



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

COORDENADORIA EXECUTIVA DE HABITAÇÃO

GERÊNCIA DE PROJETOS HABITACIONAIS



TERMO DE REFERÊNCIA

SELEÇÃO E CLASSIFICAÇÃO DE EMPRESAS DE ARQUITETURA E ENGENHARIA PARA OPERACIONALIZAÇÃO DA LINHA DE ATENDIMENTO DE PROVISÃO SUBSIDIADA DE UNIDADES HABITACIONAIS COM RECURSOS DO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (FAR) NO ÂMBITO DO PROGRAMA “MINHA CASA, MINHA VIDA”



COORDENADORIA EXECUTIVA DE HABITAÇÃO

01 / 2024

**Secretaria de Desenvolvimento Urbano
Prefeitura Municipal de Araraquara**



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

COORDENADORIA EXECUTIVA DE HABITAÇÃO

GERÊNCIA DE PROJETOS HABITACIONAIS



TERMO DE REFERÊNCIA PARA SELEÇÃO E CLASSIFICAÇÃO DE EMPRESAS DE ARQUITETURA E ENGENHARIA PARA OPERACIONALIZAÇÃO DA LINHA DE ATENDIMENTO DE PROVISÃO SUBSIDIADA DE UNIDADES HABITACIONAIS COM RECURSOS DO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (FAR) NO ÂMBITO DO PROGRAMA “MINHA CASA, MINHA VIDA”

1. OBJETO

Este certame tem como **objeto a seleção e classificação de empresas de arquitetura e engenharia para operacionalização da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais com recursos do fundo de arrendamento residencial (FAR) no âmbito do programa “MINHA CASA, MINHA VIDA”**, instituído pela Lei Federal nº 14.620 de 13 de julho de 2023. Esta seleção e classificação acontecerá por melhor técnica através da habilitação e da apresentação dos documentos e das propostas para os empreendimentos descritos no item 6 deste termo.

2. OBJETIVO

Esse certame tem como objetivo a construção de 400 unidades habitacionais de interesse social pela empresa melhor classificada, nas áreas de terras descritas no item 6 deste termo. Esta empresa será responsável pela contratação dos empreendimentos junto à Caixa Econômica Federal e, posteriormente à celebração do contrato, pela elaboração e aprovação do projeto dos empreendimentos em todas as instâncias, órgãos e entidades necessárias de acordo com as legislações vigentes e normas técnicas, execução, gestão e entrega das obras em consonância com as diretrizes do Programa “Minha Casa, Minha Vida”.

3. JUSTIFICATIVA

A construção de novas unidades habitacionais de interesse social tem como justificativa os principais pontos a seguir:

- Fazer cumprir a função social da terra sobre as terras do Município, ocupando com habitações de interesse social os vazios urbanos;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

COORDENADORIA EXECUTIVA DE HABITAÇÃO

GERÊNCIA DE PROJETOS HABITACIONAIS



- Diminuir o déficit da demanda que está excluída da produção habitacional nos âmbitos dos programas estadual e federal;
- Criar oportunidades de moradias de interesse social em regiões de urbanização consolidada, dotadas de infraestrutura urbana, como saneamento, transporte público, e oferta de equipamentos públicos e comunitários, como escolas, creches, postos de saúde, dentre outros;

4. COMISSÃO ESPECIAL

A **Comissão Especial** designada através de portaria municipal será responsável pela análise e parecer do estudo de viabilidade, descrito no item 8.1 deste termo, composta pelos seguintes membros:

Membros:

- **Sálua Kairuz Manoel Poletto**, Secretária de Desenvolvimento Urbano;
- **Anderson da Silva**, Coordenador Executivo de Habitação;
- **Fernando Vercesi Carabolante**, Arquiteto e Urbanista e Gerente de Projetos Habitacionais da Coordenadoria Executiva de Habitação, CAU A43970-3;
- **Aderson Passos Neto**, Arquiteto e Urbanista, Gestor de Projetos, CAU A7670-8;
- **Joel Venceslau**, Arquiteto e Urbanista, Coordenador Executivo de Edificações, CAU A20050-6;
- **Milton Balestrini**, Arquiteto e Urbanista, Gerente de Aprovação de Edificações, CAU – A17527-7;

5. DIRETRIZES DO PROJETO E DO PROGRAMA

Este certame, a proposta a ser apresentada e a possível contratação futura terá como base, em especial, os preceitos da Lei Federal nº 14.620 de 13 de julho de 2023 e das Portarias 724, 725 e 727 de 15 de junho de 2023 e demais documentos disponíveis no link <https://www.gov.br/cidades/pt-br/aceso-a-informacao/acoes-e>



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

COORDENADORIA EXECUTIVA DE HABITAÇÃO

GERÊNCIA DE PROJETOS HABITACIONAIS



[programas/habitacao/programa-minha-casa-minha-vida/portarias-far-2023](#), além de outros que, por ventura, venham a surgir no decorrer do processo.

6. DOS EMPREENDIMENTOS

Os empreendimentos a serem construídos estão descritos na tabela abaixo:

Nome do empreendimento	U.H.	Mat.	Á. T.	Á. L.	Informações da área
Condomínio Alamedas "A"	200	156.650	27.598,63	13.459,21	ANEXO II DO EDITAL
Condomínio Vale do Sol "1"	200	119.868	95.159,94	13.064,93	ANEXO III DO EDITAL

Legenda: U.H. = Unidade Habitacional; Mat. = Matrícula da área, integral, sem os devidos desmembramentos; A.T. = Área total do terreno, sem os devidos desmembramentos; A.L. = Área líquida dos terrenos, considerando os devidos desmembramentos.

Os terrenos onde serão edificadas as unidades serão doados conforme Lei Municipal nº 11.015 de 06 de dezembro de 2023, diretamente ao FAR (Fundo de Arrendamento Residencial) conforme preconiza a Lei nº14.620 de 13 de julho de 2023.

Todas as áreas que serão utilizadas para a implantação dos empreendimentos, descrita na tabela anterior, necessitarão de processo de parcelamento de solo, os quais estão sendo elaborados pela Coordenadoria Executiva de Habitação, podendo as áreas líquidas apresentar pequena diferença em relação ao dispostos na tabela anterior.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

COORDENADORIA EXECUTIVA DE HABITAÇÃO

GERÊNCIA DE PROJETOS HABITACIONAIS



Para os imóveis dentro do MCMV – FAIXA 01 o valor será de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), podendo ser acrescido de 10% caso o empreendimento seja enquadrado como “área consolidada superior”, ou de acordo com novas atualizações de preço a serem implementadas pelo MCID para a construção dos apartamentos e também das redes de água, esgoto sanitário, rede pluvial, meio fio e asfalto ou outra alternativa conforme especificações mínimas estabelecidas na Portaria nº 725 do MCMV – MCID internos ao(s) Condomínio(s).

7. DOCUMENTOS PARA QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

Os documentos para qualificação técnica das empresas deverão ser apresentados e entregues no envelope 01 (HABILITAÇÃO), contendo as seguintes informações na parte externa:

- **CP-SELEÇÃO DE EMPRESAS Nº /2024**
- **ENVELOPE 01: DOCUMENTOS PARA HABILITAÇÃO**
- **RAZÃO SOCIAL DA EMPRESA:**
- **ENDEREÇO:**
- **TELEFONE:**
- **CNPJ:**

Deverão ser apresentados os seguintes documentos:

- a) Certidão de Registro da empresa e do (s) responsável (eis) técnico (s) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia –CREA ou Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo - CAU;
- b) Declaração de responsabilidade técnica, indicando o responsável técnico pela execução da obra (**Anexo IV do edital**) até o seu recebimento definitivo;
- c) Comprovação de vínculo, entre o responsável técnico pela execução da obra e a proponente, que se dará mediante a apresentação de um dos seguintes documentos:
 - Registro em carteira de trabalho e ficha de registro da empresa;
 - Contrato de prestação de serviços;
 - Contrato social;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

COORDENADORIA EXECUTIVA DE HABITAÇÃO

GERÊNCIA DE PROJETOS HABITACIONAIS



- Declaração formal do profissional de prestar os serviços nas funções declaradas para qualificação, caso a empresa participante a que tenha sido vinculado na proposta venha a ser declarado vencedor do certame.
- d) Atestado de que visitou o local dos serviços, obtendo ela mesma e sob sua responsabilidade todas as informações julgadas necessárias, e que tomou conhecimento das condições locais para cumprimento das obrigações objeto desta licitação, conforme modelo do **Anexo V do edital. A visita não é obrigatória.**
- Todos os custos associados com a visita ao local da obra serão arcados integralmente pela própria empresa participante.
 - **A empresa participante, a seu critério, poderá declinar da visita, sendo obrigatório, neste caso, apresentar em substituição o atestado de visita, DECLARAÇÃO FORMAL assinada pelo seu representante legal, sob as penalidades da lei, que tem pleno conhecimento das condições e peculiaridades inerentes à natureza dos trabalhos e sobre o local dos serviços, assumindo total RESPONSABILIDADE por esta declaração, ficando impedida, no futuro, de pleitear por força do conhecimento declarado, quaisquer alterações contratuais, de natureza técnica e/ou financeira.**
- e) **Capacitação técnica operacional:** comprovação de que a empresa interessada tenha executado atividade(s) pertinente(s) e compatível(eis) em característica(s) e quantidade(s) com o objeto do presente edital, através de **atestados de capacidade técnica**, emitidos por pessoa(s) jurídica(s) de direito público ou privado ou através de declaração da instituição financeira que tenha executado empreendimento pela modalidade de financiamento a produção junto a instituição financeira oficial, no âmbito Federal, que opere com programas habitacionais.

Comprovação de que a empresa construiu no mínimo 50% (cinquenta por cento) da quantidade prevista de unidades habitacionais semelhantes ao objeto do presente certame, com características e prazos semelhantes:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

COORDENADORIA EXECUTIVA DE HABITAÇÃO

GERÊNCIA DE PROJETOS HABITACIONAIS



- I. Entende-se por semelhantes ao objeto, a **execução de obras de condomínio vertical residencial – unidades individuais autônomas (apartamentos)**;
 - II. A comprovação deverá ser por meio de **Atestado de Capacidade Técnica** emitida por pessoa jurídica de direito público ou privado, da qual conste, como empresa executora do Empreendimento, a proponente, acompanhado de ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do profissional responsável pelo serviço, não sendo necessário que o mesmo pertença ao quadro técnico da empresa;
 - III. O percentual mínimo estabelecido será dimensionado para cada Lote que a empresa possa celebrar contrato, não sendo admitido utilizar quantitativos de obras que se encontrem em andamento e quantitativos já utilizados como comprovação em outros Lotes deste Edital, cujas obras não foram concluídas e ainda não receberam o Habite-se.
- f) A capacitação técnica profissional deverá ser comprovada através de atestado(s) de responsabilidade técnica, emitido(s) por órgão ou entidade pública ou privada, em qualquer caso devidamente certificado(s) pelo CREA e/ou CAU, Certidão de Acervo Técnico – Pessoa Jurídica referente à **execução de obras de condomínio vertical residencial – unidades individuais autônomas (apartamentos)**, ou através de declaração da instituição financeira que tenha executado empreendimento pela modalidade de financiamento a produção junto a instituição financeira oficial, no âmbito Federal, que opere com programas habitacionais.

No caso de empresa construtora e incorporadora, a comprovação da capacitação técnica operacional e profissional poderá ser feita através de certidão de registro de incorporação, fornecida pelo cartório de registro de imóveis, e/ou carta de habite-se e respectiva ART de execução da obra em nome da empresa.

O atestado técnico emitido em nome do profissional de nível superior somente poderá ser utilizado por uma única empresa, neste procedimento. Caso o mesmo atestado seja apresentado por mais de uma participante, o mesmo não será considerado como documento comprovador da qualificação técnica.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

COORDENADORIA EXECUTIVA DE HABITAÇÃO

GERÊNCIA DE PROJETOS HABITACIONAIS



No ENVELOPE nº 01 (Documentos para habilitação), além dos documentos relativos à qualificação técnica da licitante, também deverão conter demais documentos relativos às habilitações jurídica, fiscal e trabalhista, econômica e financeira e demais declarações expressas no edital.

8. DOCUMENTOS PARA CLASSIFICAÇÃO

Os documentos para classificação das empresas, descritos no item 8.1 e 8.2, deverão ser apresentados e entregues em envelope, devidamente fechado, junto com o **ENVELOPE nº 01 (HABILITAÇÃO)**, contendo as seguintes informações na parte externa:

- CP-SELEÇÃO DE EMPRESAS Nº /2024
- ENVELOPE 02: DOCUMENTOS PARA CLASSIFICAÇÃO
- RAZÃO SOCIAL DA EMPRESA:
- ENDEREÇO:
- TELEFONE:
- CNPJ.

Serão abertos e analisados apenas os documentos das empresas habilitadas na fase anterior.

8.1 ESTUDO DE VIABILIDADE (EV-ARQ)

As empresas deverão apresentar um estudo de viabilidade de cada empreendimento descrito no item 7. Esse estudo de viabilidade deverá ser elaborado em conformidade com a norma da **ABNT-NBR 16.636-2**.

No estudo preliminar, deverá ser apresentado, no mínimo, a **implantação do empreendimento, na escala 1:200**, na qual deverá ser representada a implantação de todas as edificações (unidades habitacionais, áreas de lazer e demais áreas de uso comum, vagas de garagem, recuos entre edificações e entre as divisas, gabaritos e demais elementos necessários para a compreensão do projeto, além do quadro de áreas completo, com as informações das áreas a construir das unidades habitacionais e das áreas de uso comum e os respectivos índices urbanísticos).



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

COORDENADORIA EXECUTIVA DE HABITAÇÃO

GERÊNCIA DE PROJETOS HABITACIONAIS



O estudo de viabilidade deverá atender às legislações pertinentes. (Municipal, Estadual e Federal).

8.2 DEMAIS DOCUMENTOS PARA CLASSIFICAÇÃO

Além do estudo de viabilidade descrito no item anterior, as empresas deverão apresentar dentro do mesmo envelope os seguintes documentos:

- Comprovação de UH's (Unidades Habitacionais) já contratadas com agentes financeiros autorizados pelo Governo Federal;
- Comprovação que a empresa está aderida no Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H), subsetor Edificações, indicando seu nível;

9. CRITÉRIOS DE CLASSIFICAÇÃO

A classificação das empresas será decidida por **MELHOR TÉCNICA**, mediante a soma de pontos obtidos pelos interessados, dentro dos quesitos adiante nomeados. Para fins de ordenamento, a proponente pontuada em primeiro lugar ocupará o primeiro lugar na classificação, a proponente pontuada em segundo lugar ocupará segundo lugar na classificação e assim sucessivamente até que todas as proponentes habilitadas tenham sido ordenadas na classificação.

9.1 TABELA DE PONTUAÇÃO DA DOCUMENTAÇÃO

Item	Quesitos	Pontos	Peso (1)	Nota máxima
A)	Comprovação de UH's já contratadas com agentes financeiros autorizados pelo Governo Federal: Acima de 50 e até 500 unidades: 5 pontos Acima de 501 e até 1.500 unidades: 7 pontos Acima de 1.501 e até 2.500 unidades: 10 pontos Acima de 2.501 e até 3.500 unidades: 15 pontos Acima de 3.501 e até 5.000 unidades: 20 pontos Acima de 5.000 unidades: 25 pontos	Máximo 25	1	25
B)	Comprovação, que a empresa está aderida no Programa			



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

COORDENADORIA EXECUTIVA DE HABITAÇÃO

GERÊNCIA DE PROJETOS HABITACIONAIS



	Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H), subsetor Edificações: Nível "A" 5,0 pontos Nível "B" 4,0 pontos	Máximo 5,0	1	5,0
Total 1				30 PONTOS

9.2 TABELA DE PONTUAÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE

Item	Quesitos	Pontos	Peso	Nota máxima
D)	Área útil mínima da unidade habitacional (UH) - mínimo é de 44,00m² por UH Unidade de 44,00 m ² atribui-se 5 pontos. A cada 1,00m ² (completos) a mais, será acrescido em 1 ponto, somados aos 5 pontos iniciais.	Atingiu 45,00m² = 1,00 Atingiu 46,00m² = 2,00 Atingiu 47,00m² = 3,00 Atingiu 48,00m² = 4,00 Atingiu 49,00m² = 5,00 Máximo 10 pontos	4	40
E)	Área de lazer I.1-Parque Infantil equipado I.1.1- mínimo de 4 equipamentos (1 gangorra, 3 balanços, 1 escorregador e 1 trepa-trepa) – 2,5 pontos I.1.2- mínimo de 8 equipamentos (1 gangorra, 3 balanços, 1 escorregador e 1 trepa-trepa), casa na árvore e caixa de areia com o mínimo 5,00x5,00m - 5,0 pontos I.2- Academia ao ar livre I.2.1 – mínimo de 4 equipamentos (1 multiexercitador conjugado com 6 funções, 1 simulador de cavalgada duplo conjugado, 1 alongador com 3 alturas conjugado e 1 simulador de caminhada duplo conjugado. – 2,5 Pontos. I.2.2 – mínimo de 6 equipamentos (1 multiexercitador conjugado com 6 funções, 1 simulador de cavalgada duplo conjugado, 1	Máximo 10	2	20



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

COORDENADORIA EXECUTIVA DE HABITAÇÃO

GERÊNCIA DE PROJETOS HABITACIONAIS



	alongador com 3 alturas conjugado e 1 simulador de caminhada duplo conjugado, esqui duplo conjugado e 1 aparelho de rotação vertical duplo - 5,0 pontos.			
Total 2				60 PONTOS

Os estudos preliminares de cada empreendimento serão pontuados de forma individual, sendo que cada empreendimento será analisado individualmente.

A **MELHOR TÉCNICA** será determinada através da análise dos estudos preliminares descrito no item 8.1 e da documentação descrita no item 8.2 pela Comissão Especial definida no item 4.

A **MELHOR TÉCNICA** será apurada pela soma da pontuação da seguinte forma:

<p style="text-align: center;">Pontos obtidos na tabela de “Pontuação da Documentação” (Item 9.1)</p> <p style="text-align: center;">+</p> <p style="text-align: center;">Pontos obtidos na tabela de “Pontuação do Estudo de Viabilidade” (Item 9.2) Condomínio “Alamedas A”</p> <p style="text-align: center;">+</p> <p style="text-align: center;">Pontos obtidos na tabela de “Pontuação do Estudo de Viabilidade” (Item 9.2) Condomínio “Vale do Sol 1”</p> <p style="text-align: center;">=</p> <p style="text-align: center;">Pontuação Final = máximo 150 pontos</p>
--

A **COMISSÃO ESPECIAL** deverá preencher os Anexos VI e VII do edital com as pontuações de cada empresa e deverá entregar à **COMISSÃO DE LICITAÇÃO** para que sejam efetuadas a classificação e publicação.

A partir da publicação dos resultados, as empresas participantes do certame ficam cientificadas da classificação, sendo que, a primeira colocada deverá



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

COORDENADORIA EXECUTIVA DE HABITAÇÃO

GERÊNCIA DE PROJETOS HABITACIONAIS



tomar todas as providências necessárias junto à Caixa Econômica Federal para a sua efetiva contratação.

10. CONTRATAÇÃO DAS EMPRESAS

O município de Araraquara participa da operacionalização na qualidade de Ente Público Local Apoiador, ao qual cabe realizar **apenas o procedimento administrativo para escolha da empresa do setor da construção civil**, portanto, a empresa escolhida não será contratada pelo Município de Araraquara para a execução das obras.

Observada e respeitada a ordem de classificação pela melhor técnica, a empresa classificada em primeiro lugar deverá diligenciar perante a Caixa Econômica Federal no sentido de prosseguir com a execução do Programa “Minha Casa, Minha Vida”.

A fiscalização da execução das obras e gestão do contrato com a empresa melhor classificada também serão de responsabilidade da Caixa Econômica Federal.

11. TERMO DE COMPROMISSO

Aprovado e homologado o resultado da seleção, a Administração Pública, através da **COMISSÃO DE LICITAÇÃO**, convocará a empresa vencedora para assinar o **TERMO DE COMPROMISSO**, conforme minuta descrita no Anexo VIII, deste Termo de Referência, através de seu representante legal ou de procurador devidamente habilitado, **no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis, a partir do recebimento da convocação.**

O prazo de que trata o item anterior poderá ser prorrogado, uma vez e pelo mesmo período, a critério do Município, desde que seja requerido de forma motivada pela empresa selecionada e durante o transcurso do respectivo prazo.

Transcorrido o prazo descrito no parágrafo anterior e não comparecendo o proponente convocado para a assinatura do termo de compromisso, ele será considerado como desistente.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

COORDENADORIA EXECUTIVA DE HABITAÇÃO

GERÊNCIA DE PROJETOS HABITACIONAIS



O Município, quando a empresa convocada injustificadamente se recusar a assinar o termo de compromisso no prazo e condições estabelecidos, poderá convocar as empresas remanescentes, na ordem de classificação, para fazê-lo em iguais prazos e condições.

SÁLUA KAIRUZ MANOEL POLETO

SECRETÁRIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

ANDERSON DA SILVA

COORDENADOR EXECUTIVO DE HABITAÇÃO

FERNANDO VERCESI CARABOLANTE

GERENTE DE PROJETOS HABITACIONAIS

ADERSON PASSOS NETO

GESTOR DE PROJETOS