constatados dentro do referido prazo, a contratada ficará obrigada a realizar, às suas expensas, todas as medidas necessárias de reparação, correção, reconstrução ou substituição, garantindo a plena adequação do objeto contratado.

11. ACOMPANHAMENTO DO CONTRATO

O acompanhamento, a fiscalização e a gestão do contrato serão realizados pela equipe técnica do Departamento de Engenharia do Município de Travesseiro/RS.

12. DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA PARA PARTICIPAÇÃO DO CERTAME

Será exigida a apresentação de documentação de habilitação jurídica, regularidade fiscal, social e trabalhista, qualificação econômico-financeira e qualificação técnica, em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021.

12.1. Habilitação Jurídica

- *Registro de empresário individual; ou*
- *Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades empresárias;*



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL MUNICÍPIO DE TRAVESSEIRO

- *No caso de sociedades por ações, acompanhado dos documentos de eleição de seus administradores;*
- *Decreto de autorização, devidamente publicado, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País;*
- *Ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir.*

Os documentos acima deverão estar acompanhados de todas as alterações contratuais ou da consolidação respectiva.

12.2. Regularidade Fiscal, Social e Trabalhista

- *Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ), ativo e compatível com o ramo de atividade do objeto;*
- *Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional (certidão conjunta da Receita Federal do Brasil e PGFN), inclusive relativa à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751/2014;*
- *Prova de regularidade com a Seguridade Social e com o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS);*
- *Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho (CNDT negativa ou positiva com efeito de negativa);*
- *Prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual ou municipal (quando houver), relativo ao domicílio ou sede do licitante;*
- *Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Estadual e Municipal do domicílio ou sede do licitante;*
- *No caso de isenção de tributos municipais ou estaduais, apresentação de declaração do respectivo ente comprovando a condição.*

12.3. Qualificação Econômico-Financeira

- *Certidão negativa de falência, recuperação judicial ou extrajudicial e concordata, expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica.*

12.4. Qualificação Técnica

- *Certidão de Registro da Pessoa Jurídica e do Responsável Técnico da empresa perante o CREA ou CAU;*



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL MUNICÍPIO DE TRAVESSEIRO

- *Caso a empresa seja registrada em outro Estado, deverá apresentar visto do CREA/RS ou CAU/RS antes da assinatura do contrato com a Caixa Econômica Federal;*
- *Atestado de capacidade técnico-operacional emitido em nome da empresa licitante, fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado, comprovando execução de atividades compatíveis e pertinentes ao objeto;*
 - *Deverá comprovar a construção de, no mínimo, 50% da quantidade de unidades habitacionais previstas neste Termo de Referência;*
 - *A comprovação deverá estar acompanhada de ART do profissional responsável pelo serviço;*
 - *Não serão admitidas obras em andamento ou ainda não concluídas;*
- *Comprovação de qualificação técnico-profissional por meio da apresentação de atestados de responsabilidade técnica registrados em CAT, comprovando a atuação de profissional(is) de nível superior (engenheiro/arquiteto) integrante(s) do quadro da empresa ou contratado(s);*
 - *O mesmo atestado técnico não poderá ser utilizado por mais de uma empresa;*
 - *O vínculo com o(s) profissional(is) poderá ser comprovado por CTPS, contrato social, contrato de prestação de serviços ou promessa formal de futura vinculação em caso de vitória no certame;*
- *Atestado de visita técnica emitido por engenheiro ou servidor da Administração do Município de Travesseiro/RS, ou declaração formal do licitante de que tem conhecimento pleno do local de execução dos serviços;*
- *Certificado de Sistema de Gestão da Qualidade PBQP-H, em vigor, informando o nível da empresa dentro do programa;*
- *Certificado de análise de risco de crédito favorável e vigente, expedido pela GERIC – Caixa Econômica Federal;*
- *Certificado NDT (Nível de Desempenho Técnico), emitido pela Caixa Econômica Federal.*
 - *Observação: este documento será exigido apenas para fins de classificação. A empresa que não o apresentar não será inabilitada, mas deixará de pontuar conforme os critérios estabelecidos no item 11 deste Termo de Referência.*



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL MUNICÍPIO DE TRAVESSEIRO

13. HABILITAÇÃO E CLASSIFICAÇÃO

As empresas que atenderem integralmente à documentação exigida no item 12 deste Termo de Referência serão consideradas habilitadas, conforme previsto no Edital.

A classificação das empresas habilitadas será realizada de acordo com a pontuação obtida nos critérios abaixo:

ITEM	CRITÉRIO	PONTUAÇÃO
1	Certificado do Sistema de Gestão de Qualidade – PBQP-H (Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat)	
	Nível A	20 pontos
	Nível B	10 pontos
	Nível C	5 pontos
	Níveis inferiores	0 pontos
2	Certificado NDT (Nível de Desempenho Técnico) , emitido pela Caixa Econômica Federal	
	Nível 1	20 pontos
	Nível 2	10 pontos
	Nível 3	5 pontos
	Níveis inferiores	0 pontos

13.1. Critérios de Seleção

- *Será selecionada, para apresentação de proposta junto à Caixa Econômica Federal, a empresa que obtiver a maior pontuação.*
- *Em caso de empate, terá preferência a empresa que obtiver maior pontuação no Critério 2 (NDT).*
- *Persistindo o empate, o desempate ocorrerá por sorteio público.*

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

O Município de Travesseiro/RS emitirá o Termo de Seleção, indicando a empresa selecionada, conforme estabelecido no Edital.

A seleção da empresa, nos termos deste Edital, não implica contratação automática, que dependerá de:

- *Aprovação da Análise de Risco;*



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL MUNICÍPIO DE TRAVESSEIRO

- *Aprovação da Análise Técnica de Engenharia;*
- *Análise jurídica;*
- *Aprovação dos projetos em todas as instâncias e órgãos competentes.*

O contrato será firmado pela Caixa Econômica Federal – CAIXA, quando atendidas as normativas do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV/FAR.

A alienação dos terrenos públicos elencados neste Termo de Referência ocorrerá por meio de doação ao Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), no estado físico em que se encontram, destinando-se exclusivamente à produção de empreendimento habitacional na linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas, sendo vedada a utilização para finalidade diversa, bem como a cessão ou transferência.

14. PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO

O prazo de vigência do contrato a ser firmado com a empresa selecionada será definido em conformidade com o instrumento contratual celebrado com a Caixa Econômica Federal – CAIXA, observado o cronograma físico-financeiro aprovado e as normativas aplicáveis ao Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV/FAR.

15. RESPONSABILIDADES DA EMPRESA SELECIONADA E CONTRATADA

A empresa selecionada e contratada obriga-se a:

- *Disponibilizar os recursos materiais e humanos necessários à plena execução do objeto deste Termo de Referência, assumindo integral e exclusiva responsabilidade por todos os ônus trabalhistas, fiscais, tributários e previdenciários decorrentes da contratação;*
- *Responder por eventuais danos causados ao Município de Travesseiro/RS e a terceiros, decorrentes de culpa ou dolo seus ou de seus prepostos, durante a execução do objeto contratual, cabendo-lhe, quando envolvidos terceiros, adotar em seu próprio nome e às suas expensas as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias;*
- *Manter, durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo licitatório, comprovando sua regularidade perante os órgãos competentes, especialmente no que se refere aos encargos previdenciários e trabalhistas;*



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL MUNICÍPIO DE TRAVESSEIRO

- *Cumprir integralmente as premissas estabelecidas no contrato de financiamento a ser firmado com o Agente Financeiro – Caixa Econômica Federal, o qual será regido por normas próprias, observadas as disposições do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV/FAR.*

16. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Caso a empresa selecionada se recuse a assinar o contrato, descumpra as obrigações assumidas ou não cumpra as cláusulas constantes no contrato firmado junto à Caixa Econômica Federal, ficará sujeita, além dos efeitos previstos nos arts. 104, 137 e 139 da Lei Federal nº 14.133/2021, às sanções e penalidades estabelecidas nos arts. 155 e 156 da mesma lei, sem prejuízo das responsabilidades civil e criminal cabíveis.

As penalidades poderão compreender, conforme o caso:

- *Advertência;*
- *Multa;*
- *Impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública;*
- *Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.*

17. DISPOSIÇÕES GERAIS

- *O credenciamento das empresas participantes do Edital não implicará contratação automática pela Caixa Econômica Federal – CAIXA. A contratação dependerá da aprovação, pela Caixa, dos projetos e documentos pertinentes às propostas, bem como de sua adequação às diretrizes do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV/FAR.*
- *A seleção realizada na forma preconizada neste Edital somente terá eficácia se resultar na celebração de Contrato no âmbito do PMCMV/FAR, firmado entre a empresa selecionada e a Caixa Econômica Federal, não cabendo à empresa qualquer indenização em decorrência de eventual inviabilização da contratação junto ao agente financeiro.*
- *A participação na presente seleção implica plena e irrestrita concordância das empresas participantes com todos os termos e condições do Edital e de seus Anexos.*
- *Todas as despesas relacionadas à participação no certame, elaboração e apresentação de documentos correrão por conta exclusiva das empresas participantes.*



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL MUNICÍPIO DE TRAVESSEIRO

- As diretrizes de projeto, especificações mínimas e a descrição dos serviços encontram-se estabelecidas neste Termo de Referência, em seus Anexos e nas Portarias MCID nº 724, 725 e 727/2023, e nº 704/2024.
- As empresas credenciadas deverão apresentar à Caixa Econômica Federal, no prazo por esta definido, as propostas contendo Projetos Executivos Complementares, Especificações Técnicas, Planilhas Orçamentárias, Aprovações em Órgãos Competentes, bem como demais documentos que comporão a Proposta Comercial, visando à análise e eventual contratação da operação no âmbito do PMCMV/FAR.
- O Município de Travesseiro/RS reserva-se o direito de revogar ou anular o presente processo, no todo ou em parte, desde que justificadamente e por conveniência administrativa, em prol do interesse público. Nesse caso, não caberá às proponentes qualquer direito à indenização.
- O contrato de financiamento a ser celebrado com o Agente Financeiro – Caixa Econômica Federal será regido por normas próprias, observadas as disposições do Programa Minha Casa Minha Vida.

Travesseiro, 24 de setembro de 2025.

ARTHUR GUILHERME
FRITSCHER
GRIESANG:01205573046

Assinado de forma digital por
ARTHUR GUILHERME FRITSCHER
GRIESANG:01205573046
Dados: 2025.09.24 10:45:59 -03'00'

ARTHUR GUILHERME FRITSCHER GRIESANG

Engenheiro civil CREA/RS nº 230280

Documento assinado digitalmente
gov.br EVANDRO ALFREDO ZANATTA
Data: 25/09/2025 08:23:28-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

Evandro Alfredo Zanatta

Assistente Social - Matrícula nº 781

Documento assinado digitalmente
gov.br ADRIANA PAGLIARINI SOUTHER
Data: 25/09/2025 08:28:39-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

Adriana Pagliarini Southier

Secretária de Assistência Social, Trabalho e Habitação



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
Comarca de Arroio do Meio
Registro de Imóveis de Arroio do Meio
Bel. Donato Thomas - Oficial Registrador

CERTIFICO, a pedido da parte interessada que, revendo, no cartório a meu cargo, o Lº 2 - Registro Geral, encontrei a matrícula do teor seguinte:

CNM: 098491.2.0029375-60

MATRÍCULA



OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS
REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ARROIO DO MEIO - RS
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL
Arroio do Meio, 12 de setembro de 2025.

FICHA 001
MATRÍCULA 29.375



IMÓVEL: QUADRA 305 - LOTE 01: Uma área de terras urbana com a superfície de 1.339,19m² (um mil, trezentos e trinta e nove metros e dezenove decímetros quadrados), localizada na esquina da **Rua Santa Catarina com a Rua Paraná, Bairro Centro**, situada de frente para a Rua Paraná, no lado ímpar, considerada como setor 03, quadra 305, do **Loteamento Residencial Pinheiros**, inserida no quarteirão incompleto formado pela Rua Paraná, Rua Santa Catarina, Rua Rio Grande do Sul e pelo imóvel matriculado sob nº2.101, no **Município de Travesseiro/RS, CEP 95948-000**, possuindo as seguintes dimensões e confrontações: De um ponto inicial, mais ao noroeste da propriedade, junto à esquina da Rua Santa Catarina com a Rua Paraná, parte uma linha no sentido geral oeste-leste, na extensão de 43,25 metros, onde confronta-se com a Rua Paraná; Deste ponto inflete para a direita, numa extensão de 30,80 metros, formando ângulo interno de 87º51'29", no sentido norte-sul, onde confronta-se com o lote 05; Deste ponto inflete para a direita, numa extensão de 43,76 metros, formando ângulo interno de 92º08'31", no sentido leste-oeste, onde confronta-se com os lotes 10, 09, 08 e 07; Deste ponto inflete para a direita numa extensão de 30,82 metros, formando ângulo interno de 86º53'49", no sentido sul-norte, onde confronta-se com a Rua Santa Catarina, até encontrar o ponto anteriormente descrito, formando com este um ângulo interno de 93º06'11".

BENEFETÓRIAS: (Não constam).-

PROPRIETÁRIO: **MUNICÍPIO DE TRAVESSEIRO**, Pessoa Jurídica de Direito Público Interno, inscrito no CNPJ sob nº94.706.124/0001-30, com sede na Rua 20 de Março, nº337, Bairro Centro, Travesseiro/RS.-

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: 098491.2.29.375-60.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº23.694, fls.001; Matrícula nº23.695, fls.001; Matrícula nº23.696, fls.001; e, Matrícula nº23.697, fls.001, ambas do Livro 2-RG.- Protocolo nº91760, Livro 1-Z, de 28/08/2025.-

Arroio do Meio, 12 de setembro de 2025.

O Oficial Registrador: _____ (Bel. Donato Thomas)

Emolumentos: Abertura de matrícula: R\$28,90 (0007.03.2400006.16882 = Nihil)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0007.01.2300001.45393 = Nihil)

Av.1 - 29.375 - Protocolo nº91760 de 28/08/2025 - **SERVIDÃO DE PASSAGEM DE DUTOS** - Nos termos da Av.1-23.694, Av.1-23.695, Av.1-23.696 e Av.1-23.697, origens da presente matrícula, averbo para fazer constar que o imóvel da presente matrícula é beneficiado por uma servidão de passagem de dutos pela do Imóvel da Matrícula nº21.634, de propriedade de Elio Pedro Arnhold e sua esposa Janete Catarina Berté Arnhold e Jeane Teresinha Arnhold, com **4,00 metros** de largura, localizada ao leste da propriedade, junto à divisa com os imóveis matriculados sob nº1.641, nº8.765 à nº8.760, e nº8.758, para fins de passagem de dutos para escoamento de água pluvial da presente área.-

Arroio do Meio, 12 de setembro de 2025.

O Oficial Registrador: _____ (Bel. Donato Thomas)

Emolumentos: Averbação sem valor declarado: R\$52,00 (0007.04.2300002.14722 = Nihil)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0007.01.2300001.45394 = Nihil)

Av.2 - 29.375 - Protocolo nº91760 de 28/08/2025 - **DESTINAÇÃO** - Nos termos do Termo Administrativo de Acordo nº02/2025, datado de 22/08/2025, instruído com Declaração, datada de 02/09/2025, Decreto nº2.319/2024, de 19/12/2024, Decreto

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

Registro de Imóveis
ARROIO DO MEIO - RS



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil

Estado do Rio Grande do Sul

Comarca de Arroio do Meio

Registro de Imóveis de Arroio do Meio

Bel. Donato Thomas - Oficial Registrador

Continuação da Página Anterior

CNM: 098491.2.0029375-60



Arroio do Meio, 12 de setembro de 2025.

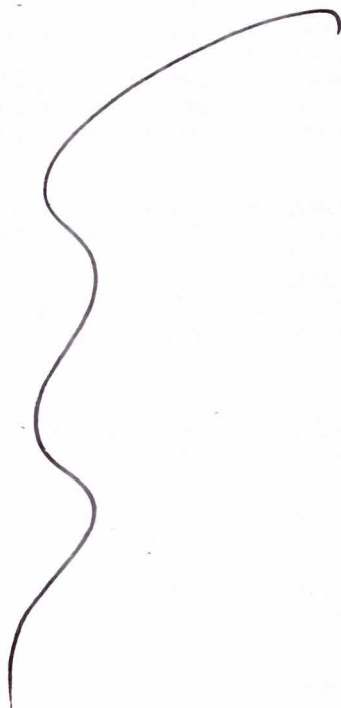
FICHA
001

MATRÍCULA
29.375



VERSÃO
nº2.381/2025, datada de 05/08/2025, foi declarado de utilidade pública, para fins de desapropriação: "A área de terras com a superfície de **1.339,19m²** (um mil, trezentos e trinta e nove metros e dezenove decímetros quadrados), sem benfeitorias", destina-se para atender ao Programa Minha Casa Minha Vida, no âmbito de linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas, com recursos do Fundo de Atendimento Residencial - FAR.-
Arroio do Meio, 12 de setembro de 2025.

O Oficial Registrador: _____ (Bel. Donato Thomas)
Emolumentos: Averbação sem valor declarado: R\$52,00 (0007.04.2300002.14723 = Nihil)
Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0007.01.2300001.45395 = Nihil)



CONTINUA NA FICHA Nº _____

Registro de Imóveis
ARROIO DO MEIO - RS

Era o que me cumpria certificar e acima me reporto e dou fé.

Arroio do Meio - RS, 12 de setembro de 2025.

Total: R\$ 39,30

Certidão 2 páginas: R\$ 19,20 (0007.03.2400006.16922 = Nihil)

Busca em livros e arquivos: R\$ 13,20 (0007.03.2400006.16921 = Nihil)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0007.01.2300001.45444 = Nihil)

X Bel. Donato Thomas-Oficial Registrador
() Bel. Eunice Arlete Thomas-1ª Registradora Substituta

() Bel. Guilherme Thomas-2º Registrador Substituto
() Ana Léia Hollmann Lougue-Escrevente Autorizada



A consulta estará disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
098491 53 2025 00018356 71